

Toekomstvisie Natuurlandgoed Zonnestraal

Formeel advies over versie “1 november 2025”

In de zomer van 2024 is het Gebiedskader Zonnestraal vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente heeft dit Gebiedskader Zonnestraal opgesteld als kaderstellend document voor de toekomstvisie. De eigenaren hebben de toekomstvisie vervolgens verder uitgewerkt in het voorliggende Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal. De commissie wordt gevraagd om een reactie te geven op het Toekomstplan. Deze reactie zal onderdeel zijn van de gemeentelijke reactie.

Op een eerdere variant van het Toekomstplan heeft de commissie op 27 maart 2025 geadviseerd. Destijds constateerde de commissie dat het Toekomstplan onvoldoende gebaseerd was op onderzoek en analyse van (bestaande) cultuurhistorische en landschappelijke waarden en dat er hierdoor geen daadwerkelijke visie werd gepresenteerd over de manier waarop deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden en hoe deze zich verhouden tot de nieuwe ontwikkelingen. Kortom een heldere visie op zowel landschap als op de bebouwing ontbrak en er werd geconstateerd dat de destijds voorliggende Toekomstvisie onvoldoende was om wijzigingen van het Omgevingsplan op te kunnen baseren.

Onder andere naar aanleiding van het advies van 27 maart 2025 zijn er een aantal werksessies georganiseerd met de opstellers van de Toekomstvisie, adviseurs van de RCE, gemeentelijk adviseur Cultureel Erfgoed en leden van de CRK&M. Het doel van deze werksessies was om stapsgewijs en gezamenlijk de koers te bepalen voor de Toekomstvisie. Deze werksessies zijn gehouden op 23 mei 2025 en 13 juni 2025. Van deze werksessies is door de gemeente de verslaglegging verzorgd waarin afspraken zijn vastgelegd.

Op 25 september is een aangepast Toekomstplan Landgoed Zonnestraal gepresenteerd waarin de stappen die tijdens de werksessies zijn gemaakt grotendeels zijn verwerkt. De commissie heeft geadviseerd over de cultuurhistorische waardenkaart, de cultuurhistorische kansenkaart, de zoekgebieden voor ontwikkeling, de maximale footprint gebouwen per zoekgebied en de maximale bouwhoogte gebouwen per zoekgebied. Ook heeft zij aandachtspunten voor het beeldkwaliteitsplan bij de verdere uitwerking benoemd.

Vandaag adviseert de commissie over de definitieve versie van het Toekomstplan Natuurlandgoed Zonnestraal (versie 1 november 2025).

Advies

In de eerste plaats wil de commissie haar waardering uitspreken voor de werksessies die zijn gehouden. Er is hard gewerkt aan een waardenkaart op basis van integraal cultuurhistorisch onderzoek, dat kaderstellend is voor mogelijke locaties van toekomstige ontwikkelingen, zowel in het landschap als voor de gebouwen.

De commissie constateert dat de cultuurhistorische waarderingen stevig zijn verankerd in het Toekomstplan. De enige opmerking die de commissie maakte in haar advies van 25 september 2025 over de cultuurhistorische waardenkaart is verwerkt: alle bosgronden met uitzonderlijke waarden zijn blauw gearceerd. Vanuit cultuurhistorie is het van belang dat er sprake is van één bosgebied met daarnaast de enggronden. De commissie realiseert zich dat de verschillende kleurarceringen op de kansenkaart bedoeld zijn om aan te geven dat de te ondernemen acties voor bosherstel van elkaar verschillen.

Wat betreft de zoekgebieden voor ontwikkelingen adviseert de commissie om voor elk zoekgebied specifieke randvoorwaarden vast te stellen, inclusief een omschrijving van de relatie tot de omgeving. Dit omvat onder meer het maximaal haalbare oppervlak en duidelijke voorwaarden voor onder andere geleding, ontsluiting, entrees, bebouwingspercentages en goot- en nokhoogtes. Dit zal

het traject richting een omgevingsvergunning in de toekomst versnellen. In de paragraaf “Fasering” op pagina 71 van het Toekomstplan wordt dit aangegeven. De commissie benadrukt het belang om dit proces voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan te doorlopen. De commissie verwacht dat in de kavelpaspoorten de ruimtelijke randvoorwaarden en de borging van de ruimtelijke kwaliteit van gebouw en inpassing hoofdonderwerp zijn. Zij zal daar bij advisering scherp op zijn.

De commissie merkt op dat het zoekgebied voor de ontwikkeling De Bunker nog niet de juiste basis biedt. Er ontstaat een fors volume waarbij de commissie meer planologische ruimte zou wensen om de ontwerpers, de gemeente en de CRK&M meer vrijheid te geven om tot een opgedeeld volume te komen en een goede landschappelijke inpassing en een optische verkleining van het volume. Het zoekgebied in combinatie met het nu voorgestelde maximale toegestane BVO én het voorgestelde bebouwingspercentage zal naar het oordeel van de commissie een onwenselijke situatie opleveren.

De commissie heeft eerder gevraagd om een toevoeging van een profiel of doorsnede van het gebied in de Toekomstvisie. Dit om een beter inzicht te bieden in de ruimtelijke structuur en helpt om de landschappelijke waarden sterker te koppelen aan de planvorming, waarbij ook de interactie tussen de gebouwen en het landschap benoemd zijn. Deze is in de definitieve versie toegevoegd en geeft in combinatie met de tekst duidelijk randvoorwaarden en condities van hoe het bos zicht verhoudt tot de ingrepen.

Tot slot heeft de commissie nog enkele losse aandachtspunten en opmerkingen:

- De omschrijving van het gastenverblijf annex hotel met maximaal 80 kamers is in De Hangar en Bij de bunker toegestaan. De commissie adviseert om scherper te omschrijven wat met de hotel-functie wordt beoogd. Dit is op dit moment nog niet duidelijk.
- De commissie adviseert een inventarisatie te doen m.b.t. het bosperceel en waardevolle bomen in voorbereiding op het Kavelpaspoort nieuwe tijdslaag II en Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan.

Aandachtspunten voor Beeldkwaliteitsplan

Voor het gebouw “campuspaviljoen”, de nieuwe school, geldt dat de relatie met de omgeving bepalend zal zijn voor het volume. Het gebouw zal deel uitmaken van de romantische route, de te herstellen historische tuin en de Pampahoeve. Het ontwerp zou een zachte contour moeten hebben, en een architectuur en kleurstelling die aansluit bij de historische Pampahoeve (rijksmonument), met zijn zachte silhouet en verfijnde gevelarchitectuur. De historische tuin, inclusief paden uit de tijd van de Pampahoeve, zou moeten worden hersteld. De nieuwbouw van de school dient hierop aan te sluiten, zodat zij opgaat in de tuin en een goede aansluiting vormt met de Pampahoeve en daarmee beter inpasbaar is binnen het landgoed.

De nieuwbouw “Bij de Bunker” wordt in het Toekomstplan groter weergegeven dan op de kaart met opties voor nieuwbouw die tijdens de tweede sessie aan de commissie werd gepresenteerd. Uitgangspunt voor deze nieuwbouw zou moeten zijn dat deze opgaat in het landgoed en visueel ondergeschikt blijft, zodat zij geen concurrent vormt voor het ensemble van Duiker. De locatie bevindt zich bovendien in de directe nabijheid van de woongebouwen die zijn ontworpen door architect Henket. De nieuwbouw zou hier nauw bij moeten aansluiten en onderdeel uit moeten maken van het ensemble om de situatie begrijpelijk en samenhangend te houden. Terughoudende en serene architectuur ligt hier dan ook voor de hand. Een belangrijk aandachtspunt is de parkeervoorziening onder het werkgebouw bij de Bunker. De commissie benadrukt dat een ‘dode plint’ moet worden voorkomen.

De inpassing van de nieuwbouw met zorgwoningen aan de noordzijde vraagt om een zeer zorgvuldige studie waarbij het bestaande groen en de bomen medebepalend zijn voor de positionering. Een langgerekt volume past echter niet bij het concept. In plaats daarvan zouden twee kleinere bouwmassa’s meer passend zijn. Ook hier dient een ‘dode’ plint voorkomen worden.

Er worden in het Toekomstplan referentiebeelden en sfeerimpressies voor mogelijke bebouwing getoond. Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat er géén grote, doosvormige volumes worden geplaatst maar juist volumes die in schaal en maat passen bij de omgeving en een bepaalde geleding hebben die aansluit bij het landschap en de schaal van de omgeving.

Tenslotte benadrukt de commissie dat het zeer belangrijk is dat in het Toekomstplan en in het Beeldkwaliteitsplan de hoge architectonische ambitie die wordt nagestreefd op een heldere manier wordt benoemd en omschreven.