



Gebiedskader Zonnestraal

Versie december 2023

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Status en doel van het Gebiedskader	2
1.3 Opgave	2
1.4 Vervolg	2
2. Bestaande situatie	3
2.1 Ligging in Hilversum en eigendom	3
2.2 Beschrijving feitelijke situatie	4
3. Geldend Kader	5
3.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied	5
3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	8
3.3 Gemeentelijk Beleid	11
3.3.1 Structuurvisie Hilversum 2030	11
3.3.2 Ontwerp Omgevingsvisie Hilversum 2040	12
3.3.3 Economisch Perspectief 2040	13
3.3.4 Programma Groen 2040	14
3.3.5 Mobiliteitsvisie 2040	14
3.3.6 Woonvisie 2021-2030	14
3.3.7. Horecakader	14
3.3.8 Wij zijn Hilversum onze sociale visie 2023-2033	15
4. Bijzonder waarden van landgoed Zonnestraal	16
4.1 Internationaal icoon Zonnestraal	16
4.2 Historische ontwikkeling tot 1919	16
4.3 Ontwikkeling van het landschap vanaf 1850	24
4.4 De bijzondere historie van Zonnestraal	28
4.5 De bijzondere waarden van Zonnestraal	29
4.6 Het verhaal van Zonnestraal, wat maakt het landgoed zo uniek?	30
5. Analyses	33
5.1 Analyse ruimtelijke structuur	33
5.2 Analyse cultuurhistorische waarden	34
5.3 Analyse functionele structuur	35
5.4 Analyse sociaal maatschappelijk	36
5.5 Analyse eigendomssituatie	36
5.6 Analyse milieuaspecten	36
6. Keuzes en Sturing	39
6.1 Overwegingen	39
6.2 Conclusies	40
7. Participatie	41
Bijlage	43

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Zonnestraal is een internationaal icoon binnen Hilversum. In 2018 heeft de gemeente een convenant gesloten met de eigenaren van Landgoed Zonnestraal met als gezamenlijk doel om het unieke landgoed binnen Hilversum toekomstbestendig te maken. Sinds 2018 is het landgoed met de (actuele) betekenissen door de eigenaren zichtbaar en beleefbaar gemaakt en in 2020 is het duurzaam gerestaureerde Dresselhuyspaviljoen opgeleverd. Zonnestraal is vooral met betrekking tot de bestaande monumenten grotendeels technisch gereed. Om het landgoed toekomstbestendig te maken is een integraal toekomstplan en een geactualiseerd bestemmingsplan gewenst. In dat kader wordt door de eigenaren een toekomstvisie opgesteld om het landgoed duurzaam te beheren en te ontwikkelen.

De gemeente heeft dit Gebiedskader Zonnestraal opgesteld als kaderstellend document voor de toekomstvisie. Dit Gebiedskader bevat een analyse van bestaande regels zoals het geldend bestemmingsplan en de provinciale verordening, beleid en afspraken zoals die gemaakt zijn bij het convenant.

1.2 Status en doel van het Gebiedskader

De gemeenteraad geeft met dit Gebiedskader aan wat de kaderstellende basis is voor de verder vorm te geven toekomstvisie. De eigenaren kunnen de toekomstvisie vervolgens verder uitwerken. De gemeenteraad stelt vervolgens deze toekomstvisie vast. Mocht dit nodig zijn vormt de toekomstvisie de basis voor een nog te volgen juridisch-planologische procedure die uiteindelijk kan leiden tot een omgevingsplan en omgevingsvergunning.

Het doel van het Gebiedskader is naast kaderstellend ook richting gevend. We geven aan wat de kaders zijn op basis van het geldend bestemmingsplan en de provinciale verordening, met welk beleid rekening gehouden moet worden en met welke afspraken. Vervolgens geven we een analyse van de ruimtelijk-functionele situatie, wat we op het landgoed af zien komen en wat we verwachten in de toekomstvisie terug te zien.

Het gebiedskader omvat alleen de ruimtelijke en functionele kaders. Afspraken over onder andere kostenverhaal, participatie en communicatie worden vastgelegd in de intentie- en anterieure overeenkomst. Participatie is een essentieel onderdeel van de planvorming. Vanuit de gedachte van de Omgevingswet en overeenkomstig beleid van de gemeente zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor de participatie bij de totstandkoming van de toekomstvisie.

1.3 Opgave

De opgave is het behouden en passend duurzaam ontwikkelen van Landgoed Zonnestraal aan de hand van de bijzondere waarden zodat het landgoed toekomst bestendig wordt en blijft en goede aansluiting houdt met zijn omgeving.

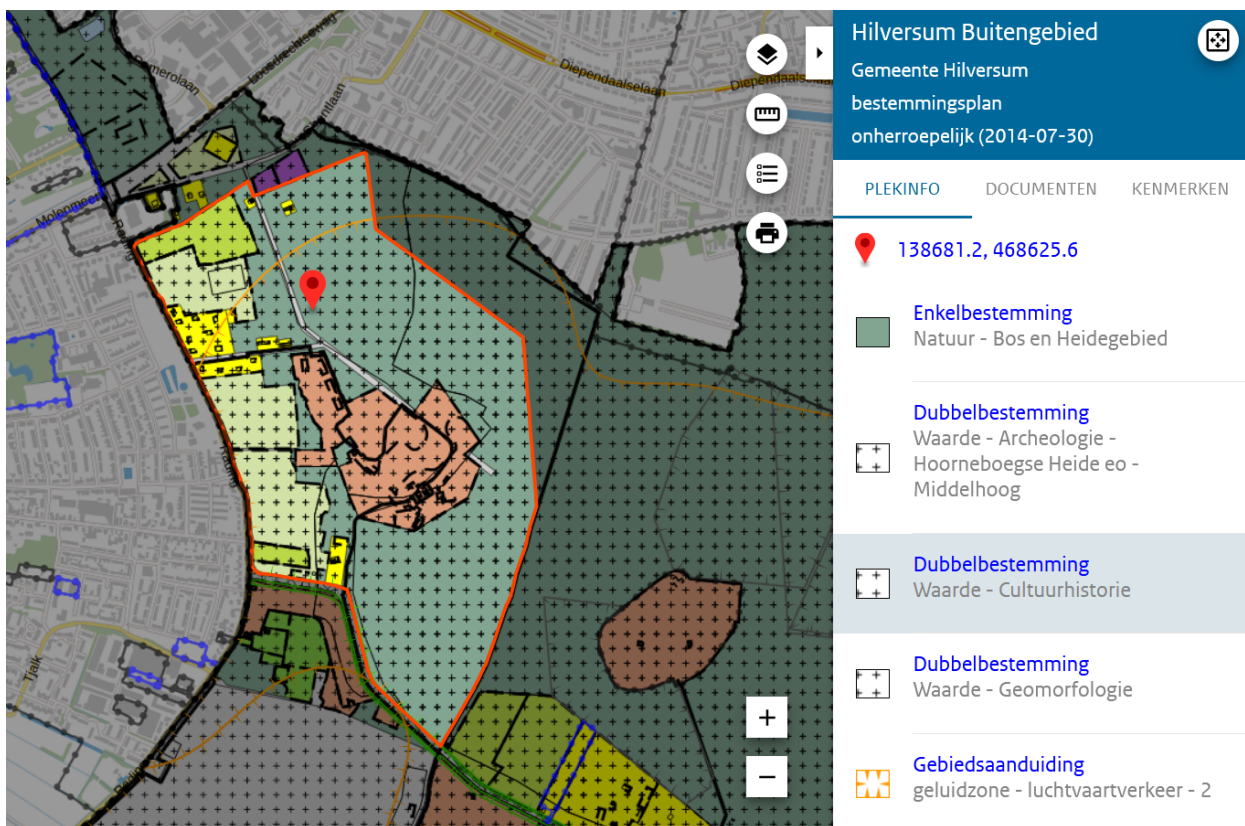
1.4 Vervolg

Na vaststelling van het Gebiedskader door de raad kunnen de initiatiefnemers verder met hun toekomstvisie. Zodra deze is afgerond zal deze ter vaststelling voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Mogelijk leidt de beoogde planvorming tot aanpassingen van het Omgevingsplan. Dit plan wordt door de raad vastgesteld. Mochten eventuele omgevingsvergunningen afwijken van het Omgevingsplan dan heeft de raad adviesrecht.

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging in Hilversum en eigendom

Het landgoed is gelegen ten zuidwesten van de bebouwde kom van Hilversum en ten oosten van Nieuw-Loosdrecht. Globaal wordt het landgoed aan de noordzijde begrenst door de Van Ghentlaan, aan de westzijde de Rading en de gemeentegrens met Wijdmeren, aan de zuidzijde de Noodweg/Hoorneboegsedrift en aan de oostzijde de Horneboegse Heide van GNR. Het landgoed is bijna 100 hectare groot. Het overgrote deel van het landgoed is eigendom van Zonnestraal Hilversum BV. Bij drie van de vier zorgappartementengebouwen zijn de appartementsrechten in het bezit van de verhuurder Vesteda, bij de vierde zijn het particuliere eigenaren. Elk zorgappartementgebouw bestaat uit 30 appartementen. Alleen het gebouw met particuliere eigenaren heeft 16 appartementen. Bij de Zonnehoeve is sprake van een erfpachtconstructie met Hilverzorg. Verspreid over het landgoed maar vooral in het bunkerdorp zijn er in totaal 40 woningen. De meeste zijn in het bezit van woningcorporatie Gooi en Omstreken. Een klein deel ervan is aan particulieren verkocht.¹



Kaart begrenzing landgoed²

¹ Situatie op 31 juli 2023

² Bron: Bestemmingsplan Hilversum Buitengebied

2.2 Beschrijving van het gebruik van het landgoed

Op het landgoed wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Een klein deel van de mensen heeft een eigen huis of zorgappartement, terwijl anderen huren. Mensen met dementie wonen en worden verzorgd in de Zonnehoeve.

Er wordt ook op het landgoed gewerkt waarbij de werkzaamheden maatschappelijk-medisch van aard dienen te zijn. Zo zijn op het landgoed onder andere een centrum voor autistische kinderen, tandartsenpraktijk, adviescentrum voor alcohol en drugsgebruik en psychologenpraktijken aanwezig. Er zijn echter ook verschillende bedrijven waarbij de focus niet altijd op maatschappelijk-medisch ligt. Ondersteunend aan deze functies vinden er ook congressen plaats. Op het landgoed is horeca aanwezig in de vorm van Brasserie Zonnestraal, die ook wordt aangeboden als locatie voor o.a. feesten en recepties.

Op het landgoed wordt ook geboerd. Een deel is in gebruik voor de intensieve landbouw waarbij gewassen voor de veeteelt worden geteeld, maar er is ook een wijngaard, een boomkwekerij en een tuinderij waar op een regeneratieve manier wordt gewerkt en de producten ook ter plaatse verkocht worden. Bij de Tuinderij kan ook worden geluncht.

Het landgoed trekt veel recreanten. Er wordt gewandeld, de hond uitgelaten, gefietst en of wat genuttigd in de horecagelegenheden. Af en toe worden er festivals en sportevenementen georganiseerd. Op het landgoed is van 1 april tot 1 oktober de kampeervereniging Licht en Lucht actief en kan er gekampeerd worden. Hoewel het landgoed met de bus, de fiets of te voet goed bereikbaar is, reizen velen met de auto.

3. Geldend Kader

3.1 bestemmingsplan Buitengebied

Landgoed Zonnestraal is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad en 30 juli 2014 onherroepelijk is geworden. Op onderstaande kaart is een uitsnede van de verbeelding met het landgoed opgenomen:



 Enkelbestemming Natuur - Bos en Heidegebied	 Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
 Enkelbestemming Maatschappelijk - Medisch	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie -  Hoorneboegse Heide eo - Middelhoog
 Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschappelijk	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie -  Hoorneboegse Heide eo - Hoog
 Enkelbestemming Recreatie - Verblifsrecreatie	Dubbelbestemming Waarde - Geomorfologie 
 Enkelbestemming Wonen - 3	 Gebiedsaanduiding geluidzone - luchtvaartverkeer - 2

Kaart met legenda uitsnede uit het geldend bestemmingsplan³

³ Bron: Bestemmingsplan Hilversum Buitengebied

Voor het landgoed gelden de volgende (dubbel) bestemmingen en een gebiedsaanduiding:

1. Natuur-Bos en heidegebied (artikel 12):
2. Maatschappelijk-Medisch (artikel 10):
3. Agrarisch met waarden – Landschappelijk (artikel 3):
5. Recreatie – Verblijfsrecreatie (artikel 15);
6. Wonen – 3 (artikel 23);
7. Waarde-Cultuurhistorie (artikel 37);
8. Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide e.o. – Middelhoog (artikel 32);
9. Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide e.o. – Hoog (artikel 31);
10. Waarde – Geomorfologie (artikel 39);
11. Geluidszone – luchtvaartverkeer – 2 (artikel 45.3).

Ad 1. Natuur-Bos en heidegebied

Het grootste deel van het landgoed is bestemd voor 'Natuur- Bos en Heide'. Naast duurzame instandhouding van de natuur is deze bestemming gericht op behoud, herstel, versterken en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is extensief dagrecreatief medegebruik en agrarisch medegebruik ten behoeve van natuurbeheer mogelijk.

Ad 2. Maatschappelijk-Medisch

Het middendeel van het landgoed is bestemd voor 'Maatschappelijk-Medisch'.

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en medische doeleinden, met daaraan ten dienste:

1. Zorgappartementen;
2. Verpleegtehuis;
3. Behandelgebouwen, waaronder ook wordt verstaan een zorghotel;
4. Bezoekerscentrum;
5. Leslokalen;
6. Centrale keuken;
7. Bedrijfswoningen;
8. Verkeersvoorzieningen, zoals parkeervoorzieningen;
9. Congresvoorzieningen in het hoofdgebouw;
10. Trekkershutten in de voormalige boshutten;

Voor deze bestemming is het ook belangrijk om aan te geven wat er allemaal onder 'Maatschappelijk' wordt geschaard. In de begripsbepaling van de bestemmingsplan voorschriften staat onder artikel 1.53 wat hieronder wordt geschaard: maatschappelijke activiteiten: het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven;

Ondergeschikt aan deze bestemming zijn een kantoor en restaurantvoorzieningen toegestaan.

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 12 % van het bouwvlak. Het bouwvlak is hier gelijk aan het bestemmingsvlak. De maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 7 meter. Binnen de bestemming geldt voor de zorgappartementen de functieaanduiding 'zorgwoning' en zijn maximaal 55 zorgwoningen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 14 meter en een gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken van maximaal 2.680 m². Overige bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7,00 meter en een gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken van maximaal 9.972 m². Op het meest zuidelijke deel ter plaatse van het ensemble geldt een maximum bebouwd oppervlak van 3.739 m².

Van het totale oppervlakte Maatschappelijk Medisch mag maximaal 12% worden bebouwd.

Aangezien de maximale bebouwingsoppervlakte nog niet is gebruikt, biedt het bestemmingsplan nog ruimte aan nieuwbouw van maximaal 4.085 m².

Ad 3. Agrarisch met waarden – Landschappelijk

Grote delen van de westzijde van het landgoed hebben de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' en zijn bestemd voor agrarische bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Vanwege de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid' geldt de bescherming en behoud van de landschapskarakteristiek openheid. Het noordelijke deel met deze bestemming heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'. Hier ligt ook een bouwvlak van 7.000 m² waarbinnen ten dienste van de bestemming een bedrijfsgebouw met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter is toegestaan.

Ad 4. Recreatie – Dagrecreatie

In het zuidwestelijke deel van het gebied is dagrecreatie toegestaan met de functieaanduiding 'volkstuin'.

Ad 5. Recreatie – Verblijfsrecreatie

In het noordwestelijk deel van het gebied is verblijfsrecreatie toegestaan en geldt de functieaanduiding 'kampeerterrein'.

Ad 6. Wonen – 3

Aan de westrand van het gebied is een aantal locaties aanwezig met de bestemming Wonen – 3. Dit betreft de twee-onder-een-kap woningen aan de Rading. De andere woningen op het landgoed zijn bestemd voor Wonen-1 (aaneen gebouwd) en een enkele voor Wonen-4 (vrijstaand).

Ad 7. Waarde-Cultuurhistorie

Het gehele landgoed heeft deze dubbelbestemming, wat betekent dat het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden centraal staat. Aan de hand van de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie' zijn de contouren van het landgoed goed zichtbaar.

Ad 8. Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide e.o. – Middelhoog

Het westelijke deel van het landgoed heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-Hoorneboegse Heide-middelhoog'. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn door de Monumentenwet 1988. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 100 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 20 cm. Onder voorwaarden kan van dit verbod worden afgeweken.

Ad 9. Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide e.o. - Hoog

Het oostelijke deel van het landgoed heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-Hoorneboegse Heide-Hoog'. Ook hier geldt dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd ter bescherming en behoud van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 50 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 20 cm.

Ad. 10 Waarde - Geomorfologie

Het overgrote deel van het landgoed met de natuurbestemming heeft ook de dubbelbestemming 'Geomorfologie' voor de bescherming en instandhouding van aardkundige waarden. Op deze gronden mogen niet zonder vergunning werken worden uitgevoerd zoals verlagen, afgraven, ophopen of egaliseren van de bodem. Deze vergunningplicht geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden.

Ad. 11 Geluidszone – luchtvaartverkeer – 2

Tot slot geldt voor het grootste deel van het landgoed de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - luchtvaartverkeer - 2'. Dit betreffen de gronden binnen de 47 bkl-lijn vanwege luchtverkeer, waarop geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Hier gelden een aantal uitzonderingen voor zoals objecten die een open plek in de bestaande bebouwing opvullen.

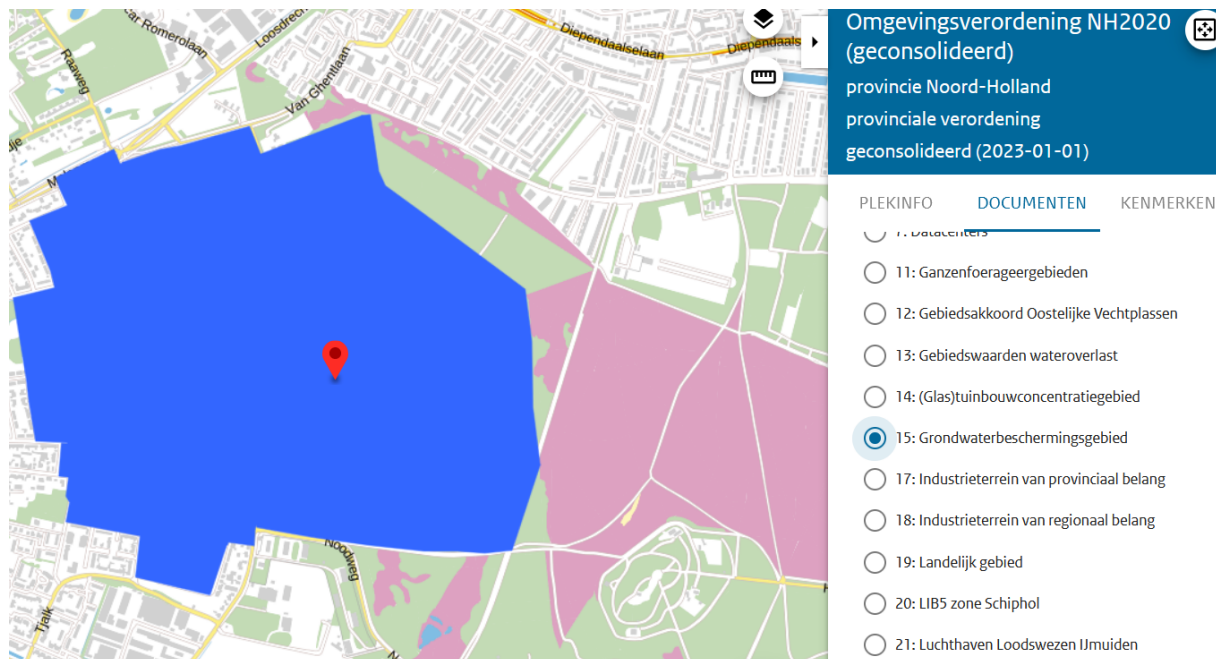
3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Met name in het buitengebied moet de gemeente naast het bestemmingsplan ook rekening houden met het provinciaal belang zoals op 16 november 2020 door Provinciale Staten is vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord Holland 2020.

In de Omgevingsverordening is in de paragraaf Cultureel Erfgoed de doelstelling opgenomen om ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit én het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

In het bijzonder is Ontwikkelpincipe 1 van toepassing: ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap. Cultuurhistorie en gebouwd (wereld)erfgoed reflecteren de ontstaansgeschiedenis en dragen bij aan de karakteristieken in het landschap. De provincie wil samen met de gemeente kijken naar de ruimte die de Omgevingsverordening biedt om de door de eigenaren gewenste en door de gemeente aanvaardbaar gevonden ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij betreft de provincie ook de van toepassing zijnde provinciale (beleids)kaders, voor zover deze niet (geheel) verankerd zijn in de Omgevingsverordening.

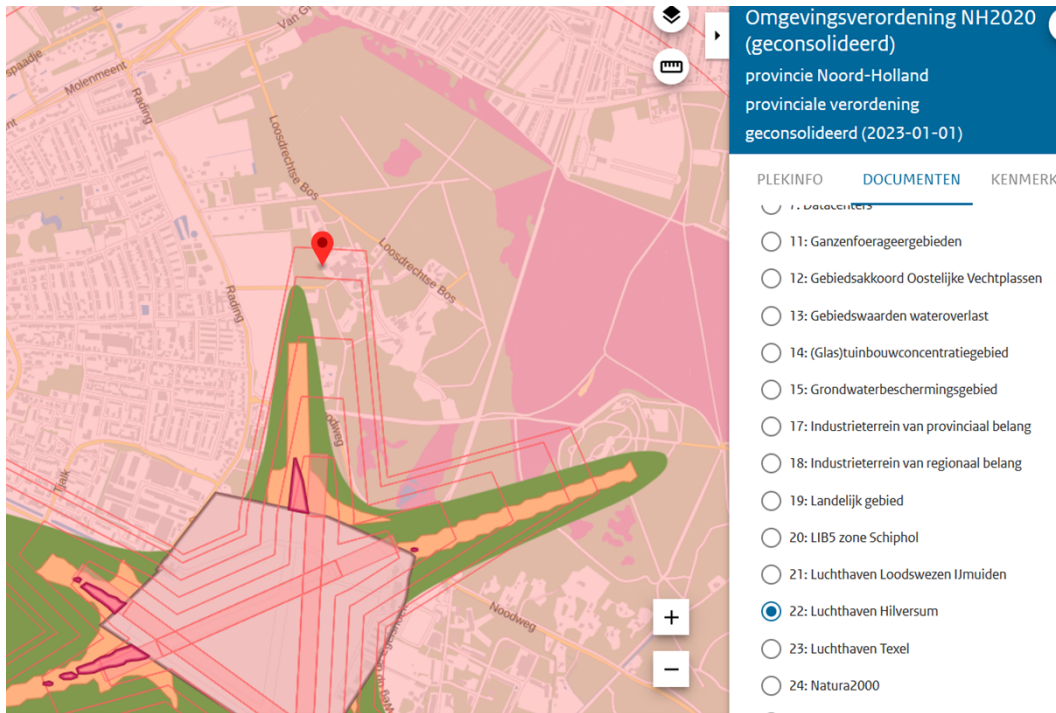
Een groot deel van het landgoed ligt in een 'Grondwaterbeschermingsgebied'.



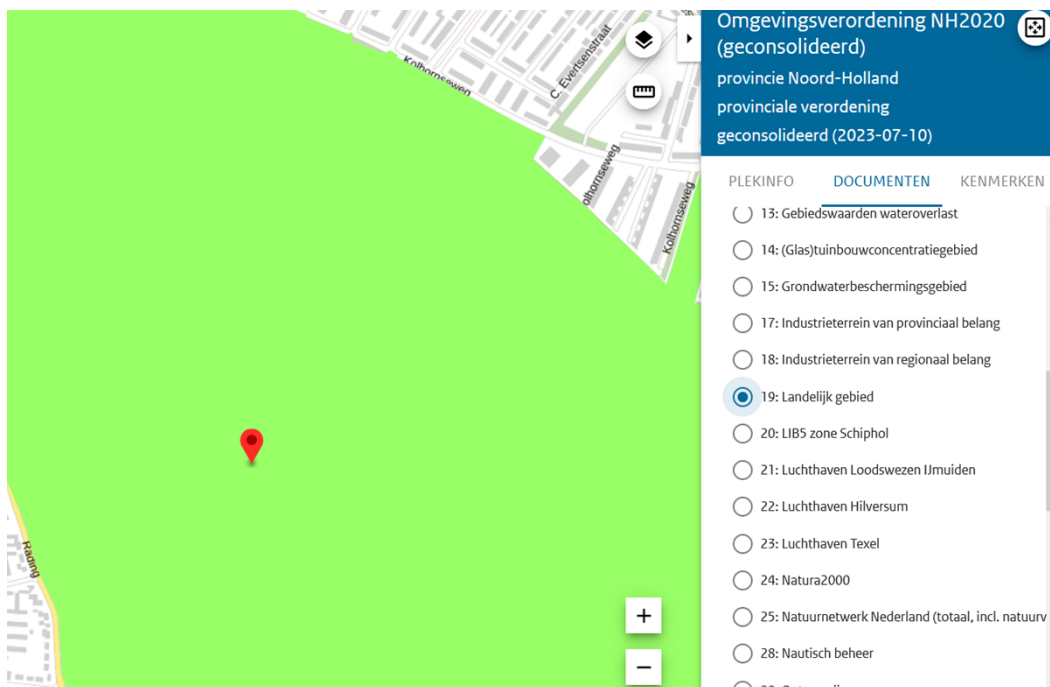
Kaart 'ligging Grondwaterbeschermingsgebied'

De provinciale Omgevingsverordening NH2020 legt hier verschillende beperkingen op, onder andere een verbod op warmteopslag, boringen, en dieper dan 3 meter graven. Ook worden er voorwaarden gesteld aan het infiltreren van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en daken en zijn bepaalde activiteiten verboden.

Het landgoed valt binnen de invloed van vliegveld Hilversum. Rondom het vliegveld gelden beperkingen vanwege veiligheidsrisico's, geluid en maximale bouwhoogte.



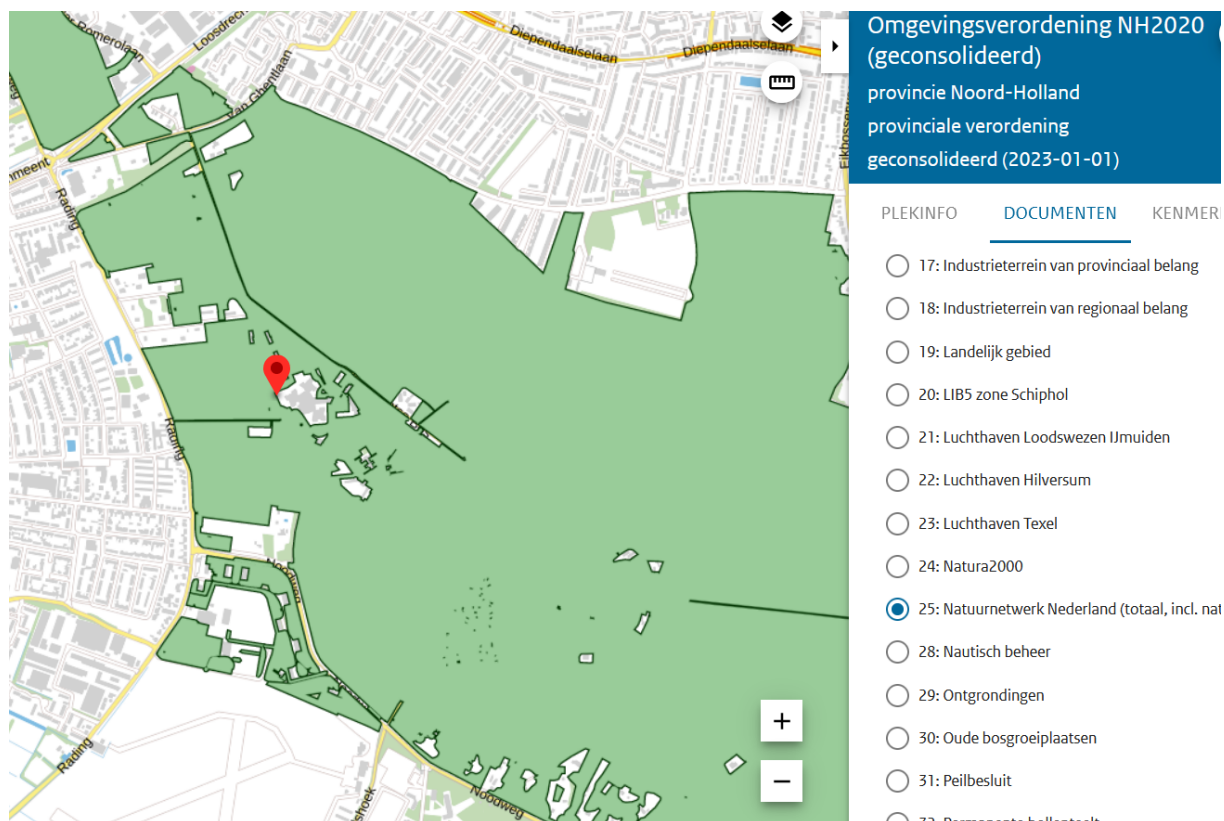
Kaart 'Vliegveld Hilversum'



Kaart 'MRA Landelijk Gebied'

De regels voor het MRA-Landelijk Gebied maken alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk op locaties waar al een stedelijke functie is toegestaan op voorwaarde dat het toegestane bouwoppervlak niet toeneemt. Waarschijnlijk zullen de regels voor kleinschalige ontwikkeling iets worden verruimd bij de eerst volgende herziening van de verordening.

Grote delen van het landgoed maken onderdeel uit van het 'Natuur Netwerk Nederland' (NNN).



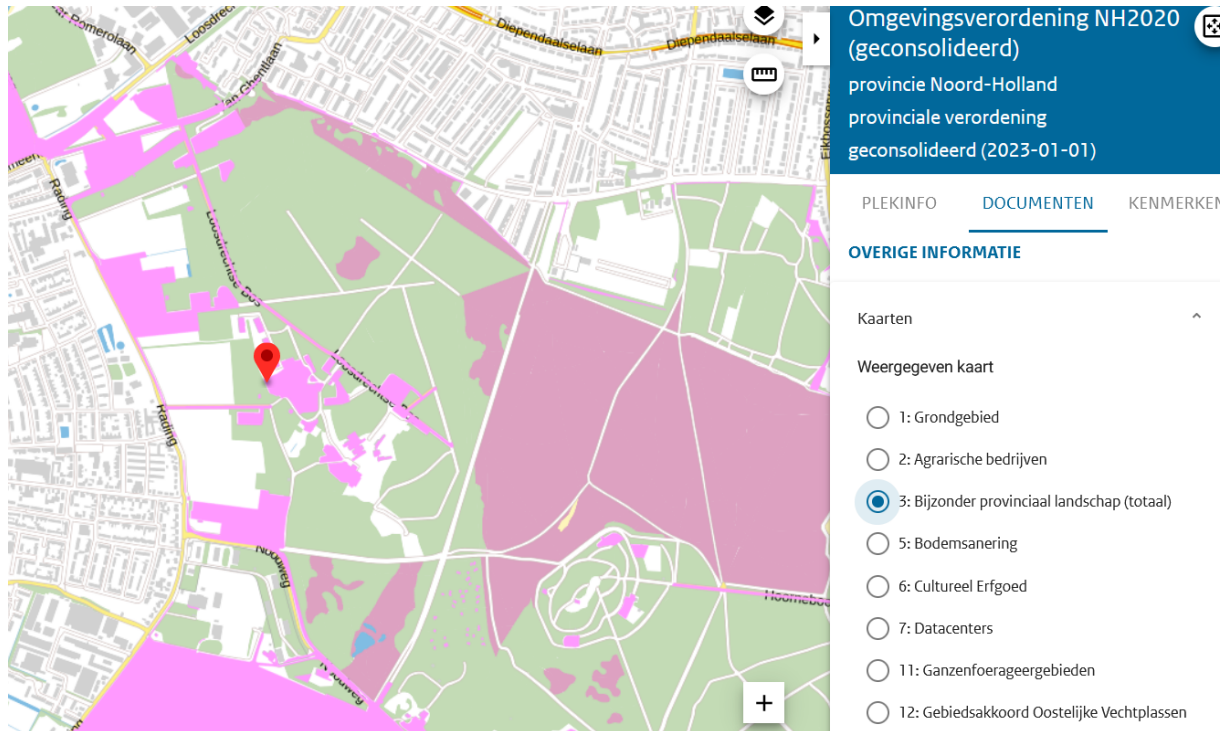
Kaart 'Natuur Netwerk Nederland'

Voor het NNN-gebied geldt dat de toekomstvisie moet leiden tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Voor nieuwe activiteiten geldt het 'nee, tenzij-beginsel'. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het NNN of van de natuurverbinding, of van de samenhang tussen die gebieden. De provincie werkt alleen mee aan nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten als er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Tenslotte maken delen van het landgoed onderdeel uit van 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. In deze gebieden moet de gemeente de kernkwaliteiten in acht nemen en beschermen bij het opstellen van een bestemmingsplan. Zo bevat een bestemmingsplan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁴ mogelijk maken. Hiervan is sprake bij de ontwikkeling van meer dan 11 woningen, als

⁴ stedelijke ontwikkeling: ontwikkeling als bedoeld in [artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening](#); ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

er op het terrein nieuwe ontwikkelingen een ruimtebeslag hebben van meer dan 500 m² of een gebouw wordt gebouwd met een oppervlakte van meer dan 500 m². Alleen voor ontwikkelingen met een groot openbaar maatschappelijk belang kan met voorwaarden een uitzondering worden gemaakt.



Kaart 'Bijzonder Provinciaal Landschap'

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf staat het belangrijkste beleid verwoord dat van invloed is op landgoed Zonnestraal. Veel beleid is met name gericht op de bebouwde kom van Hilversum en niet specifiek op Zonnestraal. Wel is gekeken waar het landgoed mogelijk een bijdrage kan leveren in het realiseren van beleidsdoelen. Het landgoed ligt in het buitengebied. Het belangrijkste verschil met de bebouwde kom is dat in het buitengebied vaak andere (strengere) ruimtelijke regels gelden en sprake is van provinciale belangen.

3.3.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Bij het vaststellen van de structuurvisie in 2013 is er nog vanuit gegaan dat het landgoed Zonnestraal in 2030 onderdeel uitmaakt van het UNESCO Werelderfgoed. Door herbestemming heeft een aantal gebouwen een nieuwe functie gekregen. Het groene landgoedkarakter waarin de monumentale gebouwen van Duiker beeldbepalend zijn is behouden. De groene kwaliteit is bewaard door een bescheiden rol van de overige bebouwing, concentratie van parkeergelegenheid en aansluiting op omliggende natuurgebieden. Zichtlijnen en laanstructuren zijn hersteld. De zichtrelatie van het Duiker ensemble met de Hoorneboegse heide is hersteld door bos om te vormen naar heide.

3.3.2 Ontwerp-Omgevingsvisie Hilversum 2040

In deze Omgevingsvisie zet Hilversum de koers uit voor de periode tot 2040. Het belangrijkste doel is dat Hilversum een fijne plek blijft om te wonen, werken en verblijven. Hilversum staat nu voor een volgende sprong in de eigen ontwikkeling. De kansen en opgaven waar Hilversum voor staat, zijn meer dan ooit met elkaar verweven. Een helder toekomstbeeld is daarom nu en in de toekomst onmisbaar.

In de Omgevingsvisie zijn hoofdkeuzes gemaakt. Die geven duidelijk aan in welke richting we maatregelen zoeken.

1. **Hilversum zet in op het beste van twee werelden.** Daarmee bedoelen we dat Hilversum een 'dorps' en 'stads' gezicht heeft. Het dorpse staat voor rustig wonen, voorzieningen dichtbij in de wijken en een sterk sociaal netwerk. Het stadse richt zich vooral op een ziekenhuis, cultuur, een levendig centrum en diverse mogelijkheden om te sporten. We bedoelen ook dat Hilversum een stad is waarin wonen, werken en voorzieningen allemaal belangrijk zijn én dat Hilversum de 'centrumgemeente' van de regio Gooi en Vechtstreek is en blijft.
2. **Hilversum groeit om actief te kunnen blijven.** Niemand wil graag dat het drukker wordt in Hilversum. Tegelijk zijn een gezonde economie en een woningmarkt waarin er kansen zijn voor alle doelgroepen belangrijk om als stad en samenleving sterk te blijven. We zoeken in de stad naar extra ruimte voor werk, groen, energietransitie, voorzieningen en woningen die passen bij verschillende doelgroepen en een prettige en veilige openbare ruimte.
3. **Hilversum ontwikkelt zich vooral in de bestaande stad en meervoudig ruimtegebruik wordt de norm.** We komen niet aan de natuur om de stad. We willen dus vooral de ruimte in de stad slim ('dubbel' of 'driedubbel') gebruiken, in goed overleg met de mensen die er wonen. Op sommige plekken betekent dat hoger bouwen dan de twee-of drielaags woningen die op veel plekken in Hilversum staan. Dat mag rondom grote haltes voor openbaar vervoer en op plekken waar al hoge gebouwen zijn. In woonwijken en op overige werklocaties kijken we zorgvuldig waar 2 tot vier woonlagen goed aansluiten bij de omgeving en waar 5 tot 6 lagen passend is.
4. **Versterken en ontwikkelen doen we passend bij de kwaliteiten van de wijken.** We gaan daarvoor met inwoners, ondernemers en organisaties gebiedsagenda's maken. Dat doen we als eerste in de Hilversumse Meent, Kerkelanden, het centrum, de bedrijventerreinen in Zuidwest en op het Mediapark. Bestaande projecten zoals in postcodegebied 1221, het stationsgebied en het Arenapark zetten we door.
5. **We brengen de basis op orde:** een goede water-, bodem-, geluid- en luchtkwaliteit. We houden ons aan landelijke en Europese normen. Dat kunnen we als gemeente alleen in samenwerking met andere gemeenten en partijen in de regio.

In de Omgevingsvisie maken we een paar einddoelen voor 2040 heel concreet. Voor andere onderwerpen schetsen we meer een toekomstbeeld en de eerste stappen daar naartoe. De Omgevingsvisie kiest daarvoor drie invalshoeken:

- Duurzaam (denken vanuit de omgeving)
- Meedoen (denken vanuit de mens)
- Actief (denken vanuit de economie).

Duurzaam Hilversum: We willen de negatieve effecten van een verslechterende leefomgeving beperken voor de volgende generatie. We willen aan de slag met grote ontwikkelingen op het gebied van energie, klimaat, mobiliteit en grondstoffen.

Onze doelen voor 2040 zijn:

- Lucht water en bodem voldoen in 2040 aan de milieunormen.

- Verbeteren van de diversiteit van planten en dieren in het buitengebied en verbindingen met het groen in de stad.
- Tegengaan van hittestress en overlast door te veel/te weinig water.
- Iedereen heeft toegang tot een duurzaam energiesysteem.
- Een overgang naar duurzamere vormen van mobiliteit.
- Materialen (her-)gebruiken we verantwoord en toekomstbestendig.
- De kwaliteit van de openbare ruimte verbetert.

Meedoen in Hilversum: In Hilversum kan iedereen meedoen en prettig leven. We willen de welvaart zo goed mogelijk verdelen. Kansen voor iedereen, passende woningen en sterke buurten met goede voorzieningen zorgen ervoor dat mensen meer grip hebben op hun eigen omgeving en weerbaar zijn.

Onze doelen voor 2040 zijn:

- Het realiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen en goede voorzieningen
- Het verkleinen van economische en gezondheidsverschillen binnen en tussen buurten
- Het versterken van de sociale samenhang in de buurten
- Het waarborgen en versterken van veiligheid in buurten

Actief in Hilversum: Hilversum zet in op een duurzame, weerbare economie zonder negatieve effecten voor de leefomgeving. We houden rekening met de veranderende samenstelling van de bevolking en een kleinere beroepsbevolking.

Onze doelen voor 2040 zijn:

- Meer ruimte voor werk op werklocaties, in het centrum en de wijken
- Meer innovatie en een sterkere relatie tussen bedrijven en onderwijs
- Binden en boeien van jongeren en middengroepen
- Een compact en aantrekkelijk centrum voor Hilversum en de regio.

Het landgoed kan op twee onderdelen in bijzonder bijdragen aan de toekomst van Hilversum.

Cultuurhistorie is vaak een vertrekpunt voor gebiedsontwikkelingen maar dit geldt in het bijzonder voor landgoed Zonnestraal.

Gezondheid is een nieuw thema uit de Omgevingswet en de Omgevingsvisie. Het landgoed kan een bijdrage leveren bij het verbeteren van de water- en bodemkwaliteit. Ook nodigt het landgoed uit tot beweging gezien de bewegingsvriendelijke omgeving.

3.3.3 Economisch Perspectief 2040

De raad heeft op 21 april 2021 besloten het Economisch perspectief als bouwsteen voor de Omgevingsvisie te gebruiken en om de ontwikkelprincipes uit het Economisch Perspectief mee te wegen in lopende en nieuwe projecten en initiatieven. Binnen deze context is het Economisch Perspectief kaderstellend. De economie is een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van Hilversum. De afgelopen tien jaar is de economie gekrompen en het aantal banen gedaald. Een belangrijke opgave is dit tij te keren. Om in 2040 een economisch vitaal Hilversum te hebben, zijn verschillende ontwikkelprincipes verwoord. Het landgoed kan op enkele daarvan een bijdrage leveren:

1. Ontwikkel door in zorg.
2. Stimuleer kennisintensiteit.
3. Vergroot het aanbod van werkplekken door optimaal gebruik van de ruimte.
4. Creëer meer belevingswaarde.
5. Bouw met ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel.

3.3.4 Programma Groen Hilversum 2040

In 2040 wonen en werken Hilversummers in een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Een leefomgeving die koel is op hete dagen. Een plek waar groen inwoners stimuleert om te bewegen en elkaar te ontmoeten. De gemeente Hilversum heeft drie doelen:

1. Biodiversiteit stimuleren.
2. Zorgen dat Hilversum klimaatbestendiger wordt.
3. Zorgen dat groen beter bijdraagt aan de vitaliteit van de Hilversummer.

Het landgoed kan aan alle doelen een bijdrage leveren. Naast doelen heeft de gemeente ook inspanningen verwoord waaraan het landgoed ook een rol kan spelen zoals:

- Natuur inclusief en klimaatbestendig bouwen, verbouwen en renoveren.
- Waterkwaliteit en bodemkwaliteit verbeteren.
- Meer groene plekken creëren voor ontmoeten en samendoen.
- Zorgen voor een gezond bomenbestand dat groene baten levert aan mens en dier.
- Zorgen voor toekomstbestendige natuurgebieden en landschappen.

3.3.5 Mobiliteitsvisie 2040

Hilversum wil een leefbare, gezonde en duurzame stad zijn. In de Mobiliteitsvisie zijn daarom drie ambities bepaald voor mobiliteit, namelijk: groene, duurzame en innovatieve mobiliteit. Als aanvulling op de visie hebben het college en de raad verkeersveiligheid benoemd als vierde pijler onder het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit. Met deze vier pijlers zet Hilversum in op een groene innovatieve en duurzame stad waar meer ruimte komt voor wandelen, fietsen en het openbaar vervoer, en waar minder verkeersbewegingen met de auto nodig zijn. Het vergroten van de bereikbaarheid en doorstroming is daarin van groot belang.

De maatregelen die vervolgens zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040 betreffen onder andere het verbeteren van de faciliteiten voor langzaam vervoer, het realiseren van ketenmobiliteit en OV-knooppuntenontwikkeling, het realiseren van deelvervoer (onder meer bij de OV-knooppunten) en het invoeren van zero-emissiezones.

3.3.6 Woonvisie 2021-2030

Het woonbeleid van de gemeente heeft verschillende doelen:

- Extra woningen bouwen.
- Ontbrekende schakels in de woningvoorraad bouwen.
- Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag.
- Bouwen van duurzame en energiezuinige woningen.

Er is veel behoefte aan betaalbare woningen met zorg. Het is daarom belangrijk het bestaande aanbod te behouden en waar mogelijkheden zijn dit uit te breiden.

3.3.7 Horecakader

In het Horecakader streeft de gemeente naar een concentratie van horeca. De horeca moet bezoekers meer gaan bieden, meer onderscheidend worden en herkenbaar zijn op de juiste plaats. Het primaat ligt daarbij in het Centrum.

Buiten de horecaconcentratiegebieden is er geen focus op uitbreiding van horeca. Initiatieven voor zogenoemde 'pareltjes' blijven wel mogelijk.

Bij initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan wordt een zorgvuldige afweging gemaakt. Hierbij worden alle betrokken belangen, ruimtelijke aspecten en zaken als cultuurhistorische waarden en milieu afgewogen.

Een pareltje heeft toegevoegde waarde voor een specifiek gebied (bijvoorbeeld Media Park, Werf35, Arenapark, rand natuurgebied) of voor een complex (vaak bij herbestemming van monumentale panden).

Ook kijken we naar het onderscheidend vermogen voor Hilversum en de mate waarin een initiatief zal concurreren met de horeca in de horecaconcentratiegebieden.

3.3.8 Wij zijn Hilversum onze sociaal visie 2023-2033

Deze visie is gericht op een zorgzaam en gezond Hilversum. Belangrijke opgaven zijn:

1) Bestaanszekerheid met als doelen:

- Hilversummers zijn duurzaam aan het werk en/of hebben een zinvolle daginvulling.
- Hilversummers hebben voldoende middelen van bestaan en doen mee in de samenleving.
- Hilversummers krijgen passende zorg en/of ondersteuning en weten die te vinden.

2) Kansengelijkheid met als doelen:

- Hilversumse kinderen en jongeren groeien gezond en veilig op.
- Hilversummers ontwikkelen zich en krijgen onderwijs- en arbeidskansen die bij hen passen.
- Hilversumse gezinnen krijgen ondersteuning waar dat nodig is.

3) Sterke buurten met als doelen:

- Hilversummers hebben een sociaal netwerk en vormen een gemeenschap
- Hilversummers hebben passende en toegankelijke voorzieningen in hun buurt
- Hilversummers krijgen ondersteuning om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

4. Bijzondere waarden van landgoed Zonnestraal

4.1 Internationaal Icoon Zonnestraal

Nadat Zonnestraal twee keer door het Ministerie voor OCW op de voorlopige nominatielijst (1995 en 2011) voor werelderfgoed is geplaatst, heeft de minister in 2018 het besluit genomen om Zonnestraal niet voor te dragen voor de werelderfgoedlijst. Dit neemt niet weg dat Zonnestraal een internationaal icoon is en blijft. Het landgoed vertelt het bijzondere verhaal over zorg en re-integratie, crowd-funding en solidariteit en over architectuur en restauratie van het Nieuwe Bouwen. Lessen uit het verleden die in de huidige tijd nog altijd actueel zijn.

Rijk, provincie, gemeente en eigenaren hebben samen in beeld gebracht wat de bijzondere waarden zijn van Zonnestraal. Nog voor het besluit van de minister hebben de gemeente en de eigenaren op 22-02-2018 een convenant gesloten waarin verschillende afspraken zijn gemaakt waarvan de belangrijkste zijn:

- Basisuitgangspunten zijn de voorwaarden voor de aanwijzing van Zonnestraal voor de Unesco werelderfgoedlijst en de Ruimtelijke Verkenning van MTD.
- Het landgoed heeft als hoofddoelstelling de restauratie, instandhouding en exploitatie van Zonnestraal met haar opstallen en natuur, met behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarde en natuurwaarden.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening en spant zich in een passende en mogelijk verbreding van de functies of activiteiten mogelijk te maken.

Dit convenant is nog geldig. Het feit dat het landgoed niet op de werelderfgoedlijst wordt geplaatst doet hier niets aan af. In deze paragraaf staan de belangrijkste bijzondere waarden verwoord.

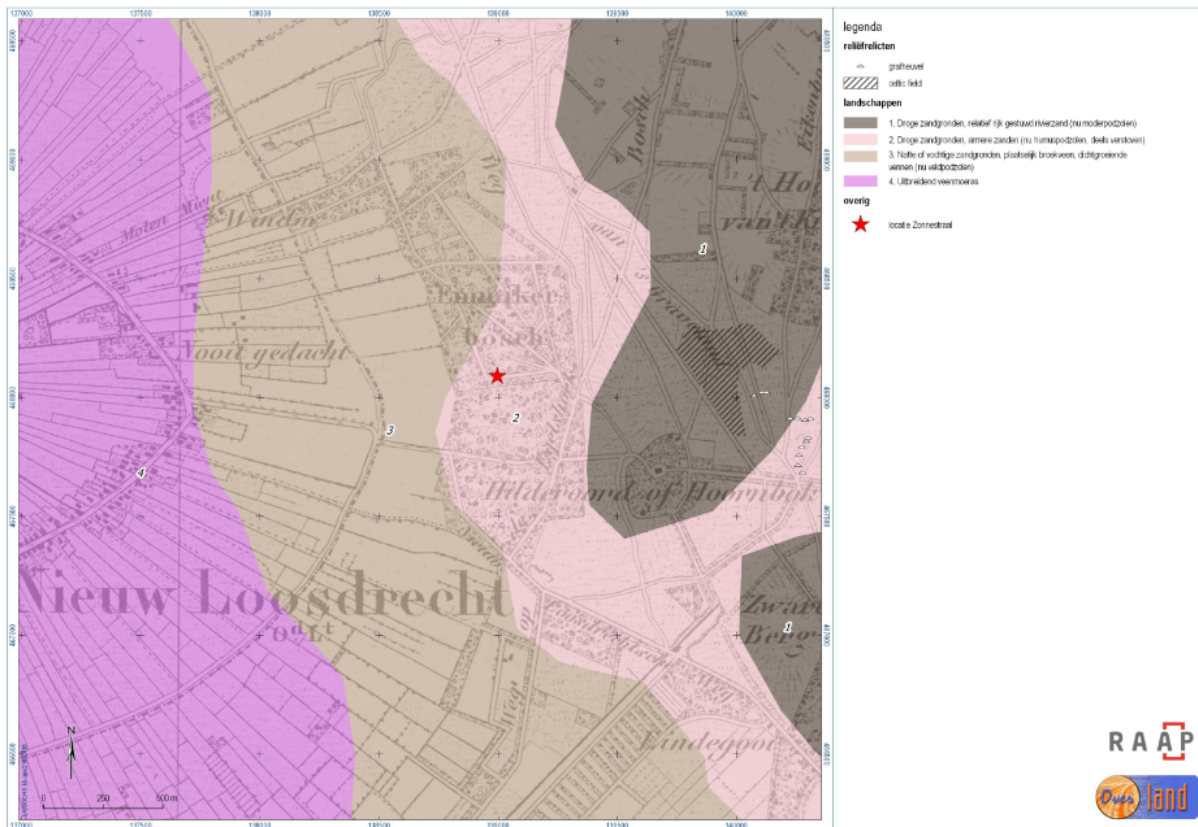
4.2 Historische ontwikkeling tot 1850

De bureaus Raap en Overmorgen hebben de belangrijkste ontwikkelingen beschreven tot 1850.⁵ Al het gebruikte beeldmateriaal in deze paragraaf komt uit deze beschrijving.

Prehistorie

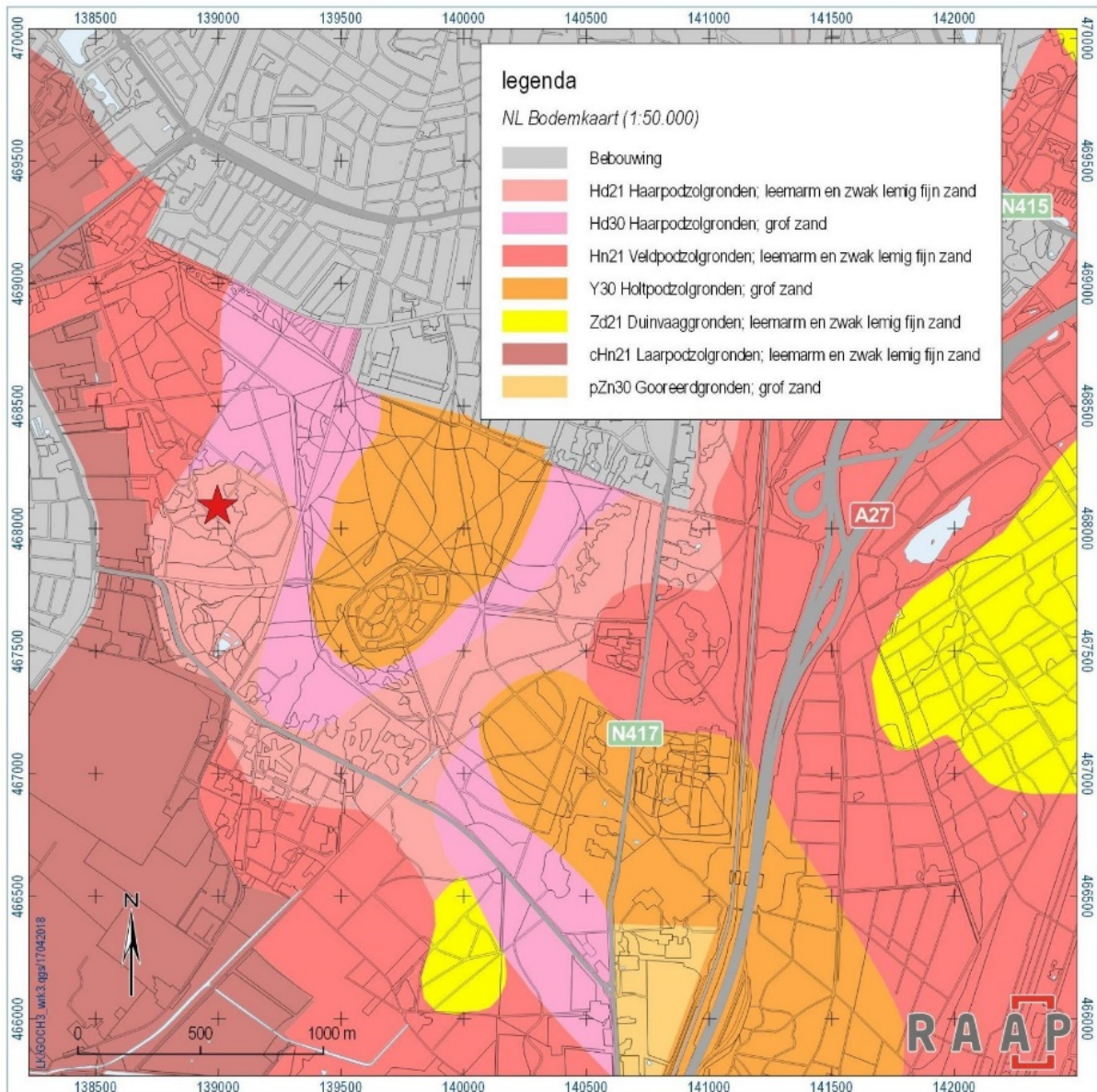
Tijdens de voorlaatste ijstijd (150.000 geleden) is de stuwwal van het Gooi ontstaan.

⁵ Themateksten Zonnestraal ir. L.J. Keunen en ir. J Neefjes 2018



Kaart Reliëfrelicten

Naast opgestuwde rivierafzettingen, rijkere bodems (oranje op de kaart), werd er een gordel van arme dekzandruggen afgezet (roze en rood op de kaart). Ook ontstonden er venen tussen de stuwwal en de Vecht.



Kaart Bodemkaart van de stuwwal van het Gooi. Met een ster is de ligging van Zonnestraal aangegeven.

Met de komst van de mens werden door jagers de eerste bossen gekapt. Vanaf 4000 voor Christus deed landbouw zijn intrede en gingen de mensen op een vaste woonplek wonen. Sporen uit deze periode zijn de overblijfselen van de celtic fields op de rijke gronden en grafheuvels op de armere flanken.

De uit deze periode zichtbare zaken in het landschap zijn enkele grafheuvelgroepen op de Hoorneboegse Heide.

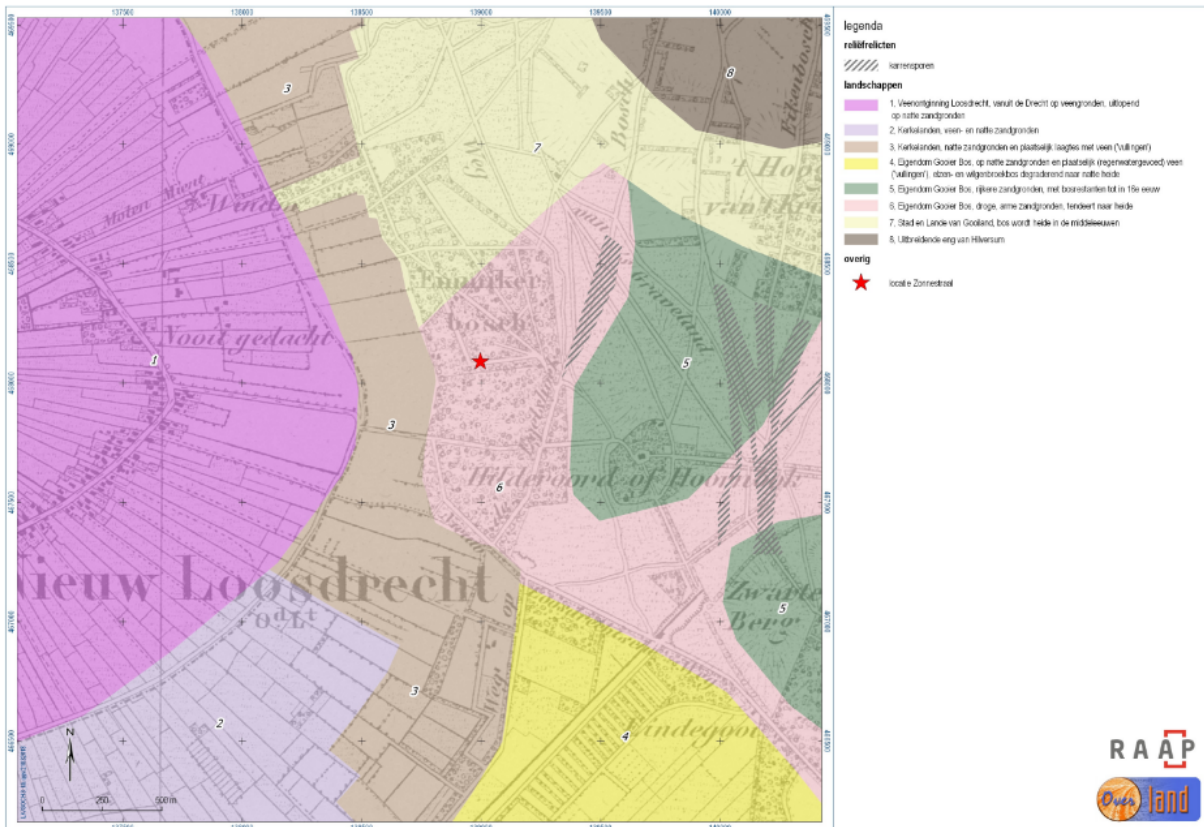
De raatakkers zijn vanwege de geringe hoogteverschillen en de relatief hoge bodembegroeiing in het terrein niet waarneembaar.



Figuur Tijdsbeeld prehistorie

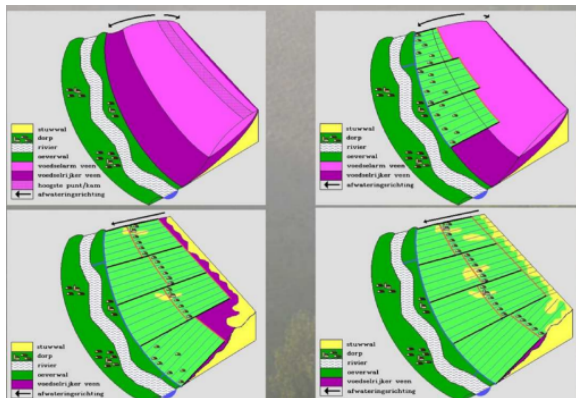
Middeleeuwse veenontginningen van Loosdrecht (1000-1500)

Mede door de bevolkingsgroei werd vanaf het jaar 1000 de Vechtstreek ontgonnen. Men begon vanaf de Vecht.

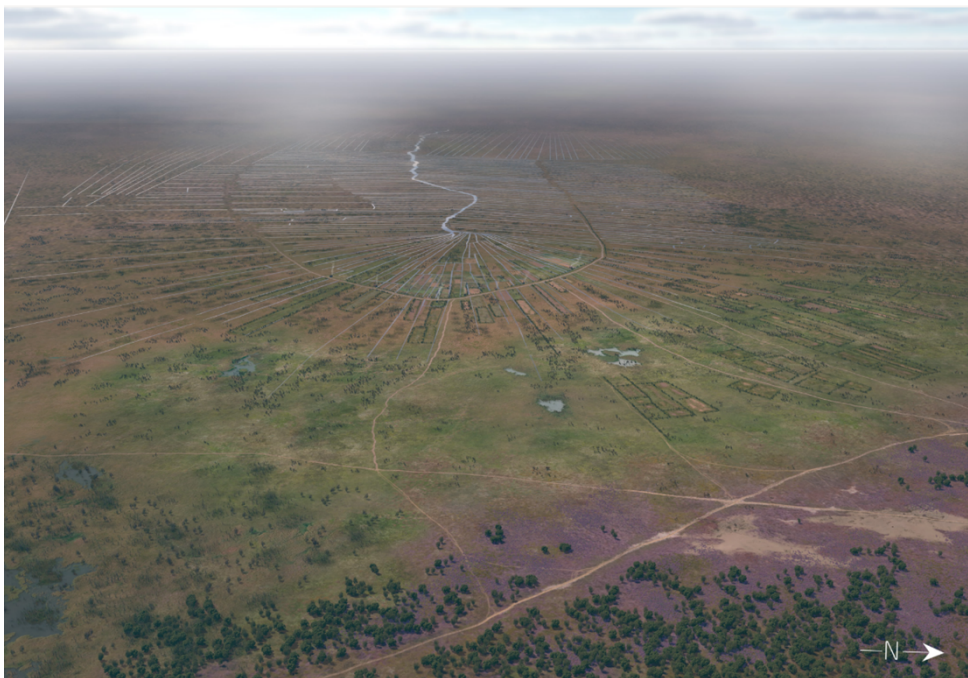


Kaart Middeleeuwse veenontginningen Loosdrecht

De huidige Rading vormt de overgang tussen veen en zand. Door de ontginning van het veen en het afvoeren van water werden de zandgronden veel droger. Vanaf 1400 is er turf gewonnen als brandstof.



Figuur Ontginningen

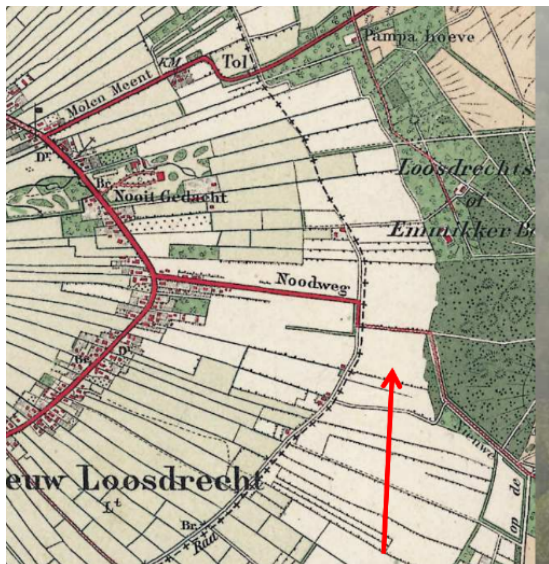


Tijdsbeeld Veenontginningen (1000-1500)

Zichtbaar in het landschap is de verkavelingsrichting van de veenontginning ook plaatselijk in het bebouwde gebied van Loosdrecht. Dit geldt ook voor sloten als perceel scheidende en ontwaterende structuren. De Rading als gebogen lijn in het landschap en als straatnaam.

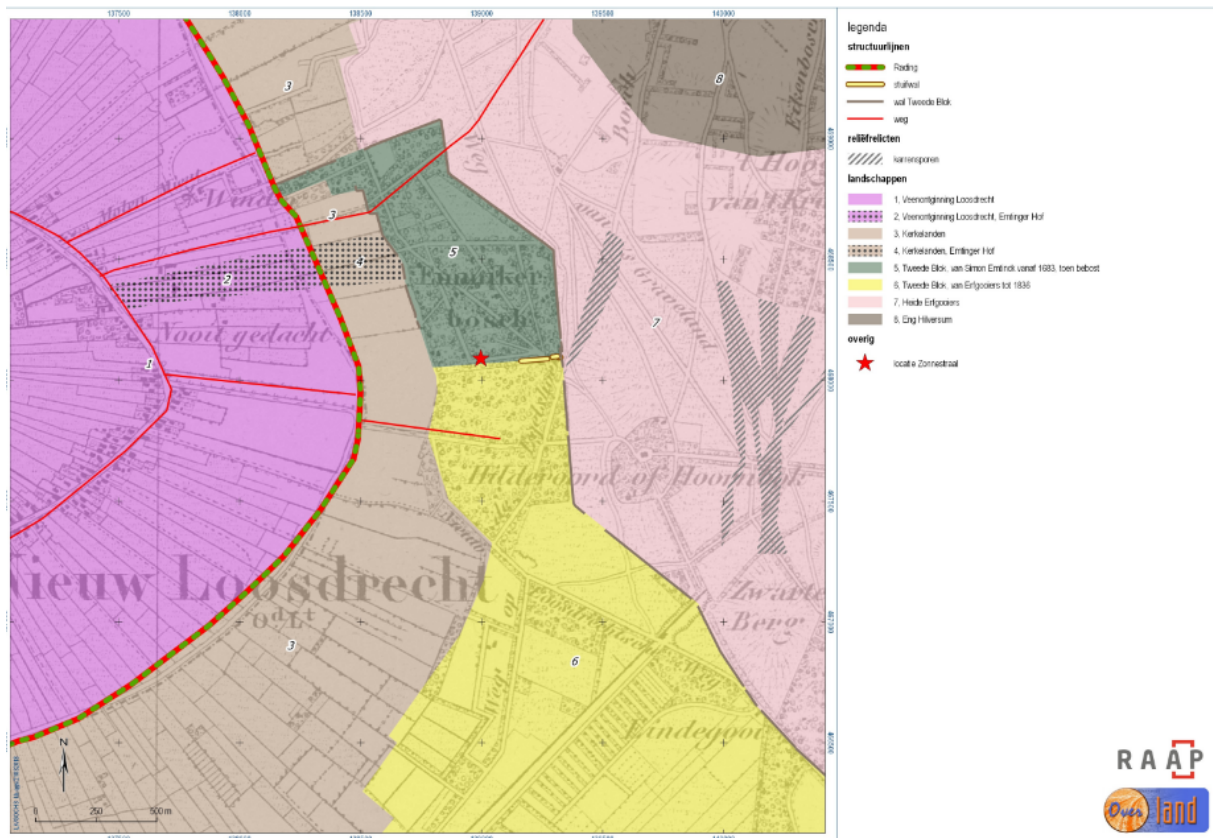
Bosbouw (1500-1800)

De Erfgooiers waren in deze tijd de gerechtigde gebruikers van de woeste gronden. Het Gooierbos was het laatste relict van het oorspronkelijke bos en verdween in 1601 definitief na de kap van de laatste boom. In 1481 worden de Kerkelanden door de Erfgooiers aan de kerk van Naarden toegewezen. De boeren van Loosdrecht mochten de gronden pachten op de zandgronden direct grenzend aan het veen. Deze woeste gronden werden geschikt gemaakt voor landbouw. De verkaveling zoals die op het veen gebruikelijk was, loopt door op het zand.



Kaart Verkavelingsstructuur

De leemarme zandgronden zijn mede door de verdroging zeer gevoelig voor verstuing. Dit is zichtbaar op Zonnestraal. Er worden in de 17^{de} eeuw pogingen gedaan de woeste gronden te ontginnen voor de landbouw. Ten noordwesten van Hilversum lukt dit. De Erfgooiers proberen het ook rondom Zonnestraal maar dit mislukt. Alleen een gegraven greppel dateert uit deze tijd. In 1683 legt Emtinck een productiebos aan.



Kaart Bosbouw in ontwikkeling

In 1797 wordt het bos gekapt.



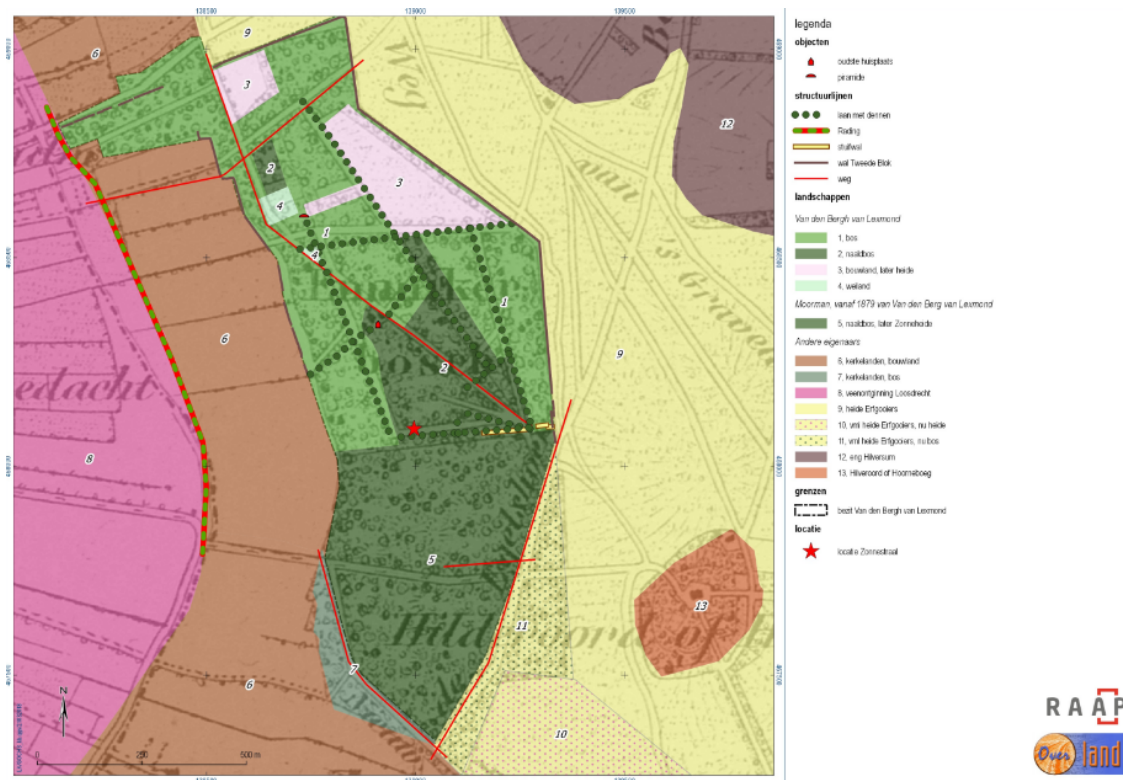
Tijdsbeeld Bosbouw (1500-1800)

Uit deze periode zijn verschillende zaken zichtbaar in het landschap:

- Zandverstuivingen als gevolg van overexploitatie van het landschap door de laatmiddeleeuwse mens.
- Relicten van een wal met greppel rond het Tweede Blok, mogelijk al in 1625 aangelegd als vertrekpunt voor de verdeling onder rijke Amsterdammers.
- De stuifwal oostelijk van het Dresselhuyspaviljoen als scheiding, aangelegd bij de gedeeltelijke verkoop van het Tweede Blok in 1683.
- Mogelijk nog relict van opnieuw uitlopen hakhout, m.n. de hakstoven die in de opvolgende eeuwen in gebruik bleven.
- Grondgebruik en verkaveling van de Kerkelanden.
- Fysieke relict die in lijn liggen met die verkaveling zoals het St. Annapad en enkele sloten/greppels en houtsingels.
- De Bosdrift en het Loosdrechtse Bos als historische wegen en straatnamen.

Landgoed- en buitenplaatsvorming (1800-1919)

In 1800 plant Jongeneel een nieuw bos aan. Het landgoed wordt zelfstandig en is niet meer verbonden met Loosdrecht. Naast bosbouw vindt er ook landbouw plaats. Vanaf 1832 is de Amsterdamse koopman Van den Bergh eigenaar van het landgoed van 54 hectare. Hij ziet het landgoed als een beleggingsobject. Vanaf 1843 wordt de kleinzoon van Van den Bergh de eigenaar. In 1879 wordt het landgoed uitgebreid met de aankoop van 35 hectare dennen- en eikenbos ten zuiden van het landgoed.



Kaart Landgoedvorming

In 1911 wordt Frederik Smidt eigenaar. Hij ontwikkelt het landgoed met de bouw van de Pampahoeve tot een volwaardige buitenplaats. De heer Smidt overlijdt in 1919.



Tijdsbeeld Landgoedvorming

Uit deze periode zijn verschillende zaken zichtbaar in het landschap:

- Zowel uit de ruitvormige 19^e-eeuwse fase als uit de Pampahoeve-fase met zijn landschappelijke inrichting is er een groot aantal paden bewaard gebleven.
- Langs een deel van die paden, zowel van de ruitvormige fase (vooral in het noordoostelijke deel) als van de Pampahoeve-fase (pad langs de droge vijver) zijn de oude laanbomen nog aanwezig.
- Een deel van de bebouwing dateert nog uit de landgoed- en buitenplaatsfase, vooral de bouwman – of opzichterswoning (later boswachterswoning) uit 1911 en de villa De Pampahoeve uit dezelfde periode.

- De terreininrichting rond de Villa De Pampahoeve, met zijn boskamers, dateert in aanleg nog uit de periode 1911-1918.
- De driehoekige heide ten zuiden van de villa is een relict van vermoedelijk de kapwerkzaamheden in de periode -Pampahoeve, met oudere verstuiwingsrelicten.
- Verspreide relicten van historische bosbouw, waaronder hakhoutrelicten.

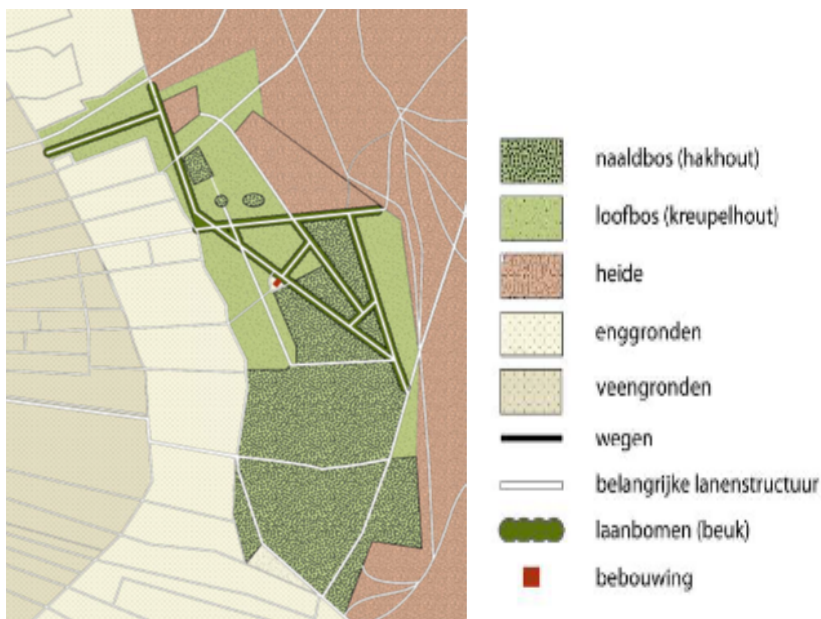
4.3 Ontwikkeling van het landschap vanaf 1850

Het College van Rijksadviseurs heeft MTD Landschapsarchitecten opdracht gegeven de historische, actuele en toekomstige waarden van het landschap rondom de gebouwen van Zonnestraal te onderzoeken in een ruimtelijke verkenning.⁶ De verkenning maakt de essenties van de landschappelijke structuur expliciet en geeft ze een begrenzing. Het gebruikte beeldmateriaal in deze paragraaf komt uit deze verkenning.

Houtproductie (1850 – 1910)

Vanaf 1700 is er in het plangebied bos aanwezig. Het historische kaartbeeld van 1870 laat op deze plek een productiebos zien; het Loosdrechtsche of Emmiker Bosch dat is aangeplant op de overgang van veen naar stuifzandgronden. Het bos, bestaande uit eiken, dennen, sparren en beuken is verdeeld in geometrische compartimenten, opgedeeld door paden en lanen. Hierdoor ontstaat er een ruitvorming wegen- en padenpatroon dat lijkt te convergeren naar Hoorneboeg. De belangrijkste weg en begeleidende laan, de noord-zuid verlopende Bosweg, wordt bepaald door de doorgaande weg van Hilversum naar Utrecht. Langs deze laan is de eerste bebouwing van het plangebied gelegen, de Bouwmanswoning.

Direct oostelijk van het bosgebied liggen in deze periode de uitgestrekte velden van de Hoorneboegse Heide. Direct westelijk van het gebied zijn de zogenaamde ‘kerkelanden’ te vinden; enggronden oftewel bouw- en weilanden met een kenmerkende, opstreckende verkaveling. Zij bevinden zich in de overgang van veen- naar stuifzandgronden. Op talrijke plekken komen kwelsituaties voor.



Kaart Houtproductie (1850-1910)

⁶ Ruimtelijke Verkenning Zonnestraal, MTD Landschapsarchitecten 2017

Weelde (1910 – 1930)

In 1911 wordt het bosgebied aangekocht door Frederik Smidt, die er een landgoed stichtte. Hij bouwde in de bosrand, uitkijkend over de enggronden, een houten villa; Villa-Pampahoeve. In deze fase wordt de bouwmanswoning verbouwd tot boswachtershuis. De bosbouwkundige ratio wordt verlaten en met behoud van de aanwezige paden en beukenlanen, worden elementen uit de Engelse landschapsstijl geïntroduceerd; er wordt een padenstelsel met een landschappelijke belijning geïntroduceerd die de verschillende bosjuwelen met elkaar verbindt, zoals de 'piramide', de vijver en het halmenveld. Direct gekoppeld aan de villa wordt een aantal tuinen aangelegd en nieuwe 'vormen van gebruik geïntroduceerd, zoals een kwekerij en een moestuin. Direct zuidelijk van het gebied wordt in deze fase een groot deel van het bos gekapt. Dit maakt plaats voor een open heideveld.



Kaart Weelde (1910-1930)

Splendid isolation (1920 – 1950)

In 1919 werd het landgoed aangekocht door het Koperen Stelenfonds. Jan van Zutphen is de drijvende kracht achter het initiatief voor de bouw van een nazorg- en arbeiderskolonie met sanatorium voor de bestrijding van tuberculose onder diamantbewerkers. In afwachting van de mogelijkheid om met de bouw te beginnen, wordt er geïnvesteerd in het landgoed en werkzaamheden uitgevoerd. Opvallend gegeven is de entreeaan naar Villa Pampahoeve, die in deze periode werd aangelegd en de grote aantallen dennen en sparren, die aan de zuidzijde van het landgoed werden aangeplant. Het open stuifduinen- en heidelandschap raakte daarmee deels bebost.

Intussen kregen de plannen voor het sanatorium een vastere vorm. Het basisensemble bestond uit een hoofdgebouw met aan weerszijden in een symmetrische ordening twee paviljoens, die ruimte bieden aan de kurende patiënten; het Henri ter Meulenpaviljoen en het Dresselhuyspaviljoen. Het complex werd via een landschappelijke toegangsweg, ter hoogte van de werkplaatsen, ontsloten vanaf de Bosweg. Er wordt een dienstbodehuis gebouwd, nazorgwoningen en boshutjes. Met een

nieuw landschappelijk padenstelsel werden de gebouwen op informele wijze gekoppeld aan de rest van het landgoed. Het kaartbeeld laat zien dat enkele beukenlanen in het bosgebied in deze periode verdwenen.



Kaart Splendid isolation_(1920-1950)

Utilitaire wildgroei fase I (1940 – 1980)

In de Tweede Wereldoorlog vorderden de Duitse bezetters vliegveld Hilversum. Voor het vliegveld werd op landgoed Zonnestraal een grote hangar gebouwd. Verder werden er in 1942 door de Duitsers 11 woningen en een officiersmess gebouwd. Na de oorlog werden dit dubbele nazorgwoningen.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstond de mogelijkheid om de ziekte tuberculose met penicilline te bestrijden. Hierdoor veranderde de functie van Zonnestraal geleidelijk. In 1957 werd het complex officieel erkend als Algemeen Ziekenhuis Zonnestraal en in 1969 werd de sanatoriumfunctie definitief afgesloten. In de tussentijd werd er op het landgoed behoorlijk bijgebouwd. Er verschenen allerlei barakken en noodgebouwen, vooral aan de noord- en westzijde van het complex, tussen het hoofdgebouw en Villa Pampahoeve. Het oorspronkelijke bosgebied werd hiertoe voor een groot deel gekapt. Het landgoed was een bedrijventerrein van zorg geworden. Door het doorgroeien van de bomenopstand heeft het zuidelijk deel van het landgoed zich in deze periode verder verdicht.



Kaart Utilitaire wildgroei fase I (1940-1980)

Utilitaire wildgroei fase 2 (1980 – heden)

In 1988 werd de Zonnehoeve gebouwd, een psycho-geriatrie instelling. Het gebouwencomplex werd gesitueerd in het hart van het landgoed. De 19^e-eeuwse lanenstructuur werd hiermee ter plaatse rigoreus doorbroken en de samenhang tussen Villa Pampahoeve, het voormalige sanatorium en het lanenstelsel verdwijnt. Veel van de beukenlanen zijn in deze periode gekapt, waarschijnlijk door de voor het autoverkeer noodzakelijke wegverbreding, zo ook de beukenlaan langs de Bosweg.

De ontsluiting van het landgoed voor autoverkeer toont zich bovendien in de aanleg van een aantal, verspreid over het landgoed gelegen, parkeerterreinen. De Bosweg eindigt in een parkeerterrein, hetgeen afbreuk doet aan de betekenis van deze belangrijke structuurlijn.

Een meer recente ontwikkeling is de nieuwbouw van de zorgappartementen, noordelijk van het gebouwencomplex van de Zonnehoeve, naar ontwerp van BiermanHenket architecten. Zij zijn als zelfstandige eenheid ontsloten vanaf de Bosweg.

De functie van Zonnestraal als Algemeen Ziekenhuis is intussen opgeheven. Na vele jaren van leegstand zijn het hoofdgebouw, het Termeulenpaviljoen, het Dressenhuyspaviljoen, het dienstbodehuis, enkele boshutten en de werkplaatsen recent gerestaureerd.



Kaart Utilitaire wildgroei fase 2 (1980-heden)

4.4 De bijzondere historie van Zonnestraal

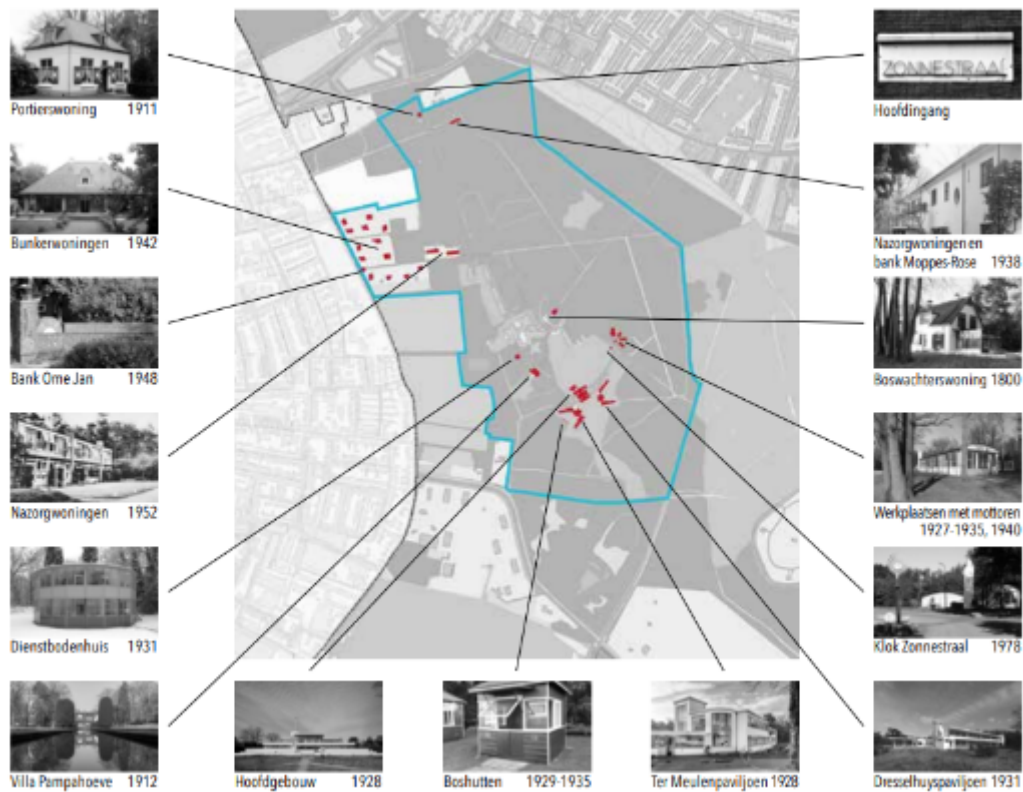
Arbeids- en nazorgkolonie Zonnestraal wordt al vanaf de bouwtijd beschouwd als een uitzonderlijke schepping. De open en creatieve geesten van de initiatiefnemers hebben geresulteerd in een blijvend voorbeeld van de integrale aanpak van de tuberculose epidemie. De samenwerking en de bereidheid grenzen op te zoeken, hebben gezorgd voor de vooruitstrevende positie van Zonnestraal op het gebied van architectuur en bouwtechniek, op sociaalmaatschappelijk en cultureel vlak en in de medisch-psychische wereld. De concepten die in Zonnestraal werden geconcretiseerd zijn nog steeds actueel: de toegankelijkheid van de gezondheidszorg voor iedereen ongeacht afkomst en levensovertuiging, het op grond van solidariteit meebetalen aan de zorg voor de (zieke) medemens, de holistische benadering van de mens en het terugkeren naar de maatschappij om daaraan volwaardig te kunnen deelnemen. Deze benadering kwam voort uit de overtuiging dat ontwikkeling en zelfredzaamheid bijdragen aan re-integratie en aan een brede sociaalmaatschappelijke verbetering. De gelijke toegankelijkheid tot de middelen, zonlicht, lucht, ruimte en beweging werden door de ontwerpers letterlijk vertaald in alzijdig opengewerkte gebouwen om te herstellen en te werken te midden van het groen, in het bos en op de gronden voor voedselproductie. Alle omgevingsfactoren die van belang zijn voor het lichamelijk, geestelijk en sociaal welbevinden werden samengevoegd in een genezende omgeving. Zonnestraal heeft internationale betekenis gekregen als ijkpunt in de ontwikkeling van de architectuur van de Moderne Beweging en als referentie voor de aanpak van de restauratie van deze unieke gebouwen.⁷

⁷ Een uitgebreidere beschrijving van de geschiedenis, zie bijlage 1

4.5 De bijzondere waarden van Zonnestraal

Waardevolle bouwkundige componenten

De bijzondere waarden van Zonnestraal staan beschreven in het Tussentijds Nominatiedossier Unesco Werelderfgoed januari 2018. In het kerngebied van het landgoed liggen de componenten die de bijzondere waarden van arbeids- en nazorgkolonie Zonnestraal ondersteunen. Alle waardevolle bouwkundige componenten staan op de onderstaande kaart.



Kaart Bouwkundige componenten Zonnestraal⁸

⁸ Bron: Tussentijds Nominatiedossier Unesco Werelderfgoed januari 2018

Waardvolle landschappelijke componenten

Naast de gebouwde componenten bevinden zich in dit kerngebied ook landschappelijke en aangelegde componenten die behoorden tot de actieradius van de patiënten en een rol speelden in hun genezingsproces. De waardvolle landschappelijke en aangelegde componenten in het genezend landschap staan op de onderstaande kaart.



Kaart Componenten in een genezend landschap Zonnestraal⁹

Buiten de kernzone ligt een bufferzone die ook van waarde is voor de healing environment en waardoor de geïsoleerde ligging in het buitengebied behouden blijft. Zo zijn de landbouwgronden aan de westzijde van het landgoed gekocht van de kerk van Naarden. Deze bouwgronden werden verhuurd om inkomsten te genereren en ondersteunden het zelf voorziende karakter van Zonnestraal. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het kerngebied omringd door bos- en heidegebieden die onderdeel uitmaken van een natuurverbindingszone tussen Hilversum en Nieuw-Loosdrecht.

4.6 Het verhaal van Zonnestraal, wat maakt het landgoed zo uniek?

Hoewel Zonnestraal niet op de werelderfgoedlijst komt te staan is het belangrijk om de belangrijkste kernwaarden en kernkwaliteiten en te benoemen en te behouden. Deze staan in het Tussentijds Nominatiedossier Unesco Werelderfgoed januari 2018 verwoord. Wat zijn de belangrijkste kernwaarden en kernkwaliteiten die Zonnestraal uniek maken?

Integraal Ruimtelijk Concept		Architectuur Moderne Beweging		Idealen Sociale Beweging		Integrale, vernieuwende aanpak tbc-bestrijding	
Healing environment	Generationaliseerd genezingsstelsel	Concept	Uitvoering	Solidariteit Voor en door allen	Gelijke toegang tot de zorg	Holistische benadering	Samenwerking

Tabel Kernwaarden en kernkwaliteiten

⁹ Bron: Tussentijds Nominatiedossier Unesco Werelderfgoed januari 2018

Kernwaarde Integraal Ruimtelijk Concept

Het ruimtelijke concept van Zonnestraal is zeer doordacht en duidt op een samenspel van medische, sociale en (landschaps-)architectonische inzichten die resulteren in een integraal concept.

Kernkwaliteit Healing environment

Het idee van een genezend landschap, waarbij omgevingsfactoren een positieve invloed uitoefenen op het herstelproces van patiënt, is op Zonnestraal tot het uiterste doorgevoerd. Er is nagedacht over het landschap dat de gebouwen omringt, maar ook met de stand van de zon. Door de geïsoleerde ligging was men op het landgoed zelfvoorzienend, zo verbouwde men het eigen voedsel en hield men dieren. Dit had een positieve uitwerking op de patiënten. Dit idee van een positieve relatie tussen omgevingsfactoren en gezondheid is niet alleen op grote schaal toegepast met betrekking tot het landschap maar ook wat betreft design en interieur met voldoende frisse lucht en uitzicht op het landschap.

Kernkwaliteit Gerationaliseerd genezingsstelsel

De healing environment werd op Zonnestraal gekoppeld aan het principe van de healing machine: een overkoepelend genezingsstelsel dat gekenmerkt dooreen streng rationele, welhaast machinematige organisatiestructuur en dagprogrammering.

Kernwaarde Architectuur Moderne Beweging

Het gebouwencomplex van Zonnestraal behoort tot de hoogtepunten van de Moderne Beweging. Een belangrijk uitgangspunt van deze beweging was: vorm volgt de functie. Dit bracht een rationeel gebruik van vaak nieuwe materialen met zich mee, technische innovaties en een minimalisatie van ornamenten. Kenmerkend is het gebruik van beton, staal en veel glas, platte daken, kubus- en cilindervormen en de kleur wit.

Kernkwaliteit Concept

Zonlicht, lucht en ruimte zijn de voornaamste uitgangspunten van de Moderne Beweging. Niet toevallig waren dit ook de belangrijkste 'medicijnen' voor de tbc-patiënt. Er is op uitzonderlijke wijze gestreefd naar dematerialisatie, het laten oplossen van het gebouw in een gezonde omgeving.

Kernkwaliteit Uitvoering

Het concept heeft vorm gekregen door het zuivere streven naar een uiterst minimalisatie en openheid. De basismaat van de gebouwen is 1,5 meter. Het glasoppervlak is maximaal door de toepassing van het minimale betonskelet en de dunne en hygiënische stalen kozijnen.

Kernwaarde Ideale Sociale Beweging

Zonnestraal is een initiatief van de Algemene Nederlandse Diamantbewerker Bond. Dit gegeven is op zichzelf al uitzonderlijk, omdat er geen overheidsinitiatief of filantropische daad is maar een initiatief van onderop. De sociale basis van de vakbond bracht waarden met zich mee als solidariteit, gelijkheid en inclusiviteit, maar ook liberale waarden als zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid.

Kernkwaliteit Solidariteit

Eén van de belangrijkste waarden die aan de vakbond ten grondslag lag, was solidariteit: de vraag van de leden om zich op te offeren voor het grotere ideaal met de slogan 'de sterken voor de zwakken'. Als sterke kan ook bij jou het noodlot toeslaan. Het begrip gelijkheid werd vormgegeven door iedereen dezelfde faciliteiten te verstrekken.

Kernkwaliteit Gelijke toegang tot de zorg

De oprichting van een arbeids- en nazorgkolonie specifiek voor arbeiders, betekende een stap in de emancipatie van de arbeider in de maatschappij. Ook binnen de arbeidersgemeenschap zelf was er sprake van emancipatie: die van de zieke arbeider, die uit zijn isolement gehaald werd en langzaam weer een volwaardige plek kreeg in de maatschappij. Iedereen kon in Zonnestraal terecht ongeacht tot welke zuil iemand behoorde.

Kernwaarde Integrale vernieuwende aanpak tbc-bestrijding

Zonnestraal belichaamt een nieuwe, integrale medisch-psychische aanpak van de tuberculose die zijn tijd ver vooruit was en legde zo de basis voor een totale en breder kijk op de gezondheidszorg, die pas decennia later algemeen geaccepteerd werd. Deze totaal aanpak wordt niet alleen gereflecteerd in de holistische benadering van de mens, maar ook in de samenwerking tussen verschillende partijen om Zonnestraal mogelijk te maken en in de verbinding van voorzorg, zorg en nazorg.

Kernkwaliteit Holistische benadering

Het uitgangspunt van de betrokken medische experts was een holistische benadering van de mens, waarbij niet alleen fysieke, maar ook geestelijke en sociale factoren bij de genezing een rol spelen. Zonnestraal wilde zich niet louter richten op genezing, maar op herstel van de volledige arbeidskracht en de re-integratie van de tuberculosepatiënt.

Kernkwaliteit Samenwerking

De arbeids- en nazorgkolonie is het resultaat van een unieke synthese van vooruitstrevende sociaal-maatschappelijke, medische en architectonische idealen. De samenwerking tussen de vertegenwoordigers van die sectoren heeft geresulteerd in een integrale aanpak van de tuberculose-epidemie. Een andere manier waarop de samenwerking tot uiting komt is de vernieuwende integratie van voorzorg (preventie), zorg (curatie) en nazorg (revalidatie en rehabilitatie). Er werd een zorgketen ontwikkeld waarin Zonnestraal de verbindende schakel was tussen sanatoria gericht op zorg en stedelijke instellingen gericht op preventie en nazorg.

5. Analyses

5.1 Analyse ruimtelijke structuur

Natuur en landschap

Het landgoed vormt een groene buffer tussen Hilversum en Nieuw-Loosdrecht. Het landgoed kent een behoorlijke variatie aan natuur en landschap. Op enkele plekken is de heide hersteld en in sommige delen is een gemengd bos ontstaan. Het landgoed ligt op grens van hoog en laag, droog en nat, open en besloten en veen en zand. Juist deze overgangsgebieden zijn in potentie gebieden met een hoge biodiversiteit. Helaas heeft ook het landgoed te maken met klimaatveranderingen en te veel stikstofdepositie met als gevolg daarvan verdroging en verzuring. De natuur, waaronder de bodem heeft hier veel last van en dit gaat ten koste van de biodiversiteit. Daarbovenop komt de hoge recreatieve druk zoals het parkeren van auto's in bermen, niet op de paden blijven, loslopende honden etc. Het gemotoriseerd verkeer en de overvliegende vliegtuigen van het naastgelegen vliegveld veroorzaken luchtvervuiling en geluidsoverlast hetgeen de waarde van het landgoed niet ten goede komt.

Afgezien van de Tuinderij is de landbouw op het landgoed intensief en industrieel met vooral maisteelt en boomteelt. De biodiversiteit is hier laag.

De ondergrond van het landgoed is bijzonder (zie paragraaf 4.2), is onderdeel van het landschap en mag meer aandacht krijgen.

De klimaatverandering is een feit. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat de natte periode intenser worden evenals de drogere perioden. In de zomer wordt droogte intenser zeker in combinatie met verdamping. De kans op natuurbranden neemt toe. Voor de natuur op het landgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk variatie in begroeiing komt dat bestand is tegen de gewijzigde klimatologische omstandigheid. Naast de aanpassing aan het nieuwe klimaat is het zaak dat de stikstofbelasting structureel gaat dalen. Ook verdroging moet zoveel mogelijk worden tegengaan. De provincie werkt in het Provinciaal Programma Landelijk Gebied aan een aanpak van deze problemen.

Het landgoed ligt op de grens van hoog en laag, droog en nat, open en besloten en is in potentie rijk aan biodiversiteit. Hier liggen echt goede kansen ter verbetering.

Ook de landbouw is in transitie naar een duurzame natuur-inclusieve vorm. De landbouwgronden op het landgoed zijn door de provincie aangewezen als NNN. De natuurdoelstellingen zijn kruiden- en faunarijke akkers. Dit is een natuurtype dat uitgaat van de natuurwaarden die horen bij een historische akker en met name oude akkerkruiden en akkervogels als doelstelling heeft. Voor het realiseren van deze doelstelling is het zaaien van oude graangewassen, niet of nauwelijks ploegen van de grond en het laten overstaan van stoppels, de beste beheermethode. Binnen NNN is de natuurfunctie de primaire doelstelling. Dat wil dus zeggen dat eventuele nevenfuncties als recreatie of landbouw altijd ondergeschikt zijn aan dat natuurdoel.

In de ontwerp Omgevingsvisie is opgenomen dat we de omslag willen maken naar kringlooplandbouw: een duurzame landbouw, zonder negatieve gevolgen voor de omgeving. Dat betekent extensivering, tot een niveau waarop landbouw en omgeving in balans zijn. Landgoed Zonnestraal is een unieke locatie waarbij maatwerk nodig is. We hanteren daarbij als uitgangspunt een goede balans tussen maatschappelijke waarde voor bewoners, omwonenden en waarde van het landschap, waarbij het cultuurlandschap zoveel mogelijk behouden wordt en de bodemkwaliteit verbetert. Landbouwproducten zo veel mogelijk lokaal of regionaal afzetten.

Vormen van regeneratieve landbouw zoals bij de Tuinderij zijn wenselijk omdat dit bijdraagt aan een herstel van de bodem, het bodemleven en de biodiversiteit. Voorlopers bij de transitie van de landbouw zouden ondersteund en gestimuleerd moeten worden. Hierover is echter wel afstemming met de provincie noodzakelijk. Ook kunnen we ons voorstellen dat de producten op beperkte schaal worden geconsumeerd en voor lokaal gebruik worden verkocht.

Bebouwing

De bebouwing op het landgoed is in verschillende ontwikkelperiodes tot stand gekomen (zie paragraaf 2.2). Veel van deze bebouwing is zeer waardevol en is aanwezig als rijksmonument zoals het Sanatorium Zonnestraal, de Pampahoeve, nazorgwoningen (Loosdrechtse Bos 31), de gedenkbank (nabij Loosdrechtse Bos 27), tbc-huis (Loosdrechtse Bos 7). De bunkerwoningen aan de Rading zijn aangewezen als gemeentelijk monument evenals de tuinmanswoning (Loosdrechtse Bos 1).

Andere bebouwing is minder waardevol en/of staat op een plek waar in de huidige tijd waarschijnlijk niet meer voor gekozen zou worden. Dit geldt voor bijvoorbeeld de Zonnehoeve.

De meeste bebouwing op het landgoed is ontsloten via het Loosdrechtse Bos. De bunkerwoningen zijn gericht op de Rading.

Het is belangrijk dat de waardevolle bebouwing goed wordt onderhouden, waar nodig gerestaureerd en gereed gemaakt wordt voor de toekomst. Uitgangspunt is dat de uitzonderlijke universele waarde van Zonnestraal behouden blijft.

Een verplaatsing van niet-waardevolle bebouwing naar een ander deel van het landgoed biedt kansen ter verbetering van de structuur, het uiterlijk van het landgoed, het meer toekomstbestendig maken van de bebouwing en is het onderzoek meer dan waard. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande wet- en regelgeving.

Om verdergaande klimaatverandering tegen te gaan moet ook op het landgoed rekening worden gehouden met besparing van energie en een overgang naar duurzame energiebronnen. Daarnaast vragen grondstof schaarste en de noodzaak om tot een circulaire economie te komen een meer circulair en biobased materiaalgebruik.

Mobiliteit

Bus 104 rijdt op werkdagen elke half uur van station Hilversum via het Loosdrechtse Bos naar Zonnestraal en in het weekeinde elk uur. Na een ronde door Nieuw-Loosdrecht keert de bus via Van Ghentlaan terug naar station Hilversum.

De automobilist kan het landgoed via de Van Ghentlaan en het doodlopende Loosdrechtse Bos bereiken. De bunkerwoningen, de landbouwgronden en de tuinderij zijn bereikbaar via de Rading. Veel bezoekers van het landgoed komen met de auto. De parkeerdruk is soms groot, zeker op mooie dagen.

Fietsers kunnen het landgoed via het Loosdrechtse Bos bereiken. Ook is er een ingang bij de bunkerwoningen aan de Rading en ligt er een fietspad van de Loosdrechtse Bos naar Kolhornseweg. Voetgangers hebben de meeste keus om het landgoed te bereiken. Aan alle kanten zijn voor hen ingangen gecreëerd. Op het landgoed liggen diverse (onverharde) wandelpaden en is een wandelroute uitgezet.

Het is voor de toekomst van het landgoed van groot belang dat het landgoed goed bereikbaar blijft. Gezien de ligging in de natuur, de nabijheid van Hilversum en Loosdrecht zou de inzet vooral op het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger moeten liggen. Om auto's op het landgoed zoveel mogelijk te weren zijn parkeervoorzieningen aan de randen gewenst.

5.2 Analyse cultuurhistorische waarden

Landgoed Zonnestraal is uniek. Het verhaal van Zonnestraal staat en is nog altijd zeer actueel en zo veelzijdig dat de betekenissen en waarden hun inhoud blijven houden: gezondheid, groen, licht, lucht, ruimte, pandemiebestrijding, ambacht en ontwerp, crowdfunding, aandacht voor 'zwakkeren', verbouw en voorziening in eigen voedsel, sociale huisvesting, geen onderscheid afkomst en gezindte,

persoonlijke ontwikkeling, etc. Die gelaagdheid en zichtbare betekenissen zijn echter wel aan het vervlakken.

Op dit moment worden er onvoldoende vruchten geplukt van de (inter)nationale bekendheid en waarde van topmonument Zonnestraal. Als landgoed heeft het onvoldoende positie in Hilversum. Zonnestraal, het hele landgoed kent onderlinge relaties, is één machinerie. Het is onwenselijk als het landgoed in onderdelen uit elkaar valt (zie paragraaf 4.6). Beleid en beheer moeten op elkaar afgestemd zijn. De woningen die op het landgoed zijn gebouwd, zijn collectief ontstaan. Nu worden ze soms verkocht wat ten koste kan gaan van de eenheid van het landgoed.

Voor de toekomst van het landgoed kunnen we leren van het verleden. Het landgoed is het best tot zijn recht gekomen als er een duidelijk verhaal aan ten grondslag ligt. Sluit zoveel mogelijk aan bij het bestaande verhaal van Zonnestraal dat feitelijk nog altijd zeer actueel is, moderniseer het daar waar nodig. Het is zeer belangrijk dat de eenheid van Zonnestraal behouden blijft.

De gemeente Hilversum wil samen met de andere gemeentes in de Gooi- en Vechtstreek het toerisme en recreatie stimuleren. We hebben als streek en gemeente veel te bieden. Het landgoed zien wij als een van de topbestemmingen.

5.3 Analyse functionele structuur

Het landgoed heeft potentie voor zorg gerelateerde bedrijven, maar dit is nu onvoldoende ontwikkeld en er is de afgelopen periode onvoldoende op ingezet. Profilering en clustervorming is belangrijk, maar is nu niet voldoende aanwezig.

Rust en groen vormen een goede combinatie voor wonen en zorg. Veel woningen behoren tot het zorgsysteem. Verkoop ervan leidt uiteindelijk tot een woonwijkje in het buitengebied en dit is strijdig met het gemeentelijke beleid dat erop gericht is wonen te concentreren binnen de bebouwde kom. Kijkende vanuit het geldende bestemmingsplan vinden er diverse activiteiten plaats die daar bestemmingsplan technisch niet zijn toegestaan. Bestemmingsplan Buitengebied 2013 met als belangrijkste bestemmingen Maatschappelijk – Medisch en Natuur - Bos en Heidegebied. Deze bestemmingen ‘beperken’ het gebruik van het landgoed.

In het Duiker ensemble zitten functies die (mogelijk) niet passen zoals horeca, niet-medische kantoren en bedrijven. Het landgoed wordt incidenteel gebruikt voor activiteiten zoals festivals die op gespannen voet kunnen staan met de beschermde status van het deel van het landgoed dat ligt in het Natuurnetwerk Nederland.

Een van de economische speerpunten van de Gooi- en Vechtstreek is zorg. Dus de Medisch Maatschappelijke bestemming is nog altijd zeer actueel. Het is wel voorstelbaar dat de bestemming geactualiseerd en verbreed wordt met bijvoorbeeld meer onderzoek, preventie en/of onderwijs. Uitgangspunt is dat de activiteiten moet passen bij de bestemming Medisch Maatschappelijk. Dit vraagt een duidelijke focus.

Door de langdurige krapte op de arbeidsmarkt proberen bedrijven in hun strijd om talent, bij een locatiekeuze in te spelen op de behoefte van werknemers aan een goed bereikbare werkplekken met voorzieningen in de omgeving (i.p.v. solitaire functies met weinig levendigheid). Deze krapte zal naar verwachting de komende jaren aanhouden.

De vraag naar kantooruimte verandert door o.a. hybride werken, digitalisering en de hierboven genoemde strijd om talent. Bedrijven en werknemers zoeken een multifunctionele en aantrekkelijke omgeving met ontmoetingsplekken en andere inrichting (meer bel- en vergaderplekken).

In de zorgsector is sprake van een steeds verdere clustering van organisaties. Dit betreft zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als in zorgboulevard van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnzorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Aspecten die blijvend belangrijk zijn voor locaties met organisaties in de zorgsector zijn bijvoorbeeld de goede bereikbaarheid via verschillende vervoersmiddelen en de aanwezigheid van vaardigheden. Dit laatste aspect is met name belangrijk voor de kleinere, gespecialiseerde bedrijven. Ook vindt er

steeds meer extramuralisering plaats, waarbij het streven is om gelijkwaardige zorg buiten de intramurale instelling te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning door middel van thuiszorg. Dit biedt ook weer nieuwe kansen voor innovatie en kruisbestuiving met de media & ICT-sector waar veel kennis aanwezig is over het verzamelen en interpreteren van data, vertalen naar beeld en geluid in de vorm van slimme apps en toepassingen naar de doelgroep (van patiënt/gebruiker tot zorgprofessional en arts).

We zien mogelijkheden voor ondersteunde functies zoals bijvoorbeeld een horecagelegenheid en ruimte voor logies bijvoorbeeld gericht op herstel. Belangrijk is dat het past in het verhaal van Zonnestraal. Dit geldt overigens ook voor incidentele activiteiten, waarvoor aanvullend geldt dat deze ook de ecologische waarden niet mogen aantasten.

Op het landgoed wordt op verschillende plekken gewoond. Een toename van het aantal woningen enkel bestemd voor wonen is ongewenst. Wel zien we mogelijkheden voor zorggerelateerde woningen aangevuld met een of meerdere specifieke doelgroepen.

5.4 Analyse sociaal maatschappelijk

Het landgoed vervult een belangrijke sociaal maatschappelijke rol binnen de gemeente Hilversum. Het biedt ruimte aan o.a. zorgappartementen, een verpleegtehuis en medische verzorging. In de tuinderij werken mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook is het mogelijk om zelf groenten te oogsten.

Het landgoed trekt veel bezoekers die komen genieten van de natuur en het landschap. Dit levert enerzijds een bijdrage aan de sociale cohesie en anderzijds draagt het positief bij aan de gezondheid van de Hilversummers want dat is wat rust, groen en beweging met de mens doet. We vinden het belangrijk dat deze situatie behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Binnen de gezondheidszorg is een tendens zichtbaar dat voor bemiddelde mensen het veel gemakkelijker is om aan zorg te komen dan voor mensen met minder inkomen. Wij vinden het belangrijk dat voorkomen wordt dat binnen het landgoed deze tweedeling zichtbaar wordt.

5.5 Analyse eigendomssituatie

Het grootste deel van het landgoed is in eigendom van Zonnestraal Hilversum B.V. Van de vier appartementencomplexen zijn de appartementsrechten in drie van de vier gebouwen in handen van Custodian Vesteda Fund BV. In het vierde appartement zijn appartementsrechten in eigendom van particulieren. Voor de Zonnehoeve heeft de stichting HilverZorg recht van erfpacht. De woningen op het landgoed zijn hoofdzakelijk eigendom van Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken. Enkele voormalige corporatiewoningen zijn inmiddels aan particulieren verkocht. Het beleid van de corporatie is om een deel van de woningen te verkopen. Dit zijn de grote woningen die qua huurprijs vallen onder de vrije sector.

We vinden het belangrijk dat de eenheid van het landgoed zoveel mogelijk wordt bewaakt en bewaard. Een verdere versnippering van de eigendommen draagt daar niet aan bij.

5.6 Analyse milieuaspecten

Bodem

Het gebied bestaat met name uit gordeldekzandwelingen en lokaal landduinen. In het oosten en onder deze afzettingen bevindt zich een stuwwal. Er wordt hier geen bodemdaling verwacht en bodem is naar verwachting ook draagkrachtig genoeg. De afgeronde eolische dekzandgronden zijn over het algemeen iets minder waterdoorlatend. De bodem in deze gebieden bestaat van nature met

name uit podsolgronden en bevatten een dunne humuslaag met hieronder een uitgespoelde laag en dieper mogelijk oerbanken. Deze bodems zijn over het algemeen weinig vruchtbaar en afhankelijk van een natuurlijk evenwicht. De oerbanken kunnen lokaal voor een schijngrondwaterspiegel zorgen. De engen kunnen door het jarenlang gebruik vermoedelijk enkeerdgronden (humusrijke bruinegekleurde laag grond) zijn geworden. Deze gronden bevatten een humusrijke toplaag van ongeveer 50cm.

In enkele gebieden van het landgoed is bodemonderzoek gedaan. Rond het voormalig sanatorium zijn over het algemeen lichte verontreinigingen aangetroffen. Er zijn vermoedelijk nog 2 ondergrondse tanks aanwezig. Lokaal komt hier een sterke verontreiniging met zink in het grondwater voor. Bij enkele andere onderzoeken op het landgoed is ook lichte verontreinigingen aangetroffen. Bij herontwikkeling hoeft alleen bij nieuwbouw of herbestemming van een verblijfsgebied bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Bij de drinkwaterwinning Loosdrecht vindt momenteel nog onderzoek plaats om te herleiden waar een verontreiniging van het grondwater vandaan komt, de bron hiervan is nog niet bekend. Er ligt binnen het gebied een verdenking op de aanwezigheid van een asbeststort. Er is ooit een melding gedaan dat er een asbest dak is gesaneerd en ergens is begraven. Exacte ligging hiervan is niet bekend.

De engen kunnen door het agrarisch gebruik landbouwbestrijdingsmiddelen bevatten.

Er ligt vanuit onze gemeente brede historische kaart geen verdenking op ontplofbare oorlogsresten in het gebied.

Water en bodem worden sturend in de ruimtelijke ordening. Voor de toekomst van het landgoed is het belangrijk dat de bodem zo weinig mogelijk wordt aangetast en vervuiling wordt tegengegaan. Een andere vorm van landbouw kan hier een bijdrage aan leveren.

Water

Het gehele plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Loosdrecht. Binnen dit gebied gelden er allerlei beperkingen om vervuiling van het grondwater te voorkomen.

Grondwaterstand aan de oostrand van het gebied ligt momenteel op maximaal ongeveer 0,55m+NAP, maar heeft in het verleden pieken gehad tot 0,8m+NAP. Het gebied ligt binnen het invloed gebied van de drinkwaterwinning Loosdrecht. Mocht deze winning gereduceerd worden, dan moet er rekening gehouden worden met een grondwaterstijging van enkele decimeters. Ook vanuit de huidige trends wordt een lichte stijging verwacht. Dit kan van invloed zijn op de lageregelegen delen van het gebied (ligt op ongeveer 1m +NAP), waarbij de grondwaterstand dan enkele decimeters onder het maaiveld kan komen te liggen. Dit kan belemmerend werken voor bijvoorbeeld infiltratie van hemelwater en betreden van de akkergebieden met landbouwmachines. Hoger gelegen gebieden liggen buiten invloed van het grondwater en zijn hierdoor gevoeliger voor droogte, dit zal niet veranderen bij een hogere grondwaterstand.

De westelijke kant van het gebied heeft een overstromingsrisico (kleine kans op, minder dan een halve meter water).

Het grootste deel van het landgoed maakt onderdeel uit van de Heuvelrug. Het is voor het regionale watersysteem belangrijk dat hier het hemelwater zoveel mogelijk in de bodem kan infiltreren. De sponswerking van de bodem dient te worden hersteld. De grondwaterstand zal structureel worden verhoogd. De waterkwaliteit moet verbeteren. Vervuiling van welke aard dan ook moet worden voorkomen.

Natuur en cultuur

Het landgoed ligt nabij een Natura-2000-gebied en er zal bij nieuwe ontwikkelingen een stikstofdepositieonderzoek moeten worden uitgevoerd en er is een voortoets flora en fauna nodig. Vanwege de archeologische en geomorfologische waarden mag de bodemstructuur niet worden aangetast en gelden beperkingen.

Vliegveld en wegen

Gezien de nabijheid van het vliegveld gelden er voor delen van het landgoed beperkingen vanwege geluid en externe veiligheid en voor de bouwhoogte.

Ook in de nabijheid van wegen zoals de Rading en de Van Ghentlaan gelden beperkingen vanwege verkeersgeluid.

6. Keuzes en sturing

Sinds 2018 hebben de huidige eigenaren de nodige investeringen gedaan om het landgoed zichtbaar en beleefbaar te maken. Door uitgevoerd onderhoud, beheer en restauraties is Zonnestraal vooral met betrekking tot bestaande monumenten grotendeels technisch gereed voor de toekomst. Om het landgoed toekomstbestendig te maken is een integraal toekomstplan en een geactualiseerd bestemmingsplan gewenst. We willen waar mogelijk ruimte bieden om een duurzame ontwikkeling van het landgoed mogelijk te maken.

6.1 Overwegingen

De opgave voor Zonnestraal is het behouden en passend duurzaam ontwikkelen van Landgoed Zonnestraal aan de hand van de bijzondere waarden zodat het landgoed toekomstbestendig wordt en blijft en goede aansluiting houdt met zijn omgeving.

Wat betekent dit?

Bouwmogelijkheden en verbreding functies

We vinden het belangrijk dat de vele monumentale gebouwen op het landgoed een goede wisselwerking houden met het landschap. Dit betekent dat nieuwe bebouwing rondom monumentale panden cultuurhistorisch moet passen en grootschalige nieuwe bebouwing onwenselijk is. Iets dat in het huidige bestemmingsplan onvoldoende geregeld is. Zo liggen er nog bebouwingmogelijkheden in de buurt van de Pampahoeve en het Duiker ensemble. Met de huidige kennis zou om die reden de Zonnehoeve nooit op deze plek zijn gerealiseerd. We staan positief tegenover een verplaatsing binnen het landgoed. Belangrijk is dat binnen NNN-gebieden geen extra bebouwing is toegestaan. Een uitruil en een wijziging van de NNN-contouren behoren onder voorwaarden wel tot de mogelijkheden en zijn het onderzoeken waard. Het is daarbij zaak om zo slim mogelijk gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Het geldend bestemmingsplan binnen de bestemming 'Medisch-Maatschappelijk' biedt nog bebouwingmogelijkheden in het gebied nabij de Pampahoeve en het ensemble. Om te voorkomen dat hier gebouwd wordt, staan wij in beginsel positief tegenover een verplaatsing van deze bouwrechten naar een ander deel van het landgoed. We houden vast aan de bestaande bestemmingen op het landgoed. Wel zien wij mogelijkheden binnen de bestemming 'Medisch-Maatschappelijk' voor een verbreding met bijvoorbeeld gezondheid, preventie en onderzoek en of ondersteunende functies zoals horeca en kantoor. Focus en passend in het verhaal zijn daarbij belangrijk. Wij vinden het belangrijk dat de zorgfuncties waar mogelijk publiektoegankelijk blijven. Wij houden vast aan de bestemming 'Medisch-Maatschappelijk' voor de zorgwoningen in de appartementencomplexen op het landgoed. Een uitbreiding van de woonbestemming is op het landgoed niet gewenst.

Bijzondere waarden

Hoewel Zonnestraal niet voor de werelderfgoedlijst van UNESCO is voorgedragen is en blijft het landgoed een internationaal icoon. Het is daarom belangrijk dat de eenheid van het landgoed met alle bijzondere waarden behouden blijven. Bij de bijzondere waarden gaat over de geschiedenis, het landschap, de natuurwaarden, de bebouwing en het verhaal. We verwachten van de Toekomstvisie dat dit document naast behoud ook aandacht heeft voor renoveren, onderhoud en beheer. Het verhaal van Zonnestraal is op veel onderdelen nog altijd zeer actueel. We kunnen ons voorstellen dat hier zoveel mogelijk bij wordt aangesloten maar we staan open voor aanpassingen/verbetering/modernisering mits dit geen gevolgen heeft voor de bijzondere waarden van het landgoed. We vinden het belangrijk dat de verschillende tijdslagen in de ondergrond en het landschap behouden blijven.

Natuur en Landbouw

Het grootste deel van het landschap is bestemd voor Natuur. De natuurwaarden staan onder grote druk vanwege het overschot aan stikstof, grondwaterproblemen, klimaatsverandering en recreatieve druk. Een oplossing van deze problemen ligt deels buiten het bereik van de eigenaren en gebruikers van het landgoed bijvoorbeeld als het gaat om de stikstof- en grondwateraanpak. Het behouden, versterken, het anders beheren van gemengde bossen kan deze klimaatbestendig maken, het tegengaan van monoculturen, het voorkomen van bosbranden en het anticiperen hierop zijn zaken waaraan gewerkt kan worden. Extensief recreatief gebruik is mogelijk en moet mogelijk blijven. Ter voorkoming van verstoring van de natuur en de rust zien we beperkte ruimte voor evenementen in deze natuur.

De natuurwaarden van Zonnestraal reiken verder dan alleen de voor natuur bestemde delen. Grote delen van het landgoed zijn door de provincie aangewezen tot NNN-gebied. Het gaat hierbij om de engen, de huidige agrarische delen van het landgoed. De provincie heeft precies omschreven wat op deze engen in de toekomst mogelijk is. De huidige Tuinderij met zijn regeneratieve landbouw wijkt hiervan af. Gezien de positieve effecten van dit bedrijf voor water, bodem, biodiversiteit, voedselvoorziening en het sociale aspect van werkvoorziening voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt is wat ons betreft het onderzoeken waard om deze vorm van landbouw als inspiratiebedrijf voor anderen voor de toekomst te behouden.

Mobiliteit

De prioriteit voor de toekomstige bereikbaarheid van het landgoed zou wat ons betreft moeten liggen op wandelen, fietsen en OV. De twee dichtstbijzijnde stations liggen op met respectievelijk 3 en 4 km fietsafstand. Wij staan positief tegenover verbeteringen in de fiets- en wandelstructuren mits dit niet ten kosten gaat van de landschappelijke en natuurwaarden. We vinden het belangrijk dat het landgoed gezien de functies op het landgoed ook met de bus en voor minder valide mensen goed bereikbaar blijft.

Wij zijn voorstander om het aantal (geparkeerde) auto's en autobewegingen op het landgoed te doen verminderen. Mogelijke oplossingen moeten leiden tot een verbetering van de natuurwaarden en verkeersveiligheid.

6.2 Conclusie

Voorliggend Gebiedskader vormt het basisdocument voor een toekomstvisie. Dit Gebiedskader bevat een analyse van bestaande regels zoals het geldend bestemmingsplan en de provinciale verordening, beleid en afspraken zoals die gemaakt zijn bij het voordragen van het landgoed voor de werelderfgoedlijst. Aangeven is wat de bijzondere waarden van landgoed Zonnestraal zijn en behouden moeten blijven.

Ook is voor verschillende thema's beschreven wat de huidige situatie is en verwacht wordt voor de toekomst. Dit leidt tot een aantal beschreven keuzes en waar nodig tot sturing.

In hoofdlijnen zijn de belangrijkste mogelijke ruimtelijke wijzigingen op het landgoed:

- het waar mogelijk verbreden van de functie 'Maatschappelijk-Medisch'.
- het verplaatsen van de Zonnehoeve naar een andere locatie op het landgoed;
- het verplaatsen van bebouwingsmogelijkheden tussen de Pampahoeve en het Duikers Ensemble naar een andere locatie op het landgoed;
- het herstellen van het landschap na verplaatsing Zonnehoeve;
- extensivering van de landbouw en verbetering van de natuurwaarden;

Participatie is belangrijk en de resultaten ervan zullen worden meegewogen bij de besluitvorming. De toekomstvisie moet ervoor zorgen dat landgoed Zonnestraal behouden blijft en zich passend en duurzaam kan ontwikkelen aan de hand van de bijzondere waarden zodat het landgoed toekomstbestendig wordt en blijft en goede aansluiting houdt met zijn omgeving.

7. Participatie

Vanuit de gedachte van de Omgevingswet en overeenkomstig beleid van de gemeente zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor de participatie. Het is van belang dat de verschillende belanghebbenden door de eigenaren betrokken worden bij de planvorming. Dit Gebiedskader is een goede basis voor het verder vorm geven van de toekomstvisie. Bij de beoordeling van de toekomstvisie zullen de uitkomsten van de participatie worden meegewogen in de uiteindelijke besluitvorming.

Bijlage

Historie Zonnestraal

Aan het begin van de twintigste eeuw was tuberculose wereldwijd een grote bedreiging voor de volksgezondheid. In Nederland stierven rond 1900 tienduizend mensen aan deze besmettelijke ziekte. Ondanks de grote stappen die door de Nederlandse staat werden ondernomen zoals de Gezondheids- en Woningwet van 1901 hield deze zich nagenoeg afzijdig bij de concrete bestrijding van tuberculose. De aanpak van deze epidemie werd overgelaten aan het particulier initiatief en de verzuilde liefdadigheid.

Omdat tuberculose zich voornamelijk manifesteerde onder de arbeidersbevolking, kunnen initiatieven ten aanzien van deze ziekte gezien worden als onderdeel van een bredere maatschappelijke reactie op de zogenaamde sociale kwestie: vraagstukken rondom de omstandigheden waarin de arbeidersklasse terecht was gekomen door industrialisatie en urbanisatie. Hierbij kwamen zaken als volksgezondheid, woon- en arbeidsomstandigheden en sociale zekerheid aan de orde.

In 1894 werd de Algemene Nederlandse Diamantbewerdersbond opgericht om de belangen van de ruim tienduizend voornamelijk Amsterdamse diamantbewerders te verdedigen. De focus van de ANDB lag in eerste instantie vooral op het verbeteren van de beloning en de werkomstandigheden van de diamantbewerders. Maar ook financiële ondersteuning in tijden van ziekte of werkloosheid ging tot de mogelijkheden behoren.

In de negentiende eeuw werden er talloze ziekenfondsen opgericht voor met name arbeiders ter ondersteuning in tijden van ziekte. Ook de ANDB voorzag hierin. De ANDB, door de hoge organisatiegraad en professionaliteit ook wel de eerste moderne vakbond van Nederland genoemd, ging hierin echter veel verder. Waar veel ziekenfondsen zich beperkten tot het vergoeden van de huisarts en de apotheker ging de ANDB over tot het realiseren van een eigen arbeids- en nazorgkolonie ten behoeve van de terugkeer in de maatschappij van door tbc getroffen diamantbewerders.

Tuberculose was een ziekte die veel diamantbewerders trof. In 1905 richtte ANDB-vakbondsman Jan van Zutphen daar om de stichting Diamantbewerders Koperen Stelenfonds "Nieuwe Levenskracht" (KSF) op. Doel was om geld bijeen te brengen om sanatoria te kunnen stichten voor de arbeiders die aan tuberculose leden. Het KSF overtuigde diamantbewerders om de koperen stelen, een afvalproduct van het diamantbewerkingsproces, gezamenlijk in te zamelen en te verkopen ten behoeve van het fonds voor hun zieke collega's. Ook de werkgevers droegen bij aan dit fonds. In 1917 verveelvoudigden de inkomsten voor het fonds toen het mogelijk werd om het afvalproduct boort (diamantslijpsel) terug te winnen.

Het bijzondere aan dit sociale initiatief was dat het grotendeels van onderop door de arbeiders zelf onder het motto 'De Sterken voor de Zwakken', georganiseerd was. Dit in tegenstelling tot veel andere initiatieven voor de bestrijding van tuberculose die weliswaar voor tbc-patiënten en arbeiders georganiseerd werden maar nooit door en met deze doelgroepen zelf werden opgezet.

Met deze middelen kon het KSF in 1919 het landgoed met het landhuis Pampahoeve in Hilversum aankopen voor de stichting van, volgens het eerste idee, een sanatorium. Een studiegroep, waar ook de architecten Duiker en Bijvoet deel van uitmaakten, boog zich over aanpak en uitwerking van het beoogde sanatorium. Deze commissie kwam na uitgebreid onderzoek en na studiereizen tot het inzicht dat tbc-patiënten onvoldoende geholpen waren met de reguliere behandeling, namelijk een rustkuur. Besloten werd dat gekozen moest worden voor een andere, vernieuwende, aanpak. Hiervoor moest een nieuw type instelling gerealiseerd worden dat fungeerde als schakelpunt tussen zorg en maatschappij. Het werd een arbeidskolonie voor tuberculoselidmers waar met arbeidstherapie niet enkel gewerkt werd aan genezing maar vooral ook aan het herstel van de arbeidskracht en volledige re-integratie in de maatschappij. Uitgangspunt hierbij was een holistische benadering van

de mens, waarbij niet alleen fysieke, maar ook geestelijke en sociale factoren bij de genezing een rol spelen. Nazorg was hiervan een essentieel onderdeel en werd zowel op het terrein zelf als door de stedelijke GGD's en nazorgcomités vormgegeven. Op 16 september 1925 werd hiertoe de Vereniging 'Zonnestraal' opgericht, de Nederlandsche Vereniging tot het oprichten van Arbeidskolonies voor tuberculoselidmers in Nederland. De arbeids- en nazorgkolonie Zonnestraal was geboren en het complex werd gerealiseerd in de periode 1928-1931 met toevoegingen als nazorgwoningen in de daaropvolgende jaren.

Bij het maken van de plannen voor het terrein stonden licht, lucht, een natuurlijke omgeving en hygiëne voorop. Zonnestraal werd uitgevoerd als een *'Healing Machine'* in een *'Healing Environment'*. Het ontwerp van het hoofdgebouw en de paviljoens vormde de vertaling van de toen geldende inzichten van de ziektebehandeling en het programma van eisen van de betrokken medici. Omdat zonlicht, lucht, hygiëne en ruimte de belangrijkste remedie waren tegen tbc, moest dit gematerialiseerd worden in de gebouwen van Zonnestraal. Door een betonskelet toe te passen kon architect Duiker de constructie tot het minimaal noodzakelijke terugbrengen. Hierdoor kon het glasoppervlak maximaal zijn waardoor een optimale uitwisseling tussen binnen en buiten ontstond en er een zo groot mogelijke toetreding van zonlicht mogelijk was. Het glas werd gevat in ranke stalen profielen die blauw geschilderd werden waardoor ze samensmolten met de kleur van de lucht. De paviljoens werden voorzien van eenpersoonskamers wat revolutionair was voor de tijd. Er werd gekozen voor eenpersoonskamers omdat uit nieuwe geneeskundige inzichten bleek dat dit herstel bevorderend werkt: alleen rust je beter uit omdat je beter slaapt en minder stress ervaart. Daarnaast kunnen de eenpersoonskamers gezien worden in het licht van enerzijds de emancipatie van de arbeider en anderzijds het belang van gelijkheid dat nadrukkelijk het uitgangspunt was in de opzet en aanpak van Zonnestraal.

Op Zonnestraal had de arbeider recht op een mooie, aangename en gezonde omgeving om te verbeteren op alle fronten en daarbij moest iedereen in gelijke mate toegang krijgen tot de helende middelen zon, lucht en ruimte.

Zonnestraal werd gerealiseerd in een omgeving die optimaal bijdroeg aan herstel en re-integratie. De gebouwen werden ingebed in het landschap en gericht op toetreding van zonlicht met openheid aan de zuid- en zuidoostzijde. De omringende natuur speelde een belangrijke rol voor de geest, het ervaren van rust en een gezonde omgeving ter bevordering van het herstel. Op het landgoed werden dennenbomen aangeplant waarvan verondersteld werd dat deze bijdroegen aan gezonde lucht. De ligging ten opzichte van de heersende windrichting en het geïsoleerde karakter van de kolonie waren niet alleen van belang voor de patiënt, maar ook voor de ventilatie en infectiepreventie.

Verder werd gestreefd naar een verspreide opzet, waardoor patiënten veel in de buitenlucht zouden zijn, al was het maar de wandeling naar de eetzaal. Er was daarom niet langer sprake van één bouwvolume, maar van meerdere. Elke stap in het herstel kreeg een eigen ruimte en betekende een stap verder in het verwerven van eigenwaarde en zelfstandigheid, met uiteindelijk de terugkeer naar huis. Zo begon de patiënt in zijn eigen kamer waarna hij geleidelijk zijn actieradius kon uitbreiden via steeds grotere wandelingetjes. Om de patiënten langzaam werkkraft te laten opdoen kregen zij een therapeutisch op hun specifieke gezondheidstoestand afgestemd programma van bezigheden en arbeid. Voor de arbeidstherapie werden werkplaatsen ontworpen, zowel in het bos als aan de oprijlaan naar het hoofdgebouw. Naarmate het herstel vorderde zou men dan in zogenaamde boshutjes kunnen verblijven. Voor ontspanning kon men op Zonnestraal terecht in het aangelegde en nog steeds bestaande openluchttheater in het bos. De eetzaal deed bovendien ook dienst als theaterzaal. Aan de Zonneheide zou een klein theehuis worden toegevoegd (de bodemplaat is gerealiseerd en nog aanwezig). De bouw van het openluchttheater in 1923 werd mogelijk gemaakt door werklozen uit Hilversum in te zetten. Dit regime van verschillende stadia van herstel was zichtbaar in de plattegrond van Zonnestraal.

Deze denkwijze leverde uiteindelijk op Zonnestraal een baanbrekend en monumentaal ontwerp op. In 1927 werd gestart met de bouw van het hoofdgebouw en de eerste twee paviljoens. In 1928 konden hoofdgebouw en Ter Meulenpaviljoen in gebruik genomen worden. De eerste patiënten, die in villa De Pampahoeve verbleven, konden toen worden overgeplaatst. In 1931 werd het Dresselhuyspaviljoen voltooid. Langs de Bosweg stonden de werkplaatsen en bij de villa De Pampahoeve een twaalfhoekig dienstbodehuis met de naam De Koepel. Nazorgwoningen werden in 1938 bij de entree van het terrein gebouwd. De centrale gebouwen werden geplaatst op de zuidgrens van het vroegere Loosdrechtse Bos, één van de vleugels van het Dresselhuyspaviljoen in het verlengde van de stuifwal van ná 1683. De voormalige laan langs de zuidzijde van 'de ruit' werd daarmee nu een zichtas op één van de paviljoens. Het hoofdgebouw en de paviljoens stonden nu bovendien direct tegen een stuifzandgebied aan. Daar bestond de mogelijkheid om tussen de duintjes slingerende wandelpaden aan te leggen. Aan de westzijde van het terrein lagen bouwlanden die werden verhuurd. In het westelijk deel van het terrein van Zonnestraal hadden ook een aantal nutsfuncties een plek, zoals het hoenderpark, een varkensstal en bijenkorven. Ook werd de oude kwekerij van Smidt verder uitgebreid. Daar konden de bewoners hun arbeidsuren besteden.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog liet de Wehrmacht in 1942 elf bunkerwoningen voor officieren en een officiersmess bouwen aan de noordzijde van het landgoed. In 1949 werden ze onder architectuur van Bijvoet verbouwd tot dubbele nazorgwoningen. Verder werden tijdens de oorlog bunkers en betonplaat aangelegd. Tenminste een deel van de oude bos opstand blijven bestaan, want er komen naast verspreide forse uitgelopen hakhoutstoven ook nog enkele forse beukenlanen uit (vermoedelijk) de 19e-eeuwse landgoedfase voor.

Na de ontdekking van penicilline in 1944 raakten sanatoria geleidelijk aan buiten gebruik. De gebouwen van Zonnestraal kwamen in handen van het reguliere ziekenhuis van Hilversum. In 1957 werd het een erkend Algemeen Ziekenhuis, en in 1969 sloot de arbeids- en nazorgkolonie definitief de deuren. Ten behoeve van de ziekenhuisfunctie werd er ingrijpend bijgebouwd. Zonder duidelijk ruimtelijk ontwerp werden er barakken en noodgebouwen bijgeplaatst en werd er bos gekapt. Het was juist het bos dat in de oorspronkelijke opzet de rug van de gebouwen dekte. Daarnaast verdichtte het bos aan de zuidzijde zich juist. De Zonneheide groeide daardoor geleidelijk dicht, terwijl de structuur rond villa De Pampahoeve veranderde.

Een ingrijpende doorbraak van de oude structuur kwam in 1988 tot stand, toen Zonnehoeve werd gebouwd. Er kwam een doorbraak in de lanenstructuur. Veel beukenlanen verdwenen, ook die langs de Bosweg. Meerdere parkeerterreinen werden in die periode toegevoegd. Aan het begin van de 21^{ste} eeuw werden zorgappartementen toegevoegd in het gebied.

Vanaf 2013 werd gestart met de uitvoering van het landschappelijk herstelplan. Het terrein werd 'opgeruimd'. Asphalt maakte plaats voor halfverharding, nieuw meubilair werd in de buitenruimte geplaatst en de parkeerplaatsen werden opnieuw ingedeeld. Aangrenzend werden wandelpaden opgeknapt en ecologische verbindingen aangelegd. Bovendien werd de tuin van de villa De Pampahoeve opgeknapt en opnieuw ingericht, en een zichtas, een voormalig pad, langs de 17e-eeuwse wal werd vrijgemaakt. De ingreep die het meest in het oog springt is het herstel van de open zuidzijde en de beplante noordzijde van het complex van hoofdgebouw en paviljoens.