Reactienota Toekomstplan Landgoed Zonnestraal

Versie: 10 november 2025

Inleiding

Gebiedskader

Op 31 januari 2024 is door de gemeenteraad het Gebiedskader Zonnestraal vastgesteld. Het Gebiedskader bevat een analyse van bestaande regels, gemeentelijk beleid en afspraken zoals die gemaakt zijn bij het convenant. Dit diende als basis voor de verdere uitwerking en toetsing van het toekomstplan.

Reactienota

We willen onze waardering uitspreken voor het integrale toekomstplan dat de initiatiefnemers hebben opgesteld om Landgoed Zonnestraal als unieke plek voor Hilversum te behouden, te versterken en toekomstbestendig te maken. Er is door de initiatiefnemers de afgelopen periode uitgebreid samengewerkt met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna; RCE), Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna; CRK&M), de Provincie Noord-Holland, de gemeente Hilversum, alle huidige gebruikers van het landgoed en de omwonenden. De CRK&M en de RCE adviseren positief over het plan en het past binnen het Gebiedskader. Met voorliggend toekomstplan ligt er een goede basis om de volgende stap te zetten in het planproces. In de volgende stap wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het toekomstplan bevat veel informatie, we reageren in deze reactienota voornamelijk op de hoofdlijnen van de plannen in relatie tot de keuzes uit het Gebiedskader. Bij de wijziging van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan komen verdere details ter sprake, zoals milieuonderzoeken, duurzaamheid en de exacte bouwregels per zoekgebied.

Bouwmogelijkheden

Gebiedskader

In het gebiedskader is aangegeven dat nieuwe bebouwing rondom monumentale panden cultuurhistorisch moet passen en dat grootschalige nieuwe bebouwing onwenselijk is. We staan positief tegenover verplaatsing van de huidige bouwmogelijkheden in de buurt van de Pampahoeve en het Duiker ensemble en de verplaatsing van de Zonnehoeve.

Toekomstplan

Het toekomstplan voorziet in de verplaatsing van de Zonnehoeve naar zoekgebied 4, de Kleine Eng Noord. De voorgestelde woon-werkgemeenschap bestaat uit een hoofdhuis en bijhuizen die in zijn geheel op het kampeerterrein worden gesitueerd. Dit planonderdeel past binnen het eerder door de raad vastgestelde gebiedskader en komt tegemoet aan bezwaren van bewoners uit het bunkerdorp. Die zagen deze functie liever niet verplaatst worden naar de Kleine Eng Zuid, zoals eerder (gedeeltelijk) is voorgesteld. Op de Kleine Eng Zuid (zoekgebied 5, nu grotendeels kwekerij) worden nu een kas en schuur voorgesteld ten behoeve van de natuurinclusieve boerderij.

Met de sloop van de Zonnehoeve ontstaat er ruimte voor de ontwikkeling van een nieuw campuspaviljoen (zoekgebied 1). Een deel van de huidige bebouwingsmogelijkheden tussen de Pampahoeve en het Duikers Ensemble wordt verplaatst naar de zoekgebied 2 (Bij de Bunker, nabij de huidige dierenweide) en zoekgebied 3 (De Hangar, waarvan vloerplaat nu in gebruik is als parkeerterrein). Voor de dierenweide wordt een nieuwe locatie gezocht binnen het landgoed.

De voorgestelde toevoeging van bebouwing wordt acceptabel geacht. Per saldo wordt er circa 2.000 m2 (footprint) toegevoegd, waar het Omgevingsplan nu nog ruimte geeft voor een toevoeging van ruim 11.000 m2. Daarmee zal de toegestane hoeveelheid nieuwbouw met circa 9.000 m2 afnemen, wat de aanwezige waarden ten goede zal komen.

Voor een goede inpassing van de nieuwbouw zullen de RCE en de CRK&M nauw worden betrokken bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. De uitwerking van de locaties vragen een goede ontwerpopgave binnen de zoeklocaties, passend bij de hoge monumentale waarden op het landgoed Dit kan worden uitgewerkt met kavelpaspoorten naar voorbeeld van beeldkwaliteitsplan 1221. De plankaarten van de deelgebieden vanaf pagina 58 van het toekomstplan vormen hiervoor een goed vertrekpunt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er in lijn met het advies van de CRK&M nog wel nader zal moeten worden gekeken naar de inpassing van de bebouwing in zoekgebied 2 (Bij de Bunker) om hier tot een passend volume te komen.

Conclusie

De voorgestelde bouwmogelijkheden sluiten aan bij de lijn van het Gebiedskader.

Verbreding functies

Gebiedskader

In het vastgestelde Gebiedskader is aangegeven dat;

- De functie “Maatschappelijk-Medisch” waar mogelijk verbreed kan worden met bijvoorbeeld gezondheid, preventie en onderzoek en ondersteunende functies zoals horeca en kantoor. Focus en passend in het verhaal zijn daarbij belangrijk.
- Zorgfuncties moeten waar mogelijk publiek toegankelijk blijven.
- Wij houden vast aan de bestemming “Medisch-Maatschappelijk” voor de zorgwoningen in de appartementencomplexen op het landgoed.
- Een uitbreiding van de woonbestemming is op het landgoed niet gewenst.

Toekomstplan

Op pagina 47 en 49 van het toekomstplan is te lezen welke activiteiten op het landgoed worden voorgesteld. De functies op landgoed Zonnestraal zijn hoofdzakelijk gericht op gezondheidszorg en preventie. Deze activiteiten kunnen zowel maatschappelijk als commercieel zijn. In het verlengde van het thema gezondheidszorg is er ruimte voor onderzoek, innovatie, educatie en bewustwording. Voor ondersteunende activiteiten zoals horeca, evenementen, conferenties, kleinschalige productie en detailhandel, een gastenverblijf/hotel van maximaal 80 kamers, kantoren en ruimte voor sport en beweging is ook plek op het landgoed. Omdat de bezoekers van het hotel komen in combinatie met bijvoorbeeld een retraite, training, cursus, bijeenkomst, herstel-zorgverblijf en/of een zorgbezoek aan patiënte of cliënt wordt dit als passend gezien. Het hotel is niet bedoeld voor commerciële verhuur ten behoeve van recreanten.

We vinden het positief dat de bestaande gebruikers van het landgoed die zich al bezig houden met gezondheidszorg, haar plek kunnen behouden of binnen het landgoed een nieuwe plek kunnen vinden. Het sluit aan bij de missie van het landgoed dat er mensen met een zorgbehoefte en mensen die zorg verlenen op het landgoed kunnen wonen. Voor de evenementen op het landgoed moet een aangepast locatieprofiel worden opgesteld in samenspraak met omwonenden, met daarin eisen over aantal activiteiten, aantal bezoekers, geluid, bereikbaarheid, natuur etc.

Voldoende mogelijkheden voor exploitatie en leegstand voorkomen

De eigenaren van het landgoed hebben aangegeven dat het voor de exploitatie van het landgoed richting de toekomst van belang is om ook een gedeelte van de bebouwing te kunnen gebruiken voor kantooractiviteiten die zijn vrijgesteld van een link met gezondheidszorg (hoofdfuncties A, B, C). Deze flexibiliteit wordt gevraagd voor 3.050 m2 bvo in deelgebied Campus (20% van totale bvo in dit deelgebied). Als we kijken naar de huidige situatie in dit deelgebied dan staat er van de monumentale bebouwing circa 500 m2 leeg, is circa 450 m2 in gebruik door de Brasserie en is circa 1.500 m2 in gebruik voor andere kantooractiviteiten, zonder link met de gezondheidszorg. Zie hiervoor onderstaand overzicht.

Deelgebied Campus Zonnestraal	**Bruto vloeroppervlak Toekomstplan**	**Bestaand gebruik en voorstel Reactienota**
De Pampahoeve (bestaand, monumentaal)	675 m2	675 m2 kantoor – niet gerelateerd aan hoofdfunctie
Sanatorium Zonnestraal (bestaand, monumentaal)	6.575 m2	Ca. 500 m2 leegstand Ca. 825 m2 kantoor niet gerelateerd aan hoofdfunctie Ca. 450 m2 brasserie
Campuspaviljoen (nieuw)	1.000 – 1.500 m2	n.v.t.
Bij de Bunker (nieuw)	2.000 – 2.500 m2	n.v.t.
De Hangar (nieuw)	3.500 – 4.000 m2	n.v.t.
Totaal	**13.750 – 15.250 m2**	
Voorgestelde flexibiliteit	3.050 m2 (20% max bvo)	2.000 m2 kantoor niet gerelateerd aan hoofdfunctie en brasserie 450 m2

De monumentale gebouwen zijn niet altijd geschikt voor een gebruiker gelieerd aan de gezondheidszorg. Om leegstand van met name deze monumentale bebouwing te voorkomen en de eigenaar voldoende exploitatie mogelijkheden naar de toekomst te bieden, willen we toestaan om een deel van de bebouwing op de campus voor andere kantooractiviteiten te kunnen gebruiken.

Gezien de huidige situatie (zie schema) zien we het als passend om andere kantooractiviteiten op maximaal 2.000 m2 bvo in de monumentale bebouwing binnen de campus toe te staan. Hiermee kunnen de huidige gebruikers van het landgoed zonder link met gezondheidszorg blijven zitten (nu ca. 1.500 m2) en kan de 500 m2 bvo leegstaande ruimte beter worden ingevuld. Ook de horecafunctie van de Brasserie willen we mogelijk maken.

Kantooractiviteiten van media (gerelateerde) bedrijven willen we niet mogelijk maken binnen deze flexibele ruimte, deze willen we zoveel mogelijk concentreren op het Media Park.

In de nieuwbouw zien we mogelijkheden om een breed palet activiteiten toe te voegen die gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie, zie vorige paragraaf "hoofdfunctie". Onder andere met het hotel bestaande uit 80 kamers verwachten we dat er voldoende exploitatiemogelijkheden worden geboden aan de eigenaren. Daarmee zien we de noodzaak voor 1.050 m2 extra ruimte voor andere kantoorfuncties op dit moment nog niet.

Beheer en toezicht

Om het beheer en toezicht in het gebied te verbeteren worden er twee bedrijfswoningen voorgesteld op centrale plekken in het gebied; één in het bestaande houtvestershuisje en één in de nieuwbouw op de Hangar. De bewoners moeten zorgen voor het beheer en toezicht op het landgoed. Vanwege het grote oppervlak wat het landgoed bestrijkt en de bosrijke omgeving wordt dit als een wenselijke toevoeging gezien om de sociale veiligheid in het gebied te kunnen waarborgen.

Kamperen bij de boer

In de huidige situatie is er een kampeerterrein met ruim 70 kampeerplaatsen van kampeervereniging “Licht en lucht” aanwezig op de Kleine Eng Noord. Het gebruik als kampeerterrein wordt eind 2025 beëindigd. De eigenaren van het landgoed willen de kampeerfunctie in een andere vorm voortzetten bij de wijngaard (zoekgebied 6, nabij de Noodweg) met een nieuwe exploitant. Leden van kampeervereniging “Licht en lucht” zijn daar dan ook welkom.

Zoals in het Gebiedskader is aangegeven heeft het landgoed momenteel al te maken met veel recreatieve druk. Het Gebiedskader zet in op extensief recreatief gebruik (wandelen, fietsen, dagbezoek) om verdere verstoring van de natuur en de rust te voorkomen. Verblijfsrecreatie in de vorm van een camping die geen relatie heeft met de hoofdfunctie (zoals het gastenverblijf/hotel wel heeft) wordt als niet passend gezien. Vanuit de gemeente, RCE en de CRK&M is daarnaast aangegeven dat het van belang is voor de landschappelijke waarden om de engen open te houden. Tot slot is de beoogde locatie op korte afstand gelegen van de externe veiligheidscontour van het vliegveld, de Noodweg en de Rading, waarmee het geen locatie is met een hoge verblijfskwaliteit.

Conclusie

De voorgestelde verbreding van functies passen, met uitzondering van de camping, binnen het Gebiedskader. Er worden geen reguliere woningen op het landgoed toegestaan, uitsluitend woningen die gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie gezondheidszorg of voor toezicht en beheer van het gebied.

Cultuurhistorische waarden

Gebiedskader

Naast het behoud van de bijzondere waarden van het landschap, de natuurwaarden, de bebouwing en het verhaal verwachten we ook aandacht voor renoveren, onderhoud en beheer. We vinden het belangrijk dat de verschillende tijdslagen in de ondergrond en het landschap behouden blijven.

Toekomstplan

Het is goed om te zien dat de cultuurhistorische waardenkaart (zie pagina 18 toekomstplan), die uit de twee sessies met de RCE en de CRK&M op landgoed Zonnestraal is voortgekomen, als basis wordt gebruikt voor het toekomstplan. Dit is ook in lijn met het Gebiedskader, waarin als opgave is aangegeven: '*het behouden en passend duurzaam ontwikkelen van Landgoed Zonnestraal aan de hand van de bijzondere waarden, zodat het landgoed toekomstig bestendig wordt en blijft en goede aansluiting houdt met zijn omgeving*.' Dit, vanwege de hoge cultuurhistorische en iconische waarde van het landgoed, dat in potentie werelderfgoed betreft.
Ook is het positief dat de cultuurhistorische kansenkaart (pagina 21), die eveneens uit die sessies op het landgoed is voortgekomen, onderdeel uitmaakt van het toekomstplan. Hierin zijn kansen opgenomen om aangetaste of inmiddels verdwenen structuren of objecten, die van waarde zijn, terug te brengen. Vanuit de waarden- en kansenkaart is de kaart met zoekgebieden voor nieuwbouw (pagina 25) een logisch vervolg. Dit wordt bevestigd door het advies van de Rijksdienst cultureel erfgoed (RCE). Vanaf pagina 58 van het toekomstplan is per deelgebied uitgelegd hoe de cultuurhistorische kansen verzilverd gaan worden.

Het is positief dat alle benoemde cultuurhistorische kansen worden opgepakt in het toekomstplan en dat deze worden uitgevoerd. Dit geeft het plan meerwaarde en zorgt dat de nieuwe ontwikkelingen beter ingepast kunnen worden op het landgoed. De uitvoering van de cultuurhistorische kansen vraagt om een nadere uitwerking, bijvoorbeeld hoe de bosjuwelen hersteld zullen worden. Maatwerk bij herstel en reconstructie is van belang, in samenspraak met de RCE en de CRK&M. Ook is het van belang dat de herinterpretatie van de diamantslijperij Adamas, die voor de voltooiing al vernietigd werd door de Duitse bezetter, echt een meerwaarde heeft voor het landgoed. De herinterpretatie zal passend moeten zijn bij het oorspronkelijke ontwerp voor Adamas, het Duikers ensemble en de ontwerpvisie van Duiker. Een positief advies van de RCE en de CRK&M is daarom een voorwaarde voor de eventuele bouw van een herinterpretatie van Adamas. Daarnaast is het van belang dat de eigenaren blijven investeren in de instandhouding van de monumentale gebouwen om deze goed bruikbaar te houden richting de toekomst en dat zij in overleg met de gemeente en de RCE de mogelijkheden van verduurzaming van de monumentale bebouwing verkennen.

Conclusie

De eigenaren hebben veel inzet gepleegd om het toekomstplan op te bouwen vanuit de aanwezige bijzondere waarden in het gebied. We concluderen dat de eigenaren hier goed in zijn geslaagd, getuige het positieve advies van de CRK&M en de RCE.

Natuur en landbouw

Gebiedskader

In het Gebiedskader wordt aandacht gevraagd voor het behouden en versterken van de aanwezige natuurwaarden, in lijn met provinciaal beleid. Verder is aangegeven dat extensief recreatief gebruik mogelijk is en mogelijk moet blijven. Ter voorkoming van verstoring van de natuur en de rust zien we beperkte ruimte voor evenementen in deze natuur. Voor de huidige Tuinderij met zijn regeneratieve landbouw is de wens geuit om te onderzoeken of dit behouden kan blijven.

Toekomstplan

Aangewezen Natuur Netwerk Nederland (NNN) wordt op diverse plekken op het landgoed ook daadwerkelijk als zodanig ingericht, conform de ambitiekaart uit het Provinciale Natuurbeheerplan. Hiermee wordt kwalitatieve natuur toegevoegd. Met de verplaatsing van de woon-werkgemeenschap van de Kleine Eng Noord (de huidige camping en het sportveld) komt bestaand NNN-gebied te vervallen. Dit wordt gecompenseerd door nieuwe NNN te realiseren in het hart van het gebied, nabij de campus. Ook hierbij is dus sprake van een toevoeging van natuurwaarden, omdat de sportvelden nu niet zijn ingericht als natuur (ondanks de NNN status). Voordat de ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage zal worden gelegd zal er een overeenkomst met de Provincie Noord-Holland over de NNN-compensatie worden gesloten.

Voor wat betreft landbouw zet het toekomstplan in op duurzame, regeneratieve landbouw. Dit betekent dat er geboerd gaat worden op basis van natuurlijke processen en naar draagkracht van de landbouwgronden. Het toekomstplan sluit daarmee aan bij de doelen van het Programma Groen (vergroten biodiversiteit, klimaatadaptief inrichten en bijdragen aan vitaliteit) en specifiek de inspanning 9: *zorgen voor toekomstbestendige natuurgebieden en landschappen*. De regeneratieve landbouw wordt ingezet als middel voor ontmoeting, zingeving en vitaliteit voor de gebruikers van het landgoed. Landbouw is een functie die onlosmakelijk verbonden is met de historie van het landgoed. Door gebruik te maken van de engronden aan de westkant van Zonnestraal wordt recht gedaan aan de landschappelijke opzet van het landgoed. Het open karakter van de enggronden is een landschappelijke kwaliteit die in de realisatie- en gebruiksfase borging en aandacht vraagt. Als

overgang tussen de bosgebieden en de landbouwgronden wordt een dennen-, eiken-, beukenbos ingericht met een zoombeplanting waarin voedseldragende bomen en struiken zijn toegevoegd. Een deel van de landbouwgronden heeft nu al NNN status, maar is nog niet als zodanig ingericht. Door deze gronden in te richten met kruiden- en faunarijk grasland wordt voldaan aan de ambities uit de omgevingsverordening.

Conclusie

Het toekomstplan draagt bij aan versterking van de aanwezige natuurwaarden en voorziet in het behoud van de regeneratieve landbouw. Voor de evenementen op het landgoed moet door de toevoeging van de Hangar als evenementenlocatie een aangepast locatieprofiel worden opgesteld in samenspraak met omwonenden, met daarin eisen over aantal activiteiten, aantal bezoekers, geluid, bereikbaarheid, natuur etc.

Mobiliteit & parkeren

Gebiedskader

De prioriteit voor de toekomstige bereikbaarheid van het landgoed moet liggen op wandelen, fietsen en OV. De twee dichtstbijzijnde stations liggen op met respectievelijk 3 en 4 km fietsafstand. Wij staan positief tegenover verbeteringen in de fiets- en wandelstructuren mits dit niet ten koste gaat van de landschappelijke en natuurwaarden. We vinden het belangrijk dat het landgoed gezien de functies op het landgoed ook met de bus en voor minder valide mensen goed bereikbaar blijft. Wij zijn voorstander om het aantal (geparkeerde) auto's en autobewegingen op het landgoed te doen verminderen. Mogelijke oplossingen moeten leiden tot een verbetering van de natuurwaarden en verkeersveiligheid.

Toekomstplan

In het toekomstplan wordt ingezet op een aantrekkelijk wandel- en fietsnetwerk door herstel van historische paden en lanen. We vragen hierbij aandacht voor een goede aansluiting op de omgeving van het landgoed, zodat de paden en routes zoveel mogelijk doorlopen. Voor de auto's is gekozen om het parkeren te herschikken in één grotere hub centraal in het gebied (met overstapmogelijkheid op deelvervoer), twee half verdiepte parkeergarages en een aantal kleinere parkeerplaatsen (zie pagina 53), met een totaal van 340 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 565 parkeerplaatsen aanwezig, het plan voorziet daarmee in een forse reductie van het aantal parkeerplaatsen. Er worden maatregelen getroffen (zoals parkeerregulering) om recreanten zoveel mogelijk op de fiets, lopend of met OV naar Zonnestraal te laten komen.

Conclusie

Het toekomstplan sluit grotendeels aan op de criteria uit het Gebiedskader. De gemeente ziet bij voorkeur een groter aandeel van de parkeerplaatsen gerealiseerd worden langs de randen van het landgoed, maar er is begrip voor dat zorg gerelateerde functies ook vragen om parkeren op een beperkte loopafstand (o.a. voor mindervaliden en ouderen).

Hoewel de reductie van het aantal parkeerplaatsen in het gebied aansluit bij het Gebiedskader, moet er wel voldoende parkeergelegenheid blijven voor alle zorgverleners in het gebied. Bij de wijziging omgevingsplan zien we graag een gedetailleerd uitgewerkte parkeerbalans voor het gehele gebied, gekoppeld aan de diverse activiteiten op het landgoed. Hiermee moet worden aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Water

Gebiedskader

Zoals in het Gebiedskader is aangegeven maakt een groot deel van het landgoed onderdeel uit van grondwaterbeschermingsgebied (beschermingsregime Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland). Dit vraagt om een nauwkeurige toetsing aan deze instructieregels bij de opstelling van de wijziging omgevingsplan en de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning.

Aandachtspunten bij nadere uitwerking

De grondwaterdiepte op het landgoed verschilt per deelgebied. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen kijken we graag mee naar de benodigde maatregelen bij de verdere uitwerking van de plannen. Hierbij is naast de Provinciale regelgeving ook het Gemeentelijk Watermanagementplan 2021-2026, Rijksbeleid Water en bodem sturend en Deltaprogramma klimaatadaptatie van belang.

Conclusie

De nadere uitwerking van de wateropgave in het gebied maakt nog geen onderdeel uit van het toekomstplan. Dit zal gebeuren bij de opstelling van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Participatie

Gebiedskader

Vanuit de gedachte van de Omgevingswet en overeenkomstig beleid van de gemeente zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor de participatie. Het is van belang dat de verschillende belanghebbenden door de eigenaren betrokken worden bij de planvorming. Bij de beoordeling van het toekomstplan zullen de uitkomsten van de participatie worden meegewogen in de uiteindelijke besluitvorming.

Toekomstplan

Op pagina 12, 13, 70 en 71 van het toekomstplan en in het participatieverslag (zie bijlage 3.1 bij het raadsvoorstel) hebben de initiatiefnemers omschreven hoe het participatieproces heeft plaatsgevonden met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en er zijn twee meeleesperiodes geweest op conceptversies van het toekomstplan in maart/april en in september/oktober. In de nota's van beantwoording deel 1 en deel 2 leggen de initiatiefnemers uit wat ze met de verschillende reacties hebben gedaan en waarom (zie bijlage 3.2 en 3.3 bij het raadsvoorstel).

Conclusie

De initiatiefnemers hebben voldaan aan de gevraagde mate van participatie uit het Gebiedskader. Dit betekent echter niet dat alle betrokkenen zich helemaal kunnen vinden in de plannen. Door de vele verschillende belangen vanuit alle betrokken partijen vormt het toekomstplan een gewogen uitkomst die zoveel mogelijk recht doet aan de ambities, inpassing in de omgeving en behoud van aanwezige waarden. Dit zonder dat de plannen zodanig worden gewijzigd dat ze (financieel) onhaalbaar worden voor de initiatiefnemers, of niet meer passen binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In het vervolgtraject zal opnieuw aandacht aan participatie moeten worden besteed.