

TOEKOMSTPLAN

NATUURLANDGOED ZONNESTRAAL

icoon voor een gezonde wereld

"Zonnestraal is een maatschappelijk icoon. Het staat voor een gezonde wereld waarin iedereen meetelt. We blazen dat inspirerende idee nieuw leven in. Het landgoed als een plek middenin de veerkrachtige natuur, waar we al doende leren hoe mensen gezonder kunnen werken, wonen en leven."



in opdracht van Zonnestraal Hilversum BV
powered by WeLoveTheCity en Commonmind
www.natuurlandgoedzonnestraal.nl
1 november 2025

01 **Inleiding**
02 Van Gebiedskader naar Toekomstplan
03 Bijzondere geschiedenis
12 Samen met de omgeving

15 **Gebiedsconcept**
16 Sense of place
cultuurhistorie en landschap
32 Sense of nature
natuur, bodem en water
41 Sense of health
programma
50 Sense of community
duurzaamheid en mobiliteit

56 **Deelgebieden**
59 Campus Zonnestraal
63 Woon- en werkgemeenschap
66 Natuurinclusieve boerderij

68 **Ontwikkelstrategie**
70 Organisatie en samenwerking
71 Fasering



Inleiding

Natuurlandgoed Zonnestraal is een groene oase in de drukke Randstad. Stedelingen hebben behoefte aan natuur en verbinding op plekken met een inspirerende geschiedenis. Natuurlandgoed Zonnestraal biedt dat. Verschillende maatschappelijk gedreven ondernemers ontplooien hier initiatieven op het gebied van integrale gezondheid, betekenisvol leven en beter boeren. Zij willen een volgende stap maken en doen dat op een manier dat het hele landgoed er beter wordt.

Van Gebiedskader naar Toekomstplan

De gemeente Hilversum en Zonnestraal Hilversum BV werken samen op basis van het convenant voor een toekomstbestendig landgoed (2018). Daarin staat de afspraak om een mooi en solide plan voor de lange termijn te maken.

Gebiedskader

De gemeente heeft het Gebiedskader Zonnestraal (2024) opgesteld. Dit kader bestaat uit een beschrijving van de geschiedenis, een analyse van de huidige situatie en een overzicht van het vigerende beleid. Dat resulteert in een aantal mogelijke ruimtelijke veranderingen op het landgoed:

- Verbreding van de huidige bestemming ‘Maatschappelijk-Medisch’.
- Verplaatsing van de Zonnehoeve naar een andere locatie op het landgoed.
- Verschuiving van bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.
- Herstel van de karakteristieke, deels verdwenen landschapsstructuur.
- Extensivering van de landbouw en verbetering van de natuurwaarden.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het Gebiedskader een motie en een amendement aangenomen. In de motie wordt om een locatieprofiel voor evenementen op het landgoed gevraagd. In het amendement wordt het belang van horeca voor de ontmoeting tussen bewoners en bezoekers onderstreept.

Toekomstplan

Zonnestraal Hilversum BV heeft de mogelijke ruimtelijke veranderingen uit het Gebiedskader in het Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal vertaald. Dit plan is gebaseerd op een veelomvattend gebiedsconcept met de volgende kernwaarden:

Sense of place Respect voor de cultuurhistorie en het landschap op het landgoed.

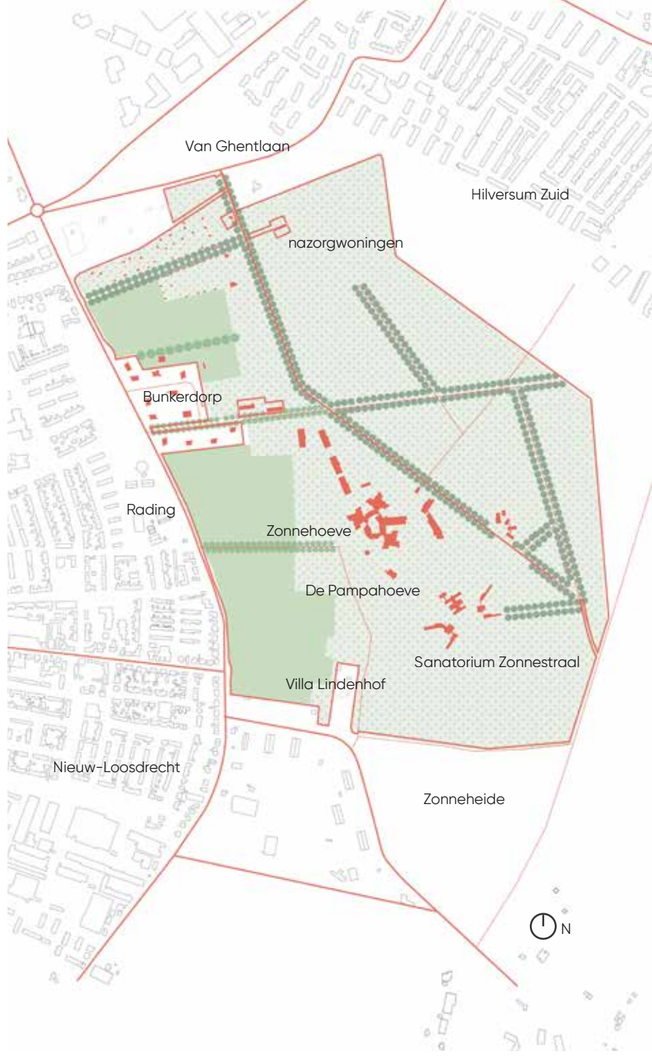
Sense of nature Meer biodiversiteit door aandacht voor bodem, water en rust.

Sense of health Een gevarieerd programma om gezonder te kunnen werken, wonen en leven.

Sense of community Toegankelijk, duurzaam en gedreven door gemeenschapszin.

In het hoofdstuk Gebiedsconcept worden de kernwaarden toegelicht en concreet gemaakt. In het hoofdstuk Deelgebieden wordt ingezoomd op de locaties waar het meeste verandert. In het hoofdstuk Ontwikkelstrategie wordt de organisatie van het project uiteengezet.

Het Toekomstplan vormt de basis van een nieuw Omgevingsplan dat begin 2026 aan de raad wordt voorgelegd.



Bijzondere geschiedenis

Natuurlandgoed Zonnestraal is bekend vanwege het wereldberoemde sanatorium. Dat is één van de tijdslagen in een lange reeks: Prehistorie, Het Emtincksbos, De Pampahoeve, Sanatorium Zonnestraal, Fliegerhorst, Algemeen ziekenhuis en Herwaardering.

Prehistorie

Het landgoed ligt op de flanken van een stuwwal die meer dan 100.000 jaar geleden is ontstaan. Het

Het plangebied beslaat 93.1 hectare en is eigendom van Zonnestraal Hilversum BV. Het studiegebied is groter en omvat tevens gronden die vroeger tot het landgoed behoorden, zoals het Bunkerdorp, de nazorgwoningen, Villa Lindenhof en de Zonneheide. In het plan- en studiegebied zijn zo’n 40 bedrijven en organisaties gevestigd. Daarnaast staan er 96 woningen en verpleeghuis Zonnehoeve met 132 kamers.

Het Toekomstplan heeft alleen betrekking op het plangebied. Uitspraken over de andere gronden zijn vrijblijvende suggesties.

Overzicht van het beleid van Rijk, provincie Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam

Aardkundig erfgoed	Natuurlandgoed Zonnestraal ligt in een gebied met aardkundige waarden die door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) beschermd worden.
Grondwaterbeschermingsgebied	Het landgoed ligt in een grondwaterbeschermingsgebied met beperkingen voor onder andere warmtekoudeopslag, boringen en dieper dan 3 meter graven.
Natuurnetwerk Nederland	Het landgoed is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) waar de natuur voorrang heeft. Ontwikkelingen in het NNN zijn alleen mogelijk onder de meerwaardebepaling (artikel 6.54 lid 1 onder b en artikel 6.54 lid 2). Toepassing hiervan betreft niet alleen compensatie van de aantasting van het NNN, maar vereist tevens een aanzienlijke bijdrage aan natuurontwikkeling met aantoonbare meerwaarde voor het NNN.
Bijzonder Provinciaal Landschap	De delen van het landgoed die niet deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap Het Gooi met een reeks kernkwaliteiten die beschermd worden.
Oude bosgroeiplaatsen	Een groot deel van het bos is aangewezen als Oude bosgroeiplaats waarvoor aanvullende regels gelden.
MRA - Landelijk gebied	Het landgoed ligt in het landelijk gebied van de Metropoolregio Amsterdam. Daar zijn ontwikkelingen mogelijk, maar alleen op locaties waar al een stedelijke functie is toegestaan.
Rijksmonumenten	De Pampahoeve, Sanatorium Zonnestraal en de gedenkbank voor Jan van Zutphen zijn aangewezen als Rijksmonument.
Luchthavenbesluit	Op het landgoed gelden bebouwingsbeperkingen vanwege Vliegveld Hilversum.
Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering	Het landgoed ligt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De sloop-, aanleg- en gebruikersfase van het project mogen geen significante negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied hebben.

Overzicht van het beleid van de gemeente Hilversum

Omgevingsvisie Hilversum	Natuurlandgoed Zonnestraal is aangemerkt als onderzoeksgebied duurzame vitale landgoederen. Het uitgangspunt is een balans tussen maatschappelijke en landschappelijke waarde. Behoud van het cultuurlandschap staat centraal. Bij het natuurbeheer is aandacht voor waterhuishouding en bodemkwaliteit. Het toevoegen van functies als wonen en verblijfsrecreatie is wellicht mogelijk, mits dat bijdraagt aan een toekomstbestendig beheer van het landgoed.
Economisch Perspectief	De Hilversumse economie krimpt. De zorg is daarentegen een groeisector. Voor een toekomstbestendige zorg is innovatie essentieel. Dat vereist samenwerking tussen zorginstellingen, bedrijfsleven en onderwijs, bijvoorbeeld op het gebied van nieuwe technologische toepassingen, vaardigheden en preventie.
Woonvisie	De woningmarkt staat onder druk. Er is een groeiende behoefte aan betaalbare, levensloopgeschikte woningen voor mensen met een zorgvraag. Daar bovenop komt de vraag van jonge professionals in zorg en onderwijs die een huis zoeken.
Wij zijn Hilversum	Hilversum zet in op bestaanszekerheid, kansengelijkheid en sterke buurten. Er is behoefte aan laagdrempelige initiatieven die verbinden en kwetsbare groepen ten goede komen.
Programma Groen Hilversum	Groen is essentieel voor de biodiversiteit, het omgaan met klimaatverandering en de fysieke en sociale vitaliteit van inwoners. Het doel is om verschillende groengebieden binnen Hilversum met elkaar en met het buitengebied te verbinden. Natuurlandgoed Zonnestraal is daar een belangrijke schakel in.
Mobiliteitsvisie	Binnen de schaarse (verkeers-)ruimte moet geprioriteerd worden. Dat betekent meer ruimte voor voetgangers en fietsers, minder voor de privé auto. Het landgoed ligt op 10 tot 15 minuten fietsen van station Hilversum, Hilversum Sportpark en Hollandse Rading. Die kwaliteit moet beter benut worden.
Horecakader	Buiten het concentratiegebied in het centrum is er ruimte voor ‘pareltjes’ in een bijzondere omgeving. Zo’n pareltje past bij de plek en voegt iets unieks toe aan de stad.
Gemeentelijke monumenten	De tuinmanswoning, het Bunkerdorp plus de naoorlogse nazorgwoningen en Villa Lindenhof zijn gemeentelijk monument.

ijs stuwde de bodem op tot een vruchtbare heuvel. De harde, koude wind bedekte de flanken met fijn zand. De mens vestigde zich op de vruchtbare top, daar waar nu de Hoorneboegse Heide ligt. De flanken werden hooguit voor de jacht gebruikt, en om doden te begraven.

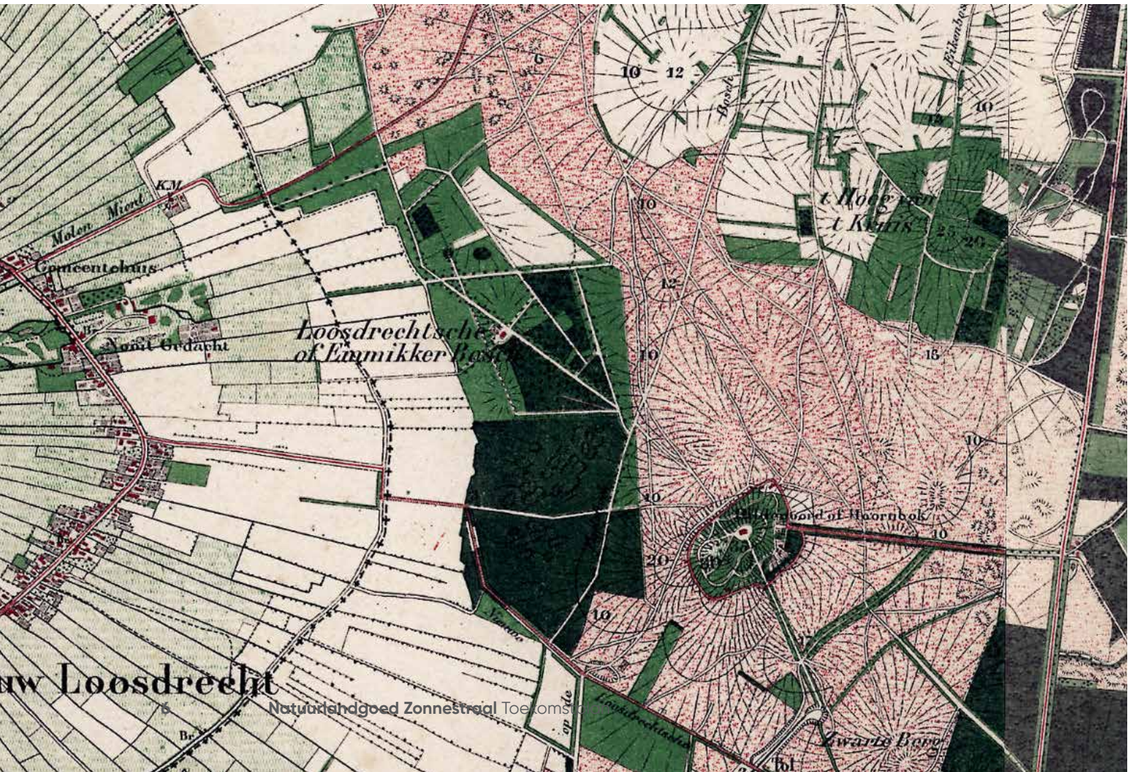
Het Emtincksbos (1683-1911)

Het oorspronkelijke bos werd in de middeleeuwen gekapt. Simon Emtinck kocht in 1683 een restant van dit Gooiersbos en begon met bosbouw. Hij legde de ruit aan, een geometrisch patroon van lanen, paden en brandgangen dat er nog altijd is. De noordelijke entree bevond zich aan de Oude Molenmeent, de verbinding tussen Hilversum en Loosdrecht die later door de Loosdrechtseweg vervangen is. De net zo belangrijke zuidoostelijke entree bevond zich aan de Bosdrift die naar de Kerkbrink loopt. Het oorspronkelijke houtvestershuisje aan de centrale boslaan is verdwenen, maar op dezelfde plek staat nog altijd een huis met puntdak. De enggronden langs de Rading waren er ook al. Hier, op de overgang van zand naar veen, werd boekweit, rogge en gerst verbouwd.

De Pampahoeve (1911-1918)

Het landgoed wisselde regelmatig van eigenaar. Frederik Smidt zwaaide vanaf 1911 de scepter en bouwde er het eerste landhuis, een houten villa in Engelse neotudorstijl. De naam verwijst naar

De kaart uit 1827 toont het geometrische lanenpatroon.





De Pampahoeve met romantische landschapstuin.

de pampa's waar hij als handelaar in Argentijns rundvlees een fortuin vergaarde. Bij het huis hoorde een landschapstuin met slingerende paden naar de Piramide, Klein Zwitserland, Droge vijver, Vogelbos en het Halmenveld. Dat zijn landschapsobjecten die 'bosjuwelen' worden genoemd. Het bos aan de zuidkant van het landgoed werd gekapt om een groot heideveld te creëren.

Sanatorium Zonnestraal (1918-1940)

Jan van Zutphen was de drijvende kracht achter de bouw van Zonnestraal, een arbeids- en nazorgkolonie met sanatorium voor de bestrijding van tuberculose onder diamantbewerkers.
Dit ensemble is de afgelopen jaren met zorg gerestaureerd. Het hoofdgebouw ligt als een schip op de hei, geflankeerd door het Ter Meulenpaviljoen en Dresselhuyspaviljoen. Het ensemble bestaat verder uit werkplaatsen, koepel dienstbodenhuis, boshutten / tbc-huisjes, nazorgwoningen en een diamantslijperij. Die laatste is nooit afgemaakt en al tijdens de oorlog afgebroken.

Zonnestraal is een schepping van Jan Duiker, Bernard Bijvoet en Jan Gerko Wiebenga, architecten en constructeurs van het Nieuwe Bouwen. Zij combineerden nieuwe medische, maatschappelijke en technologische inzichten om de ernstige gezondheidscrisis van die tijd te lijf te gaan.





Luchtfoto Zonnestraal uit 1931.





Bunkerwoningen en hangar op het landgoed.

Hun aandacht voor 'back to basics' is verrassend actueel. Zij bedachten een groene werk-, woon- en leefomgeving die mensen stimuleert tot ontmoeting, beweging en gezond eten. En door hun open en creatieve manier van samenwerken, bleek dat nog haalbaar en betaalbaar ook.

Fliegerhorst (1940-1945)

De Tweede Wereldoorlog maakte een einde aan de idealistische tijd. Op de enggronden van het landgoed werden een hangar voor het naastgelegen vliegveld en woningen voor militair personeel gebouwd. De betonnen plaat waar de hangar op stond en de bijbehorende bunker zijn er nog. Dat geldt ook voor de 'bunkerwoningen'. Die ogen als boerderijtjes, maar hebben een betonnen casco en een versterkt dak tegen bominslagen. Een van de gebouwtjes ziet er wat chiquer uit. Dat was het 'casino', waar de soldaten zich konden ontspannen.

Naoorlogse rijtjes nazorgwoningen.



Algemeen ziekenhuis (1945-1993)

Bijvoet en Holt ontwierpen Villa Lindenhof aan de Noodweg voor de weduwe van Jan van Zutphen, nadat het eerdere huis op die plek (ontworpen door Duiker en Bijvoet) door de Duitsers verwoest was. Bijvoet tekende ook het tweede en derde rijtje nazorgwoningen dat naast het Bunkerdorp verrees. Het laat zien dat men na de oorlog de draad weer wilde oppakken. Op de vele open plekken in het bos, gekapt tijdens de Hongerwinter, verrezen barakken die als ziekenhuis fungeerden. Hiervan resteert nog de gymzaal. Bebouwing op het kampeerterrein en de kwekerij stamt ook uit die tijd.

do_co_mo_mo_
international

Herwaardering (1993-nu)

Architectuurliefhebbers van over de hele wereld zagen met lede ogen aan dat het eens zo schitterende sanatorium langzaam in verval raakte. De bouw van verpleeghuis Zonnehoeve, dat een zware wissel op het cultuurhistorische hart van het landgoed trok, had de situatie er bovendien niet beter op gemaakt. De overheid kwam net op tijd in actie. De Pampahoeve, Sanatorium Zonnestraal en de gedenkbank voor Jan van Zutphen werden aangewezen als Rijksmonument. De tuinmanswoning, het Bunkerdorp met de naoorlogse nazorgwoningen en Villa Lindenhof kregen de status van gemeentelijk monument. Daarna volgde de restauratie van het hoofdgebouw, het Dresselhuyspaviljoen, de werkplaatsen en de koepel dienstbodenhuis.

De strijd van Wessel de Jonge, Hubert-Jan Henket en andere bevlogen architecten voor behoud en herstel van dit architectonische icoon resulteerde bovendien in de oprichting van de succesvolle internationale organisatie Docomomo. Deze afkorting staat voor "Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of the Modern Movement". Zonnestraal heeft impact!

Dresselhuyspaviljoen voor en na de restauratie.





De huidige eigenaren zetten deze lijn voort. Zij verbeterden de bezettingsgraad van de monumentale gebouwen: van minder dan 50% in 2018 naar ruim 95% in 2025. Verder restaureerden zij het Ter Meulenpaviljoen en wordt er gewerkt aan een landgoed dat in zijn geheel toekomstbestendig is. In dit Toekomstplan staat hoe zij dat willen bereiken.

Samen met de omgeving

Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal is in overleg met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden totstandgekomen. Het participatieproces bestond uit een reeks bewonersavonden, aangevuld met thematische sessies rond Cultuurhistorie, Thuis op het landgoed, Natuur en klimaatadaptatie, Regeneratieve landbouw en Life science. Daarnaast is er regulier overleg met de bewonersvereniging en hebben ondernemers en maatschappelijke organisaties zich in gebiedscoalities verenigd. Deze gebiedscoalities geven focus, inhoud en slagkracht aan de programmatische uitwerking: Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap, Natuurinclusieve boerderij en De Hangar.

Het participatieproces heeft invloed op de inhoud van het plan gehad. Dat blijkt onder andere uit de aandacht voor:

- Het samenwerken en samenleven op het landgoed.
- Het mixen van verschillende doelgroepen voor wonen en zorg.
- Het sturen op recreatie en evenementen die hier passen.
- Het zoveel mogelijk ontzien van het Bunkerdorp en de Rading.
- Het verbeteren van de sociale controle en veiligheid in het gebied.

De conceptversie van het Toekomstplan is met een breed publiek gedeeld. Het plan was digitaal beschikbaar en is tijdens informatiebijeenkomsten op 16 en 17 april 2025 toegelicht. Een aantal reacties heeft tot wijzigingen geleid die tijdens een extra informatiebijeenkomst op 17 september 2025 zijn besproken. De belangrijkste wijzigingen worden hier kort toegelicht.

De cultuurhistorische waarderingskaart en kansenkaart zijn in overleg met experts van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten en gemeente Hilversum geactualiseerd. Dit resulteerde in het aanwijzen van zoekgebieden voor nieuwbouw en nuancering van de invulling.

Campus Zonnestraal gaat van twee grotere naar drie kleinere nieuwe gebouwen: Campuspaviljoen, Bij de bunker en De Hangar. Dat heeft tot gevolg dat er op de dierenweide, waar in de eerste versie van het plan niet gebouwd werd, nu wel een gebouw komt.

De Woon- en werkgemeenschap wordt in z'n geheel op het voormalige kampeerterrein gesitueerd. De eerdere verdeling over Kleine Eng Noord en Zuid is daarmee van de baan. Met deze wijziging wordt ook aan bezwaren uit het Bunkerdorp tegemoetgekomen.

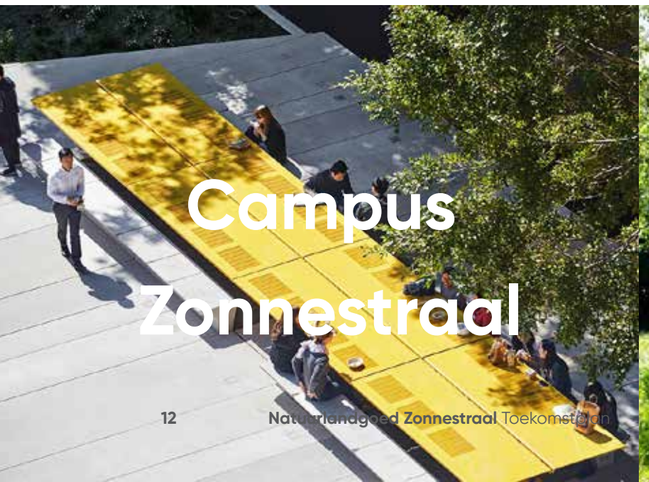
De nieuwe kas en schuur van de Natuurinclusieve boerderij komen op de Kleine Eng Zuid te staan. De schuur stond eerst nog bij de wijngaard. Die plek wordt "kamperen bij de boer", conform de wens van insprekers om iets van de recreatieve functie terug te brengen.

Een substantieel deel van het parkeren verdwijnt van maaiveld. Het plan voorziet in halfverdiepte parkeervoorzieningen onder Bij de bunker en Het Hoofdhuis van de Woon- en werkgemeenschap. Die laatste is nodig om de ecologische verbinding richting het Raabos veilig te stellen, iets waar menig inspreker voor pleitte.

Tot slot is er een natuurdoeltypenkaart bijgevoegd die qua inhoud en methodiek aansluit bij het vigerende beleid met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland.

In het bijgevoegde participatieverslag zijn alle vragen, antwoorden en wijzigingen terug te vinden. Participatie gaat ook na vaststelling van het Toekomstplan door. Via de website www.natuurlandgoedzonnestraal.nl kan iedereen op de hoogte blijven. Daar zijn ook de verslagen van de bijeenkomsten te vinden.

Vier gebiedscoalities voor duurzame ontwikkeling











Gebiedsconcept

Het gebiedsconcept bestaat uit de kernwaarden Sense of place, Sense of nature, Sense of health en Sense of community. Elke kernwaarde is opgebouwd aan de hand van een analyse, ontwikkelprincipes en uitwerkingsrichting die het gehele landgoed weer doen schitteren.

Sense of place

Analyse

De cultuurhistorische waarderingskaart is de onderlegger van het Toekomstplan. Deze kaart is in overleg met experts van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten en gemeente Hilversum geactualiseerd. De cultuurhistorische waardering volgt de zeven tijdslagen die in hoofdstuk 1 | Inleiding zijn geïntroduceerd.

Prehistorie

Het landgoed ligt op de overgang van het zand naar de eng en het veen. Deze overgang is van uitzonderlijke waarde.

De lange lanen van het Emtincksbos

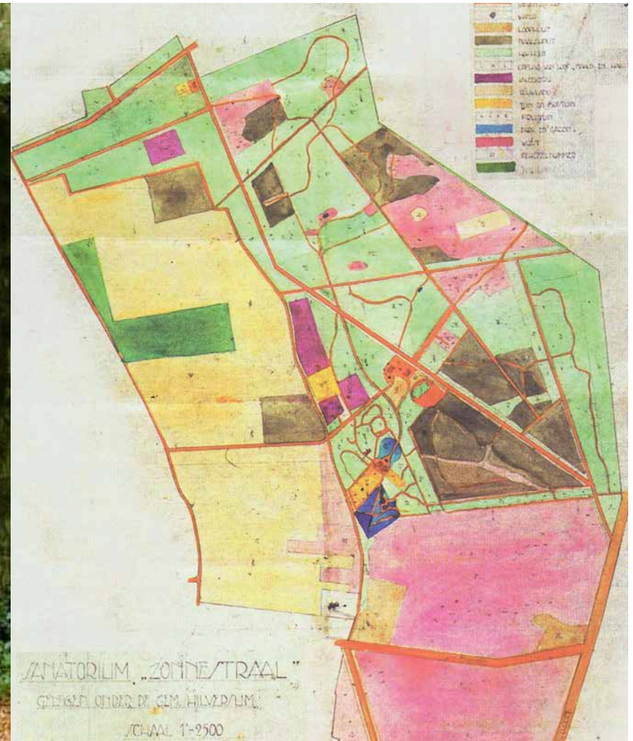


Het Emtincksbos (1683-1911)

De kaarsrechte lanen, paden en brandgangen uit de bosbouw vormen het raamwerk van het landgoed en zijn van uitzonderlijke waarde. De hoeveelheid bos, het sortiment bomen en de structuur van de vegetatie binnen het raamwerk veranderde door de tijd sterk. Desalniettemin is een groot deel van het bos als 'Oude bosgroeiplaats' aangemerkt. Op de enggronden werd van oudsher geboerd en dat gebeurt daar nog steeds. Het 'boerenpad' langs de bosrand is deels verdwenen en op andere plekken meerdere malen verlegd.

Het houtvestershuisje aan de centrale boslaan was lange tijd de enige bebouwing. Het huisje heeft slechts de basiswaarde, omdat het een paar keer is gesloopt en weer opgebouwd.

Aanleg romantisch bospark De Pampahoeve



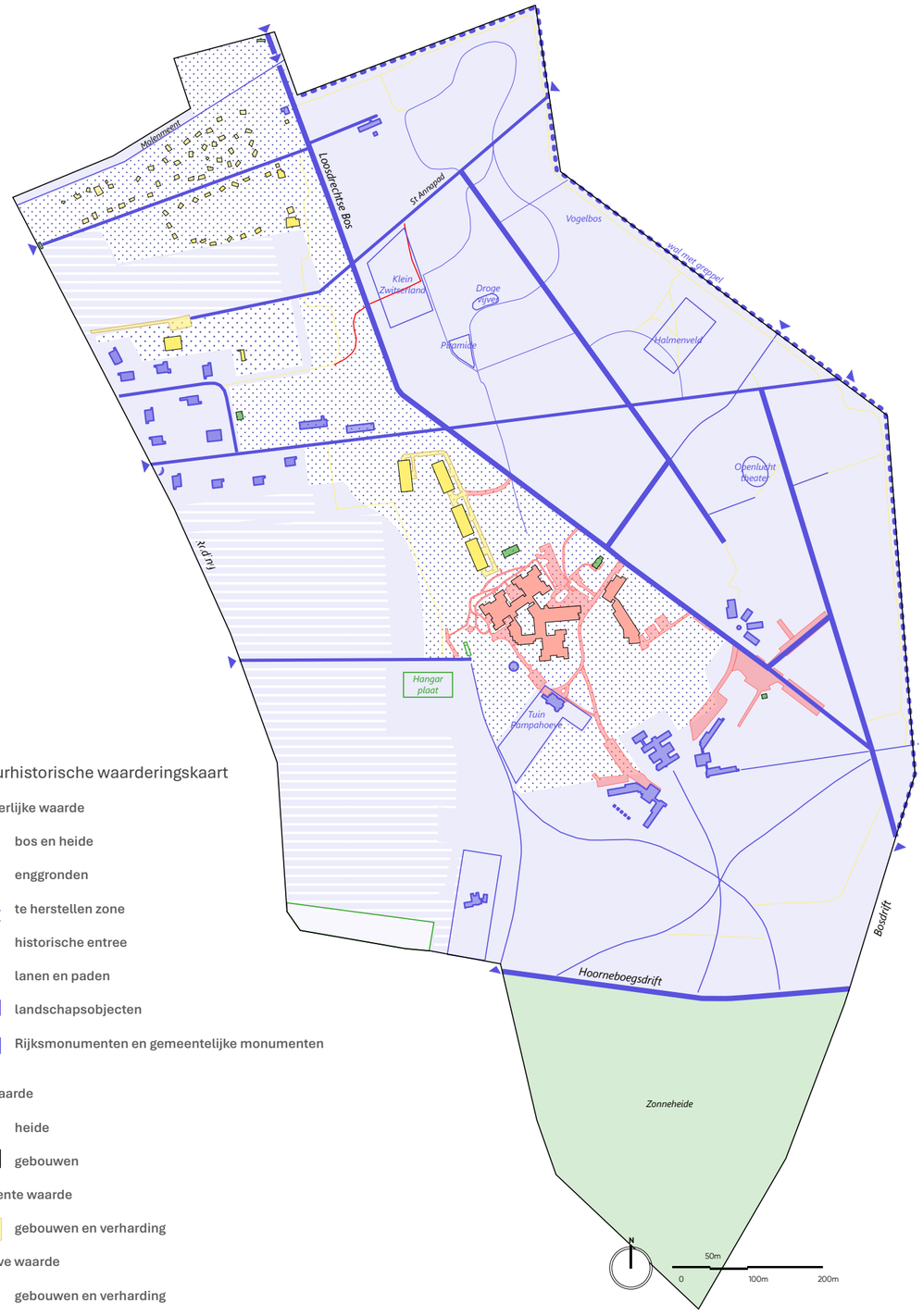
De Pampahoeve (1911-1918)

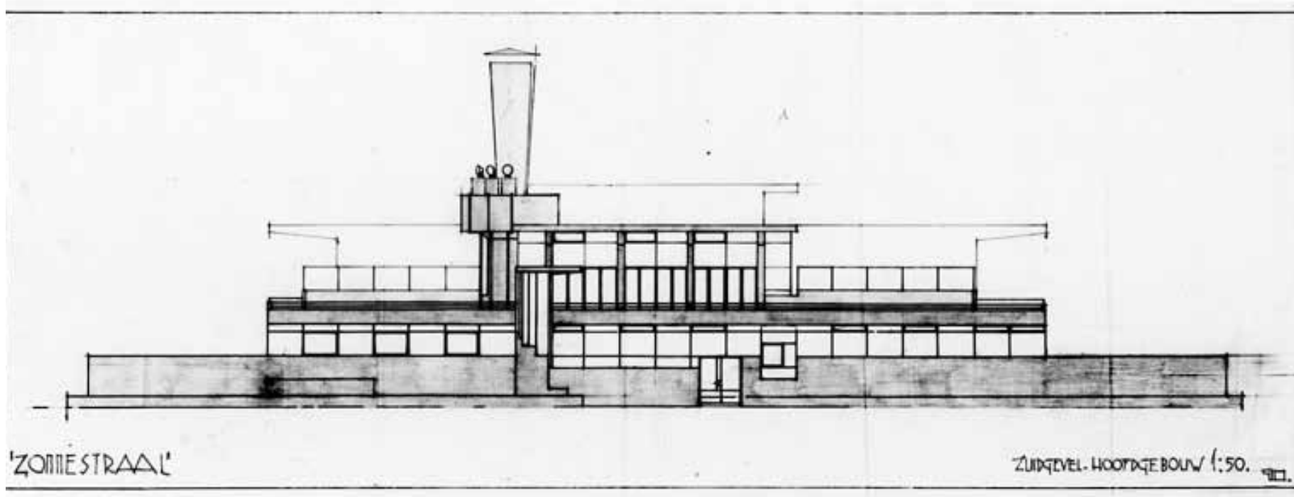
Het landhuis, de tuin en tuinmanswoning bij de entree van het landgoed zijn van uitzonderlijke waarde. Het romantische bospark met slingerende paden en bosjuwelen kreeg in het verleden minder aandacht, maar vormt een onlosmakelijk onderdeel van deze tijdslaag.

beschrijving Rijksmonument
Het houten landhuis is als bouwpakket van de firma Boulton & Paul Ltd. uit Ipswich geïmporteerd. Het huis werd in 1919 een directeursvilla en onderkomen voor de eerste patiënten van het nieuwe Zonnestraal. Voor het huis bevindt zich een open ruimte met een cirkelvormig grasperk. Aan de achterzijde een eenvoudige tuinaanleg met door bomen en struiken geflankeerd gazon en een rechthoekige vijver. De Pampahoeve is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geïmporteerd landhuis in neotudorstijl, een romantische interpretatie van de middeleeuwse tudorstijl die tussen 1910 en 1940 op z'n hoogtepunt was.

Sanatorium Zonnestraal (1918-1940)

Het architectonische ensemble van Duiker, Bijvoet en Wiebenga met hoofdgebouw en paviljoens, werkplaatsen, koepel dienstbodenhuis, boshutten en het eerste rijtje nazorgwoningen is van uitzonderlijke waarde. Op Duiker's tekening stond ook nog een vierde en vijfde paviljoen, maar die zijn nooit gebouwd. De ruwbouw van diamantslijperij Adamas is wel gerealiseerd, maar tijdens de oorlog afgebroken. Het openluchttheater in het bos stamt eveneens uit deze tijd, alsmede een aantal zitbanken, hekwerken ed. Van het bijbehorende





Icoon van het Nieuwe Bouwen: de rationele functionaliteit komt in de architectuur tot uitdrukking.

padenstelsel is, in tegenstelling tot de tijdslagen van Het Emtincksbos en De Pampahoeve, niets bewaard gebleven. De 'ster' op de heide voor het hoofdgebouw is een reconstructie.

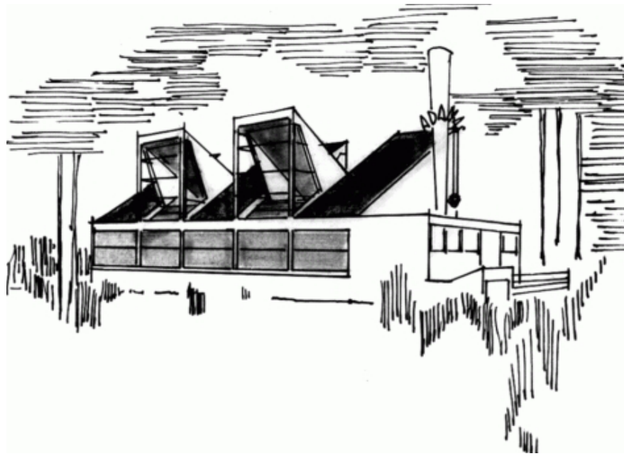
Ten noorden van het verpleeghuis staan garageboxen die bij de werf van het sanatorium hoorden. Deze hebben de basiswaarde.

beschrijving Rijksmonument
Zonnestraal bestaat uit een hoofdgebouw en twee paviljoens. Ter weerszijden van een conversatiezaal zijn twee ziekenafdelingen voor elk 25 patiënten geprojecteerd. De gebouwen zijn ontworpen in de stijl van het Nieuwe Bouwen en bestaan louter uit geometrische vormen in nauwgezet berekende maten. De constructie is van witgepleisterd gewapend beton met glas en staal. De vrijstaande kolommen zijn aan de bovenzijde van afgeschuinde verzwaringen voorzien. De vlakke, onversierde gevels bevatten over de gehele lengte ramen die tot het plafond en de hoekpunten doorlopen. De ramen zijn gevat in blauw geverfde stalen sponningen, op subtiele wijze variërend in grootte. Ook de deuren bestaan uit staal en glas.
Zonnestraal is een internationaal erkend voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Het unieke zit in het bewegen dat het leidende principe voor het gehele ontwerp van de arbeids- en nazorgkolonie met sanatorium vormde. De zich herhalende architectonische vormen zijn daarbij gebruikt om een visuele verbinding tussen ruimten met hetzelfde gebruik te leggen.

Fliegerhorst (1940-1945)

Het Bunkerdorp is van uitzonderlijke waarde. De vloer van de vliegtuighangar met de bijbehorende bunker op de dierenweide zijn ook nog aanwezig en hebben de basiswaarde.

De diamantslijperij werd tijdens de oorlog gesloopt.





Verpleeghuis Zonnehoeve: maatschappelijk een positieve waarde, cultuurhistorisch een negatieve waarde

Algemeen ziekenhuis (1945-1993)

Villa Lindenhof aan de Noodweg en het tweede en derde rijtje nazorgwoningen naast het Bunkerdorp zijn van uitzonderlijke waarde. De overige bebouwing en paden uit deze periode hebben een indifferente waarde. Het verpleeghuis verbreekt de oorspronkelijke structuur en heeft daarom een negatieve waarde.

Herwaardering (1993-nu)

De restauratie van het sanatorium ging hand in hand met de ontwikkeling van vier appartementengebouwen die deze enorme klus (deels) zouden bekostigen. SteenhuisMeurs beoordeelde die als 'indifferent' en 'negatief' (Integrale cultuurhistorische waardestelling, 2014). Datzelfde geldt voor de aanleg van het haal & breng circuit bij het Dresselhuyspaviljoen die de relatie tussen hoofdgebouw en werkplaatsen heeft geschaad.

Cultuurhistorische kansenkaart

Op de cultuurhistorische waarderingskaart staan structuren en objecten die nog op het landgoed aanwezig zijn. De cultuurhistorische kansenkaart toont de mogelijkheden voor herstel van objecten en structuren die aangetast of verdwenen zijn. Vooral de zone tussen de centrale boslaan en de enggronden heeft het de afgelopen decennia zwaar te verduren gehad:

- De verkoop van delen van het landgoed heeft tot fragmentatie geleid.
- Een aantal historische lanen en paden is aangetast of verdwenen.
- De vitaliteit van het bos is door verdroging en de letterzetter achteruit gegaan.
- Er is steeds meer verharding voor gemotoriseerd verkeer bijgekomen.
- In het hart van het landgoed is er lukraak bijgebouwd.

De te herstellen zone op de cultuurhistorische kansenkaart betreft daarom een integrale herschikking van landschap, routes, gebouwen en gebruik.

Cultuurhistorische kansenkaart



1. Behouden en herstellen van laanbeplanting langs de lanen van Het Emtincksbos.
2. Terugbrengen en autovrij maken van de lanen achter de werkplaatsen.
3. Terugbrengen van de hierarchie rond de entree aan de Bosdrift.
4. Herstellen van het St. Annapad tussen de centrale boslaan en Rading.
5. Versterken van de ruimtelijke continuiteit in de laan door het bos en bunkerdorp.
6. Reconstrueren van de verdwenen laan bij het houtvestershuisje.
7. Herstellen van het 'boerenpad' op de overgang van bos en engronden.
8. Terugbrengen van de kleinschalige teelten op de enggronden.
9. Openen van de zichtlijn vanuit De Pampahoeve naar de enggronden.
10. Reconstrueren van het slingerpad tussen De Pampahoeve en de bosjuwelen.
11. Behouden en waar nodig herstellen van de bosjuwelen.
12. Behouden en versterken van de zichtlijn tussen De Pampahoeve en Sanatorium Zonnestraal.
13. Herstellen van de groene rug achter het hoofdgebouw en de paviljoens.
14. Herstellen c.q. reconstrueren toegangsweg werkplaatsen - hoofdgebouw.
15. Herinterpretatie van diamantslijperij Adamas.
16. Verwijderen paden uit de periode van het Algemeen ziekenhuis.

te herstellen zone

Ontwikkelprincipes

De volgende Sense of place principes geven richting aan de ontwikkeling:

Gelaagde eenheid

Zonnestraal is een historische eenheid met zeven tijdslagen. Alle objecten en structuren met een uitzonderlijke waarde op de cultuurhistorische waarderingskaart worden behouden en vormen de basis van het plan.

Integraal herstel

De inzet van het plan is om alle mogelijkheden voor herstel op de cultuurhistorische kansenkaart te benutten, ook als daarvoor een ingewikkelde en kostbare herschikking van landschap, routes, gebouwen en gebruik nodig is.

Historische draagkracht

De cultuurhistorische waarderingskaart en kansenkaart bepalen in hoge mate waar wel en niet gebouwd wordt. De bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan worden zo met 80% gereduceerd.

Uitwerkingsrichting

In het Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal staat het behoud van alle nog bestaande objecten en structuren met een uitzonderlijke waarde op de cultuurhistorische waarderingkaart voorop. Dat betekent het behoud van de karakteristieke landschappen (bos, heide en enggronden), de oude paden- en lanenstructuur en de monumentale gebouwen uit de tijd van De Pampahoeve, Sanatorium Zonnestraal, Fliegerhorst en Algemeen ziekenhuis. Ook objecten met een basiswaarde worden zoveel mogelijk bewaard. Dat geldt bijvoorbeeld voor het huis met het puntdak aan de centrale boslaan en de vloerplaat van de hangar met bunker. De relatief nieuwe appartementengebouwen hebben een indifferente waarde en worden ingepast.

Het Toekomstplan voorziet verder in het benutten van alle mogelijkheden voor herstel, reconstructie en transformatie op de cultuurhistorische kansenkaart, zoals:

- Het terugbrengen van historische paden en lanen met bijbehorende laanbeplanting.
- Het terugbrengen van het bos in het hart van het landgoed.
- Het terugbrengen van kleinschalige teelten op de enggronden.
- Het terugbrengen van oorsponkelijke zichtlijnen.
- Het terugbrengen van de vroegere diamantslijperij Adamas.

Herstel gaat niet zonder slag of stoot. De grootste ingreep is verplaatsing van verpleeghuis Zonnehoeve en andere gebouwen met een negatieve waarde op de cultuurhistorische waarderingskaart naar een andere plek op het landgoed. Bij het terugbrengen van de oude structuren in het hart van het landgoed dient vervolgens nog een afweging te worden gemaakt. De slingerende wandelroute tussen

Het Dresselhuyspaviljoen in volle glorie



Kleinscwe enggronden



De Pampahoeve en bosjuwelen stuit op later gebouwde garageboxen met een basiswaarde. In het plan prevaleert de route.

Leg je de cultuurhistorische waarderingskaart en kansenkaart over elkaar, dan verschijnen er zoekgebieden voor nieuwbouw:

1. Campuspaviljoen

Dit zoekgebied ligt letterlijk onder het huidige verpleeghuis. De ontwikkeling van deze locatie is pas mogelijk, nadat de vervangende nieuwbouw klaar is en er met herstel kan worden begonnen (kansenkaart nr. 10, 12 en 13).

2. Bij de bunker

Dit zoekgebied ligt op de dierenweide, tussen houtvesterslaan, boerenpad en slingerpad (kansenkaart nr. 6, 7 en 10). Voor de dierenweide wordt elders op het landgoed een plekje gezocht, bijvoorbeeld op de Kleine Eng.

3. De Hangar

Dit zoekgebied is de vloerplaat die nu nog als parkeeroverloop fungeert. Het ligt bij de kruising van houtvesterslaan en boerenpad (kansenkaart nr. 6 en 7), in de overgang tussen bos en enggronden.

Nieuwbouw maakt de weg vrij voor herstel



4. Kleine Eng Noord

Dit zoekgebied is nu nog een kampeerterrein met meer dan 70 staplaatsen en een groot sport- en recreatieveld. Het gebruik als kampeerterrein wordt binnenkort beëindigd. De huidige bebouwing heeft een indifferente waarde.

5. Kleine Eng Zuid

Dit zoekgebied ligt tussen het Bunkerdorp en het St. Annapad (kansenkaart nr. 4) en is nu nog een kwekerij. De huidige bebouwing heeft een indifferente waarde.

6. Noodweg

Dit zoekgebied is een wijngaard aan de zuidkant van het landgoed.

De zoekgebieden worden onderdeel van drie complementaire ruimtelijk-programmatische clusters op het landgoed:

Campus Zonnestraal zoekgebied 1, 2 en 3

Campus Zonnestraal is het hart. Hier draait het om baanbrekende ideeën in wereldberoemde monumenten, het thuis van innovatieve bedrijven en instellingen rond integrale gezondheid. De restauratie, verduurzaming en het hergebruik van de gebouwen vorderen gestaag. Nu is de buitenruimte aan de beurt. De verplaatsing van het verpleeghuis maakt het mogelijk om verharding weg te halen en bos aan te planten, zodat het sanatorium weer "Met de rug in het bos en de blik op de heide" komt te liggen. Voor aanvullende functies waarvoor in het monument geen plek meer is, wordt nieuwbouw in de zoekgebieden Campuspaviljoen, Bij de bunker en De Hangar gerealiseerd. Deze liggen aan de herstelde houtvesterslaan dat een nieuwe,



Zoekgebieden nieuwbouw











Sfeerimpressie Campus Zonnestraal

hedendaagse tijdslaag vormt en de ruimtelijke en programmatische samenhang op het landgoed versterkt.

De schaal en het programma van de nieuwbouw speelt in op de omgeving:

Campuspaviljoen 1.000-1.500 m²

Hier komt een paviljoen annex 'bosjuweel' dat zich in de tuin voegt. Het is de ideale plek voor een speelse binnen-buiten functie, zoals de school voor autististische jongeren. De omvang en bouwhoogte respecteren het monument.

Bij de bunker 2.000-2.500 m²

Het dak van de bunker vormt de entree van een bijzonder werkgebouw met onderzoeksfaciliteiten, expertisecentrum ed. De omvang en bouwhoogte sluiten aan bij de bestaande appartementen die in de nabijheid liggen.

De Hangar 3.500-4.000 m²

Op de betonnen plaat van de Fliegerhorst verrijst een stoere, opengewerkte constructie voor activiteiten op het gebied van gezond voedsel, educatie en verblijf. De omvang en bouwhoogte refereren aan vroeger.

Het parkeren wordt op enkele zorgvuldig gekozen plekken geconcentreerd. De meeste bezoekers van Campus Zonnestraal parkeren op het lommerrijke parkeerveld annex mobiliteitshub aan de houtvesterslaan. Herstel van de oorspronkelijke verbinding tussen hoofdgebouw en werkplaatsen wordt aangegrepen om een haal- en brengcircuit voor mensen met een handicap te maken. Een dergelijke verbinding met haal- en brengcircuit wordt ook tussen De Pampahoeve en het hoofdgebouw aangelegd, zodat de toegankelijkheid is gegarandeerd zonder







Sfeerimpressie Woon- en werkgemeenschap

de historische relatie tussen De Pampahoeve en Sanatorium Zonnestraal te belasten. Onder het werkgebouw Bij de bunker komt een halfverdiepte parkeervoorziening.

Woon- en werkgemeenschap zoekgebied 4

Kleine Eng Noord ligt buiten de vliegcontour van vliegveld Hilversum en is daarom bij uitstek geschikt als woonlocatie. De verplaatsing van het verpleeghuis hier naartoe wordt aangegrepen om een nieuw woon- en zorgconcept te realiseren dat kwetsbare bewoners in staat stelt om een betekenisvol leven te leiden. De doelgroep wordt heterogener dan die nu is, zodat bewoners elkaar kunnen helpen. Want wat de een niet (meer) kan, kan de ander wellicht nog wel. De gemene deler is de liefde voor het buitenleven, het samen de handen uit de mouwen steken te midden van al het moois op de Kleine Eng. Zo'n keuze voor een varieteit aan doelgroepen met een groene inslag bepaalt ook de ruimtelijke opzet. De nieuwbouw wordt geen grootschalig, aaneengesloten complex, maar een open verkaveling met meerdere gebouwen in het landschap. Het Hoofdhuis staat op het sport- en recreatieveld van het voormalige kampeerterrein. Het gebouw herbergt ongeveer 60 wooneenheden en wordt even hoog als de appartementen die elders in het gebied staan. Daaronder bevindt zich een halfverdiepte parkeervoorziening, waar alle bewoners, medewerkers en bezoekers gebruik van maken. De Bijhuizen worden op de vroegere staplaatsen gesitueerd. Ze bestaan uit twee a drie bouwlagen en herbergen elk 12 tot 24 wooneenheden die in een groene, autovrije buitenruimte staan. Kortom: de Woon- en werkgemeenschap wordt een plek met een menselijke maat, waar bewoners zich vrij en veilig kunnen bewegen en met elkaar en de natuur contact maken.

Natuurinclusieve boerderij zoekgebied 5 en 6

Het herstel van het landgoed strekt zich uit tot de enggronden langs de Rading. De landbouw op de Kleine Eng en Grote Eng was vroeger kleinschalig en natuurinclusief. Het rijke, onverstoorde bodemleven maakte bestrijdingsmiddelen en kunstmest overbodig. Een koppel koeien en wat loslopende varkens en kippen deden de rest. De Natuurinclusieve boerderij is op deze oude, bewezen leest geschoeid. De enggronden worden kleinschalig verkaveld en het bodembeheer grijpt terug op regeneratieve principes. Het gezonde 'Made op Zonnestraal' voedsel komt uit de kruiden-, groenten- en bloementuinen op de Kleine Eng, van de kruiden- en faunarijke akker met strokenteelt en het kruiden- en faunarijke grasland op de Grote Eng. Langs de bosrand wordt een fruit- en wijngaard aangelegd. Op de plek van de huidige kwekerij komt een grotere kas en een schuur voor dieren, gereedschappen e.d. Bij de wijngaard, aan de kant van de Noodweg, is ruimte voor kamperen bij de boer.

Sfeerimpressie Natuurinclusieve boerderij









Sense of place



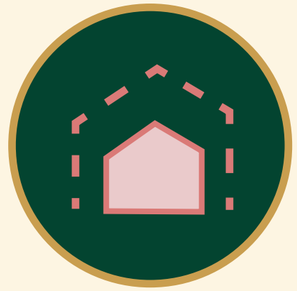
Gelaagde eenheid

Zonnestraal is een historische eenheid met zeven tijdslagen. Alle objecten en structuren met een uitzonderlijke waarde op de cultuurhistorische waarderingskaart worden behouden en vormen de basis van het plan.



Integraal herstel

De inzet van het plan is om alle mogelijkheden voor herstel op de cultuurhistorische kansenkaart te benutten, ook als daarvoor een ingewikkelde en kostbare herschikking van landschap, routes, gebouwen en gebruik nodig is.



Historische draagkracht

De cultuurhistorische waarderingskaart en kansenkaart bepalen in hoge mate waar wel en niet gebouwd wordt. De bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan worden zo met 80% gereduceerd.

Sense of nature



Uitbreiding bos

Zonnestraal heeft een gevarieerd landschap met Dennen-, eiken- en beukenbos, heide en enggronden. Het bos wordt hersteld en uitgebreid. De huidige, ‘harde’ bosrand verandert in een zoom met ruige gras- en struikvegetatie dat dieren beschutting geeft.



Meer biodiversiteit

Het beheer gaat versnippering, verschraling en verdroging tegen. Er komt 1,8 hectare natuur bij. Onbestemde tussengebieden gaan op in een robuust leefgebied voor flora en fauna. De werkelijke natuurwinst is daardoor nog groter.



Gezonde bodem

Op de enggronden wordt kleinschalig en natuurinclusief geboerd. Het grootste deel wordt kruiden- en faunarijke akker en grasland. Een humuslaag en poeltjes houden regenwater langer vast. Bodemverstoring, kunstmest en bestrijdingsmiddelen zijn op het hele landgoed taboe.

Sense of health



Integrale gezondheid

Het historische hart van het landgoed wordt een innovatieve campus voor maatschappelijk gedreven ondernemers en organisaties die samen de transitie van ziektegerichte zorg naar gezond gedrag maken.



Betekenisvol leven

De Kleine Eng wordt een veilige, rustige plek voor mensen met een verschillende zorgvraag. Er is daar ruimte en respect voor ieders eigenheid, of je nu dementie, autisme, verslaving(en) of andere uitdagingen hebt.



Naar buiten!

Woon en werk je op Zonnestraal, dan ben je liever buiten dan binnen. Wandel in het bos of steek je handen uit de mouwen op de akkers. De Hangar is het rustpunt, een laagdrempelige buitenplek voor inspiratie en ontmoeting.

Sense of community



Gemeenschapszin

Bewoners, ondernemers en bezoekers delen de kernwaarden van het landgoed. Nieuwe initiatieven en events zijn welkom, mits zij invulling geven aan Sense of place, nature, health en community.



Rust op het landgoed

Zonnestraal wordt een groene, gezonde en circulaire leefomgeving. Het padenstelsel zorgt voor een betere verdeling van de recreatiedruk. Loslopende honden en andere natuurverstorende activiteiten worden geweerd.



Veilig en toegankelijk

Voetganger en fietser staan centraal. De auto is te gast, parkeren wordt gereguleerd. Bezoekers wordt gewezen op bushaltes en treinstations in de omgeving. Vanaf daar ben je in 10-15 minuten ons.

Sense of nature

Analyse

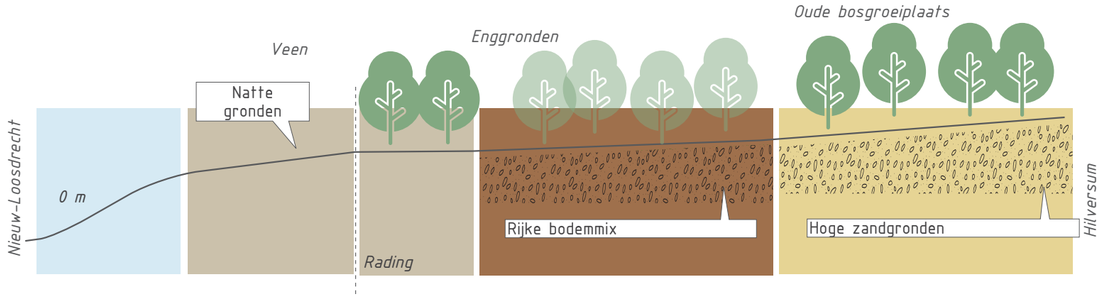
Het landgoed ligt op de overgang van de Gooise stuwwal en het laagveen bij Nieuw-Loosdrecht. Het zuidelijke deel ligt op een laag landduin. Er is daardoor een grote variatie in reliëf en microreliëf. De ‘veldpodzol’ bodem bestaat uit fijn zand. Het grondwater staat diep. Langs de Rading is dat anders. Daar staat het grondwater tussen 40 en 120 cm beneden maaiveld. Rond de waterwinning aan de overkant van de weg ligt een grondwaterbeschermingsgebied dat bijna het hele landgoed bestrijkt.

Het landgoed valt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het grootste deel bestaat uit het natuurbeheertype Dennen-, eiken- en beukenbos met in het noorden voormalig eikenhakhout, douglas en fijnspar en in het zuiden een stuifduinenbos met gemengde opstanden van grove den. Bijzonder zijn de lange, beeldbepalende beuken- en lindenlanen en een laan met Amerikaanse eiken die het gebied doorkruisen. De westelijke rand langs de enggronden is weinig gevarieerd en minder vitaal. Midden in het bos ligt het Halmenveld, een bosjuweel. De siergrassen van weleer hebben plaatsgemaakt voor struikheidevegetatie met boomgroepen, grassen en brem. De andere, veel jongere heide ligt op het lage landduin tussen het sanatorium en de Zonneheide van het Goois Natuurreservaat. De vegetatie bestaat uit struikheide met brem, pilzegge, bochtige smele en het mos ‘grijs kronkelsteeltje’. Lokaal groeien er ook pioniersoorten zoals vroege haver, tandjesgras en heidespurrie.

Het bos en de heide op het landgoed vormen een belangrijk leefgebied voor zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieen en reptielen. Van de soortenrijkdom op de enggronden is minder bekend. Op de Kleine Eng bevinden zich een biologische en een reguliere kwekerij. Op de Grote Eng staat vooral Engels raaigras en mais. Ook is er een wijngaard. De huidige natuurwaarde zit vooral in lanen en houtwallen tussen de percelen, waar regelmatig overvliegende en foeragerende vogels en vleermuizen zijn gespot.

Het landgoed heeft een hoge natuur- en landschapswaarde, maar er is ruimte voor verbetering:

- Het bos in het hart van het landgoed is grotendeels verdwenen.



- Het bos op het kampeerterrein is aangetast door ruim 70 staplaatsen en een sport- en recreatieveld.
- De bosrand langs de enggronden is weinig gevarieerd en niet vitaal.
- Het bos en de heide hebben te maken met hoge recreatiedruk.
- De structuurvariatie is in een aantal bosvakken laag.
- Niet alle vegetatie blijkt opgewassen tegen klimaatverandering.
- Het agrarische gebruik van de enggronden is tamelijk intensief.
- De strakke, kunstmatige bosrand draagt niet bij aan de natuurwaarde.

Ontwikkelprincipes

De volgende Sense of nature principes geven richting aan de ontwikkeling:

Uitbreiding bos

Zonnestraal heeft een gevarieerd landschap met Dennen-, eiken- en beukenbos, heide en enggronden. Het bos wordt hersteld en uitgebreid. De huidige, ‘harde’ bosrand verandert in een zoom met ruige gras- en struikvegetatie dat dieren beschutting geeft.

Meer biodiversiteit

Het beheer gaat versnippering, verschraling en verdroging tegen. Er komt 1,8 hectare natuur bij. Onbestemde tussengebieden gaan op in een robuust leefgebied voor flora en fauna. De werkelijke natuurwinst is daardoor nog groter.



Vogels

Bonte vliegenvanger, boompieper, bosuil, goudhaan, appelvink, boomklever, boomkruiper, fluiter, groene specht, grote bonte specht, kleine bonte specht, havik, zanglijster, zwartkop en boomvalk.





Amfibieën

Bruine kikker, kleine watersalamander en rugstreeppad.



Reptielen

Hazelworm en ringslang.



Vleermuizen

Baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis.



Overige zoogdieren

Das, eekhoorn, ree en vos.

Grote varieteit aan fauna (Bosgroep Midden Nederland, 2024)

Gezonde bodem

Op de enggronden wordt kleinschalig en natuurinclusief geboerd. Het grootste deel wordt kruiden- en faunarijke akker en grasland. Een humuslaag en poeltjes houden het regenwater langer vast. Bodemverstoring, kunstmest en bestrijdingsmiddelen zijn op het hele landgoed taboe.

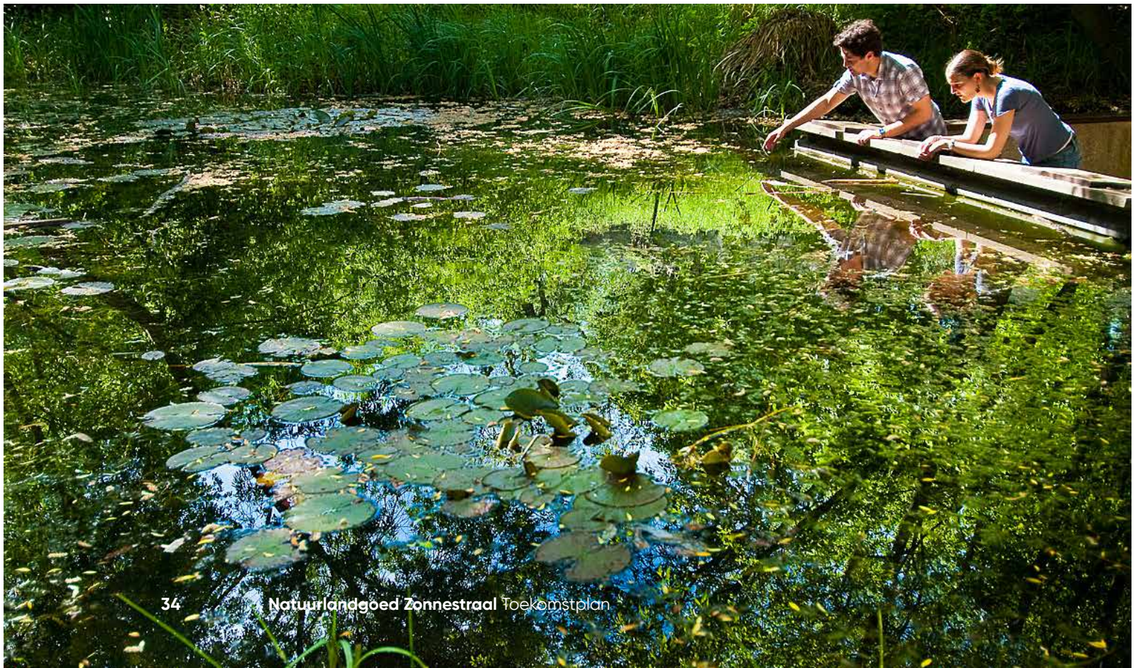
Uitwerkingsrichting

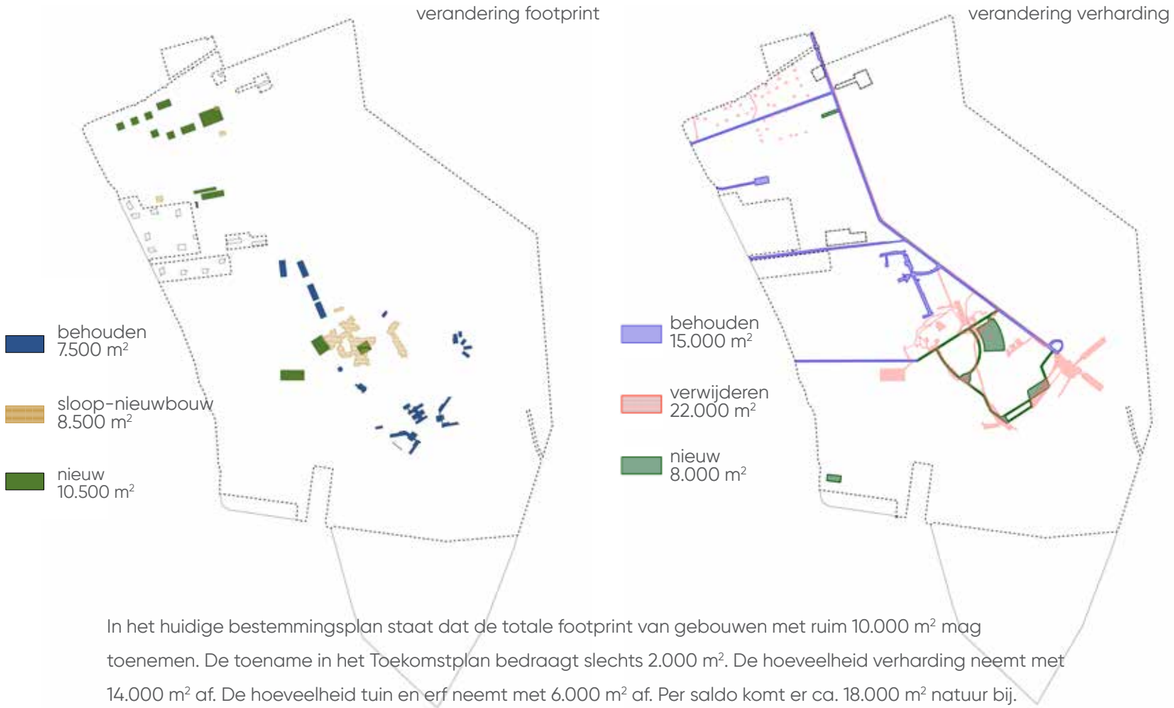
Het bos bestaat uit Historische boslanen (natuurdoeltype L01.07) met daartussen een aaneengesloten Dennen-, eiken- en beukenbos (natuurdoeltype N15.02). De beplanting langs de lanen wordt hersteld. Het beheer van de bosvakken bevordert een structuurrijke, klimaatrobuuste vegetatie die de biodiversiteit bevordert. Dat wordt bereikt door het creëren van kruiden- en struiklagen rond open plekken. Dood hout mag blijven liggen als micro-habitat voor zwammen. De vegetatie wordt klimaatrobuuster door de aanplant van inheemse soorten die de vitaliteit en weerbaarheid van het bos vergroten.

De beide heidevelden (natuurdoeltype N07.01) worden behouden. Ook heide heeft baat bij structuurvariatie. Het beheer bevordert de afwisseling van jonge en oude struikheide, brem, jeneverbes, open zand en grazige plekjes. De strakke bosrand wordt verrijkt met een mantel- en zoomvegetatie.

In het hart van het landgoed draait het om herstel van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verplaatsing en herschikking van gebouwen, wegen en parkeerplaatsen maakt het mogelijk om

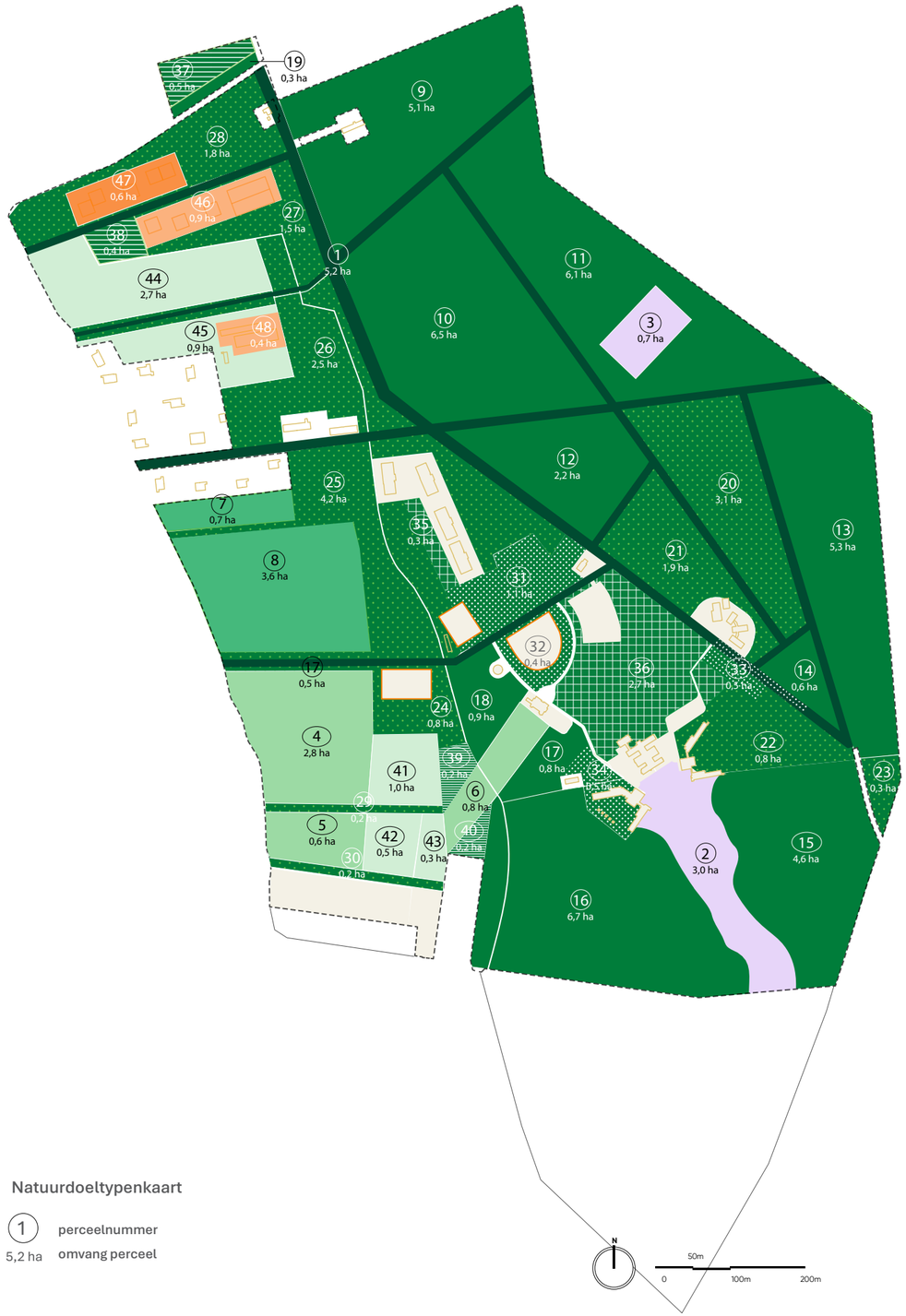
Meer water op het droge landgoed





In het huidige bestemmingsplan staat dat de totale footprint van gebouwen met ruim 10.000 m² mag toenemen. De toename in het Toekomstplan bedraagt slechts 2.000 m². De hoeveelheid verharding neemt met 14.000 m² af. De hoeveelheid tuin en erf neemt met 6.000 m² af. Per saldo komt er ca. 18.000 m² natuur bij.

plangebied *93,1 ha*	*nu*	*straks*
natuur en natuurinclusieve landbouw - ingericht	***64,3 69 %***	***80,6 ha. 87%***
L01.07 Historische boslanen	*2,4*	*5,2*
N07.01 Droge heide	*3,7*	*3,7*
N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	*n.v.t.*	*4,2*
N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	*n.v.t.*	*4,3*
N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	*57,0*	*63,2*
N16.03 Droog bos met productie	*1,2*	*n.v.t.*
natuur en natuurinclusieve landbouw - Niet ingericht	***19,9 21%***	***5,4 ha. 6%***
N00.01 Om te vormen naar natuur	*9,1*	*1,8*
N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	*7,2*	*3,6*
N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	*3,6*	*n.v.t.*
totaal	***84,2 90%***	***86,0 ha. 93%***
footprint bebouwing	***1,6 2%***	***1,8 ha. 2%***
verharding	***3,7 4%***	***2,3 ha. 2%***
tuin en erf	***3,6 4%***	***3,0 ha. 3%***



Natuurdoeltypenkaart

1 perceelnummer

5,2 ha omvang perceel

Natuur en natuurinclusieve landbouw - ingericht

	natuurdoeltype	perceel	nu	straks	aanpak
	L01.07 Historische boslanen	1	2,4 ha	5,2 ha	extra aandacht en herstel
	toelichting: deze categorie omvat straks alle beuken- en lindelanen op het landgoed				
	N07.01 Droge heide	2,3	3,7 ha	3,7 ha	regulier onderhoud
	toelichting: geen uitbreiding areaal				
	N12.02 Kruiden- en faunarijke grasland	4-6	n.v.t.	4,2 ha	inrichten
	toelichting: 3,4 ha ambitietype N00.01 wordt ingericht als N12.02; 0,8 ha ambitieniveau N15.02/N16.03 wordt ingericht als N12.02 (tuin en zichtlijn van de Pampahoeve)				
	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	7,8	n.v.t.	4,3 ha	inrichten
	toelichting: 0,7 ha ambitietype N12.02 (niet ingericht) wordt ingericht als N12.05; 3,6 ha ambitietype N12.05 (niet ingericht) wordt ingericht als N12.05				
	N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	9-19	39,1 ha	39,1 ha	regulier onderhoud
	toelichting: n.v.t.				
	N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	20-30	17,3 ha	17,3 ha	extra aandacht en herstel
	toelichting: percelen bevinden zich vooral in het hart van het landgoed en in de overgangszone richting enggronden				
	N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	31-34	n.v.t.	2,5 ha	inrichten
	toelichting: 2,5 ha buiten NNN wordt ingericht als N15.02				Compensatie NNN
	N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	35,36	n.v.t.	3,0 ha	inrichten
	toelichting: 3,0 ha ambitietype N00.01 wordt ingericht als N15.02				
	N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	37,38	n.v.t.	0,9 ha	inrichten
	toelichting: 0,9 ha ambitietype N12.02 (niet ingericht) wordt ingericht als N15.02				
	N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	39,40	n.v.t.	0,4 ha	inrichten
	toelichting: 0,4 ha ambitietype N16.03 wordt ingericht als N15.02				
	N16.03 Droog bos met productie		1,2 ha	n.v.t.	
	toelichting: dit perceel wordt grotendeels ingericht als tuin/zichtlijn De Pampahoeve (N12.02) en bos (N15.02)				

Natuur en natuurinclusieve landbouw - niet ingericht

N00.01 Om te vormen naar natuur	41-43	9,1 ha	1,8 ha	inpassen en uitbreiden wijngaard
toelichting: 1,8 ha wijngaard blijft in deze categorie				
N12.02 Kruiden- en faunarijke grasland	44,45	5,9 ha	3,6 ha	inpassen en uitbreiden tuinderij
toelichting: 3,6 ha tuinderij blijft in deze categorie				
N12.02 Kruiden- en faunarijke akker		3,6 ha	n.v.t.	
toelichting: dit areaal wordt uitgebreid en ingericht				

Onttrekking NNN

N12.02 Kruiden- en faunarijke grasland	46,48	1,3 ha	n.v.t.
toelichting: 0,9 ha ambitietype N12.02 (niet ingericht); het betreft het sport- en recreatieveld van de voormalige kampeervereniging			
N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	47	0,6 ha	n.v.t.
toelichting: 0,3 ha ambitietype N15.02; het is bos met staplaatsen met toilethokjes van de voormalige kampeervereniging			

Totaal	84,2 ha	86,0 ha



Holistische begrazing door een koppel koeien en varkens

een fors areaal Dennen-, eiken- en beukenbos aan te planten. De zone tussen de centrale boslaan en de enggronden wordt eveneens omgevormd tot een Dennen-, eiken-, en beukenbos met een zoom van gras- en struikvegetatie. Lokaal worden er poeltjes aangelegd en voedseldragende bomen bijgeplant. Zo'n combinatie van water en een gevarieerde vegetatie heeft een grote aantrekkingskracht op vogels, insecten en ook de das.

Het grootste deel van de enggronden verandert van reguliere landbouw in kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N12.02) en kruiden- en faunarijke akker (natuurdoeltype N12.05). De tuinderij op de Kleine Eng en de wijngaard op de Grote Eng vallen daar niet onder. Toch wordt ook hier het beheer op natuurinclusieve en regeneratieve leest geschoeid: holistische begrazing, een gezonde bodem, natuurlijke processen en het volgen van de natuur, afwisseling in kleinschaligheid en diversiteit van gewassen, geen bestrijdingsmiddelen, geen kunstmest en geen bodemverstoring in de vorm van frezen, ploegen en spitten.

Er wordt ook gestudeerd op de mogelijkheden om het regenwater langer op het landgoed vast te houden. Dat kan bijvoorbeeld door de aanleg van poeltjes, het aanbrengen van een dikke watervasthoudende humuslaag en wateropvang in, op of rond gebouwen.

Ecologische toetsing

De Bosgroepen hebben het Toekomstplan getoetst en concluderen dat de voorgestelde veranderingen positief bijdragen aan de leefgebieden van flora en fauna en de verbindingen tussen die leefgebieden. Bos en heide worden klimaatrobuuster, de vitaliteit van bodem en vegetatie neemt toe. De toets laat zien dat maatregelen op het gebied van cultuurhistorie, wonen, werken & voorzieningen en natuurinclusieve landbouw, die nodig zijn voor duurzame instandhouding van het landgoed, goed samengaan met het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur.

De ecologische toetsing geeft richting. Voor de latere besluitvorming over het Omgevingsplan is er nog een extra, onafhankelijk onderzoek met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) nodig. Dit onderzoek wordt thans uitgevoerd; hier volgen voorlopige bevindingen.

Natuurnetwerk Nederland

De Woon- en werkgemeenschap op het voormalige kampeerterrein en de kas en schuur op de kwekerij worden binnen NNN gebouwd. De totale oppervlakte van deze ingrepen is 1,9 hectare met ambitietype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) en Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02). Deze natuur is een ambitie, maar in de huidige situatie nog niet als zodanig ingericht.

Het verlies wordt gecompenseerd door de aanleg van 2,5 hectare Dennen-, eiken- en beukenbos in het hart van het landgoed. Dit areaal ligt op de plek van gebouwen en verharding die in de huidige situatie buiten NNN vallen.

De kwantitatieve compensatie gaat gepaard met flankerende maatregelen met kwalitatieve meerwaarde. In het hart van het landgoed wordt nog eens 3 hectare met ambitietype Om te vormen natuur (N00.01) ingericht als Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02). Rond de Woon- en werkgemeenschap wordt 0,9 hectare met



ambitietype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02; niet ingericht) ingericht als Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02). Het herstel van de zichtlijn vanuit De Pampahoeve wordt aangegrepen om 1,2 hectare met ambitietype Droog bos met productie (N16.03) ecologisch op te waarderen tot Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) en Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02).

In het bestaande Dennen-, eiken- en beukenbos worden, naast regulier onderhoud, ook de nodige herstelwerkzaamheden verricht. Dat betreft in eerste instantie de historische ruggengraat van Het Emtincksbos, bestaande uit kilometers boslaan (L01.07). Daarnaast is er 17,3 hectare Dennen-, eiken- en beukenbos dat extra aandacht en herstel behoeft.

Op de enggronden wordt 4,2 hectare ingericht als Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) en 4,3 hectare als Kruiden- en faunarijke akker (N12.05). De overige gronden (tuinderij, wijngaard) worden volgens natuurinclusieve en regeneratieve principes ingericht en beheerd.

Het plan voorziet verder in de aanleg van poelen, het verwijderen van verstorende voetpaden, het terugdringen en clusteren van parkeren en het aanlijnen van honden om de rust voor mens en natuur te waarborgen.

Conclusie: de oppervlakte natuur en natuurinclusieve landbouw neemt toe van 84,2 hectare (nu) naar 86,0 hectare (straks), een toename van 1,8 hectare. En niet onbelangrijk: het grootste deel van deze natuur is dan ook echt ingericht als natuur. Het verlies aan NNN bij de Woon- en werkgemeenschap wordt in het hart van het landgoed gecompenseerd. Deze kwantitatieve compensatie wordt gecombineerd met flankerende maatregelen die kwalitatieve meerwaarde voor de natuur hebben. Zonnestraal Hilversum BV en de provincie Noord-Holland zullen een overeenkomst sluiten om de realisatie hiervan te borgen.

Oude bosgroeiplaatsen

De compensatie in het kader van Oude bosgroeiplaatsen volgt een andere logica. De kap van het werkelijke bosareaal wordt tegenover de aanplant van bomen binnen de Oude bosgroeiplaats gezet, mits daar nu nog geen bomen staan. Het werkelijke bosareaal ter plekke waar gebouwd wordt is maximaal 0,7 hectare. Dat is veel minder dan het verlies aan NNN (1,5 hectare); logisch, want op de staplaatsen en het sport- en recreatieveld van de kampeervereniging en op de kwekerij staan nu geen bomen. De compensatie bedraagt minimaal 3,5 hectare. Dat is de nieuwe aanplant op de plek van het verpleeghuis en te verwijderen verharding in het hart van het landgoed, alsmede de nieuwe aanplant op de Kleine Eng en bij de entree aan de Van Ghentlaan.





Sense of health

Analyse

Het landgoed was de eerste zelfvoorzienende gemeenschap voor gezondheid en reïntegratie. Deze vooruitstrevende visie kreeg in de naoorlogse periode geen navolging. Zonnestraal werd een ‘gewoon’ ziekenhuis en later een bedrijfsverzamelgebouw voor medische en paramedische beroepen. Het verloop was groot, totdat de huidige eigenaar het roer overnam. De gebouwen zijn gevuld met huurders die zich bezighouden met nieuwe gezondheidsconcepten, preventie en beweging, innovatie en onderwijs, genezing, nazorg en reïntegratie.

Steeds meer partijen omarmen de brede, integrale visie én de plek. Denk aan de initiatieven op het gebied van sport, health en revalidatie (OREC), autisme en onderwijs (ACIC), multidisciplinaire therapie (Ingang 15), ouderenzorg (Hilverzorg), holistische gezondheidsbegeleiding (Healing Grounds), verslavingszorg (Spoor6) en gezond voedsel (Landgoed de Rading en CSA-LandinZicht). Deze energie komt samen in de recent geopende pop-up onderzoeksfaciliteit voor integrale gezondheid.

De bedrijven en organisaties op het landgoed zijn enthousiast, maar ervaren ook knelpunten en beperkingen:

- De huidige bestemming ‘Maatschappelijk-Medisch’ sluit onvoldoende aan bij een brede, integrale visie op gezondheid.
- De later toegevoegde bebouwing, zoals het verpleeghuis, voldoet niet aan hedendaagse normen en wensen.



Jongeren met autisme zouden hier dolgraag willen wonen

- Het ontbreekt aan grote, flexibel indeelbare ruimtes voor ontmoeting, samenwerking en experiment.
- De natuur is een kracht; de wisselwerking tussen binnen en buiten komt echter onvoldoende uit de verf.
- In het vigerende bestemmingsplan zit weliswaar ontwikkelruimte, maar die tast het erfgoed en de natuur aan.

Ontwikkelprincipes

De volgende Sense of health principes geven richting aan de ontwikkeling:

Integrale gezondheid

Het historische hart van het landgoed wordt een innovatieve campus voor maatschappelijk gedreven ondernemers en organisaties die samen de transitie van ziektegerichte zorg naar gezond gedrag willen maken.

Betekenisvol leven

De Kleine Eng wordt een veilige, rustige plek voor mensen met een verschillende zorgvraag. Er is daar ruimte en respect voor ieders eigenheid, of je nu dementie, autisme, verslaving(en) of andere uitdagingen hebt.

Naar buiten!

Woon en werk je op Zonnestraal, dan ben je liever buiten dan binnen. Wandel in het bos of steek je handen uit de mouwen op de akkers. De Hangar is het rustpunt, een laagdrempelige buitenplek voor inspiratie en ontmoeting.

Uitwerkingsrichting

Het programma bevindt zich in de deelgebieden Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap en Natuurinclusieve boerderij.

Campus Zonnestraal

De huidige bedrijven en organisaties op het landgoed vormen het vertrekpunt van de campusontwikkeling. Er is behoefte aan sturing op inhoud, samenwerking en aquisitie. Dat gebeurt aan de hand van pijlers:

1. Van denken naar doen

Op Campus Zonnestraal worden maatschappelijke uitdagingen rond gezondheid opgepakt die elders blijven liggen.

2. Brede blik op gezondheid

Op Campus Zonnestraal maken bewoners en cliënten de beweging van ziekte en zorg naar gezondheid en gedrag.

3. Opbouwen vanuit gemeenschap

Op Campus Zonnestraal staan professionals uit verschillende domeinen om je heen en helpen je om gezond te blijven.

4. Leven lang leren en ontwikkelen

Op Campus Zonnestraal leren studenten en professionals van elkaar en durven ze te experimenteren.

5. Werken met geschiedenis

Op Campus Zonnestraal dragen kunst, architectuur en natuur bij aan de bewustwording dat het anders moet en kan.

Campus Zonnestraal heeft een bruto vloeroppervlak van 13.750 tot 15.250 m^2.

Kleine en middelgrote initiatieven vestigen zich in het monumentale vastgoed. Grote initiatieven en initiatieven die aan zeer specifieke eisen moeten voldoen passen daar niet in en worden in het Campuspaviljoen, Bij de bunker en De Hangar gehuisvest.

Woon- en werkgemeenschap

De Kleine Eng is een rustige, sociale en veilige omgeving met volop ruimte om je handen uit de mouwen te steken. De verhuizing van de Zonnehoeve wordt aangegrepen om een meer













gemeleerde groep bewoners met een zorgvraag de kans te geven om op deze prachtige plek te wonen en buiten bezig te zijn. Het bezig zijn in de natuur stimuleert de zintuigen en ondersteunt het herstelproces. Bevlogen professionals staan klaar om daarbij te helpen, direct nabij en met behulp van technologie op afstand. Waar dat kan, helpen bewoners ook elkaar. Veel autistische jongeren zorgen graag voor ouderen met dementie. Menig bewoner met Korsakov of niet-aangeboren hersenletsel is prima in staat om op hun eigen tempo enige werkzaamheden uit te voeren. Voor de één is dat een opstapje naar meer zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Voor de ander betekent het zingeving en weer van betekenis voor anderen kunnen zijn.

De Woon- en werkgemeenschap op de Kleine Eng Noord heeft een bruto vloeroppervlak van 11.700 tot 13.200 m², verdeeld over Het Hoofdhuis en een aantal bijhuizen.

Natuurinclusieve boerderij

De Kleine Eng en Grote Eng vormen samen de Natuurinclusieve boerderij. Het boeren op de Kleine Eng heeft een uitgesproken sociale inslag in wisselwerking met de Woon- en werkgemeenschap. Op de Grote Eng staat de gezonde voedselproductie ten behoeve van het landgoed en onze buren centraal.

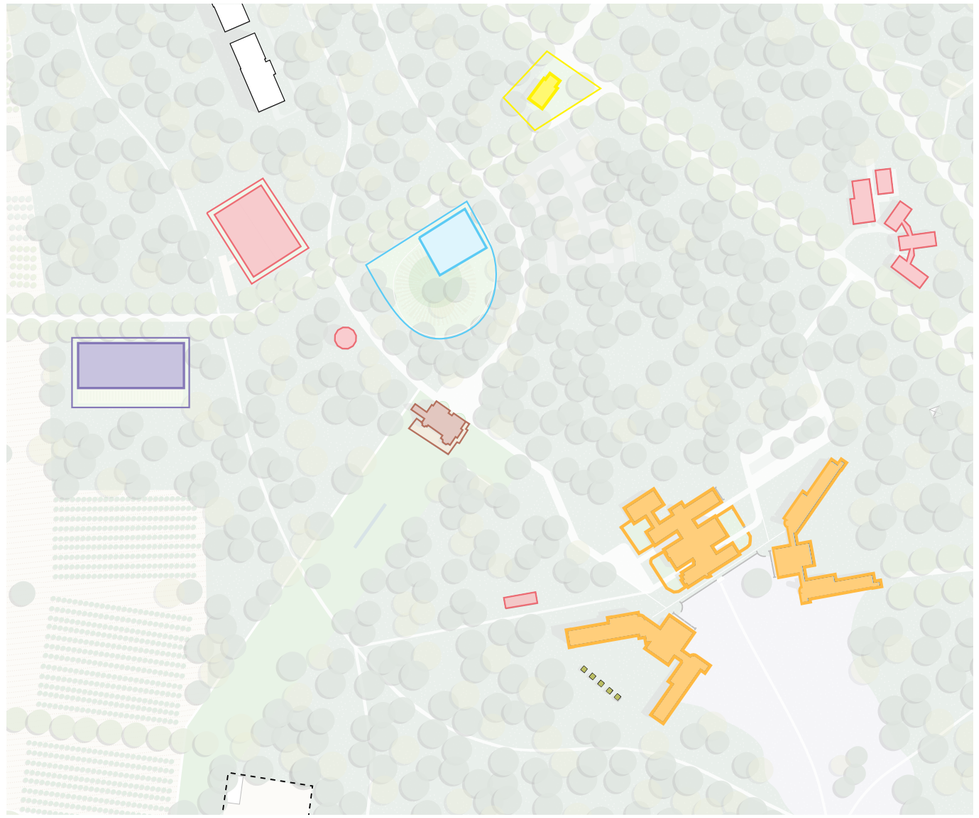
De Natuurinclusieve boerderij heeft een bruto vloeroppervlak van 1.975 m² ten behoeve van de kas en schuur op de plek van de huidige kwekerij en het kamperen bij de boer aan de zuidkant van het landgoed.

De Hangar

De Hangar is het gezamenlijke project van Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap en Natuurinclusieve boerderij. Het gebouw bestaat onder andere uit een gastenverblijf voor patiënten die even op adem willen komen, voor mantelzorgers die dichtbij hun geliefden willen zijn, voor vrijwilligers die met de oogst helpen en voor professionals die op Natuurlandgoed Zonnestraal en Buitenplaats De Hoorneboeg een meerdaagse cursus volgen of aan een retraite deelnemen. Je gaat hier ervaren wat Zonnestraal zo bijzonder maakt. Verdiep je in de rijke geschiedenis. Doe mee aan onze workshops, trainingen en events. Laat je verrassen door het kunst- en cultuuraanbod. Neem een kijkje in de werkplaats waar de producten van het land worden bewerkt. Bezoek de markt met lokale producten. En kom langs in het restaurant waar je al dat heerlijks mag proeven.



	bruto vloeroppervlak	max. footprint
Campus Zonnestraal	**13.750 - 15.250 m²**	**9.000 m²**
De Pampahoeve	675 m²	350 m²
Sanatorium Zonnestraal	6.575 m²	4.500 m²
hoofdgebouw en paviljoens	5.050 m²	3.300m²
werkplaatsen	900 m²	900 m²
koepel dienstbodenhuis	225 m²	100 m²
houtvestershuisje	200 m²	100 m²
Adamas	200 m²	100 m²
Campuspaviljoen	1.000-1.500 m²	750 m²
Bij de Bunker	2.000-2.500 m²	1.600 m²
De Hangar	3.500-4.000 m²	1.800 m²
Woon- en werkgemeenschap	**11.200 - 13.700 m²**	**4.600 m²**
Het Hoofdhuis	4.500 m²	2.000 m²
bijhuizen	7.200-8.700 m²	2.600 m²
Natuurinclusieve boerderij	**1.975 m²**	**1.575 m²**
kas en schuur	1.950 m²	1.550 m²
kamperen bij de boer	25 m²	25 m²
bestaande zorgappartementen	11.000 m²	2,750 m²
woning kwekerij	75 m²	75 m²
totaal	**38.000 - 42.000 m²**	**18.000 m²**
bestaand te handhaven	18.175 m²	
vervangende nieuwbouw	11.350 m²	
aanvullend programma	8.475-12.475 m²	



Activiteiten Campus Zonnestraal

A, B en C
D | horeca, evenementen, conferenties, maatschappelijke activiteiten, sport & beweging en kantoren

A, B en C
D | maatschappelijke activiteiten, sport & beweging en kantoren

A, B en C
D | maatschappelijke activiteiten en kantoren

C
D | maatschappelijke activiteiten

A, B, C en E
D | maatschappelijke activiteiten en kantoren

A, B en C inclusief school voor kinderen en jeugd
D | maatschappelijke activiteiten, sport en beweging en kantoren

A, B, C, D en E

Activiteiten op het landgoed

De activiteiten op het landgoed staan in het teken van onze missie:

"Zonnestraal is een maatschappelijk icoon. Het staat voor een gezonde wereld waarin iedereen meetelt. We blazen dat inspirerende idee nieuw leven in. Het landgoed als een plek middenin de veerkrachtige natuur, waar we al doende leren hoe mensen gezonder kunnen werken, wonen en leven."

De activiteiten op het landgoed richten zich op:

- *Gezondheidszorg & preventie, Onderzoek & innovatie en Educatie & bewustwording op Campus Zonnestraal;*
- *Wonen voor mensen die zorg behoeven en zorg willen geven in de Woon- en werkgemeenschap;*
- *Agrarische werkzaamheden op de Natuurinclusieve Boerderij.*

Behoud en herstel van archeologie, cultuurhistorie en natuur zijn hier onlosmakelijk mee verbonden.

Activiteiten Campus Zonnestraal

Het Omgevingsplan maakt de volgende activiteiten mogelijk:

A. Gezondheidszorg en preventie

Activiteiten gericht op (para)medische zorg, preventie, welzijn en gezondheid, zoals praktijken, klinieken en centra voor gezondheidsbevordering.

B. Onderzoek en innovatie

Activiteiten gericht op onderzoek, innovatie en ontwikkeling op het gebied van gezondheid, welzijn, preventie, zorg en medische technologie.

C. Educatie en bewustwording

Activiteiten gericht op voorlichting, educatie en training die bijdragen aan een gezonde leefstijl en welzijn, zoals cursussen, workshops en conferenties.

D. Ondersteunende activiteiten

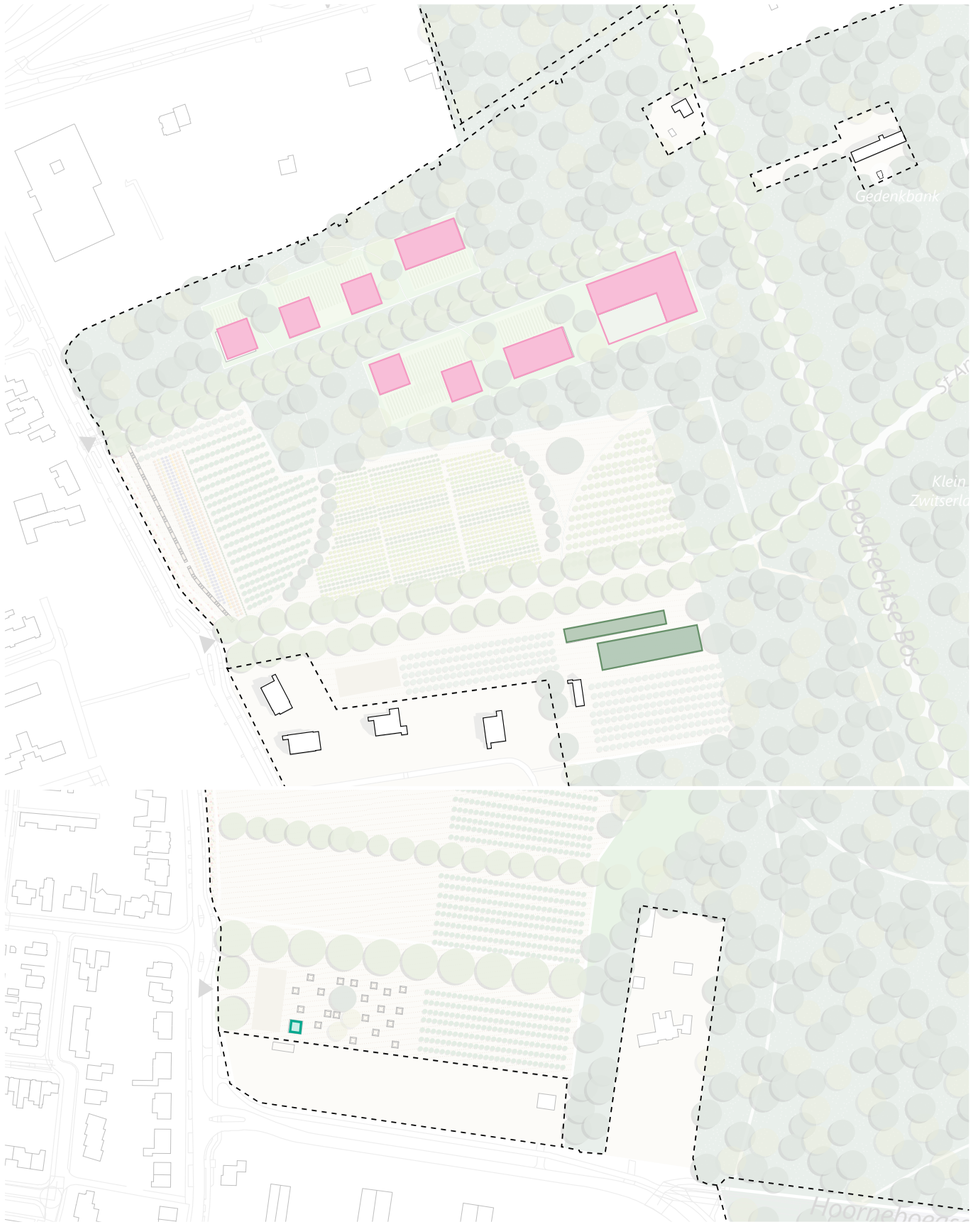
Activiteiten op het gebied van horeca, evenementen, conferenties, maatschappelijke activiteiten, kleinschalige productie en detailhandel, gastenverblijf annex hotel, sport en beweging en kantoren, mits deze een directe relatie hebben met de missie van het landgoed.

E. Bedrijfswoningen

Woningen voor medewerkers van het landgoed of van een van de bedrijven op het landgoed, belast met het beheer, toezicht en/of de exploitatie. De woning is functioneel verbonden met de organisatie.

Definitie, omvang en voorwaarden van de activiteiten A-E worden in het Omgevingsplan uitgewerkt aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- *Onderwijs voor kinderen en jongeren van 0 tot 18 jaar is toegestaan in het Campuspaviljoen.*
- *Horeca, evenementen en conferenties zijn toegestaan in het hoofdgebouw en de paviljoens van het sanatorium (bestaand) en in De Hangar (nieuw). De horeca in het sanatorium biedt bezoekers de mogelijkheid om het monumentale gebouw te ervaren, die in De Hangar richt zich op een farm-to-table concept.*
- *Kleinschalige productie, verwerking van agrarische producten en verkoop is uitsluitend in De Hangar toegestaan.*
- *Gastenverblijf annex hotel met maximaal*



Activiteiten Woon-en werkgemeenschap

A en B

Activiteiten Natuurinclusieve boerderij

A en B met uitzondering van kleinschalig kamperen

B kleinschalig kamperen met sanitairgebouw

- *80 kamers is in De Hangar en Bij de bunker toegestaan.*
- *Er komen maximaal 2 bedrijfswoningen in het houtvestershuisje en De Hangar.*

Maximaal 3.050 m2 bvo kantoren (20% van het totale bruto vloeroppervlak in deelgebied Campus Zonnestraal) is vrijgesteld van een directe relatie met de hoofdfuncties A, B en C, ten einde leegstand te voorkomen en een duurzame exploitatie van het landgoed te waarborgen. De kantoorfunctie blijft in het hoofdgebouw en de paviljoens van het sanatorium en de nieuwbouw (Campuspaviljoen, Bij de bunker en De Hangar) ondergeschikt aan de activiteiten A-D.

Activiteiten Woon- en werkgemeenschap

Het Omgevingsplan maakt de volgende activiteiten mogelijk:

A. Wonen voor mensen die zorg behoeven

Activiteiten gericht op wonen met professionele en peer-to-peer ondersteuning en voorzieningen die aan het welzijn, de zelfstandigheid en de kwaliteit van leven bijdragen.

B. Wonen voor mensen die zorg willen geven

Activiteiten gericht op wonen voor cruciale beroepen, buddy's en andere zorgverleners die hun bijdrage op het landgoed leveren.

Activiteiten Natuurinclusieve boerderij

Het Omgevingsplan maakt de volgende activiteiten mogelijk:

A. Agrarisch gebruik

Activiteiten gericht op natuurbeheer, natuurinclusieve landbouw en kleinschalige productie van voedingsmiddelen, mits passend binnen een agrarische bedrijfsvoering. Behoud en herstel van elementen in het landschap, zoals boomsingels en houtwallen, zijn hier onlosmakelijk mee verbonden.

B. Ondersteunende activiteiten

Binnen het agrarisch gebruik zijn tevens activiteiten mogelijk die bij de agrarische bedrijfsvoering en de missie van het landgoed passen:

- *Zorgfuncties, gericht op dagbesteding en begeleiding;*
- *Educatieve functies, gericht op landschap, natuur en natuurinclusieve landbouw;*
- *Recreatieve functies die de agrarische bedrijfsvoering ondersteunen, waaronder kleinschalig kamperen bij de boer met maximaal 20 plaatsen. Deze functies worden buiten de 10-6 plaatsgebonden risicocontour van het vliegveld gesitueerd.*

Activiteiten natuurgebied

Het Omgevingsplan maakt activiteiten op het gebied van natuur- en landschapsbeheer en herstel van cultuurhistorische waarden mogelijk. Recreatie is kleinschalig en extensief, zoals wandelen, fietsen en natuureducatie. In het amfitheater zijn evenementen toegestaan, mits passend binnen de missie van het landgoed en het nog op te stellen locatieprofiel.

Definitie, omvang en voorwaarden van de verschillende activiteiten worden in het Omgevingsplan nader uitgewerkt.

Sense of community

Analyse

Zonnestraal is van oudsher een totaalconcept van landschap, routes, bebouwing, gebruik en eigendom. Dat was al zo ten tijde van Het Emtincksbos en De Pampahoeve. Jan van Zutphen voegde daar met zijn arbeids- en nazorgkolonie met sanatorium nog een ongeëvenaarde sociaal-maatschappelijke dimensie aan toe. Zonnestraal was geboren!

Het veelgeprezen sociaal geïnspireerde totaalconcept van vroeger is in de latere jaren uitgehold:

- Bezoekers beseffen onvoldoende dat zij hier te gast zijn.
- De beveiliging heeft zijn handen vol aan illegale activiteiten.
- Op de centrale boslaan wordt regelmatig hard gereden.
- Er is landjepik, verrommeling en parkeren waar dat niet mag.

Ontwikkelprincipes

De volgende Sense of community principes geven richting aan de ontwikkeling:

Gemeenschapszin

Bewoners, ondernemers en bezoekers delen de kernwaarden van het landgoed. Nieuwe initiatieven en events zijn welkom, mits zij invulling geven aan Sense of place, nature, health en community.

Laat je auto eens staan en kom met de fiets



Rust op het landgoed

Zonnestraal wordt weer een groene, gezonde en circulaire leefomgeving. Het toekomstige padenstelsel zorgt voor een betere verdeling van de recreatiedruk. Loslopende honden en andere natuurverstorende activiteiten worden geweerd.

Veilig en toegankelijk

Voetganger en fietser staan centraal. De auto is te gast, parkeren wordt gereguleerd. Bezoekers wordt gewezen op bushaltes en treinstations in de omgeving. Vanaf daar ben je in 10-15 minuten bij ons.

Uitwerkingsrichting

Het reguliere overleg met de bewonersvereniging is de eerste stap naar een meer gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het landgoed.
De gebiedscoalities van ondernemers en maatschappelijke organisaties geven op hun beurt invulling aan Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap, Natuurinclusieve boerderij en De Hangar. Een aantal nieuwe initiatiefnemers is enthousiast over deze nieuwe vorm van samenwerken en heeft zich bij de gebiedscoalities aangesloten.

Naast vaste activiteiten, is er ruimte voor tijdelijke evenementen die aan de criteria voldoen (zie overzicht). De evenementenlocaties zijn: Amfitheater, Campus Zonnestraal en De Hangar. Voor elk van deze locaties wordt, in samenspraak met omwonenden, een locatieprofiel opgesteld. Daarin staat het aantal evenementen dat hier jaarlijks georganiseerd mag worden, het maximum aantal

Evenementen op het landgoed:

- **zijn onlosmakelijk verbonden met Zonnestraal;**
- **geven invulling aan onze kernwaarden;**
- **bieden iets bijzonders en hebben kwaliteit;**
- **veroorzaken geen overlast voor omwonenden en de natuur;**
- **zijn toegankelijk en betaalbaar.**







Architectuur met hernieuwbare, biologische, afbreekbare en/of herbruikbare materialen.

bezoekers en aanvullende eisen met betrekking tot bijvoorbeeld geluid, bereikbaarheid en natuur.

De vaste activiteiten en tijdelijke evenementen worden duurzaam. Nieuwbouw is zo zuinig mogelijk en in bestaande bouw wordt zoveel mogelijk energie bespaard. De nieuwe gebouwen worden circulair. Praktisch betekent dat er gebruik wordt gemaakt van de R-ladder: refuse, reduce, re-use, repair, refurbish en recycle. Op Zonnestraal krijgt sloopafval een tweede leven. Nieuwe materialen zijn hernieuwbaar, biologisch, afbreekbaar en/of herbruikbaar.

Duurzame mobiliteit begint bij het wandel- en fietsnetwerk. Herstel van historische lanen en paden resulteert in een aantrekkelijk netwerk dat soms fijnmazig en soms wat minder fijnmazig is. De balans tussen drukte en rust wordt op die manier gereguleerd. Langs de Rading wordt een nieuw wandelpad aangelegd. Een aantal paden over de enggronden verbindt dit wandelpad met het boerenpad in de bosrand.

Het fietsnetwerk bestaat uit de centrale boslaan en de fietsroute daar dwarsop, van Hilversum Zuid naar Nieuw-Loosdrecht. Die laatste krijgt, dankzij herstel van het hart, een vloeiender verloop. In het plan wordt rekening gehouden met een alternatieve fietsroute die vanaf de Bosdrift naar het Bunkerdorp en de Laan van Eikenrode in Nieuw-Loosdrecht loopt. Deze route sluit beter aan op de hierarchie in het historische lanenstelsel, maar wordt pas relevant als de verbinding door het waterwingebied gerealiseerd kan worden. Het is daarom een optie voor op termijn.



optie ‘fietsvork’ (lange termijn)



hoofdontsluiting

- lopen
- lopen en fietsen
- lopen, fietsen en serviceverkeer
- lopen, fietsen en gemotoriseerd verkeer
- B bushalte
- halfverdiepte parkeervoorziening
- P parkeerpocket



het nieuwe wandelpad langs de Rading





Het wonen verschuift richting de bushaltes op de Rading en de Van Ghentlaan. De verwachting is dat de haltes op het landgoed dan bijna niet meer gebruikt worden. Blijkt dat daadwerkelijk uit de vervoerscijfers, dan mag de omweg van buslijn 104 vervallen en wordt de centrale boslaan versmald tot een landschappelijke 'fietsstraat' waar de auto te gast is.

Het parkeren voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Er komt een mobiliteitshub bij Campus Zonnestraal en één bij de Woon- en werkgemeenschap. Je kunt daar parkeren, opladen of van deelververvoer (fiets, cargobike, e-car) gebruikmaken. De bestaande parkeerveldjes langs de Rading worden gehandhaafd. Parkeerregulatie is nodig om recreanten te bewegen om lopend of op de fiets naar Zonnestraal te komen. De vorm van regulatie wordt later bepaald.

centrale boslaan voor en na versmalling



Deelgebieden

herstel slingerpad

herstel houtvesterslaan met het huisje

Bij de bunker

75% | 13.5m

Campuspaviljoen

20% | 8m

herstel toegangsweg

De Hangar

De Pampahoeve

Sanatorium Zonnestraal

herinterpretatie Adamas

Campus Zonnestraal

Campus Zonnestraal vormt het hart van het landgoed. Behoud en herstel van De Pampahoeve en Sanatorium Zonnestraal staan hier centraal. Dit herstel heeft betrekking op de gebouwen én de context waarin ze staan. De Pampahoeve en het sanatorium komen weer vrij in het landschap te staan, elk met hun eigen logica en oriëntatie, subtiel verbonden met elkaar. Op gepaste afstand wordt een hedendaagse tijdslaag met drie nieuwe gebouwen toegevoegd. Die bieden de programmatische mogelijkheden om een relevante en vernieuwende gezondheidscampus te zijn, nu en in de toekomst.

- Behoud en herstel laan met beplanting van Het Emtincksbos
- Dennen-, eiken- en beukenbos | regulier onderhoud
- Droge heide | regulier onderhoud
- Dennen-, eiken- en beukenbos | extra aandacht en herstel
- Aanplant nieuw Dennen-, eiken- en beukenbos
- Behoud en herstel zichtlijn

- Monumenten
- Bestaande bebouwing
- Zoekgebied
- Indicatieve bebouwing
- Tuin
- x = max bebouwingspercentage binnen zoekgebied
- y = maximum bouwhoogte
- Autoontsluiting
- Halfverdiepte parkeervoorziening
- P Parkeren maaiveldw

1:500 10m 50m 100m
0 15m

N

Verzilveren cultuurhistorische kansen

De primaire zichtlijn vanuit De Pampahoeve naar de enggronden en de secundaire zichtlijn richting het sanatorium worden in ere hersteld. De verhuizing van het verpleeghuis wordt aangegrepen om het landschap rond het houten landhuis te herstellen én de houtvesterslaan en het slingerpad terug te brengen. Dit karakteristieke pad heeft een tweeledige functie: ontsluiting van het landhuis en verbinding naar de bosjuwelen die verderop in het bos liggen. Het slingerpad krijgt daarom een landschappelijk profiel met aan beide zijden brede groene grasstroken van minimaal 15 meter breed, waarin grote bomen worden geplant.

Schuin tegenover De Pampahoeve, middenin het slingerpad, lag vroeger een romantische tuin. Het vrijkomen van deze plek vormt een uitgelezen kans voor een hedendaagse interpretatie van de romantische tuin, waarin de binnen-buiten wisselwerking met het nieuwe Campuspaviljoen voorop staat.

Het huidige zicht vanuit het sanatorium over de heide wordt gekoesterd. De grootste veranderingen rond het hoofdgebouw en de paviljoens bevinden zich aan de andere kant van het monumentale complex. Het gehele perceel tussen De Pampahoeve, het hoofdgebouw, de werkplaatsen en het houtvesterhuisje wordt als Dennen-, eiken-

Vogelvlucht vanuit westelijke richting



en beukenbos ingericht, zodat het sanatorium weer "met de rug in het bos en met de blik over de heide" komt te liggen. Het mes gaat in de verharding en het parkeren schuift omgeveer 150 meter op, richting het houtvestershuisje. De toegangsweg tussen hoofdgebouw en werkplaatsen komt weer op z'n oorspronkelijke plek te liggen. Om schade te voorkomen, mag het autoverkeer niet meer onder het hoofdgebouw rijden. De tweede, zorgvuldig ingepaste toegangsweg vanaf De Pampahoeve garandeert de bereikbaarheid van het Ter Meulenpaviljoen. Die fungeert tevens als ontsluiting van Adamas, de hedendaagse interpretatie van de voormalige diamantslijperij.

Nieuwe tijdslaag

De herstelde houtvesterslaan vormt de drager van een nieuwe, hedendaagse tijdslaag. De laan zorgt voor ruimtelijke samenhang en sequentie. Lineariteit en laanbeplanting drukken landschappelijke continuïteit uit. De drie nieuwe gebouwen begeleiden de wandeling vanuit het bos naar het open landschap. De laan heeft ook praktisch nut. Gebouwen en parkeervoorzieningen worden vanaf hier ontsloten.

Een nieuwe, hedendaagse tijdslaag impliceert dat de gebouwen een onderlinge verwantschap hebben, een ontwerpfamilie zijn. De schaal, programmering en vormgeving refereren echter niet alleen aan elkaar, maar ook aan de directe omgeving.

Campuspaviljoen

Het Campuspaviljoen staat in de 'reinvented' romantische tuin van De Pampahoeve en is daar nauw mee verweven. Het gebouw heeft een compacte footprint en telt niet meer dan twee bouwlagen. Het ontwerp maakt op een hedendaagse manier verbinding met de neotudorstijl en is in alles een bosjuweel: binnen én buiten, natuur én cultuur.

Bij de bunker

Bij de bunker sluit qua volume en hoogte aan bij de zorgappartementen. De functie als werkgebouw vereist echter een hoge, levendige plint en flexibel indeelbare verdiepingsvloeren. Het entreeplein op het bunkerdak overbrugt het hoogteverschil met de halfverdiepte parkeervoorziening. Deze toegevoegde kwaliteiten maken het tot een stoer, interessant gebouw.

De Hangar

De Hangar staat op de betonnen vloerplaat van de Fliegerhorst en refereert aan de opengewerkte constructie van weleer. De voordeur bevindt zich weliswaar aan de houtvesterslaan, maar het gebouw opent zich vooral aan de zuidzijde. Daar bevonden zich ooit de enorme schuifdeuren voor de vliegtuigen en geniet je straks van het uitzicht over de Grote Eng.



Woon- en werkgemeenschap

De Woon- en werkgemeenschap ligt in de bosrand met de blik op de Kleine Eng. Je woont hier met de ramen en deuren open. Je geniet van de kleinschalige teelten die hier worden teruggebracht. En als het even kan, pak je aan. De nieuwbouw vormt ook hier een nieuwe, samenhangende tijdslaag. De wens om, met het oog op de variëteit aan doelgroepen, het programma in Het Hoofdhuis en een aantal bijhuizen onder te brengen, mag daarom niet tot fragmentatie leiden. Integendeel, de Woon- en werkgemeenschap heeft baat bij een herkenbaar en consistent beeld waarin de menselijke maat is terug te zien.

- Behoud en herstel laan met beplanting van Het Emtincksbos
- Dennen-, eiken- en beukenbos | regulier onderhoud
- Droge heide | regulier onderhoud
- Dennen-, eiken- en beukenbos | extra aandacht en herstel
- Aanplant nieuw Dennen-, eiken- en beukenbos
- Behoud en herstel zichtlijn

- Monumenten
- Bestaande bebouwing
- Zoekgebied
- Indicatieve bebouwing
- Tuin
- x = max bebouwingspercentage binnen zoekgebied
- y = maximum bouwhoogte
- Autoontsluiting
- Halfverdiepte parkeervoorziening
- P Parkeren op maaiveld

1:500 0 10m 15m 50m 100m

N

Verzilveren cultuurhistorische kansen

Op en rond de Kleine Eng zijn in de loop van de tijd veel karakteristieke elementen verloren gegaan. De ontwikkeling van de Woon- en werkgemeenschap wordt aangegrepen voor:

> Het openbaar maken van het lindenlaantje door het voormalige kampeerterrein;

> Het herstellen van het St. Annapad met de bijbehorende laanbeplanting;

> Het terugbrengen van kleinschalige teelten op de Kleine Eng;

> Het omvormen van gehavende bospercelen in de bosrand.

> Het herstellen van het boerenpad dat afwisselend langs de enggronden en door het bos loopt.

Vogelvlucht vanuit westelijke richting



Nieuwe tijdslaag

Het lindenlaantje vormt de drager van deze nieuwe tijdslaag. De lindes zijn prachtig en deels al verjongd. De rijbaan is echter te smal voor regulier autoverkeer. Bewoners, medewerkers en bezoekers worden daarom in de parkeervoorziening onder Het Hoofdhuis opgevangen, van waar zij naar hun bestemming wandelen. Deze halfverdiepte parkeervoorziening wordt rechtstreeks vanaf de centrale boslaan ontsloten. Het lindenlaantje wordt het domein van wandelaars, fietsers en incidenteel serviceverkeer.

De nieuwbouw gaat schuil achter de doorlopende bosrand. Het Hoofdhuis en de Bijhuizen staan ter weerszijden van het lindenlaantje en oriënteren zich op deze sociale, autovrije ruimte. De langgerekte bouwpercelen bieden de vrijheid en flexibiliteit om de bebouwing zo te situeren, dat er doorkijkjes ontstaan, waardevolle bomen kunnen worden ingepast en het campinggevoel op een nieuwe manier terugkomt. De keuze om deze percelen als collectieve tuinen of als bos in te richten zal in een later stadium worden gemaakt.

Bij het bepalen van de bouwhoogte is rekening gehouden met de buren. De bijhuizen aan de kant van de Van Ghentlaan bestaan uit twee lagen met een kap of drie lagen plat. Het Hoofdhuis bestaat uit drie lagen met een kap of vier lagen plat bovenop een halfverdiepte parkeervoorziening. Het Hoofdhuis blijft daarmee ruim beneden de bomenkruinen die hier tot 25 meter reiken.

Het werken gebeurt vooral buiten op de Kleine Eng. De kas en schuur met dierenweide liggen straks op loopafstand, zelfs voor diegenen die niet meer zo mobiel zijn. En via het boerenpad ben je zo bij De Hangar.



Natuurinclusieve boerderij

We zijn gewend dat de lange lanen van Het Emtincksbos en De Pampahoeve voor lommerrijke samenhang zorgen. En dat blijft zo. Sterker nog, door alle cultuurhistorische kansen te benutten wordt het bos weer in ere hersteld. Nieuw is dat ook de enggronden gaan bijdragen aan de ruimtelijke en sociale samenhang op het landgoed. De Natuurinclusieve boerderij is gestoeld op oude waarden: kleinschalig, een rijk en onverstoord bodemleven, geen bestrijdingsmiddelen, geen kunstmest, wel een paar koeien, varkens en kippen die vrolijk rondscharrelen. De enggronden worden om die reden opnieuw verkaveld, ingericht en beheerd volgens regeneratieve principes. Het gezonde, 'Made op Zonnestraal' voedsel komt uit de kruiden-, groenten- en bloementuinen op de Kleine Eng en van de kruiden- en faunarijke akkers met strokenteelt en graslandjes op de Grote Eng.

Langs de bosrand wordt een fruit- en wijngaard aangelegd. Deze manier van boeren geeft de biodiversiteit een boost. Een dikke humuslaag en poeltjes houden het regenwater langer vast, hetgeen de verdroging van het landgoed tegengaat. De kas en schuur bij de Kleine Eng vormen de praktische uitvalsbasis voor het nieuwe boeren. De producten worden verwerkt en verkocht in De Hangar, de plek waar Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap en Natuurinclusieve boerderij samenkomen. Maar wat misschien nog wel belangrijker is: de zorg voor mens, dier en gewas inspireert en maakt de boerderij tot een levende schakel tussen alle bewoners, bedrijven en bezoekers van het landgoed.



Ontwikkelstrategie

Het Toekomstplan is het resultaat van samenwerking. Zonnestraal Hilversum BV wil daarmee doorgaan. Verschillende partijen op en rond het landgoed krijgen daarom een rol in de organisatie richting de realisatie.

Organisatie en samenwerking

De eigenaar is rentmeester

Zonnestraal Hilversum BV richt zich op de duurzame instandhouding van het landgoed. De ruimtelijke en programmatische samenhang op het landgoed en de onderliggende exploitatie worden met dit plan voor de lange termijn geborgd. De eigenaar fungeert daarbij als rentmeester met de verantwoordelijkheid voor het reguliere onderhoud en beheer van het landschap, de infrastructuur en de gebouwen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en instandhouding van de natuur.

Gebiedsorganisatie voor ontwikkeling

De gebiedsorganisatie richt zich op de ontwikkeling van het gebiedsconcept. De gebiedsorganisatie zoekt voor elke opgave samenwerking met partners die ons mission statement onderschrijven en een bijdrage aan de realisering van het gebiedsconcept leveren.

"Zonnestraal is een maatschappelijk icoon. Het staat voor een gezonde wereld waarin iedereen meetelt. We blazen dat inspirerende idee nieuw leven in. Het landgoed als een plek middenin de veerkrachtige natuur, waar we al doende leren hoe mensen gezonder kunnen werken, wonen en leven."

Met de partners wordt het inhoudelijke programma verder uitgewerkt, de communicatie en marketing vormgegeven en de ruimtelijke veranderingen in gang gezet.

Aan de slag in gebiedscoalities

Een aantal ondernemers en maatschappelijke organisaties heeft zich reeds in gebiedscoalities verenigd. Deze gebiedscoalities hebben ambitiedocumenten opgesteld en zich daaraan verbonden.

De gebiedscoalitie Campus Zonnestraal bestaat uit professionals, organisaties en overheden die zich richten op innovatie en kennisontwikkeling rondom een integrale, holistische benadering van gezondheid.

De gebiedscoalitie Woon- en werkgemeenschap bestaat uit zorgaanbieders die verschillende doelgroepen bedienen en de kans zien om hen zo prettig, veilig en zelfstandig mogelijk te laten samenleven.

De gebiedscoalitie Natuurinclusieve boerderij bestaat uit tuinders, boeren en ondernemers die willen samenwerken rond de regeneratieve, natuurinclusieve teelt, verwerking en afzet van gezonde producten.

De Hangar is van iedereen. Deze coalitie bestaat daarom uit vertegenwoordigers van de andere gebiedscoalities, aangevuld met geïnteresseerde bewoners en vrijwilligers die een bijdrage willen leveren.

Participatie en betrokkenheid

De participatie met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden heeft z'n vruchten afgeworpen. We gaan daarmee door, ook in het vervolg richting uitvoering. Je kunt actief meedoen, bijvoorbeeld binnen een gebiedscoalitie of door zelf een idee in te brengen. Ben je gewoon geïnteresseerd naar het reilen en zeilen op het landgoed, dan blijf je op de hoogte via de website www.natuurlandgoedzonnestraal.nl. Daarnaast wordt het reguliere overleg met de bewonersvereniging voortgezet.

Fasering

Het Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal wordt in het 4e kwartaal 2025 aangeboden aan de gemeenteraad. Neemt die een positief besluit, dan is het wenselijk om het convenant uit 2018 te actualiseren. Het Toekomstplan vormt vanaf dan de basis voor het Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan, alsmede voor de Kavelpaspoorten en het Inrichtingsplan die voor een hoogwaardig beheer en de ontwikkeling van het terrein nodig zijn.

Voorbereidingsfase (2025-2026)

Het nieuwe Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en in procedure gebracht. Parallel daaraan worden twee Kavelpaspoorten en het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan gemaakt.

Kavelpaspoort nieuwe tijdslaag I
Campuspaviljoen, Bij de Bunker en de Hangar deelgebied Campus Zonnestraal

Kavelpaspoort nieuwe tijdslaag II
Het Hoofdhuis met bijhuizen
Woon- en werkgemeenschap

Daarnaast wordt de gebiedsorganisatie opgericht en sluiten we intentieovereenkomsten met de gebiedscoalities.

Tevens worden er plannen voor de 1e uitvoeringsfase gemaakt:

- Pop-up onderzoeksfaciliteit Campus Zonnestraal

Voorbereidingsfase reeds gestart



(reeds gestart).
- Inrichting en beheer natuurbos en heidevelden (reeds gestart).
- Programma van eisen en ontwerp Woon- en werkgemeenschap (Kleine Eng Noord).
- Inrichting en beheer Grote Eng en ecologische overgangszone.
- Programma van eisen en ontwerp voor De Hangar.

Voor de evenementenlocaties Amfitheater, Campus Zonnestraal en De Hangar worden locatieprofielen voorbereid.

1e uitvoeringsfase (2027-2028)

De inhoudelijke ontwikkeling van Campus Zonnestraal wordt voortgezet, inclusief invulling van Sanatorium Zonnestraal en De Pampahoeve met ondernemers en initiatieven die bij het concept integrale gezondheid passen. Het Hoofdhuis op de Kleine Eng Noord met halfverdiepte parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Tevens wordt gestart met de voorbereiding voor de realisering van de bijhuizen. Deze projecten maakt het mogelijk om de huidige Zonnehoeve van Hilverzorg te slopen ten behoeve van de 2e uitvoeringsfase.

Samen met de huidige gebruikers, wordt de herinrichting van de Grote Eng ter hand genomen. Ook voeren we het inrichting- en beheerplan voor de ecologische overgangszone met boerenpad uit. De Hangar krijgt waarschijnlijk een modulaire opzet, zodat het kan meegroeien met de behoeften van Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap en Natuurinclusieve boerderij.

Tevens worden de volgende plannen voor de 2e uitvoeringsfase gemaakt:

1e uitvoeringsfase (2027-2028)



2e uitvoeringsfase (2029-2031)



3e uitvoeringsfase (2032 en verder)



- Programma van eisen en ontwerp voor de Kleine Eng, inclusief kas en schuur.
- Programma van eisen en ontwerp voor Campuspaviljoen en Bij de bunker, inclusief mobiliteitshub.
- Inrichtingsplan parkbos met campustuin bij campuspaviljoen.

2e uitvoeringsfase (2029-2031)

De bijhuizen op de Kleine Eng Noord worden opgeleverd. De inrichting van de Kleine Eng met kas en schuur wordt uitgevoerd. Het Campuspaviljoen en Bij de bunker worden gerealiseerd. Dit project omvat tevens de halfverdiepte parkeervoorziening onder Bij de bunker. Langs de Rading wordt een voetpad aangelegd.

Het Programma van eisen en ontwerp voor Adamas wordt opgesteld.

3e uitvoeringsfase (2032 en verder)

De mobiliteitshub voor Campus Zonnestraal krijgt zijn definitieve vorm. Adamas wordt gerealiseerd. Is de clustering van gebouwen en parkeren voltooid, dan wordt het overtollige asfalt in het hart weggehaald en wordt het nieuwe parkbos aangeplant. Indien mogelijk, wordt de centrale boslaan versmald ten behoeve van groen, rust en ruimte.

Zonnestraal is een geweldige plek met een bijzondere geschiedenis. In dit plan staat hoe het landgoed aan de hand van de kernwaarden Sense of place, Sense of nature, Sense of health en Sense of community weer toekomstbestendig wordt.

NATUURLANDGOED
ZONNESTRAAL

