

Aan: Zonnestraal Hilversum BV

Van: het bestuur van de Bewonersvereniging Landgoed Zonnestraal

Datum: 19 april 2025

Betreft: Reactie op het Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal

Geachte eigenaren van Zonnestraal,

Als bestuur van bewonersvereniging Zonnestraal heeft u ons op ons verzoek het 'Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal, versie concept voor meeleesronde' toegestuurd. Op 27 maart 2025 heeft u hierover een informatieavond gehouden voor bewoners en aanwonenden. Op deze avond waren wij als bestuur aanwezig. Op deze avond heeft u aangegeven dat iedereen tot 25 april 2025 kan reageren. Van deze gelegenheid maken wij graag gebruik.

Wij hebben het plan gelezen en beoordeeld aan de hand van de doelen van onze vereniging, te weten:

1. het behouden van natuur en landschap en versterken en aantasting tegen te gaan, om daarmee de fysieke leefomgeving van flora en fauna te beschermen en daarmee het welzijn van de mensen/bewoners te waarborgen;
2. het opkomen voor de bescherming van aanwezige geologische, cultuurhistorische (monumentale) en landschappelijke waarden;
3. het woongenot van de leden te bevorderen.
4. de belangen van de leden te behartigen voor zover die voor gemeenschappelijke behartiging in aanmerking komen

Allereerst willen wij u complimenteren met de totstandkoming van een *Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal*. Wij waarderen dat er nu sprake is van een beter doordacht plan en dat het contact met ons als bewoners en bewonersvereniging is verbeterd ten opzichte van de eerdere fase rondom het Masterplan uit 2022. Overigens hebben wij wel vraagtekens bij de presentatie van dit concept plan op dit moment aangezien de Provincie nog geen oordeel heeft uitgesproken. Er zijn er nog wijzigen met impact op dit plan mogelijk.

Evenementen

Wij zijn blij met uw mededeling tijdens de presentatie op 8 maart jl. dat u een plan gaat uitwerken voor een beperkt aantal evenementen op het terrein zonder geluidsversterking. Wij praten graag mee over een nadere uitwerking.

Concrete zorgen

Geen bomenrijen

De in de tekeningen geplande bomenrijen bij de nazorgwoningen veroorzaken schaduw en belemmeren lichtinval bij nazorgwoningen fase II.

Daarnaast staat de noordelijke bomenrij getekend in de tuinen van de bewoners. Een aantal bewoners huurt hun woning met de grond met tuinen voor en achter hun huis al

tientallen jaren, al van ver voor de verkoop van de nazorgwoningen aan woningcorporatie Gooi en Omstreken.

Ook is dit niet in lijn met de “Licht en Lucht” filosofie die Duiker voor ogen stond voor het ontwerp. Dit zou een sterke aantasting van het woongenot betekenen. Als laatste blijkt er geen afstemming te zijn geweest met de verhuurder van de woningen, Gooi en Omstreken.

Wij verzoeken daarom de bomenrijen te schrappen.

Heroverwegen locatie doelgroep woningen

De geprojecteerde locatie van ‘doelgroep woningen’ direct gepositioneerd achter de bunkerwoningen roept zorgen op over overlast voor de bewoners en waardedaling van de in de recent jaren verkochte woningen. Bij de verkoop is nooit mogelijke bebouwing van deze grond genoemd. Daarnaast zal de huidige rust voor flora en fauna in dit (NNN-gebied dan wel Provinciaal Beschermde landschap) onder druk. De volumetoename is vooral rond het bunkerdorp gesitueerd. Bij de gekozen locatie wordt geen rekening gehouden met de monumentale waarde van het bunkerdorp. Het bunkerdorp is volgens de gemeentelijke monumentenlijst een bijzonder ensemble.

Het plan gaat voorbij aan het in bij de aanschaf van het landgoed met de gemeente afgesloten convenant waarin o.a. wordt gesteld: “Partijen verklaren zich bereid om middels dit convenant een aantal concrete afspraken te maken, die ertoe leiden dat zij of hun rechtsopvolgers in staat zijn om Zonnestraal te behouden, te ontwikkelen, te beheren en te exploiteren, in de geest van UNESCO werelderfgoed”

Tevens wordt er in het convenant afgesproken: “Partijen gaan uit van de basisuitgangspunten: de voorwaarden voor de aanwijzing van Zonnestraal als UNESCO werelderfgoed en de Ruimtelijke Verkenning Ensemble Zonnestraal, opgesteld door MTD Landschapsarchitecten uit 2016.”

Wij vragen om heroverweging van de locatie, op een meer voor de hand liggende, minder verstorende en minder kwetsbare plek.

Geen extra woningen

De uitbreiding van het landgoed met 30 woningen, waarvan een groot deel in natuurgebied, achten wij strijdig met de kernwaarde ‘Sense of Nature’. Nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen horen niet in NNN-gebied. Dat is ook in strijd met de kernwaarde ‘Sense of Nature’.

Parkeren voor bewoners moet mogelijk blijven

Het plan voor betaald parkeren op het landgoed verplaatst parkeerdruk en bijkomende overlast naar het bunkerdorp, de nazorgwoningen en de omliggende woonwijken en natuurgebieden. Wij vragen u deze maatregel te heroverwegen of minimaal te flankerend beleid in te zetten. Parkeren voor bewoners moet mogelijk blijven. Niet iedereen heeft een parkeerplaats op eigen grond.

De bus behouden

De suggestie wordt geopperd dat de bus op termijn kan verdwijnen. Dit verslechtert de bereikbaarheid van het landgoed voor met name minder mobiele bewoners. De afstand van een bushalte tot woningen moet volgens het CROW 200-500 meter zijn. Daaraan wordt nu al niet voldaan en deze afstand wordt met het verdwijnen van de bus alleen maar groter. Daarbij zijn elektrische bussen de meest duurzame vorm van vervoer.

Breedte hoofdoprijlaan behouden

De versmalling van de hoofdoprijlaan past niet binnen het vigerende vervoersbeleid. Het versmallen van de rijbaan tot één rijstrook met inhaalstroken is gevaarlijk. Eén voertuig kan de hele weg blokkeren. Bij een calamiteit zoals bosbrand moet met groot materieel uitgerukt kunnen worden. Het meerekenen voor natuurbehoud van de m² die vrijkomen bij het versmallen van de weg zien wij als bluewashing.

Knip behouden

Op dit moment is het niet mogelijk om per auto vanaf de hoofdoprijlaan naar de bunkerwoningen te gaan omdat er een deel fietspad is. Om doorgaand verkeer te voorkomen willen wij deze knip graag behouden. Daarnaast dient de nooduitgang/uitrit voor de appartementen behouden te blijven.

Boshutten op andere locatie

De boshutten staan nu op kwetsbare plekken in het bos geprojecteerd zonder toezicht en zonder historische onderbouwing. De boshutten hebben een relatie met het sanatorium. Om de oorspronkelijke functie van de boshutten te laten zien is licht en lucht nodig. Wat het doel is van het verplaatsen van deze hutten is onduidelijk. Als er sprake is van verplaatsing, doen wij de suggestie voor clustering nabij het hoofdgebouw, wat beter aansluit bij de historie en waarbij gerichte handhaving op oneigenlijk gebruik makkelijker wordt.

Handhaving

Uit de in het plan naar voor komende zorg om de natuur en ecologisch evenwicht (Sense of Nature) hoeft niet te wachten tot er een plan wordt uitgevoerd: dit is tot op heden niet erg zichtbaar. Het landgoed dreigt zonder handhaving een vrijplaats te worden. Wij verzoeken u dit nu al op te pakken.

Algemene feedback op het plan

Wij erkennen de goede intenties van het plan, maar missen consistentie, onderbouwingen en transparantie die nodig zijn voor een goede beoordeling en dus om constructief mee te denken

Kernwaarden onvoldoende onderbouwd

De vier kernwaarden (sense of place, nature, health, being) zijn richtinggevend, maar in het plan ontbreekt een analyse hoe voorgestelde maatregelen hieraan bijdragen. De

keuzes lijken vaak niet consistent uitgewerkt en daarmee op gespannen voet te staan met deze waarden, zoals bijvoorbeeld de forse toename van bebouwing in NNN-gebied. Het plan blijft onduidelijk over wat uiteindelijk zwaarder weegt: natuurbehoud, erfgoed, zorg, of de inkomsten. Zolang hier geen transparantie over is, kunnen wij de voorstellen niet goed beoordelen.

Gebrek aan financiële transparantie

U stelt als rentmeester het landgoed duurzaam te willen beheren, maar het plan biedt geen inzicht in de noodzakelijke beheerkosten, noch in hoe de voorgestelde ingrepen financieel bijdragen. Zonder inzicht in de onderliggende business cases en benodigde beheerkosten en de daarmee samenhangende inkomsten is niet na te gaan of de voorgestelde bebouwing proportioneel is. Daarmee is ook onduidelijk of deze in lijn is met de gestelde ambities en blijft het onduidelijk of bijvoorbeeld extra woningbouw nodig is voor beheer, of vooral bijdraagt aan het dekken van de kosten van duurzaam beheer dan wel winstmaximalisatie. Op zich een reëel doel maar dit kan helder worden uitgesproken. Wij achten het risico dat de onderliggende business cases niet duurzaam blijken te zijn waardoor een alternatieve invulling van al gerealiseerd vastgoed volgt, strijdig met de kernwaarden, hoog.

Bluwashing en onduidelijke afwegingen

Duurzaamheid en erfgoed worden als belangrijke uitgangspunten genoemd, maar blijven vaag. Het risico bestaat dat ze vooral als marketinginstrument worden gebruikt. Wij missen een onderbouwing van keuzes bij conflicterende belangen (natuurbehoud versus bebouwing, rust versus recreatie, etc.). Sommige voorstellen – zoals extra bebouwing in NNN-gebied of de plaatsing van boshutten – lijken eerder afbreuk te doen aan cultuurhistorische waarden en natuurbehoud dan ze te versterken.

Participatieproces: tijd om echt te starten

Het Masterplan uit 2022 werd door u ingetrokken en onder de mededeling dat aan een nieuw plan gewerkt zou gaan worden. Er is daarna met een ‘schone lei’ begonnen. Tot dusver hebben bijeenkomsten echter vooral een algemeen, vrijblijvend en informeel karakter (zonder plan) gehad waarbij algemene ideeën zijn uitgewisseld vanuit verschillende invalshoeken. Omdat er nog geen samenhangend plan was hebben bewoners en dus ook onze leden nog niet inhoudelijk mee kunnen denken over keuzes, afwegingen en alternatieven.

Als bestuur hebben wij, na enige druk om het plan vooraf te kunnen lezen, kennisgenomen van de meeleesversie van het Toekomstplan.

Als bewonersvereniging van Landgoed Zonnestraal, die inmiddels een breed gedragen vertegenwoordiging kent van de bewoners van de ongeveer 100 woningen op het terrein, constateren wij dat met het huidige plan een nieuw stadium is bereikt. Daarmee kan de daadwerkelijke participatie nu ook echt beginnen.

De presentatie van het plan op 27 maart jongstleden was de eerste echte inhoudelijke kennismaking voor bewoners, zonder dat zij zich hier vooraf inhoudelijk op konden voorbereiden. Enkel een schriftelijke reactie op een voorliggende versie, met als

deadline 25 april 2025 zonder verdere verdiepende dialoog of inspraakmogelijkheid, achten wij geen volwaardige participatie door onze leden en overige bewoners van het landgoed.

Echte participatie vraagt ruimte voor dialoog, toelichting en consultatie waarbij bewoners inhoudelijk mee kunnen denken over keuzes, afwegingen en alternatieven. Wij verzoeken u dan ook om in de fase die nu aanbreekt écht werk te gaan maken van het participatietraject.

Tot slot

Wij willen als bewonersvereniging positief kritisch blijven meedenken over de toekomst van ons unieke woongebied. Het is essentieel dat er nu een fase volgt waarin wij als belanghebbenden serieus betrokken worden. Alleen op die manier kan het Toekomstplan uitgroeien tot een breed gedragen, realistisch en duurzaam plan waarin natuur, erfgoed én bewoners samen tot hun recht komen. Wij gaan ervan uit dat het participatieproces nu echt vorm krijgt en dat onze opmerkingen meegewogen worden bij de verdere planvorming. Graag blijven wij hierover met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Bewonersvereniging Landgoed Zonnestraal,

Cor Calis, voorzitter