

Gebiedsplan Natuurlandgoed Zonnestraal

Werkessie 13 september 2023 – Thuis op het landgoed

1. Welkom

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



Voor het opstellen van het gebiedsplan wordt een participatieproces doorlopen, zodat alle belanghebbenden mee kunnen denken. Daarvoor komt binnenkort ook een nieuwe website online: www.natuurlandgoedzonnestraal.nl

2. Wat brengt jou hier?

- Audrey Maeder-Sahupala - Autisme Centrum In Contact (ACIC): al 12, 5 jaar op het landgoed. Werken met kinderen, jongeren en jong-volwassenen in het autismespectrum. Groeien mee met de leeftijd van de doelgroep, waardoor ook het vraagstuk rondom wonen voor jongeren en jongvolwassenen om de hoek komt kijken
- Marjet van Houten - ouder van een jongere met autisme en werkzaam bij Movisie dat zich richt op maatschappelijke vraagstukken. Daardoor ook veel kennis over wooninitiatieven en combinaties van wonen, werken en leren.
- <<Naam>> - moeder van zoon met autisme
- Emma Blijdenstein – bewoner Zonnestraal, geïnteresseerd in thema natuur en klimaatadaptatie en luistert graag mee naar dit thema
- Leonard Silva- vanuit de Gemeente Hilversum projectleider Zonnestraal.
- Erik Verkerk - bewoner Zonnestraal en vice-voorzitter van de onlangs opgerichte bewonersvereniging. Tussen 50-60% van bewoners is inmiddels aangesloten.
- Henja Kronenburg – bewoner Zonnestraal en bestuurslid van de bewonersvereniging
- Bauke Kromhout – bewoner Zonnestraal en penningmeester bewonersvereniging
- David van Maartens Ooiens – zoon met autisme en geïnteresseerd in mogelijkheden voor woningen voor deze groep
- Willeke van den Hoek - zoon met autisme, geïnteresseerd in wonen voor deze doelgroep.
- Marjan Maarschalkerweerd - zoon met autisme en betrokken bij ACIC o.a. als innovator
- Fokke Aalpoel – eigenaar stukje bos op Zonnestraal (aan de rand van de bunkerwoningen) met aantal garageboxen die hij zou willen omvormen tot woningen. Denkt graag mee over toekomst van Zonnestraal
- Roland Veldhuizen – samen met Reyer van der Heyde eigenaar van Zonnestraal. Samen werken ze aan restauratie, renovatie en de toekomst van het landgoed en opdrachtgever voor het opstellen van het gebiedsplan.

- Andries Geerse - plannenmaker van We love the City
- Wouter Groote – projectleider URbANMiND
- Tanja Knollema – ondersteuning communicatie gebiedsplan, zoals website en verslagen

Verhinderd: Hilverzorg (eigenaar Zonnehoeve), Spoor 6 (gericht op wonen en verslavingszorg), de Vereniging van Eigenaren van Loosdrechtse Bos, Care Residence en Woningbouwcorporatie Gooi en OM.

3. Waarom een nieuw gebiedsplan? – Andries Geerse

Aanvullende aandachtspunten:

- Nieuwe maatschappelijke vragen vraagt om een nieuw concept (zoals urgentie en vernieuwing in woonvragen voor jongeren met autisme)
- Samenhang op het landgoed ontbreekt. In meerdere opzichten, zoals eigendom, structuren, routes, functies en gebruik. Als dit klopt, gaat deze plek weer als een landgoed functioneren met een grote toegevoegde waarde. Ook nu wordt dit al wel soms ervaren, en dat maakt Zonnestraal voor sommige groepen tot een erg aantrekkelijke plek.
- Financieel perspectief: zoeken naar een toekomst die ook financieel gezond is.

3. Waarom een nieuw gebiedsplan?

- Convenant
- Duurzame instandhouding
- Andere tijden, nieuwe vragen
- Herstel samenhang landgoed
- Biodiversiteit staat onder druk
- Financieel perspectief

4. Analyse – Andries Geerse

4. Analyse



OUDE WAARDEN, NIEUW CONCEPT

Zonnestraal wordt een plek waar mensen gezonder, gelukkiger en langer leven. Toen het wereldberoemde sanatorium in 1928 gebouwd werd, was Zonnestraal de bakermat van vernieuwing in de gezondheidszorg. Wij willen op die unieke geschiedenis voortbouwen. Gezondheidszorg is meer dan het genezen van mensen. Preventie voor het lichaam én de geest wordt steeds belangrijker. De hedendaagse mens heeft behoefte aan een betekenisvol leven en natuur en kan dat op ons natuurlandgoed vinden. Wij hebben de ambitie om het landgoed weer naar de top te brengen als plek voor een 'rebalancing' leefstijl met alle kennis, experimenten en behandelingen die daar voor nodig zijn. Een ontspannen plek waar iedereen welkom is!



In het gebiedsplan bouwen we voort op unieke waarden uit het verleden. Gezondheidszorg heeft altijd centraal gestaan. Ondernemers in het gebied proberen die geschiedenis nieuw leven in te blazen maar wel op een eigentijdse manier gericht op de vragen van nu.

We betrekken organisaties met kennis en toepassingen op dit gebied en we kijken daarbij ook naar woonvormen die daarbij aansluiten en ook een specifieke relatie hebben met natuur en rust.

Dit thema noemen we 'Thuis op het landgoed'. Nu zijn er al veel reguliere woningen (inclusief Bunkerdorp) en 140 zorgwoningen op Zonnestraal. Wonen en zorg gaat wat ons betreft niet alleen over ouderen maar over alle generaties, ook jongeren. De waarden van het landgoed zijn daarbij steeds het uitgangspunt om te bezien of nieuwe initiatieven aansluiten. Het vernieuwen van Zonnehoeve is hierbij een grote opgave vanwege de grootte (circa 10.000 m2) en ligging (geïsoleerd, midden in de natuur en met doorsnijding van de historische structuur).

Ad 1: Een landgoed is een historische eenheid waar ook wordt gewoond

De Pampahoeve is één van de oudste gebouwen. Daarna is er veel bijgebouwd, zoals het sanatorium en alles wat daarmee samenhangt (zoals de nazorg-woningen), de bunkerwoningen voor Duitse officieren in WOII en 4 blokken met woonzorgappartementen.

Van deze appartement-blokken zijn 3 in eigendom van Vesteda (van 2 blokken worden woningen verhuurd aan particulieren, 1 blok wordt verhuurd aan Care Resicence). Het 4^e blok bestaat uit appartementen die verenigd zijn in een VVE Loosdrechtse Bos.



Ad2: Op Zonnestraal wordt nu al op verschillende manieren gewoond

Het eigendom van de woningen op Zonnestraal is ook verschillend: deels woningcorporatie, deels instellingen, deels particulier bezit. Zonnestraal BV heeft geen woningen in bezit (soms is wel sprake van een gronderfpacht).



Ad 3: Zonnestraal als plek voor een gezonder, gelukkiger en langer leven

Veel woningen op Zonnestraal zijn gericht op oudere doelgroepen. Is het mogelijk om hier een woonvorm te ontwikkelen voor jongeren die een vorm van begeleiding nodig hebben? Ook dit deel van Nederland is druk en woningen zijn duur, terwijl ook hier de vraag naar woningen onder jongeren groot is.

Het ACIC heeft aangegeven woonvormen voor jongeren en jong-volwassenen in het autismespectrum te willen realiseren. Er is belangstelling van meer partijen waar komende periode gesprekken mee worden gevoerd.



Ad 4: Ruimte bieden aan vernieuwende initiatieven rond gemeenschappelijke waarden

Waar zou je aan kunnen denken? Een aantal voorbeelden:

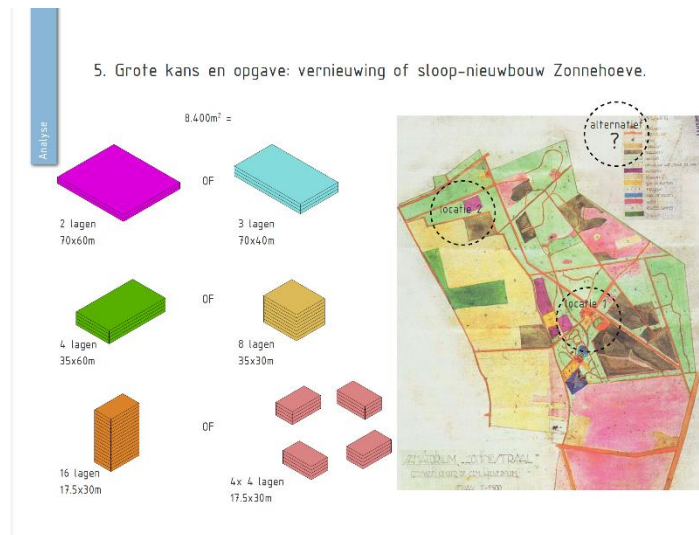
- Zorg-erf Apeldoorn: waar mensen met en zonder dementie samenleven, aangevuld met diverse voorzieningen
- Nijmegen: 20 particulieren wonen en leven samen met een zo minimale footprint. Wellicht is hier ook belangstelling onder mensen die denken: zo wil ik met anderen
- Voorbeelden van 'care communities' waar mensen voor elkaar zorgen, bijvoorbeeld rondom bepaalde ziektes en genezingsprocessen. Zoals een herstelplek (uit het ziekenhuis, maar nog niet thuis kunnen wonen).
- Het nieuwe klooster: samenwonen als community



Ad 5: Grote kansen en opgave: vernieuwing of sloop-nieuwbouw Zonnehoeve

De Pampahoeve was verbonden met een aantal bijzonder plekken in het bos: de bosjuwelen. Op de plek waar die structuren met elkaar samenkwamen, ligt nu Zonnehoeve.

Vanuit de cultuurhistorische waarden die we terug willen brengen maar ook vanuit de bijzondere natuurwaarden, is dit geen optimale plek voor een groot gebouwd programma. We zoeken daarom graag naar een alternatieve locatie, zoals bijvoorbeeld op of naast de plek van de huidige camping.



Zonnehoeve beslaat 10.000 m². Nieuwbouw van dit volume kan op meerdere manieren: al dan niet stapelen of opdelen van dit volume in kleinere eenheden. Het volume kan ook aan andere voorzieningen gekoppeld worden en veel meer geïntegreerd worden met andere functies en gebruiken op het landgoed. Deze puzzel moeten we de komende tijd oplossen.

De huidige locatie biedt wat betreft faciliteiten niet de kwaliteit die Zonnehoeve in de toekomst wil bieden, zoals ten aanzien van het sanitair. Ook is het niet aannemelijk dat het lukt om het huidige gebouw te laten voldoen aan de duurzaamheidscriteria. Dat gaat hier niet lukken, dus er moet iets gebeuren.

Als we de cultuurhistorische en natuurwaarden terug willen brengen, dan is de huidige locatie geen optie. Een ander voordeel van verplaatsen, is dat het rustiger wordt wat betreft verkeer. Ook veranderende inzichten over woon/zorg en het bieden van meer vrijheid vragen misschien een ander ontwerp en/of plek. Zonnehoeve wil graag op Zonnestraal gevestigd blijven en is geïnteresseerd in verplaatsing.

5. Samen rond de kaart

Ruimte voor ideeën, vragen en zorgen.

Vraag: Welke uitgangspunten zijn belangrijk als het gaat over de verplaatsing van Zonnehoeve?

Reacties van de aanwezigen:

- Verkeer: bij verplaatsing van Zonnehoeve kan dit reden zijn om de route van de bus te wijzigen. Bus wordt nu ook gebruikt door bewoners/gebruikers. Drukke op het terrein wordt wellicht niet minder als op de plek van Zonnehoeve andere functies in de plaats komen.
- Wonen, leren, werken is een combi die je steeds vaker ziet. De manier waarop de dag wordt ingevuld en ook zingeving zijn belangrijke aspecten. Het hoeft niet altijd allemaal geconcentreerd op één plek, maar het bieden van verschillende functies kan aantrekkelijk zijn voor meerdere doelgroepen (in plaats van dit van elkaar te scheiden). Op landgoed De Rading vindt bijvoorbeeld dagopvang en begeleiding plaats. Verschillende doelgroepen dragen zo zorg voor de plek. Zo ondersteunen functies elkaar. Een dergelijk principe zou hier ook goed kunnen landen.

- Er zijn verschillende modellen bekend van combineren van doelgroepen in de zorg. Zo zou je kunnen onderzoeken of een verpleeghuis te combineren is met woonruimte voor jongeren met autisme. Op welke manier kunnen ze elkaar ondersteunen?
- We leven niet meer veel samen, de samenstelling van buurten is minder divers geworden. We zetten nu mensen bij elkaar die bepaalde kenmerken hebben. Zoals ook gestart bij Het Dorp in Arnhem waar nu een hele andere weg is ingeslagen. Waarom bepalen mensen die 'normaal' zijn en in de meerderheid dat het efficiënt is om mensen die 'anders' zijn bij elkaar te zetten. Is dit ook het beste voor deze groep 'anderen'? Op het moment dat je naar samenhang gaat, doelgroepen mengt, functies integreert, dan wordt de wonen, werken en zorg ook natuurlijker, kan je de zorg- en werkvragen delen, voel je de betekenisgeving terugkomen. Wees je voldoende bewust dat het niet vanzelfsprekend is om te clusteren.
- Jongeren met autisme kunnen bijvoorbeeld ondersteunen bij diverse organisaties en bedrijven op Zonnestraal. Een aantal heeft al aangegeven hier open voor te staan. En het gebeurt ook al praktisch in de brasserie van Zonnehoeve. Ander voorbeeld: een autistische jongere die het vervoer van de ouderen verzorgt of helpt met tuinieren / boeren bij één van (regeneratieve) initiatieven.

Probleem: woningtekort voor jongeren

Landelijk gezien is er een tekort aan woonruimte voor jongeren, ook in Hilversum. Het ACIC heeft aangegeven graag mogelijkheden te willen ontwikkelen voor jongvolwassenen. Het is lastig om een plek te vinden.

De bewonersvereniging onderschrijft het woningprobleem voor jongeren. Als vereniging willen ze graag het grote geheel in ogenschouw nemen en daarbinnen alle deelbelangen zoveel mogelijk meenemen, zoals het woningtekort onder jongeren. Het gedachtengoed: de rijken voor de zwakken, socialistische invalshoek, met elkaar doen – zoals vroeger – dat leeft ook onder de leden van de vereniging.

Idee: woon/leef/leer plek voor autistische jongeren

Op initiatief van ACIC komt dit idee bij veel deelnemers aan deze werksessie meerdere keren naar voren. Hier een samenvatting van wat besproken is over dit onderwerp.

Centraal staat dat een woonplek voor autistische jongeren met als uitgangspunt 'zelfstandigheid in een sociale omgeving met maatwerk begeleiding'. Wat meer uitgewerkt:

- Dat je een eigen voordeur hebt, zodat je niet het gevoel krijgt dat je in een instelling woont, maar zelfstandig bent.
- Je eigen appartement.
- Naar buiten kunnen.
- Gemeenschappelijke ruimten/plekken en bezigheden (zoals eten), zodat het minder gemakkelijk is om je af te zonderen
- Een plek waar je op je goede dagen de deur uit kunt en op andere momenten je je wat meer terug kunt trekken, zonder je volledig af te zonderen
- Jongeren willen graag in de buurt van de bewoonde wereld zijn, een aantal kan ook zelf boodschappen doen.

Begeleiding en ontwikkeling

- Ondersteuning voor als het nodig is (een 'wolk' waar je op terug kunt vallen). 24 uur per dag nabij (niet alleen maar telefonisch en op afstand). De meeste jongeren kunnen veel zelf, maar kunnen soms bijvoorbeeld in paniek raken en dan is hulp nabij nodig.

- Jongeren zijn nog in ontwikkeling. Sommigen kunnen bv nog groeien naar zelfstandigheid.
- In sociale omgeving met 'gewone' jongeren (bijvoorbeeld met of door elkaar) – als goed voorbeeld en sociale binding. Deze 'gewone' jongeren willen bijvoorbeeld betekenis geven aan hun leven, deel uitmaken van een gemeenschap. Ook kunnen ze in ruil voor begeleiding van de autistische jongeren betaalbaar wonen (maar dat moet niet de meest belangrijke motivatie zijn)
- Voor andere momenten kun je dan wel een professional inschakelen.

Zorgbudgetten:

- Zorgbudgetten anders inzetten: autistische jongeren hebben vaak beschikking over een zorgbudget. Dat gaat dan vaak naar de dagbesteding. Maar daar kun je ook andere vormen in proberen te zoeken. Wellicht kunnen zij werkzaamheden uitvoeren waarvoor iemand niet perse geschoold hoeft te zijn, zoals spelletjes doen met dementerenden of boodschappen doen, helpen in de tuinen.
- Jongeren hebben nog volop groeimogelijkheden en een waardevol arbeidspotentieel. Dat moeten we koesteren en laten groeien. Er bestaan diverse modellen van verschillende toepassingen van loonkosten en subsidies die met behulp van diverse regelingen zijn toe te passen.
- De huidige manier van financieren - de budgetten zijn vaak geormerkt – maakt de uitvoering van dit soort ideeën niet gemakkelijk, maar het is de moeite waard om ook deze voordelen, die mengvormen met zich mee kunnen brengen, te onderzoeken.

Wat ook belangrijk is:

- Missie: er is veel leed onder deze groep. Een deel van de jongeren is getraumatiseerd. Deze mensen wil je eigenlijk weer de regie terugnemen op hun eigen leven. Daarvoor heb je een veilige setting nodig. Dan kunnen de meest wonderlijke dingen gebeuren.
- Jongeren zelf mee laten denken en de gelegenheid bieden aan te geven waar ze behoefte aan hebben. Dat werkt uiteindelijk het beste voor iedereen.

Inspiratie:

- [Het Dagelijks Bestaan Zutphen](#): voorbeeld van gemengde groepen jongeren (mix) in één gemeenschap
- [Odense Huizen](#): voor mensen met dementie. In deze vorm is het voor familie heel laagdrempelig om langs te komen. Ook om te blijven eten en te koken, bijvoorbeeld (omgekeerde integratie)
- [The liv in aan de Vaartweg, Hilversum](#): een vorm van wonen waarbij verschillende leeftijden er voor elkaar zijn. Waar de bewoners en de buurt bepalen wat zij daarvoor nodig hebben.
- [Coöperatie Austerlitz Zorgt](#): mooi voorbeeld over hoe mensen voor elkaar zorgen in een gemeenschap. Een schil van hulp vanuit de gemeenschap. [Hier is een mooi filmpje](#).
- [Woongemeenschap Eikpunt](#) Lent (Nijmegen): een plek met meergeneratiewoningen en gemeenschappelijk ruimten en activiteiten.

Idee: ruimte waar je weer kunt herstellen na een ingreep of kwetsbare periode

- De stap naar zelfstandig wonen is soms te groot na een ingreep of kwetsbare periode. Je kunt dan eigenlijk nog niet volledig zonder zorg en/of de sociale omgeving

- Het aanbod in deze regio is minimaal. Opties zijn dan een zorghotel (dat veelal niet volledig wordt vergoed door de verzekering), thuiszorg en mantelzorg. Dit sluit niet altijd aan bij wat nodig is.

Vraag: Is er ruimte in het plan voor woonvormen voor starters en jonge gezinnen?

Op het landgoed zijn nu vooral veel kleine appartementen. Ook de nazorgwoningen zijn klein (ca 60m²).

De hoofdbestemming van Zonnestraal is 'zorg'. Dat beperkt de ruimte voor de ontwikkeling van woningen die niet gericht zijn op doelgroepen die zorg nodig hebben. Woningen voor mensen die een rol kunnen spelen bij de begeleiding van zorg en die zich thuis voelen bij een geïntegreerd woon/leer/werk-concept zijn wellicht wel mogelijk (al dan niet in de reguliere woningvoorraad die al aanwezig is op het landgoed).

Door deze ontwikkeling kan mogelijk regulier wonen (bestaande voorraad) en woonzorgconcepten bij elkaar komen. Als je hier komt wonen, help je ook de Zonnestraal-community. Je brengt iets met je mee dat je in wilt en kan zetten. Dat kan uiteenlopend zijn (beheer, zorg, werk). Landgoedwonen komt dan dicht bij samenleven zoals we dat vroeger ook deden. Dat is natuurlijk ook heel idealistisch, maar wellicht ook mogelijk. Er is idg behoefte aan bij een brede groep mensen.

Vraag: Kunnen tiny houses een deel van de oplossing zijn?

Tiny houses zijn veelal gestart vanuit een idealistisch duurzaamheidsprincipe, vaak ook gekoppeld aan een zo autarkisch mogelijke manier van wonen. De vorm wordt inmiddels ook steeds vaker toegepast om op een goedkopere manier in een groene omgeving te kunnen wonen (losgekoppeld van het ideële uitgangspunt). Het collectieve principe dat vaak onderdeel is van tiny house-communities – waarin je samen woont, leeft en zorgdraagt voor je omgeving - is een waardevol aspect als we kijken naar de groepen waar we vanavond over praten. Als woonvorm voor diverse doelgroepen, en voor mensen/gezinnen die een rol kunnen spelen in de zorg en begeleiding en op zoek zijn naar het geven van een bepaalde betekenis in hun leven.

Vraag: In hoeverre is het mogelijk om dit soort ideeën te realiseren?

De eigenaren waren in eerste instantie met name gemotiveerd om de monumenten van Zonnestraal te restaureren en te renoveren. Inmiddels hebben ze goed inzicht in de financiële opgave en ook wat uiteindelijk nodig is om het financieel zelfstandig te laten functioneren.

De hoofdfunctie is zorg (of beter gezegd: gezondheid omdat het steeds vaker gaat ook om preventie en gezond blijven) en dat willen ze graag houden. Tegelijkertijd willen ze ook graag ruimer kijken, zodat het beheer en onderhoud ook goed georganiseerd kan worden. Daar hebben ze veel ervaring mee en ze vertrouwen erop dat dit lukt.

Vraag: Wie beslist uiteindelijk wat er gaat gebeuren?

Zonnestraal pakt de ontwikkeling graag samen op met alle stakeholders. Bij de doorstart door de nieuwe eigenaren was al duidelijk dat een nieuwe visie voor het gebied moest worden ontwikkeld. Uiteindelijk moet de gemeenteraad van Hilversum besluiten over een gebiedskader en ook beslissen over een nieuw bestemmingsplan / omgevingsplan. De gemeente heeft dus een belangrijke stem in de toekomstige mogelijkheden van het landgoed.

Wat verder nog ter tafel kwam:

Brief Vesteda: kunnen we ruimer in de bestemming gaan zitten voor de zorgappartementen?
Financiering en verkoop van deze zorgappartementen is nu heel lastig.

Bunkerwoningen: kunnen woningen die vrijkomen ook ingezet worden voor de gespreksonderwerpen van vanavond?

6. Vervolgstappen

Zie de planning hiernaast.

De Terugkomsessies organiseren we om te polsen of we met onze ideeën de goede kant opgaan.

Ten aanzien van een aantal thema's organiseren we extra sessies waar nodig. Mogelijk dat we dit ook voor wonen en zorg gaan doen.

Thuis op het landgoed

6. Vervolgstappen

Donderdag 28 September

Werksessie Thema Cultuurhistorie en tijdlagen

Woensdag 4 Oktober

2^{de} Bewonersbijeenkomst landgoed Zonnestraal

Lancering website

later dit jaar

Publieksevenement

later dit jaar

Terugkomsessies

December

Afronding Gebiedsplan – Ontwikkelstrategie – Participatiebulletin