

Bewonersbijeenkomst Zonnestraal

13 september 2023

Op 13 september 2023 vond de eerste bewonersbijeenkomst rondom het gebiedsplan van Zonnestraal plaats. Tijdens verschillende presentaties kwam de aanleiding voor het plan voorbij, hoe het plan ontwikkeld wordt (het proces) en op welke manier belanghebbenden daarin een rol kunnen spelen. Vervolgens was er ruimte voor vragen en het meegeven van aandachtspunten.

Op deze eerste kennismakingsavond waren 45 bewoners aanwezig. Tijdens een tweede bijeenkomst, op 4 oktober as, is ruimte om inhoudelijk meer van gedachten te wisselen. Ook hiervoor zijn alle bewoners uitgenodigd.

In het verslag staan de belangrijkste aandachtspunten en vragen die voorbij kwamen. Ook zijn de sheets opgenomen die gebruikt werden bij de presentaties.

Vragen en opgeven 4 oktober: contact@zonnestraal.nl

Gebiedsplan Natuurlandgoed Zonnestraal

Bewonersbijeenkomst 13 september 2023

1. Welkom – Wouter Groote

Wouter heet alle aanwezigen welkom en geeft een korte toelichting op het gebiedsplan. Het plan geeft voor een langere termijn richting aan ontwikkelingen op het landgoed. Het geeft aan welke problemen en kansen er zijn en hoe deze op een integrale manier opgepakt kunnen worden. Het gebiedsplan vormt een onderlegger voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan (dat vanaf 2024 overigens omgevingsplan heet).



Voor het opstellen van het gebiedsplan wordt een participatieproces doorlopen, zodat alle belanghebbenden mee kunnen denken.

1. Inventarisatie: werksessies rondom allerlei thema's - met deskundigen, bewoners en overheden
2. Publieksevenement: presentatie eerste analyse en ideeën - voor iedereen toegankelijk, ook bewoners van Nieuw-Loosdrecht en Hilversum
3. Terugkomsessies: voorleggen van de ideeën - aan deskundigen, bewoners en overheden



Ondersteunend en doorlopend: maandelijks overleg bewonersvereniging (over praktische punten en ontwikkelstappen gebiedsplan), website en participatiebulletin (beide in ontwikkeling).

2. Onze betrokkenheid bij het landgoed - Reyer van der Heyde (directeur Zonnestraal Hilversum BV)

Samen met Roland Veldhuizen zoekt Reyer van der Heyde graag naar plekken met een bijzondere geschiedenis om ze met een nieuwe bestemming weer een gezonde toekomst te geven. Zij werken daarin al lange tijd samen aan diverse projecten, zoals in de Gouden Bocht en de aan de Gelders Kade in Amsterdam. Ze richten zich graag op ontwikkelingen die een langere termijn van betrokkenheid nodig hebben, zoals ook op Zonnestraal het geval is.

Na een eerste restauratieronde op Zonnestraal willen ze zich nu richten op het maken van een samenhangend plan voor de toekomst om het weer een stabiele en betekenisvolle toekomst te geven. Ze willen de kwaliteiten weer zichtbaar maken, met respect voor het verleden en wat er tegenwoordig is. Daarbij richten ze zich niet alleen op de gebouwen en het terrein, maar juist ook op de bewoners, de gebruikers, de natuur en het klimaat. De zoektocht gaat ook over het financieel

mogelijk maken van ontwikkeling en beheer. Ter ondersteuning hebben ze contact gezocht met Andries Geerse en Wouter Groote.



3. Het belang van de bewoners op het landgoed - Erik Verkerk (vice-voorzitter bewonersvereniging Zonnestraal)

De nieuwe vereniging is in mei jl opgericht vanwege de ontwikkeling van nieuwe plannen voor Zonnestraal. Het doel van de vereniging is dat iedereen hier zo prettig mogelijk kan wonen en om de omgeving mooi te houden. De bewonersvereniging organiseert regelmatig bijeenkomsten waarin leden hun input rondom het proces kunnen geven. De vereniging heeft ook regelmatig overleg met de eigenaren over activiteiten en onderhoud op het landgoed en de ontwikkeling van het gebiedsplan, waarin zij deze punten inbrengt en nauw betrokken blijft bij het proces. Daarnaast kunnen bewoners uiteraard ook zelf deelnemen aan de bijeenkomsten rondom het gebiedsplan, zoals de bijeenkomst van deze avond.

4. Waar staan we nu? – Andries Geerse (planmaker We Love the City)

Andries geeft een toelichting op het initiatief van de eigenaren van Landgoed Zonnestraal om een gebiedsplan op te stellen en het participatieproces wat doorlopen wordt. Hij schetst hierbij een aantal achtergronden: het covenant dat tussen gemeente en eigenaren van het landgoed is gesloten, de doelstelling voor restauratie en instandhouding van monumenten en gebouwen, de noodzaak voor actualisatie van de huidige bestemming met een nieuw (zorg)concept, de wens voor herstel in de samenhang van het landgoed en de vraagstukken rondom biodiversiteit en klimaatverandering.

A. Bestemmingsplan

Vastgesteld in 2014, laat zien wat ruimtelijk mogelijk is, inclusief de bouwmogelijkheden voor iedere functie.

Natuurlandgoed Zonnestraal

4. Waar staan we nu?

Door Jacine Herberichs en Andries Geerse (planmakers WeLoveTheCity)

- Het vigerende **bestemmingsplan** Hilversum Buitengebied (30 juli 2014)
 verantwoordelijk: gemeente
- Covenant** 'Samen werken aan Zonnestraal' (22 februari 2018)
 verantwoordelijk: gemeente en Zonnestraal Hilversum BV
- De status van het **masterplan** uit 2022
 verantwoordelijk: Zonnestraal Hilversum BV
- Het **gebiedskader** in wording (2^e helft 2023)
 verantwoordelijk: gemeente
- Participatie** gesprekken en themabijeenkomsten (2^e helft 2023)
 verantwoordelijk: Zonnestraal Hilversum BV

A. Het vigerende bestemmingsplan Hilversum Buitengebied (30 juli 2014)

verantwoordelijk: gemeente

U kunt het bestemmingsplan nalezen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdbestemming:	nu:	mogelijk:
 Maatschappelijk - Medisch	28.925 m ²	44.296 m ²
 Wonen 1 (nazorgwoningen)	2.050 m ²	2.050 m ²
 Wonen 3 (bunkerdorp)	5.650 m ²	5.650 m ²
 Wonen 4 (portierswoning)	450 m ²	550 m ²
 Recreatie - Verblifsrecreatie	0 m ²	80 m ²
 Agrarisch met waarden landschappelijk	0 m ²	21.000 m ²
	37.175 m ²	73.626 m ²



Dubbelbestemming:

Waarde-Cultuurhistorie: toetsing door Monumentencommissie

Knelpunt

Volgen we het vigerende bestemmingsplan, dan bouwen we de verkeerde functies op de verkeerde plekken.

- Bij alle functies staat ook wat de bouwmogelijkheden zijn. Dat is in totaal ruim 73.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak) Momenteel is ruim 37.000 m² bvo daarvan ingevuld.
- Iedere nieuwe ontwikkeling wordt getoetst door de Monumentencommissie van de gemeente Hilversum, vanwege de uitzonderlijke cultuurhistorische waarden van deze plek.
- Voortschrijdend inzicht: de ontwikkelruimte die het bestemmingsplan geeft, past niet bij de kwaliteiten en opgaven voor het landgoed en ligt daarmee eigenlijk op de verkeerde plek.

B. Convenant

In 2018 sloten de gemeente en de eigenaren een convenant met als doel een status voor Zonnestraal als Unesco Werelderfgoed. De rijksoverheid zag uiteindelijk af van het voordragen van Zonnestraal: zij beoordeelden het weliswaar als iets heel bijzonders, maar niet exceptioneel genoeg.

Aandachtspunten:

- De gemeente en de eigenaren spreken af dat ze zich samen gaan inzetten voor het behoud van alle bijzondere waarden van het landgoed, de vindbaarheid en bereikbaar van het geheel en de ontwikkeling van een educatief bezoekerscentrum.
- De eigenaren nemen het initiatief voor het opstellen van een toekomstvisie en de gemeente zal in het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zich inspannen een passende en mogelijke verbreding van functies en activiteiten mogelijk maken.
- De gemeente wil meewerken aan het mogelijk maken van een gezonde exploitatie: instandhouding en beheer van geheel is kostbaar en kan niet ondersteunt worden met gemeentelijke subsidies. Het landgoed moet dit zelf kunnen opbrengen.
- De gemeente vraagt de eigenaren een plan op te stellen dat aangeeft hoe zij dit willen realiseren.

B. Convenant 'Samen werken aan Zonnestraal' (22 februari 2018)

verantwoordelijk: gemeente en Zonnestraal Hilversum BV

Gemeente	Zonnestraal Hilversum BV
1. Zonnestraal op de lijst van UNESCO Werelderfgoederen <input checked="" type="checkbox"/>	1. Behouden van Duiker's ensemble <input checked="" type="checkbox"/>
2. Vaststellen nieuwe structuurvisie en bestemmingsplan met daarin: inspanning om een passende en mogelijke verbreding van functies of activiteiten om een gezonde bedrijfseconomische exploitatie mogelijk te maken <input type="checkbox"/>	2. Restaureren van het Driesselhuispaviljoen <input checked="" type="checkbox"/>
	3. Een gezonde bedrijfseconomische exploitatie <input checked="" type="checkbox"/>
	4. Opstellen plannen <input type="checkbox"/>
Samen	
1. uitdragen cultuurhistorische waarden <input type="checkbox"/>	
2. verbeteren vindbaarheid en bereikbaarheid <input type="checkbox"/>	
3. educatief bezoekerscentrum <input type="checkbox"/>	

- De afspraak die wordt gemaakt is dat de eigenaren het Duikersensemble herstelt en het Dresselhuyspaviljoen restaureert (dat is inmiddels gebeurt).

C. Masterplan

Vanwege de afspraak in het Convenant, startten de eigenaren met het opstellen van een ontwikkelplan. Ongelukkigerwijs en onbedoeld kwam in 2022 een eerste opzet daarvan in de publiciteit. Het kwam voor de bewoners als een verrassing en veroorzaakte onbegrip.

De eigenaren besloten deze eerste opzet volledig van tafel te halen en volledig opnieuw te beginnen, inclusief een participatieproces met alle belanghebbenden.

Een aantal uitgangspunten van dit plan komt terug in het gebiedsplan. Ze vormen de basis van de ontwikkeling die nodig is en vinden hun oorsprong in de kwaliteiten van Zonnestraat:

- Het landgoed is heel bijzonder en heeft veel kwaliteiten. Dit willen we weer naar voren brengen en beleefbaar maken.
- De natuur heeft het moeilijk en heeft aandacht nodig: beperkte bio-diversiteit, klimaat, verdroging. Het heeft veel potentie. Vandaar dat het deel uitmaakt van een netwerk van hoogwaardige natuurgebieden.
- Het ontwikkelen van landbouwgrond op een manier die beter past bij het ontwikkelen van de natuur en bij het landgoed als geheel - zoals dat vroeger ook zijn functie had.
- Vasthouden van water in verband met de droogte: het bos slijt – natuur herstel is belangrijk
- Terugbrengen van rust: om verschillende redenen zijn delen van het landgoed onrustig geworden.
- Een nieuwe dynamiek brengen in het thema van Zonnestraat, voortbouwend op het oorspronkelijke thema zorg en gezondheid.
- Noodzaak van aanpassing van Zonnehoeve aan huidige en toekomstige duurzaamheids- en functionele eisen met de vraag of de huidige locatie de juiste is gezien de cultuurhistorische, natuurkundige en landschappelijke kwaliteiten van het landgoed.

De 3 hoofdthema's uit deze opzet (cultuurhistorie, natuur en zorg & gezondheid) vinden we nog steeds belangrijk. Maar de manier waarop daar invulling aan wordt gegeven, wordt opnieuw onderzocht.

D. Gebiedskader

Hierin verzamelt de gemeente al het bestaande en vastgesteld beleid (op alle bestuurlijke niveaus) waarmee Zonnestraat rekening moet houden.

E. participatieproces

Zie de sheet. Een aantal bijeenkomsten zijn gericht op thema's. Samen met deskundigen (organisaties en ondernemers) onderzoeken we de mogelijkheden. Mocht u geïnteresseerd zijn (bv. voor deelname in eventuele vervolgbijeenkomsten) dan kunt u contact opnemen.



E. Participatie: gesprekken en themabijeenkomsten (2^e helft 2023)

verantwoordelijk: Zonnestraal Hilversum BV

	werksessie:	deelnemers/uitgenodigden:	
thema: Cultuur op het landgoed	28 september 2023	Erfgoedhuis Geopark Heuvelrug Heemschut Hilversum Pas Op Cuypergenootschap Naerdincklant archeologen	Steengoederfgoed Tussen Vecht en Eem Stichting De Hof Historische Vereniging Albertus perk Stichting Hilversum in de oorlog Bewonersvereniging Landgoed
thema: Natuur en klimaatadaptatie	21 september 2023	aan het vormgeven	
thema: Regeneratieve landbouw en voeding	28 juni 2023	CSA LandInZicht Kip Eigen Landgoed De Rading Odess Ons Eten Hilversum Piment Catering	Toma Bloemenservice Wijngaard Zonnestraal Andromeda Bewonersvereniging Landgoed NOW School (niet aanwezig)
thema: Thuis op het landgoed	21 september 2023	Bewonersvereniging Landgoed Zonnestraal ACIC en ouderinitiatief De Heeren van Zorg Versteda	Woningbouwcorporatie Gooi en Om VVE Loosdrechtsebos Spoor 6 Hilverzorg
thema: Life Science Centre	28 juni 2023	ACIC Drec Be-responsible Kok&Partners Brouwer Integrative Health Landgoed de Rading	Buitenplaats de Hoorneboeg NOW-school Hilverzorg Ingang 15 Bewonersvereniging Landgoed

5. Vragen en reacties

Wat is de omvang van het terrein en waar ligt de grens van het plangebied?

De totale omvang is 99 ha. Hierin ligt ook een aantal private eigendommen.

In het masterplan (dat nu van tafel is) hebben we op verzoek van gemeente wat ruimer naar het plangebied inclusief de directe omgeving gekeken. We weten nog niet of we dat nu weer zullen doen. Enerzijds biedt het voordelen, omdat je meer vanuit samenhang en kansen kunt denken. Anderzijds maakt dit de realisatie van het geheel ingewikkelder, omdat meer partijen moeten meebeslissen.

Welke bouw mogelijkheden biedt het huidige bestemmingsplan?

Het aantal m² dat kan worden bebouwd is volgens het huidige bestemmingsplan ruim 73.000 m² bvo. Zonder een nieuw bestemmingsplan blijft dit bouwrecht bestaan. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat we met elkaar dit aantal in het nieuwe bestemmingsplan naar beneden willen bijstellen, maar het is nu nog niet bekend hoeveel oppervlakte nodig en gewenst is.

Hoeveel moet worden gebouwd om tot een gezonde exploitatie te komen?

We zijn nog aan het rekenen. Of het verpleegtehuis van Hilverzorg wordt verplaatst, speelt hierin bijvoorbeeld een rol. Hilverzorg zoekt mogelijkheden om te vernieuwen, onder meer omdat het gebouw niet meer de kwaliteit biedt die nodig is voor de doelgroep (mensen met dementie) en niet meer voldoet aan de huidige energie- en duurzaamheidseisen (moet voor 2030 verduurzamen). Ze onderzoeken nieuwe mogelijkheden, ook op Zonnestraal, die beter aansluiten bij nieuwe inzichten omtrent dementie. Ook het combineren van diverse functies wordt hierin meegenomen. Vanuit de kwaliteiten van het landgoed (monumenten, cultuurhistorie, natuur, landschap) zou verplaatsing naar een andere plek op het landgoed wenselijk zijn. Het is één van de puzzelstukjes in het geheel.

Uiteindelijk moet een goede mix van functies, rondom een bepaald thema, tot stand komen. Zowel maatschappelijk als commercieel, zodat een gezonde exploitatie en beheer van het geheel mogelijk is.

Wanneer gaan de plannen van start?

De ambitie is om tijdens de huidige bestuurstermijn van de gemeente Hilversum het bestemmingsplan (omgevingsplan) af te ronden. Ondertussen zijn de eigenaren al wel begonnen met het aantrekken van een groep huurders die beter passen bij de meer eigentijdse ideeën rondom gezondheid. Daarin worden dus al slagen gemaakt. Maar een nieuwe bouwaanvraag, voor eventuele nieuwe ontwikkelingen kunnen pas worden gedaan als het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Voor er echt dingen veranderen, duurt het dus nog wel even.

Zal het verkeer verder toenemen als gevolg van het aantrekken van nieuwe ondernemers? Zonnestraal wil de rust in het gebied graag meer terugbrengen. Dat betekent dat we ook naar het verkeer gaan kijken: auto's, openbaar vervoer (de bus) en de fiets. Kun je bijvoorbeeld op een snellere manier naar Hilversum komen op de fiets? En hoe kan het veiliger wat betreft de auto's?

Hoe belangrijk is de inbreng van bewoners?

We hebben het liefst dat er straks een plan ligt waarvan een zo groot mogelijk deel van de huidige en toekomstige gebruikers en bewoners van het landgoed zegt: 'Ja, dit is wat er moet gebeuren en daar staan we achter.' Aan het einde van het jaar, na de terugkomsessies, weten we hoe we er wat dat betreft voor staan.

Hoe verhoudt zich de ontwikkeling van landbouw zich tot het oplossen van kwetsbaarheden van de natuur?

Een intensieve manier van landbouw, zoals gangbaar is in Nederland, gaat niet hand in hand met natuur-ontwikkeling en – behoud. We onderzoeken mogelijkheden voor landbouw die aansluiten bij de bijzondere waarden van het gebied én bijdragen aan de natuur. Regeneratieve landbouw en natuur-inclusieve landbouw zijn voorbeelden van vormen die voedselproductie tot doel hebben en tegelijkertijd de natuurwaarden willen verstevigen. Ze hebben zich in de praktijk op meerdere plekken al bewezen. Een aantal initiatiefnemers heeft zich inmiddels gemeld en ook de huidige agrarische ondernemers op de enggronden zijn geïnteresseerd in een aanpak die (nog) meer natuur-inclusief is.

Ook de provincie (een belangrijke speler in het bepalen van natuurwaarden) vindt de enggronden en het overgangsgebied van deze gronden richting het bos belangrijk.

Overige punten die voorbij kwamen:

- De overlast door loslopende honden komt via verschillende kanalen vaker terug. Het is duidelijk dat enkelen het juist prettig vindt dat honden los kunnen lopen.
- De url voor de nieuw te ontwikkelen website over het gebiedsplan heet: natuurlandgoedzonnestraal.nl
- Op deze website worden alle bijeenkomsten aangekondigd. Wellicht is het ook mogelijk om hier aandacht aan evenementen te besteden.
- In het nieuwe gebiedsplan is ook aandacht voor de dierenweide.
- De themabijeenkomsten zijn in eerste instantie georganiseerd voor deskundigen. De data zijn in overleg met hen tot stand gekomen. Mocht iemand daarbij willen aansluiten, vanuit kennis of interesse, is dat mogelijk.
- Zonnestraal maakt deel uit van het natuurnetwerk tussen de Utrechtse Heuvelrug en de westelijk gelegen natuurgebieden. Het gebiedskader dat de gemeente opstelt (een

overzicht van al het beleid dat van toepassing is op Zonnestraal) neemt waarschijnlijk dit beleid op.

Tot slot kwam deze vraag voorbij: Welke lessen hebben de planmakers geleerd van de ontwikkeling van De Hoorneboeg?

Zowel Andries als Wouter zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van De Hoorneboeg. Andries geeft aan dat de aandacht in eerste instantie snel gericht is op ontwikkeling, op de nieuwe plannen en ideeën. Terwijl ook het beheer en onderhoud van een landgoed een enorme opgave is. In de ontwikkelingsfase is het heel belangrijk om dat aspect mee te nemen: hoe kom je tot een situatie waarin je in de komende 40 jaar kunt werken met een gezond huishoudboekje?

Wouter geeft aan dat De Hoorneboeg mede zo'n succes kon worden vanwege de bijzondere waarden van de plek die aan de basis stonden van de ontwikkeling. Dat is waar je elkaar in herkent en dat is ook wat de beweging gaande houdt. Ook Zonnestraal heeft dergelijke bijzondere waarden. Hoe meer je die herkent, hoe steviger het vertrekpunt. Hij is er zeker van dat een dergelijke beweging hier ook mogelijk is.

Beide lessen werden mooi samengevat door één van de bewoners: 'Als je bewoners betreft in wat nodig is, ook voor beheer, dan krijg je ons mee. Dan willen we het samen doen. Kom maar op!'