

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1378422
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Arnold Huisman en Leonard Silva
telefoonnummer 06-18869784/06-24626451

onderwerp: Gebiedskader Zonnestraal

Voorstel

1. Besluiten om het Gebiedskader Zonnestraal vast te stellen als kaderstellend document voor het opstellen van een toekomstvisie door initiatiefnemer.

Planning

Titel	Toelichting	Beeldvorming	Oordeelsvorming	Besluitvorming
Commissie en raadsvergadering		Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 17 januari 2024	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 17 januari 2024	Gemeenteraad 31 januari 2024

Samenvatting

In 2018 heeft de gemeente een convenant gesloten met de eigenaren van landgoed Zonnestraal met als doel het landgoed toekomstbestendig te maken. In dat kader wordt door de eigenaren een toekomstvisie opgesteld om het landgoed duurzaam te beheren en te ontwikkelen. Als basis voor de verdere uitwerking en toetsing van de toekomstvisie is door de gemeente het Gebiedskader Zonnestraal opgesteld. Het Gebiedskader bevat een analyse van bestaande regels, gemeentelijk beleid en afspraken zoals die gemaakt zijn bij het convenant. In het Gebiedskader is een analyse opgenomen van de ruimtelijk-functionele situatie, wat er op het landgoed afkomt en wat er verwacht wordt in de toekomstvisie terug te zien.

Deze werkwijze zorgt voor het aan de voorkant betrekken van de gemeenteraad bij het meegeven van kaders aan de initiatiefnemers. De toekomstvisie en het daarop volgende omgevingsplan worden beiden ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het verhaal van Zonnestraal is op veel onderdelen nog altijd zeer actueel. In het Gebiedskader is aangegeven wat de bijzondere waarden van landgoed Zonnestraal zijn en wat behouden moet blijven. Ook is voor verschillende thema's beschreven wat de huidige situatie is en verwacht wordt voor de toekomst. Dit leidt tot een aantal beschreven keuzes en waar nodig tot sturing. De toekomstvisie moet ervoor zorgen dat landgoed Zonnestraal behouden blijft en zich passend en duurzaam kan ontwikkelen aan de hand van de bijzondere waarden zodat het landgoed toekomstbestendig wordt en blijft en goede aansluiting houdt met zijn omgeving.

Inleiding

Landgoed Zonnestraal is een internationaal icoon binnen Hilversum. In 2018 heeft de gemeente een convenant gesloten met de eigenaren van Landgoed Zonnestraal met als gezamenlijk doel om het unieke landgoed binnen Hilversum toekomstbestendig te maken. Sinds 2018 is het landgoed met de (actuele) betekenissen door de eigenaren zichtbaar en beleefbaar gemaakt en in 2020 is het duurzaam gerestaureerde Dresselhuyspaviljoen opgeleverd. Zonnestraal is vooral met betrekking tot de bestaande monumenten grotendeels technisch gereed. Om het landgoed toekomstbestendig te maken is een integraal toekomstplan en een geactualiseerd bestemmingsplan gewenst. In dat kader wordt door de eigenaren een toekomstvisie opgesteld om het landgoed duurzaam te beheren en te ontwikkelen.

De gemeente heeft het Gebiedskader Zonnestraal opgesteld als kaderstellend document voor de toekomstvisie. Een- bestuurlijk gedragen - kaderstellend document is van belang als basis voor het verder uitwerken van de toekomstvisie door initiatiefnemers. Eind 2022 hebben wij u bericht over het voornemen om een Gebiedskader op te stellen ([RIB 2022-81](#)). Het Gebiedskader bevat een analyse van bestaande regels zoals het geldend bestemmingsplan, de provinciale verordening, gemeentelijk beleid en afspraken zoals die gemaakt zijn bij het convenant. Het Gebiedskader bevat een analyse van de ruimtelijk-functionele situatie, wat er op het landgoed afkomt en wat we verwachten in de toekomstvisie terug te zien.

Probleemstelling/doel

Met het voorliggende raadsvoorstel stelt de gemeente het Gebiedskader Zonnestraal vast als kaderstellend document voor het opstellen van een toekomstvisie door de initiatiefnemers inclusief participatie.

Argumenten

1.1 Het is noodzakelijk om het landgoed toekomstbestendig te maken

In 2018 heeft gemeente Hilversum, in verband met de voordracht voor de Unesco werelderfgoedlijst, een convenant gesloten met de eigenaren van Landgoed Zonnestraal met als doel om het als uniek landgoed binnen Hilversum met veel aanwezige waarden o.a. in de vorm van monumenten, cultuurhistorie, natuur en landschap toekomstbestendig te maken. In dat kader wordt door de eigenaren een toekomstvisie opgesteld om het landgoed duurzaam te beheren en te ontwikkelen. In het Gebiedskader is aangegeven wat de bijzondere waarden van landgoed Zonnestraal zijn en wat behouden moet blijven. Ook is voor verschillende thema's beschreven wat de huidige situatie is en wat verwacht wordt voor de toekomst. Dit leidt tot een aantal beschreven keuzes en waar nodig tot sturing. De toekomstvisie moet ervoor zorgen dat landgoed Zonnestraal behouden blijft en zich passend en duurzaam kan ontwikkelen aan de hand van de bijzondere waarden, zodat het landgoed toekomstbestendig wordt en blijft en goede aansluiting houdt met zijn omgeving.

1.2 Er worden duidelijke kaders en sturing meegegeven

De opgave voor Zonnestraal is het behouden en passend duurzaam ontwikkelen van Landgoed Zonnestraal. Het is daarom belangrijk dat de eenheid van het landgoed met alle bijzondere waarden behouden blijven. Van de toekomstvisie wordt verwacht dat dit document naast behoud ook aandacht heeft voor renoveren, onderhoud en beheer.

Het verhaal van Zonnestraal is op veel onderdelen nog altijd zeer actueel. In het gebiedskader is aangegeven wat de bijzondere waarden van landgoed Zonnestraal zijn en behouden moeten blijven. Ook is voor verschillende thema's beschreven wat de huidige situatie is en verwacht wordt voor de toekomst. Dit leidt tot een aantal beschreven keuzes en waar nodig tot sturing.

In hoofdlijnen zijn de belangrijkste mogelijke ruimtelijke wijzigingen op het landgoed:

- het verplaatsen van de Zonnehoeve naar een andere locatie op het landgoed;
- het verplaatsen van bebouwingsmogelijkheden tussen de Pampahoeve en het Duikers Ensemble naar een andere locatie op het landgoed;
- het waar mogelijk verbreden van de functie 'Maatschappelijk-Medisch'.
- het herstellen van het landschap na verplaatsing Zonnehoeve;
- extensivering van de landbouw en verbetering van de natuurwaarden;

Met het Gebiedskader worden de randvoorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemer. De uitwerking hiervan ligt binnen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In lijn met de omgevingswet is het daarnaast primair aan de initiatiefnemer om een participatietraject te doorlopen.

1.3 Het Gebiedskader zorgt ervoor dat de gemeenteraad in een vroeg stadium betrokken wordt

Door het vroegtijdig betrekken wordt de gemeenteraad in de mogelijkheid gesteld om kaders mee te geven aan de initiatiefnemer. Op basis van deze kaders kunnen initiatiefnemers hun toekomstvisie verder uitwerken. De toekomstvisie wordt vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd. Na de toekomstvisie volgt de verdere juridisch planologische procedure (omgevingsplan), waarbij de gemeenteraad wederom aan zet is.

1.4 Er wordt rekening gehouden met de provinciale omgevingsverordening

Er wordt van de gemeente verwacht dat rekening wordt gehouden met provinciale belangen. Aangezien er voor het landgoed maatwerk nodig is, is de provincie nauw betrokken bij de planvorming.

1.5 De adviezen van de provincie, RCE en de CRK+M zijn verwerkt in het Gebiedskader

Het eerste ontwerp van het Gebiedskader is ambtelijk voorgelegd aan de provincie, het CRK+M en de RCE. Hun reacties zijn voor het overgrote gedeelte verwerkt in het vast te stellen Gebiedskader. Ten aanzien van het advies van het CRK+M wordt nog het volgende opgemerkt. Het CRK+M adviseert om naast het UNESCO onderzoek ook de waardenstellingen en kernwaarden uit rapport van SteenhuisMeurs op te nemen in het Gebiedskader. Daarnaast wordt geadviseerd om de tegenstrijdigheden tussen de verschillende bouw- en cultuurhistorische te onderzoeken en te determineren en op te nemen in de analyse. Het rapport van SteenhuisMeurs wordt meegegeven aan de initiatiefnemers om mee te nemen in de uitwerking van de toekomstvisie. Over de tegenstrijdigheden tussen genoemde onderzoeken zal nog separaat overleg met het CRK+M plaatsvinden.

Kanttekeningen

1.1 Initiatiefnemers zijn gestart met een nieuwe proces om te komen tot een toekomstvisie voor het landgoed.

Initiatiefnemers zijn voor de zomer van 2023 gestart met een proces om tot een nieuwe toekomstvisie te komen. Het oude Masterplan dat halverwege 2022 door de eigenaren aan de gemeenteraad is toegestuurd is terzijde geschoven. Op basis van kritiek en gesprekken met verschillende stakeholders hebben de eigenaren besloten om een geheel nieuw traject te starten om te komen tot een toekomstvisie. De initiatiefnemers zijn mede op verzoek van de gemeente al met een uitgebreid participatietraject gestart, parallel aan het opstellen van het Gebiedskader, om te komen tot een nieuw plan. Het participatietraject bestaat uit werksessies over verschillende thema's, aparte bijeenkomsten voor de bewoners en een publieksevenement. De werksessie gaan over de thema's cultuurhistorie, wonen op het landgoed, regeneratieve landbouw, natuur&klimaatadaptatie en zorgconcepten. Voor de werksessies zijn verschillende belanghebbenden uitgenodigd (o.a. bewoners, huidige/potentiële gebruikers en belangengroepen) en de gesprekken hebben al geleid tot eerste stappen om te komen tot een gemeenschappelijke visie op de betreffende thema's.

De input die wordt opgehaald uit het participatietraject moet leiden tot een nieuwe toekomstvisie die waarschijnlijk het tweede kwartaal 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. De verslagen van de werksessies en bijeenkomsten zijn in te zien via de website www.natuurlandgoedzonnestraal.nl.

Financiën, middelen & capaciteit

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen en valt binnen de huidige begroting. In de volgende fase, na vaststelling van het gebiedskader, wordt met initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de bijdrage in de kosten voor het in behandeling nemen en toetsing van de toekomstvisie.

Uitvoering

Na besluit van de gemeenteraad wordt met initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten en gaan initiatiefnemers verder met het uitwerken van de toekomstvisie. De uitkomsten van de participatie worden meegewogen bij de besluitvorming over de toekomstvisie. De toekomstvisie wordt vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

12 december 2023
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Gebiedskader Zonnestraal
2. Convenant Zonnestraal 2018
3. Tussentijds dossier Unesco Werelderfgoed 2018
4. Rapport MTD Ruimtelijke Verkenning 2016
5. Advies CRKM Gebiedskader Zonnestraal