



CONCEPT VOOR MEELEESRONDE

TOEKOMSTPLAN NATUURLANDGOED ZONNESTRAAL

icoon voor een gezonde wereld

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



01 Inleiding

- 02 Van Gebiedskader naar Toekomstplan
- 06 Bijzondere geschiedenis
- 13 Samen met de omgeving

14 Gebiedsconcept

- 16 Sense of place
cultuurhistorie en landschap
- 22 Sense of nature
natuur, bodem en water
- 28 Sense of health
programma
- 34 Sense of being
duurzaamheid en mobiliteit

40 Deelgebieden

- 42 Campus Zonnestraal
- 46 Woon- en werkgemeenschap
- 50 Regeneratieve boerderij en Hangar

54 Ontwikkelstrategie

- 56 Organisatie en samenwerking
- 58 Fasering



Inleiding

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

Van Gebiedskader naar Toekomstplan

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

Gebiedskader

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

- Verbreding van de huidige bestemming 'Maatschappelijk-Medisch'.
- Verplaatsing van de Zonnehoeve naar een andere locatie op het landgoed.

- Verschuiving van bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.
- Herstel van de karakteristieke, deels verdwenen landschapsstructuur.
- Extensivering van de landbouw en verbetering van de natuurwaarden.

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

Toekomstplan

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

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

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

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

Sense of being
Toegankelijk, duurzaam en gedreven door gemeenschapszin.

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

Het Toekomstplan vormt de basis van een nieuw Omgevingsplan dat medio 2025 aan de raad wordt voorgelegd.

Bijzondere geschiedenis

Natuurlandgoed Zonnestraal is bekend vanwege het wereldberoemde sanatorium. Dat is één van de tijdslagen in een lange reeks van Prehistorie tot Rijksmonument.

Prehistorie

Het landgoed ligt op de flanken van een stuwwal die meer dan 100.000 jaar geleden is ontstaan. Het ijs stuwde de bodem op tot een vruchtbare heuvel. De harde, koude wind bedekte de flanken met fijn zand.



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

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

Overzicht van het beleid van Rijk, provincie Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam	
Aardkundig erfgoed	Natuurlandgoed Zonnestraal ligt in een gebied met aardkundige waarden die door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) beschermd worden.
Grondwaterbeschermingsgebied	Het landgoed ligt in een grondwaterbeschermingsgebied met beperkingen voor onder andere warmtekoudeopslag, boringen en dieper dan 3 meter graven.
Natuurnetwerk Nederland	Het landgoed is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) waar de natuur voorrang heeft. Het wijzigen van bestaande of het toevoegen van nieuwe activiteiten is alleen mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. Zijn er negatieve effecten op de natuur, dan worden die tot een minimum beperkt. Lukt dat niet, dan moet het eventuele verlies aan natuur gecompenseerd worden.
Bijzonder Provinciaal Landschap	De delen van het landgoed die niet deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap Het Gooi met een reeks kernkwaliteiten die beschermd worden.
Oude bosgroeiplaatsen	Het bos op het landgoed is aangewezen als oude bosgroeiplaats waarvoor aanvullende regels gelden.
MRA - Landelijk gebied	Het landgoed ligt in het landelijk gebied van de Metropoolregio Amsterdam. Daar zijn ontwikkelingen mogelijk, maar alleen op locaties waar al een stedelijke functie is toegestaan.
Rijksmonumenten	De Pampahoeve, het Sanatorium Zonnestraal, de nazorgwoningen, de naastgelegen gedenkbank en de TBC-huisjes zijn aangewezen als Rijksmonument.
Luchthavenbesluit	Op het landgoed gelden bebouwingsbeperkingen vanwege Vliegveld Hilversum.
Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering	Het landgoed ligt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtпlassen. De sloop-, aanleg- en gebruikersfase van het project mogen geen significante negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied hebben.

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

De mens vestigde zich op de vruchtbare top, daar waar nu de Hoorneboegse Heide ligt. De flanken werden hooguit gebruikt voor de jacht en om de doden te begraven.

Het Emtincksbos

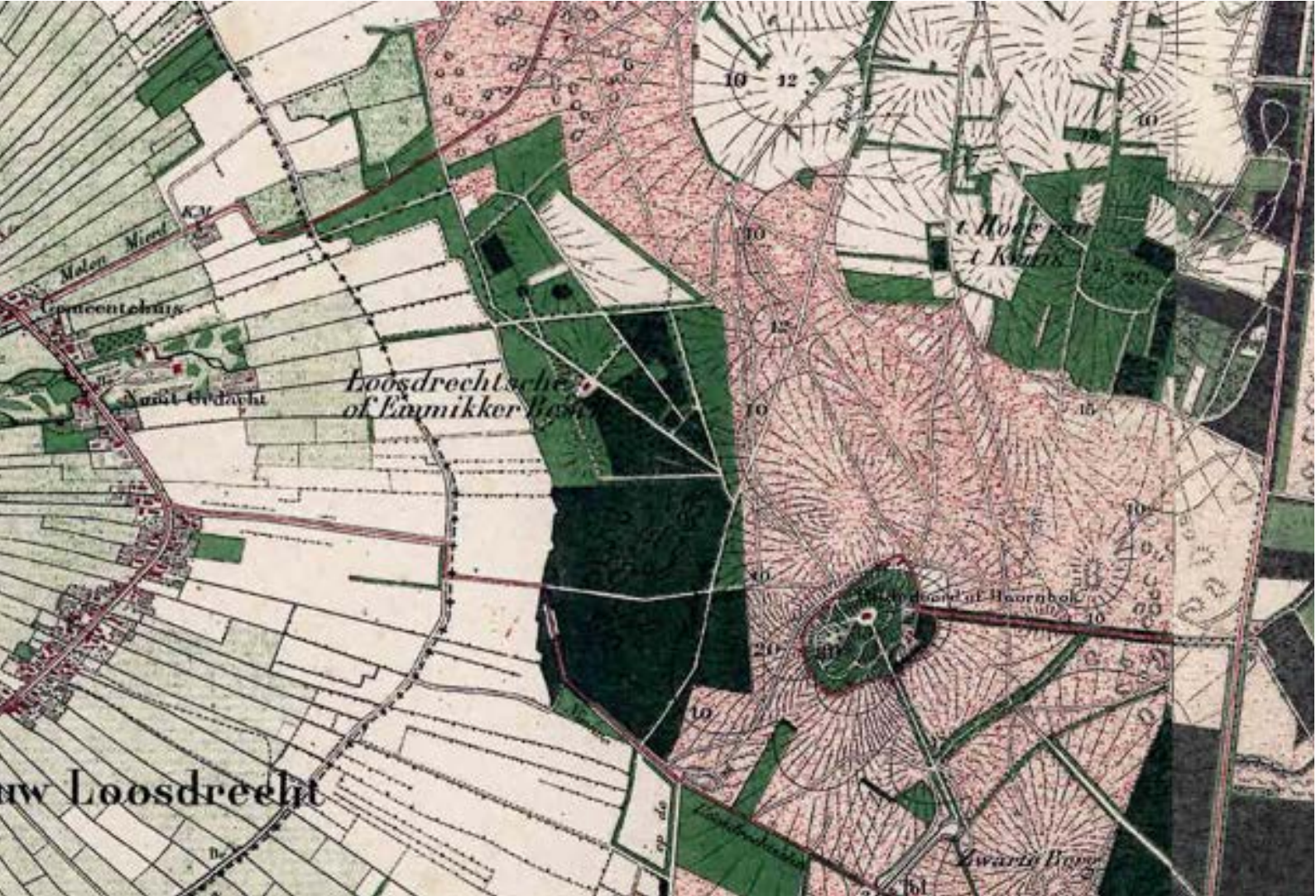
Het oorspronkelijke bos werd in de middeleeuwen gekapt. Simon Emtinck kocht in 1683 een restant van dit Gooiersbos en begon met bosbouw. Hij legde de ruit aan, een geometrisch patroon van lanen, paden en brandgangen dat er nog altijd is. Zijn houtvestershuisje aan de centrale boslaan is verdwenen, maar op dezelfde plek staat nog altijd een huis met puntdak. De enggronden langs de Rading waren al eerder ontstaan. Hier, op de

overgang van zand naar veen, werd boekweit, rogge en gerst verbouwd.

De Pampahoeve

Het landgoed wisselde regelmatig van eigenaar. Frederik Smidt zwaaide vanaf 1911 de scepter en bouwde er het eerste landhuis, een houten villa in Engelse neotudorstijl. De naam verwijst naar de pampa's waar hij als handelaar in Argentijns rundvlees een fortuin vergaarde. Bij het huis hoorde een landschapstuin met romantische paden die de 'bosjuwelen', zoals een piramide, vijver en halmenveld, met elkaar verbinden. Het bos aan de zuidkant van het landgoed werd gekapt om een groot heideveld te creëren.

De kaart uit 1827 toont het geometrische lanenpatroon.



De Pampahoeve met romantische landschapstuin.



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

Zonnestraal of Duiker's ensemble

Jan van Zutphen was de drijvende kracht achter

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

Zonnestraal is een schepping van Jan Duiker, Bernard Bijvoet en Jan Gerko Wiebenga, architecten en constructeurs van het Nieuwe Bouwen. Zij combineerden nieuwe medische, maatschappelijke en technologische inzichten om de ernstige gezondheids crisis van die tijd te lijf te gaan. Hun aandacht voor 'back to basics' is verrassend



De Pampahoeve

Adamas

Hoofdgebouw

Werkplaatsen

Dresselhuyspaviljoen

Ter Meulenpaviljoen

Luchtfoto Zonnestraal uit 1931.



ICOON NIEUWE BOUWEN

De rationele functionaliteit komt in de architectuur tot uitdrukking.



BETON, GLAS EN STAAL

Het slanke betonskelet creëert een sensatie van ruimte, licht en openheid.



WERKPLAATSEN

Patiënten pakten de draad van het normale leven zo snel mogelijk op.



KOEPEL

Het dienstbodehuis was eenvoudig en doelmatig, maar vooral gezellig.



ADAMAS

De diamantslijperij annex leerbedrijf bleef onvoltooid.



NAZORGWONINGEN

De laatste stap op weg terug naar het normale leven.



ALTIJD BUITEN

Het kuren gebeurde zoveel mogelijk buiten, bijvoorbeeld in verplaatsbare boshutten.



PADENSTRUCTUUR

Patiënten werden gestimuleerd om er veel op uit te gaan en te bewegen.



actueel. Zij bedachten een groene, veilige werk-, woon- en leefomgeving die mensen stimuleert tot ontmoeting, beweging en gezond eten. En door hun open en creatieve manier van samenwerken, bleek dat nog haalbaar en betaalbaar ook.

beschrijving Rijksmonument

Zonnestraal bestaat uit een hoofdgebouw en twee paviljoens. Ter weerszijden van een conversatiezaal zijn twee ziekenafdelingen voor elk 25 patiënten geprojecteerd. De gebouwen zijn ontworpen in de stijl van het Nieuwe Bouwen en bestaan louter uit geometrische vormen in nauwgezet berekende maten. De constructie is van witgepleisterd gewapend beton met glas en staal. De vrijstaande kolommen zijn aan de bovenzijde van afgeschuinde verzwaren voorzien. De vlakke, onversierde gevels bevatten over de gehele lengte ramen die tot het plafond en de hoekpunten doorlopen. De ramen

zijn gevat in blauw geverfde stalen sponningen, op subtiële wijze variërend in grootte. Ook de deuren bestaan uit staal en glas.

Zonnestraal is een internationaal erkend voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Het unieke zit in het bewegen dat het leidende principe voor het gehele ontwerp van de arbeids- en nazorgkolonie met sanatorium vormde. De zich herhalende architectonische vormen zijn daarbij gebruikt om een visuele verbinding tussen ruimten met hetzelfde gebruik te leggen.

Fliegerhorst

De Tweede Wereldoorlog maakte een einde aan de idealistische tijd. Op het landgoed werden een hangar voor het vliegveld en woningen voor militairen gebouwd. De betonnen plaat waar de hangar op stond is er nog. Dat geldt ook voor de 'bunkerwoningen'. Die ogen als boerderijtjes, maar hebben een betonnen casco met versterkt dak tegen bominslagen.

De Vliegtuighangar op het landgoed



Algemeen ziekenhuis

Zonnestraal werd na de oorlog een algemeen ziekenhuis. De groeiende ruimtebehoefte resulteerde in een ratjetoe van barakken en noodgebouwen die inmiddels zijn afgebroken. De twee rijtjes met doorzonwoningen bij het bunkerdorp zijn behouden gebleven. Deze woningen, ontworpen door Bijvoet, waren aanvankelijk voor nazorg bedoeld. Toen dat niet meer nodig bleek, werden het dienstwoningen van het ziekenhuis.

De Zonnehoeve is in 1988 gebouwd. Het verpleeghuis voor ouderen met dementie ligt in het hart van het landgoed en trekt, alle goede bedoelingen ten spijt, een zware wissel op de landschappelijke en cultuurhistorische structuur.

Rijksmonument

De overheid kwam daarna in actie. Zonnestraal werd een Rijksmonument, gevolgd door de restauratie van het hoofdgebouw, het Dresselhuyspaviljoen, de werkplaatsen en het dienstbodenhuis. Deze enorme klus werd deels betaald met de opbrengst van nieuwe zorgappartementen. De boshutten, gedenkbank, tuinmanswoning en het bunkerdorp kregen een paar jaar later de status van gemeentelijk monument.

De huidige eigenaren restaureren het Ter Meulenpaviljoen en werken aan een landgoed dat toekomstbestendig is. In dit Toekomstplan staat hoe zij dat willen bereiken.

Samen met de omgeving

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

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

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

De participatie gaat na vaststelling van het Toekomstplan door. Via de website www.natuurlandgoedzonnestraal.nl kan iedereen op de hoogte blijven. Daar zijn ook alle verslagen van de bijeenkomsten te vinden.

Integrale cultuurhistorische waarderingskaart van Landgoed Zonnestraal (SteenhuisMeurs, 2014).



Vier gebiedscoalities voor duurzame ontwikkeling



Gebiedsconcept



De Verlichting

Verheffing van de arbeider



Buitenplaats

Bewerking van een type



Gelaagd landschap

Benutten aanwezige kwaliteiten



Kolonie

Een autarkische gemeenschap



Sociaal initiatief

Grass roots organisatie



Innovatie

Medische en architectonische flow



Arbeidstherapie

Reïntegratie door (hand)arbeid



Gemeenschap

Met en voor elkaar



Verzorgingsstaat

Solidariteit met zwakkeren

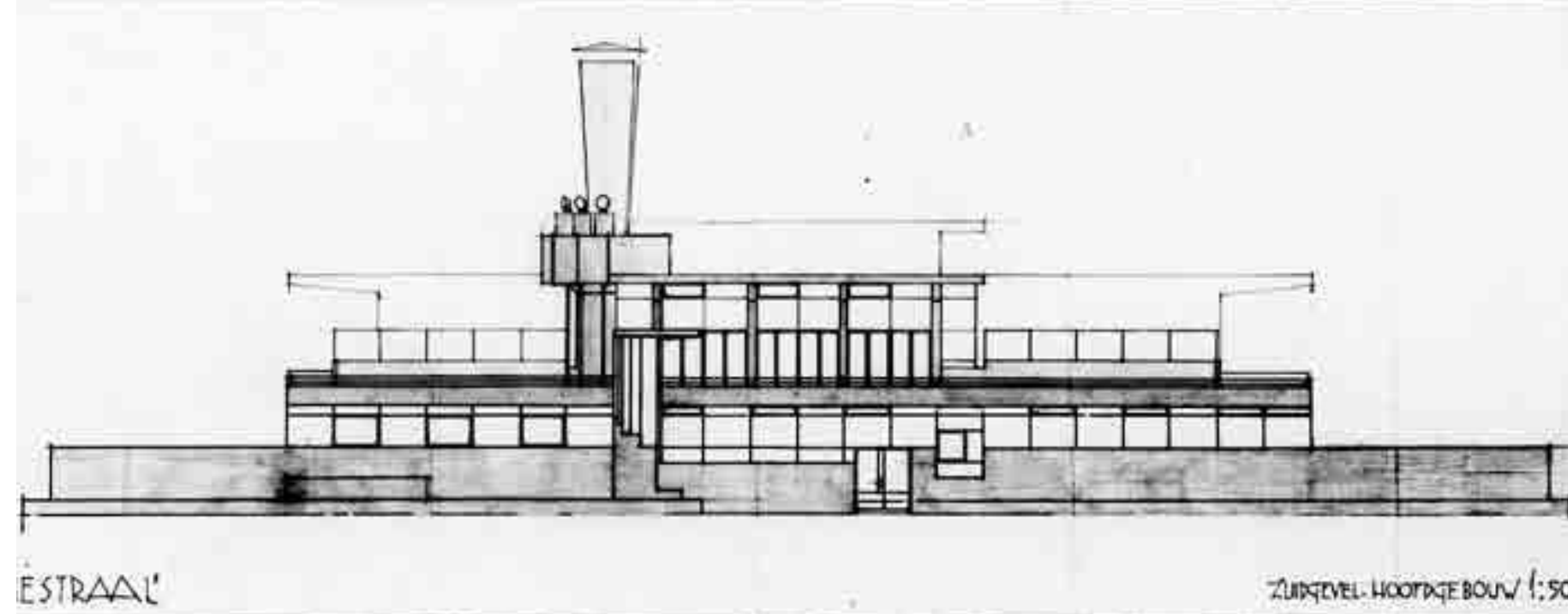
De negen thema's uit de Integrale cultuurhistorische waardestelling (Steenhuismeurs, 2014).

Het gebiedsconcept bestaat uit de kernwaarden Sense of place, Sense of nature, Sense of health en Sense of being. Elke kernwaarde is uitgewerkt in ontwikkelprincipes die het gehele landgoed weer doen schitteren.

Sense of place

Analyse

Het landgoed is een historische eenheid tussen landschap, routes, bebouwing, gebruik en eigendom. Menig landgoed is in één keer ontworpen en aangelegd. Zonnestraal is anders, want stap voor stap gegroeid. De verschillende tijdslagen zie je terug in de diversiteit van het landschap met oude bosgroeiplaatsen, enggronden en heidevelden. Je ziet het ook terug in het gevarieerde netwerk van lange, majestueuze beukenlanen en kronkelige, romantische bospaden die de bosjuwelen verbinden. Het landgoed bleef lange tijd nagenoeg onbebouwd. Daar kwam met de bouw van De Pampahoeve en Duiker's ensemble verandering in. En hoe! Zonnestraal is het voorbeeld van baanbrekende architectuur ten dienste van innovatieve en betaalbare gezondheidszorg voor iedereen. Een thema dat 100 jaar later nog steeds actueel is.



Duiker's ensemble is inmiddels zorgvuldig gerestaureerd. Nu is de omgeving aan de beurt. Die heeft geleden onder:

- Verkoop en fragmentatie van delen van het landgoed.
- Gebrek aan aandacht en continuïteit in het landschapsbeheer.
- Een wirwar van paden waardoor het nergens echt rustig is.
- Steeds meer verharding voor gemotoriseerd verkeer.
- Lukraak gesitueerde bebouwing in het hart van het gebied.

Ontwikkelpincipes

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

Gelaagde eenheid

Zonnestraal is een historische eenheid met verschillende tijdslagen. Het huidige bezit blijft bijeen. De tijdslagen Prehistorie, Het Emtincksbos, De Pampahoeve, Duiker's ensemble en Fliegerhorst worden gekoesterd.

Vier landschappen

Zonnestraal is een caleidoscoop van landschappen met bos, heide en enggronden. Het beheer wordt geïntensiveerd. Op de overgang tussen het bos en de enggronden ontstaat een soortenrijke overgangszone.

Herstel in het hart

Het hart van het landgoed is verstopt geraakt. De bebouwing uit latere jaren, zoals de Zonnehoeve, verhuist naar een andere plek. De ruimtelijke structuur wordt hersteld, de hoeveelheid verharding verminderd.

Uitwerkingsrichting

De verplaatsing van de Zonnehoeve wordt gevolgd door herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke structuur. Het wonen krijgt een mooie, zonnige plek rond de Kleine Eng. Deze nieuwe Woon- en werkgemeenschap bestaat uit twee delen. Het eerste deel ligt op de locatie van het huidige kampeerterrein aan de noordzijde van de Kleine Eng. De nieuwbouw bestaat uit meerdere losse gebouwen van drie tot vier lagen,



	Natuurbos		Ecologische overgangszone		Laanstructuur		Bestaande bebouwing
	Heide		Enggronden		Campustuin		Zoekruimte nieuwbouw
	Parkbos				Parkeren		Agrarisch gebruik

geschikt voor verschillende doelgroepen met een zorgvraag. Het tweede deel van de Woon- en werkgemeenschap komt op de locatie van de huidige kwekerij aan de overkant van de Kleine Eng. Deze bebouwing wordt kleinschalig en sluit qua bouwhoogte en gevoel aan op het naastgelegen bunkerdorp.

Het herstel in het hart van het landgoed bestaat uit het terugbrengen van historische paden, clusters van parkeren, weghalen van overtollige verharding en aanplanten van parkbos. Duiker's ensemble komt op die manier weer met de rug in het bos te liggen. Het Rijksmonument krijgt een sleutelrol in de totstandkoming van een campus, het thuis van innovatieve bedrijven en instellingen rond integrale

gezondheid. Een nieuwe campustuin verbindt Duiker's ensemble met dat andere monument, De Pampahoeve. Binnen de herstelde padenstructuur is tevens ruimte voor een nieuw bosjuweel. Dat is een tweelaags paviljoen met campusfuncties die niet in de bestaande gebouwen passen.

Het herstel beperkt zich niet tot het hart van het landgoed, maar strekt zich uit tot de Kleine Eng en Grote Eng langs de Rading. Hier komen kleinschalige, natuurvriendelijke akkers, graslandjes en fruitgaarden. De huidige, harde grens tussen het bos en de enggronden wordt omgevormd tot een soortenrijke overgangszone met kruiden, planten, struiken en voedseldragende bomen. Het boerenpad langs deze 'zoom' verbindt de

Nieuwbouw maakt de weg vrij voor herstel





Gelaagde eenheid

Zonnestraal is een historische eenheid met verschillende tijdslagen. Het huidige bezit blijft bijeen. De tijdslagen Prehistorie, Het Emtincksbos, De Pampahoeve, Duiker's ensemble en Fliegerhorst worden gekoesterd.



Vier landschappen

Zonnestraal is een caleidoscoop van landschappen met bos, heide en enggronden. Het beheer wordt geïntensiveerd. Op de overgang tussen het bos en de enggronden ontstaat een natuurlijke overgangszone ('zoom').



Herstel in het hart

Het hart van Zonnestraal is verstopt geraakt. Een deel van de bebouwing, zoals de Zonnehoeve, verhuist naar een betere plek op het landgoed. Het parkeren wordt geclusterd, zodat er minder verharding nodig is.



Meer biodiversiteit

Zonnestraal draagt bij aan verkoeling, 'carbon capture' en een goede lucht- en waterkwaliteit. Het natuurbeheer gaat de versnippering, vershraling en verdroging tegen. De hoeveelheid groen en biodiversiteit nemen toe.



Gezonde bodem

Het agrarische gebruik van de enggronden wordt kleinschalig en natuurinclusief. Bodemverstoring, kunstmest en bestrijdingsmiddelen zijn taboe. Een dikke humuslaag op de akkers houdt het regenwater langer vast.



Rust op het landgoed

De recreatiedruk wordt beter verdeeld. Het extreem fijnmazige padenstelsel in het bos wordt uitgedund, zodat het daar rustiger wordt. Rond de enggronden komen er juist paden bij. Loslopende honden worden geweerd.



Integrale gezondheid

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



Betekenisvol leven

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



Naar buiten!

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



Gemeenschapszin

Bewoners en ondernemers delen de kernwaarden van het landgoed. Nieuwe initiatieven en events zijn welkom, mits zij invulling geven aan Sense of Place, Nature, Health en Being. En hun bezoekers daarin meenemen.



Duurzame leefomgeving

Het landgoed wordt een fijne leefomgeving waar mensen zich kunnen ontplooiën en die bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de stad: groen en klimaatbestendig, gezond, CO2-neutraal, circulair en met duurzame mobiliteit.



Veilig en toegankelijk

De voetganger en fietser staan centraal. De auto is te gast. Het parkeren wordt gereguleerd. Bezoekers wordt gewezen op bushaltes en treinstations in de omgeving. Vanaf daar loop of fiets je in een kwartiertje naar ons toe.



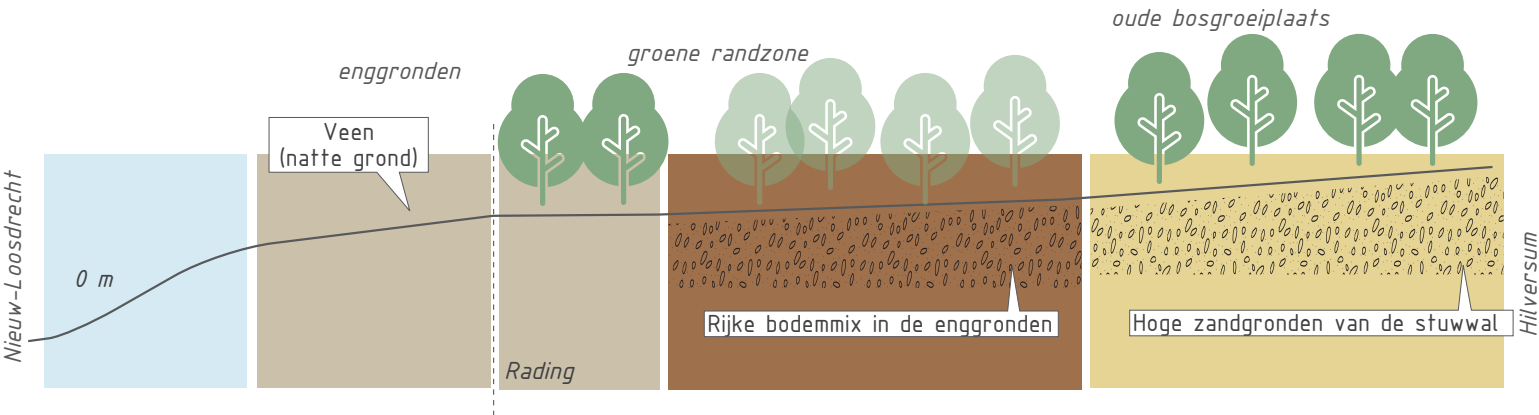
Majestueuze beukenlanen

woongemeenschappen rond de Kleine Eng met de campus. Halverwege ligt de betonnen plaat van de Fliegerhorst. De hangar die hier ooit stond komt terug, maar dan als warme, uitnodigende ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers en bezoekers van het landgoed.

Sense of nature

Analyse

Het landgoed ligt op de overgang van de Gooise stuwwal en het laagveen bij Nieuw-Loosdrecht. Het zuidelijke deel ligt op een laag landduin. Er is daardoor een grote variatie in reliëf en microreliëf. De ‘veldpodzol’ bodem bestaat uit



fijn zand. Het grondwater staat diep. Langs de Rading is dat anders. Daar staat het grondwater tussen 40 en 120 cm beneden maaiveld. Rond de waterwinning aan de overkant van de weg ligt een grondwaterbeschermingsgebied dat bijna het hele landgoed bestrijkt.

Het landgoed valt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het grootste deel bestaat uit het natuurbeheertype Dennen-, Eiken- en Beukenbos met in het noorden voormalig eikenhakhout, douglas en fijnspar en in het zuiden een stuifduinenbos met gemengde opstanden van grove den. Bijzonder zijn de lange, beeldbepalende beukenlanen en een laan met Amerikaanse eiken die het gebied doorkruisen. De westelijke rand langs de enggronden is weinig gevarieerd en minder vitaal.

Midden in het bos ligt het Halmenveld, een bosjuweel. De siergrassen van weleer hebben plaatsgemaakt voor struikheidevegetatie met boomgroepen, grassen en brem. De andere, veel jongere heide ligt op het lage landduin tussen het Duiker’s ensemble en de Zonneheide van het Goois Natuurreservaat. De vegetatie bestaat uit struikheide met brem, pilzegge, bochtige smele en het mos ‘grijs kronkelsteeltje’. Lokaal groeien er ook pioniersoorten zoals vroege haver, tandjesgras en heidespurrie.

Het bos en de heide op het landgoed vormen een belangrijk leefgebied voor zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen. Van de soortenrijkdom op de enggronden is minder bekend. Op de Kleine Eng bevinden zich een biologische en een reguliere kwekerij. Op de Grote Eng staat vooral Engels raaigras en mais. Ook is er een wijngaard. De natuurwaarde zit nu nog vooral



Vogels

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



Amfibieën

Bruine kikker, kleine watersalamander en rugstreeppad.



Reptielen

Hazelworm en ringslang.



Vleermuizen

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



Overige zoogdieren

Das, eekhoorn, ree en vos.

Grote variëteit aan fauna (Bosgroep Midden Nederland, 2024).

in lanen en houtwallen tussen de percelen, waar regelmatig overvliegende en foeragerende vogels en vleermuizen zijn gespot.

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

- Het bos en de heide hebben te maken met hoge recreatiedruk.
- De structuurvariatie is in een aantal bosvakken laag.
- Niet alle vegetatie blijkt opgewassen tegen klimaatverandering.
- Het agrarische gebruik van de enggronden is tamelijk intensief.
- De strakke, kunstmatige bosrand draagt niet bij aan de natuurwaarde.

Ontwikkelprijncipes

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

Meer biodiversiteit

Zonnestraal draagt bij aan verkoeling, ‘carbon capture’ en een goede lucht- en waterkwaliteit. Het natuurbeheer gaat de versnippering, verschraling en verdroging tegen. De hoeveelheid groen en biodiversiteit nemen toe.

Gezonde bodem

Het agrarische gebruik van de enggronden wordt kleinschalig en natuurinclusief. Bodemverstoring, kunstmest en bestrijdingsmiddelen zijn taboe. Een dikke humuslaag op de akkers houdt het regenwater langer vast.

Rust op het landgoed

De recreatiedruk wordt beter verdeeld. Het extreem fijnmazige padenstelsel in het bos wordt uitgedund, zodat het daar rustiger wordt. Rond de enggronden komen er juist paden bij. Loslopende honden worden geweerd.

Uitwerkingsrichting

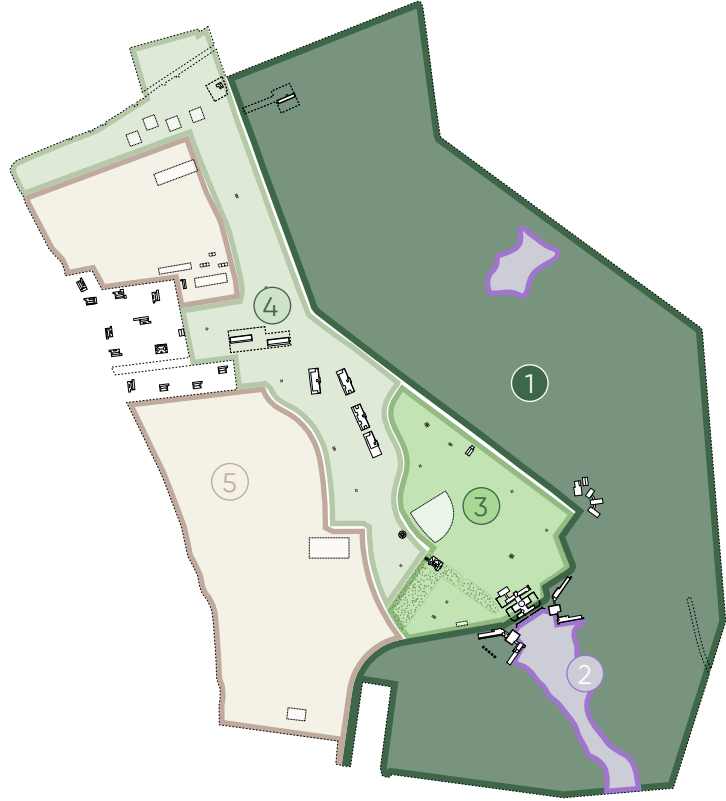
Het landgoed bestaat uit vijf deelgebieden: natuurbos, heide, parkbos, ecologische overgangszone en enggronden.

Het beheer van het natuurbos bevordert een structuurrijke, klimaatrobuuste vegetatie met een meer biodiversiteit. De vegetatie wordt structuurrijker door het creëren van kruid- en struiklagen rond open

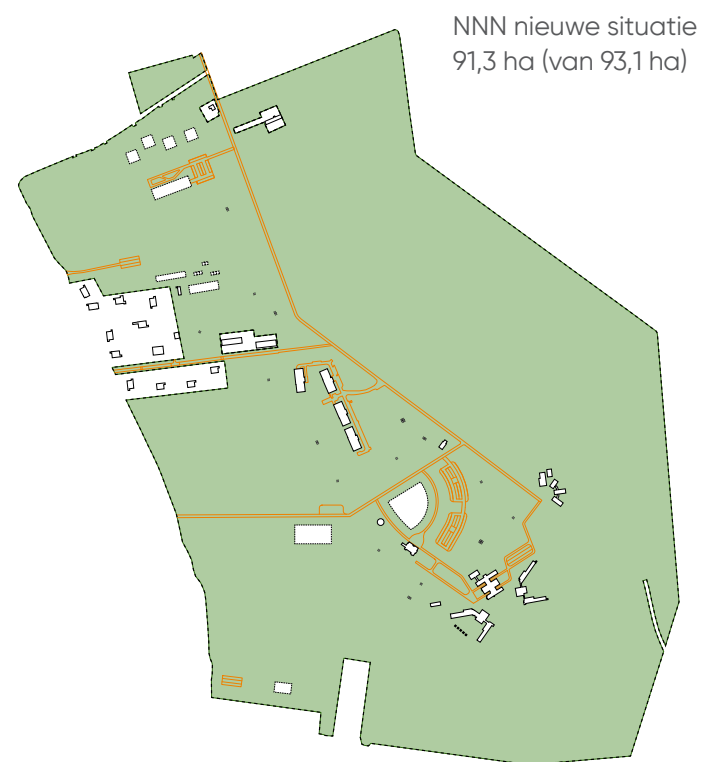
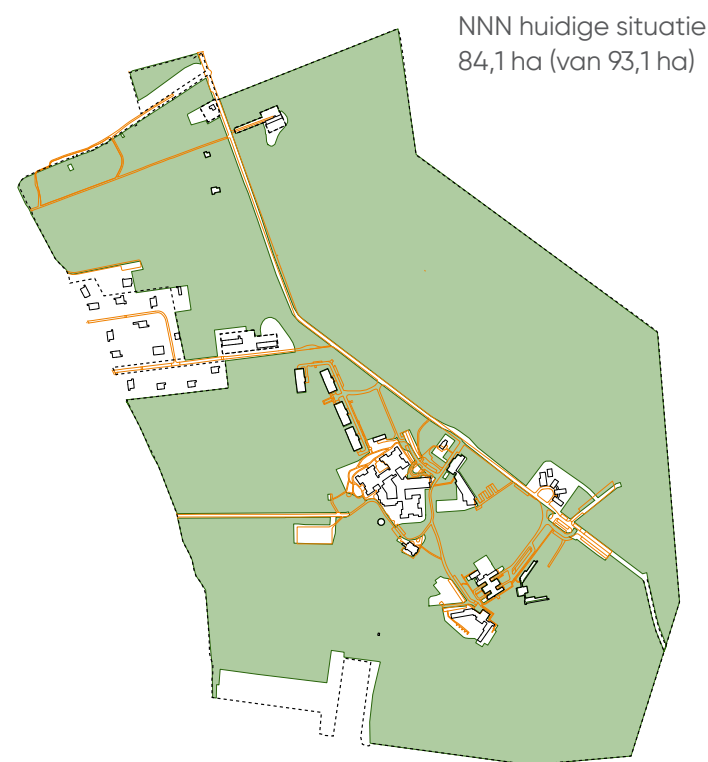
plekken. Dood hout vormt een micro-habitat voor zwammen en mag blijven liggen. De vegetatie wordt klimaatrobuuster door de aanplant van inheemse soorten die de vitaliteit en weerbaarheid van het bos vergroten.

Ook de heidevelden hebben baat bij structuurvariatie. Het beheer bevordert de afwisseling van jonge en oude struikheide, brem, jeneverbes, open zand en grazige plekjes. De strakke bosrand wordt verrijkt met een mantel- en zoomvegetatie.

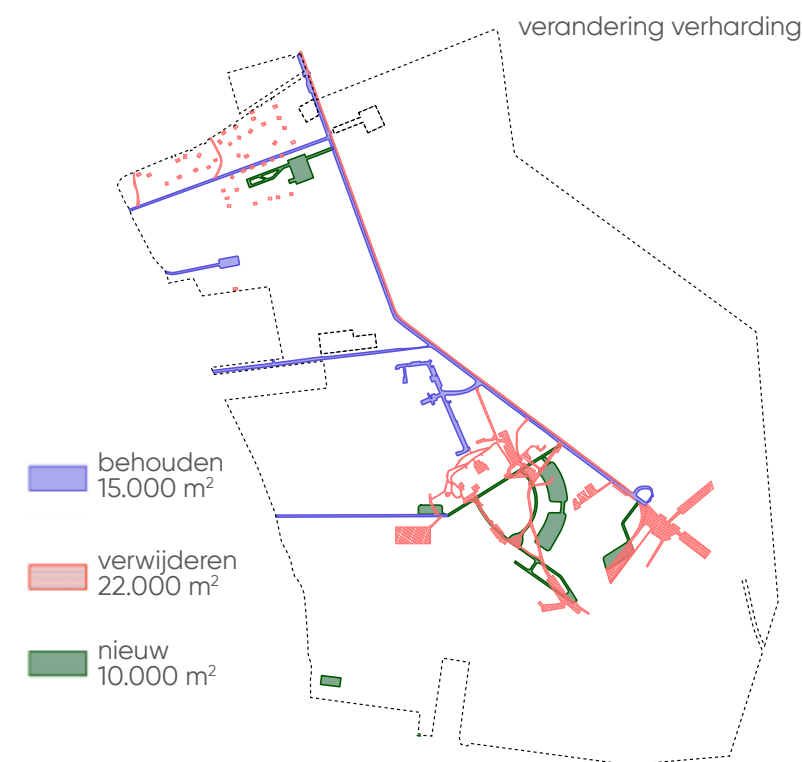
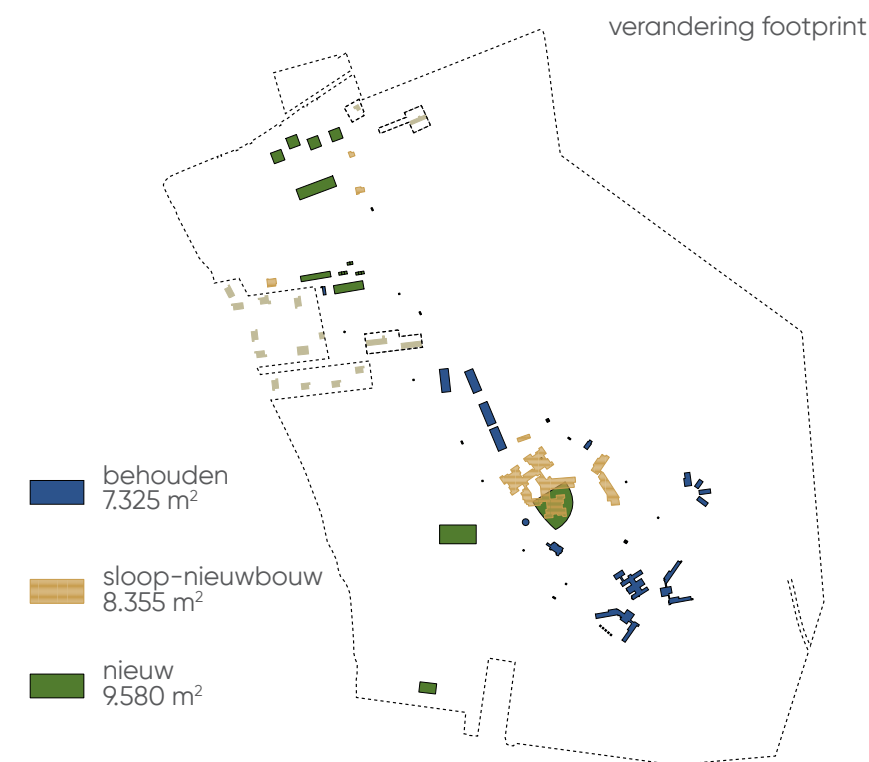
Het beheer van het parkbos in het hart van het landgoed is ingrijpender. De verplaatsing van gebouwen en herschikking van het parkeren wordt gevolgd door herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke structuur rond De Pampahoeve



1. *Natuurbos*
Dennen-, eiken-, en beukenbos (N15.02)
2. *Heide*
Droge heide (N07.01)
3. *Parkbos*
Dennen-, eiken-, en beukenbos (N15.02)
4. *Ecologische overgangszone*
Dennen-, eiken-, en beukenbos (N15.02)
5. *Enggronden*
Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02)
Kruiden- of faunarijke akker (N12.05)



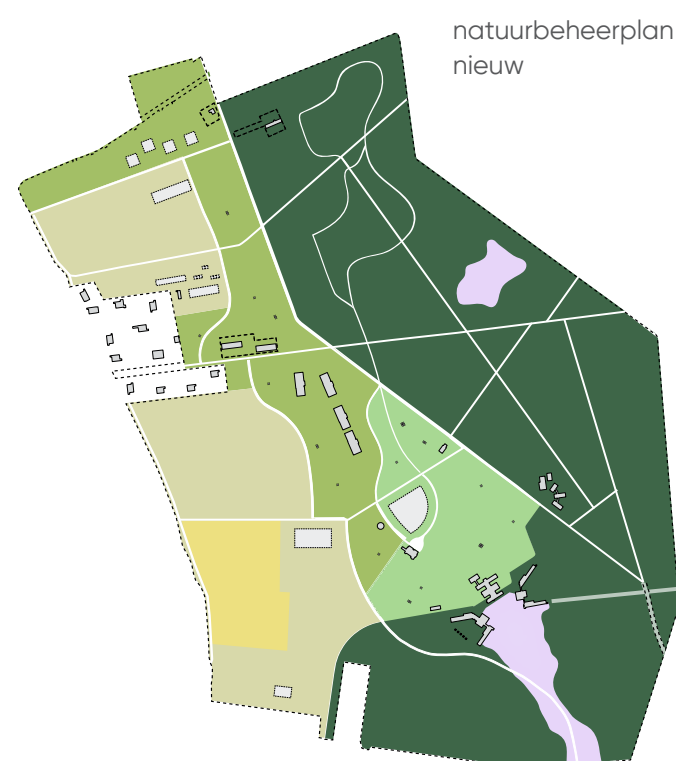
Het Toekomstplan heeft geen nadelige gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN areaal wordt vergroot, de hoeveelheid verharding neemt af, er komt meer groen en het wordt rustiger op het landgoed.



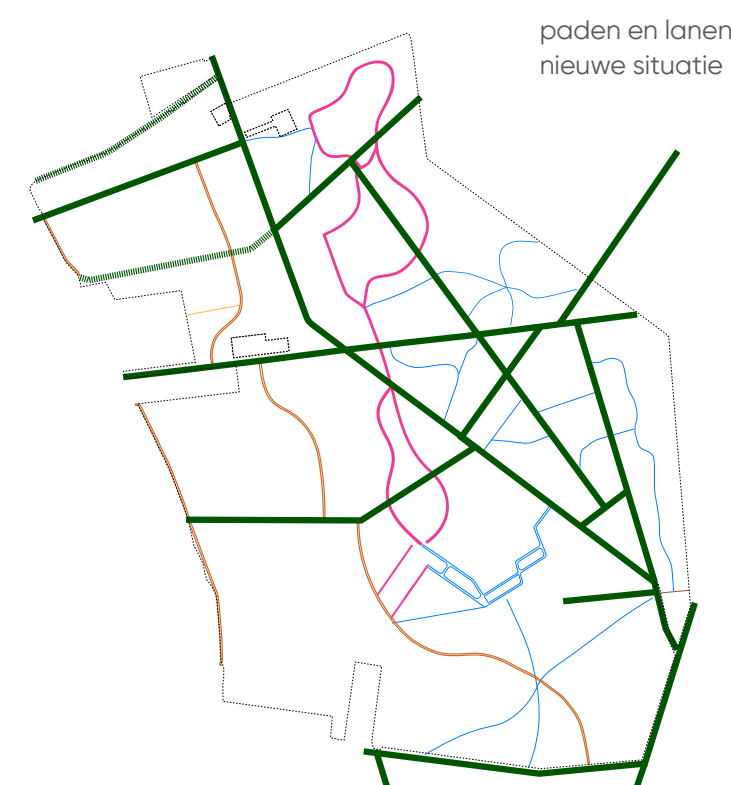
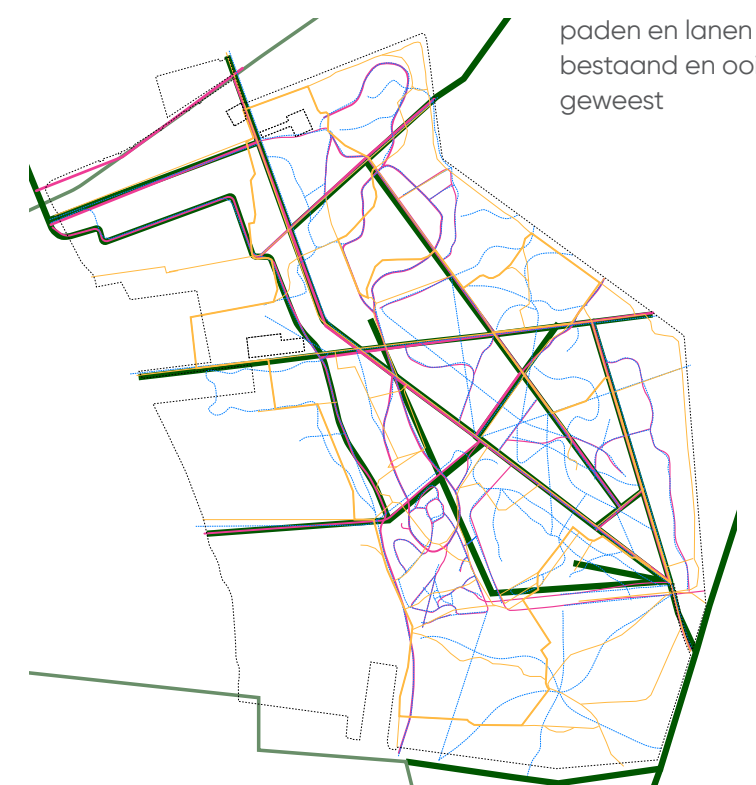
In het huidige bestemmingsplan staat dat de totale footprint van gebouwen met ruim 10.000 m² mag toenemen. De toename in het Toekomstplan bedraagt slechts 1.225 m². De hoeveelheid verharding neemt met 12.000 m² af. Per saldo komt er minimaal 10.000 m² groen bij.



Dennen-, eiken- en beukenbos	56
Lanen	1,5
Droge heide	1,9
Kruiden- en faunarijk grasland	0,3
Agrarisch gebruik	15,6
Productiebos	1,3



Dennen-, eiken- en beukenbos	67,8
natuurbos	46,8
parkbos	7,8
ecologische overgangszone	13,2
Droge heide	3,0
Kruiden- of faunarijke akker	14,7
Kruiden- en faunarijk grasland	3,3



Emtincksbos 1680 - 1810 De Pampahoeve 1811 - 1918 Duiker's Ensemble 1920 - 1950 Natuurlandgoed Zonnestraal

en Duiker's ensemble. Er wordt veel nieuw bos aangeplant. Dat krijgt een iets openener, parkachtig karakter, hetgeen past bij de beleving van een campus.

De ecologische overgangszone is een andere grote verandering. De strakke westelijke bosrand wordt omgevormd tot een zachte overgang met mantel- en zoomvegetatie. De nieuwe aanplant is inheems met lokaal een aantal voedseldragende struiken en bomen. Waar mogelijk worden poeltjes aangelegd. Zo'n gevarieerde vegetatie in combinatie met water heeft een grote aantrekkingskracht op vogels, insecten en ook de das.

Een laatste belangrijke verandering is een natuurinclusieve en regeneratieve manier van landbouw op de enggronden met positieve impact

op biodiversiteit, klimaat en welzijn van mens en dier. In het beheer wordt ingezet op: holistische begrazing, een gezonde bodem, natuurlijke processen en het volgen van de natuur, afwisseling in kleinschaligheid en diversiteit van gewassen, geen bestrijdingsmiddelen, geen kunstmest en geen bodemverstoring in de vorm van frezen, ploegen en spitten.

In alle deelgebieden bestuderen ook de mogelijkheden om het regenwater langer op ons landgoed vast te houden. Dat kan bijvoorbeeld door wateropvang in, op of rond de gebouwen, het aanbrengen van een dikke watervasthoudende humuslaag en het vernatten van de zoom die op de overgang van het bos naar de enggronden gecreëerd wordt.

Ecologische toetsing / kwalitatief

De Bosgroepen hebben het Toekomstplan uitgebreid getoetst. Zij concluderen dat de voorgestelde veranderingen positief bijdragen aan de leefgebieden van aanwezige flora en fauna en de verbindingen tussen die leefgebieden. Het bos en de heide worden klimaatrobuust, de vitaliteit van bodem en vegetatie neemt toe. Tijdens werkzaamheden kunnen tijdelijk negatieve effecten ontstaan. Dat vereist zorgvuldige monitoring en, waar nodig, mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Ecologische toetsing / kwantitatief

De hoeveelheid groen op het landgoed neemt met circa 1 hectare toe. Het Natuurnetwerk Nederland kan met ruim 7 hectare worden uitgebreid. Het natuurbos, parkbos en de ecologische overgangszone vallen onder het natuurbeheertype Dennen-, Eiken- en Beukenbos (N15.02). De heide valt onder het natuurbeheertype Droge heide (N07.01). De enggronden worden een Kruiden- en faunarijk grasland en Kruiden- en faunarijk akkerland (N12.02/N12.05).

Het Toekomstplan voorziet in een aantal ingrepen die de cultuurhistorische en landschappelijke structuur herstellen. De boskap die daarvoor nodig is wordt ruimschoots gecompenseerd. Het gedetailleerde onderzoek inzake beschermde gebieden, soorten en houtopstanden volgt bij het Omgevingsplan.



Sense of health

Analyse

Het landgoed is een architectonisch en maatschappelijk icoon. Het was de eerste zelfvoorzienende gemeenschap voor gezondheid en reïntegratie. Deze vooruitstrevende, integrale visie kreeg in de naoorlogse periode geen navolging. Zonnestraal werd een 'gewoon' ziekenhuis waar het vooral om genezing draait. Na de redding van het monumentale complex in de jaren '90 van de vorige eeuw, transformeerde het in een bedrijfsverzamelgebouw voor medische en paramedische beroepen. Het verloop was groot, totdat de huidige eigenaar aan het roer kwam. De gebouwen zijn inmiddels voor driekwart gevuld met huurders die zich bezighouden met nieuwe gezondheidsconcepten, preventie en beweging, innovatie en onderwijs, genezing, nazorg en reïntegratie.

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

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

- De huidige bestemming 'Maatschappelijk-



Medisch' sluit onvoldoende aan bij een brede, integrale visie op gezondheid.

- De later toegevoegde bebouwing, zoals het verpleeghuis, voldoet niet aan hedendaagse normen en wensen.
- Het ontbreekt aan grote, flexibel indeelbare ruimtes voor ontmoeting, samenwerking en experiment.
- De natuur is een kracht; de wisselwerking tussen binnen en buiten komt echter onvoldoende uit de verf.
- In het vigerende bestemmingsplan zit ontwikkelruimte, maar die tast het hart van het landgoed aan.

Ontwikkelprijncipes

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

Integrale gezondheid

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

Betekenisvol leven

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

Naar buiten!

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



Uitwerkingsrichting

Het programma bevindt zich in de deelgebieden Campus Zonnestraal, Woon- en werkgemeenschap en De Hangar.

Campus Zonnestraal

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

1. Van denken naar doen

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

2. Brede blik op gezondheid

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

3. Opbouwen vanuit gemeenschap

Op Campus Zonnestraal staan professionals uit

verschillende domeinen om je heen en helpen je om gezond te blijven.

4. Leven lang leren en ontwikkelen

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

5. Werken met geschiedenis

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

Campus Zonnestraal heeft een bruto vloeroppervlak van circa 10.500 m². Kleine en middelgrote initiatieven vestigen zich in Duiker's ensemble en De Pampahoeve. Grotere initiatieven passen daar niet in en komen in het nieuwe bosjuweel annex campuspaviljoen.

Woon- en werkgemeenschap

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





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

zingeving en weer van betekenis voor anderen kunnen zijn.

De Woon- en werkgemeenschap heeft een bruto vloeroppervlak van circa 12.750 m², verdeeld over Kleine Eng Noord is (11.000 m²) en Kleine Eng Zuid (1.750 m²).

De Hangar

De Hangar is het gezamenlijke project van Campus Zonnestraal, de Woon- en werkgemeenschap en de regeneratieve boerderij. Het wordt een gastvrije, inspirerende plek voor alle bewoners, medewerkers en bezoekers van het landgoed. Je gaat hier ervaren wat Zonnestraal te bieden heeft. Doe mee

aan onze workshops, trainingen en events. Laat je verrassen door ons kunst- en cultuuraanbod. Neem een kijkje in de werkplaats waar de producten van het land worden bewerkt. Bezoek de markt met lokale producten. Kom langs in het restaurant en overnacht op een magische plek met geschiedenis en natuur.

De Hangar heeft een bruto vloeroppervlak van circa 4.000 m². De kas (850 m²) en schuur (800 m²) staan elders op de boerderij.



	Bruto vloeroppervlak
Campus Zonnestraal	10.500 m²
De Pampahoeve	675 m²
Duiker's Ensemble	6.575 m²
hoofdgebouw en paviljoens	5.050 m²
werkplaatsen	900 m²
koepel dienstbodehuis	225 m²
boshutten	200 m²
Adamas	200 m²
Campuspaviljoen	3.000 m²
Houtvestershuisje	250 m²
Woon- en werkgemeenschap	12.750 m²
Kleine Eng Noord	11.000 m²
Kleine Eng Zuid	1.750 m²
Regeneratieve boerderij	1.675 m²
Kas	875 m²
Schuur	800 m²
Hangar	4.000 m²
Hangar	4.000 m²
bestaande zorgappartementen	11.000 m²
woning kwekerij	75 m²
totaal	max. 40.000 m²
bestaand te handhaven	18.175 m²
vervangende nieuwbouw	11.350 m²
aanvullend programma	10.475 m²

Gemengde doeleinden

De meeste bestemmingen op het landgoed blijven intact. Dat geldt bijvoorbeeld voor de bestemmingen natuur en agrarisch met archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische beschermingen. De bestemming ‘Maatschappelijk-Medisch’ blijft van toepassing op de bestaande zorgappartementen.

Voor de ontwikkeling van Campus Zonnestraal, de Woon- en werkgemeenschap en De Hangar is een verbreding van de bestemming nodig. De bestemming ‘Gemengde Doeleinden - Gezondheid, Preventie en Onderzoek’ maakt de volgende activiteiten mogelijk:

A. Gezondheidszorg en preventie

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

B. Onderzoek en innovatie

Ruimten en faciliteiten voor onderzoek, innovatie en ontwikkeling op het gebied van gezondheid, preventieve zorg en medische technologie.

C. Educatie en bewustwording

Sociaal-culturele en maatschappelijk voorzieningen en activiteiten gericht op voorlichting, educatie en training die bijdragen aan een gezonde leefstijl en welzijn, zoals cursussen, workshops en conferenties.

D. Maatschappelijke samenwerking

Initiatieven en samenwerkingsprojecten tussen publieke, private en maatschappelijke partijen gericht op het bevorderen van gezondheid en inclusiviteit.

E. Wonen voor zorgbehoevenden

Wonen gericht op personen met een zorgvraag met de noodzakelijke ondersteuning en voorzieningen, gericht op het bevorderen van hun zelfstandigheid, welzijn en kwaliteit van leven, waarbij wordt uitgegaan van een inclusieve samenleving waarin zorg en wonen op een geïntegreerde manier worden gefaciliteerd.

F. Wonen voor cruciale beroepen

Wonen voor mensen die een cruciale rol hebben in de zorg en deze zorg leveren op het landgoed en wonen voor mensen die noodzakelijk zijn voor exploitatie, beheer en onderhoud van het landgoed.

Het wonen is uitsluitend toegestaan in de noordwesthoek van het terrein, buiten de contour van Vliegveld Hilversum.

G. Ondersteunende functies

Ondersteunde conferentiefaciliteiten, horeca, kleinschalige productie en detailhandel, gastenverblijf annex hotel, evenementen, kantoor en voorzieningen voor sport en beweging, mits deze een directe relatie hebben met gezondheid, preventie en onderzoek (hoofdfuncties A-F).

Horeca is toegestaan in het Duiker's ensemble (bestaand) en de Hangar (nieuw). De eerste biedt gasten de kans om een uniek monument te ervaren. De tweede staat op de Regeneratieve boerderij en draait om het Farm-to-table concept. In het Omgevingsplan zal dit nader worden gepreciseerd.

H. Ondergeschikt functies

Verkeersvoorzieningen e.d.

Sense of being

Analyse

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

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

- Bezoekers beseffen onvoldoende dat zij hier te gast zijn.
- De beveiliging heeft zijn handen vol aan illegale activiteiten.

- Op de centrale boslaan wordt regelmatig hard gereden.
- Er is landjepik, verrommeling en parkeren waar dat niet mag.

Ontwikkelprincipes

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

Gemeenschapszin

Bewoners en ondernemers delen de kernwaarden van het landgoed. Nieuwe initiatieven en events zijn welkom, mits zij invulling geven aan Sense of Place, Nature, Health en Being. En hun bezoekers daarin meenemen.

Duurzame leefomgeving

Het landgoed wordt een fijne leefomgeving waar mensen zich kunnen ontplooien en die bijdraagt aan



de duurzaamheidsambities van de stad: groen en klimaatbestendig, gezond, CO2-neutraal, circulair en met duurzame mobiliteit.

Veilig en toegankelijk

De voetganger en fietser staan centraal. De auto is te gast. Het parkeren wordt gereguleerd. Bezoekers wordt gewezen op bushaltes en treinstations in de omgeving. Vanaf daar loop of fiets je in een kwartiertje naar ons toe.

Uitwerkingsrichting

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

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

De vaste activiteiten en tijdelijke evenementen worden duurzaam. Nieuwbouw is zo zuinig mogelijk

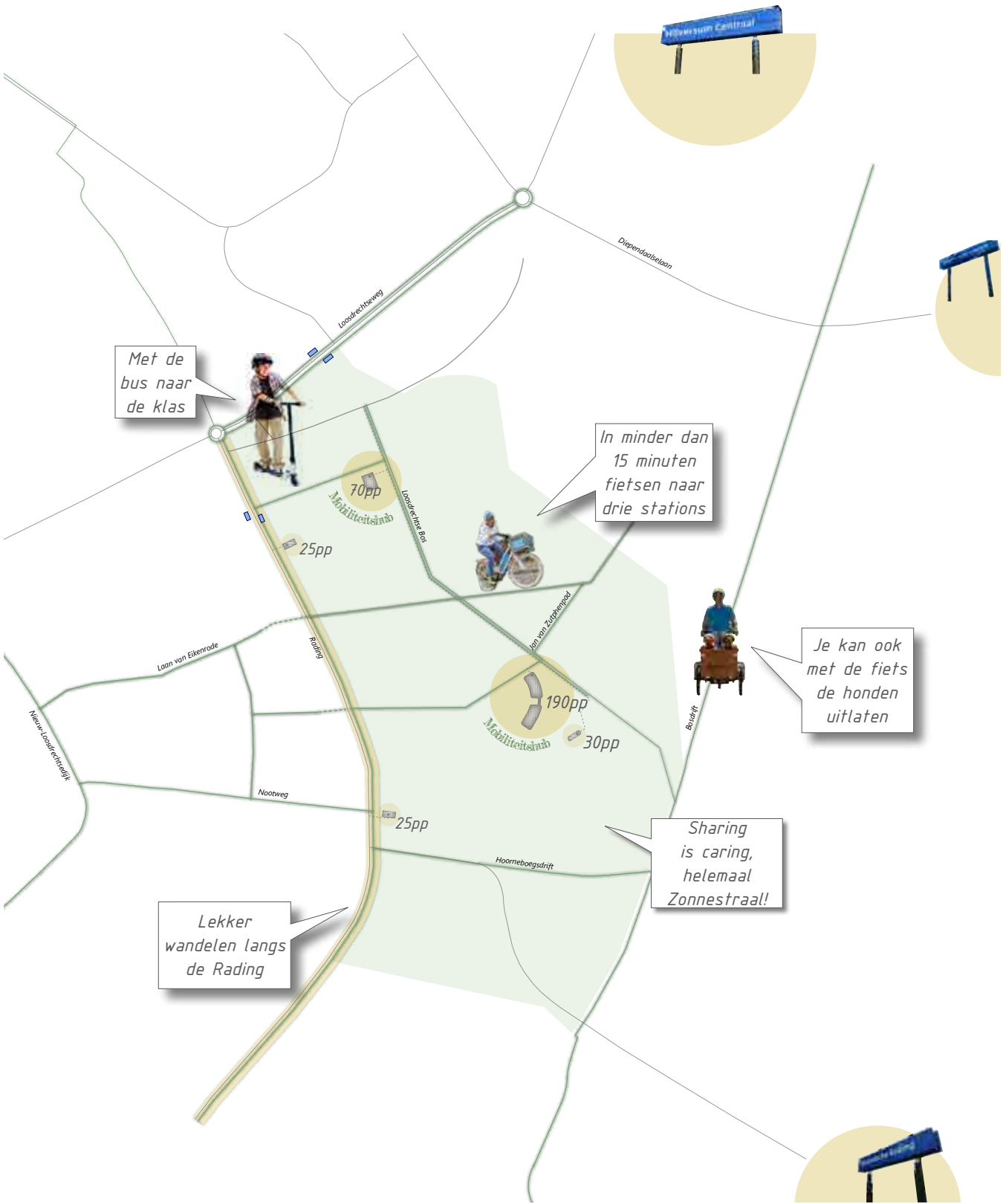
Evenementen op het landgoed:

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

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

Duurzame mobiliteit begint bij het loop- en fietsnetwerk. De vernieuwing van het landgoed biedt de kans om een prettig en veilig wandelpad langs de Rading en langs de ecologische overgangszone aan te leggen. Een aantal dwarslaantjes wordt teruggebracht en/of opengesteld. De fietsroute tussen Hilversum en Nieuw-Loosdrecht krijgt, dankzij het herstel van het hart, een vloeiend verloop. De route door het bunkerdorp behoudt haar openbare karakter en zal op termijn als parallelle fietsroute worden ingericht.

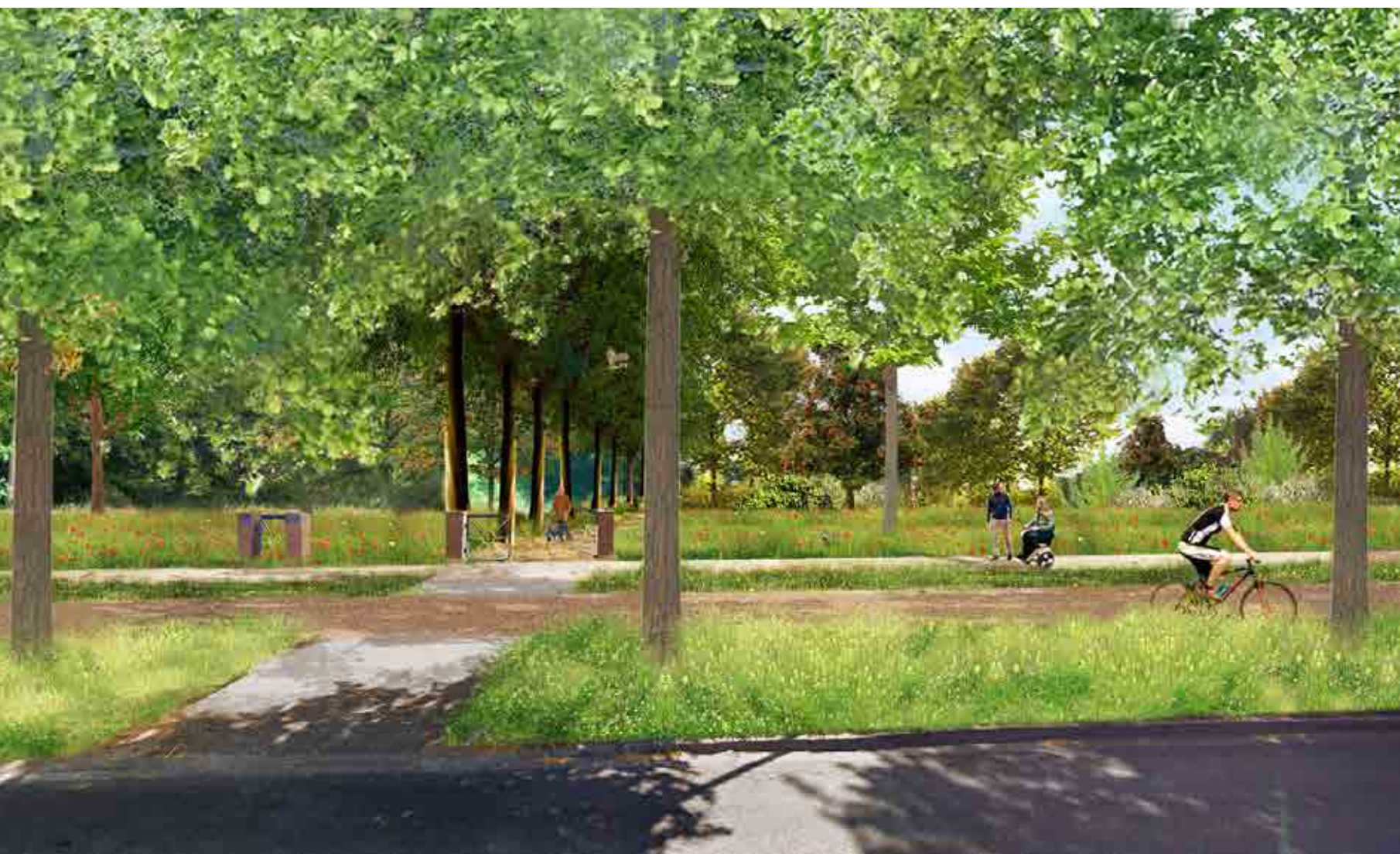
Het wonen verschuift richting de bushaltes op de Rading en de Van Ghentlaan. De verwachting is dat de haltes op het landgoed dan niet meer gebruikt worden. Blijkt dat uit de vervoerscijfers, dan mag



Parkeren uitgaand van 10% reductie op de norm vanwege deelvervoer en dubbelgebruik.



het nieuwe wandelpad langs de Rading

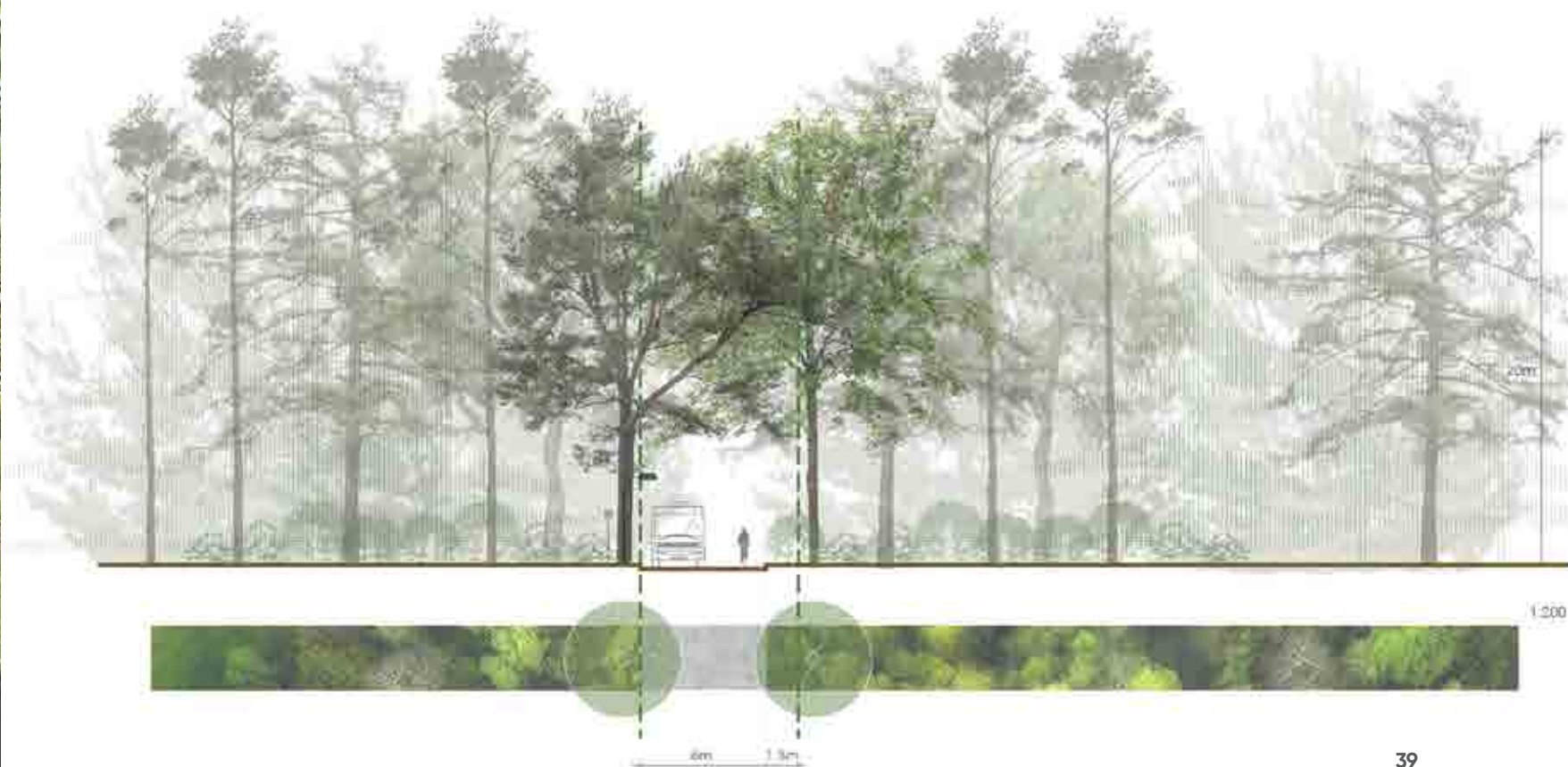


de omweg van buslijn 104 vervallen en wordt de centrale boslaan versmald tot een veilige fietsstraat waar de auto te gast is.

Het parkeren voldoet aan de gemeentelijke norm. Er komt een gereguleerde mobiliteitshub bij Campus Zonnestraat en één bij de Woon- en werkgemeenschap / Kleine Eng Noord. Je kunt daar parkeren, opladen of van deelvervoer (fiets, cargobike, e-car) gebruikmaken. De bestaande parkeerveldjes langs de Rading worden gehandhaafd.

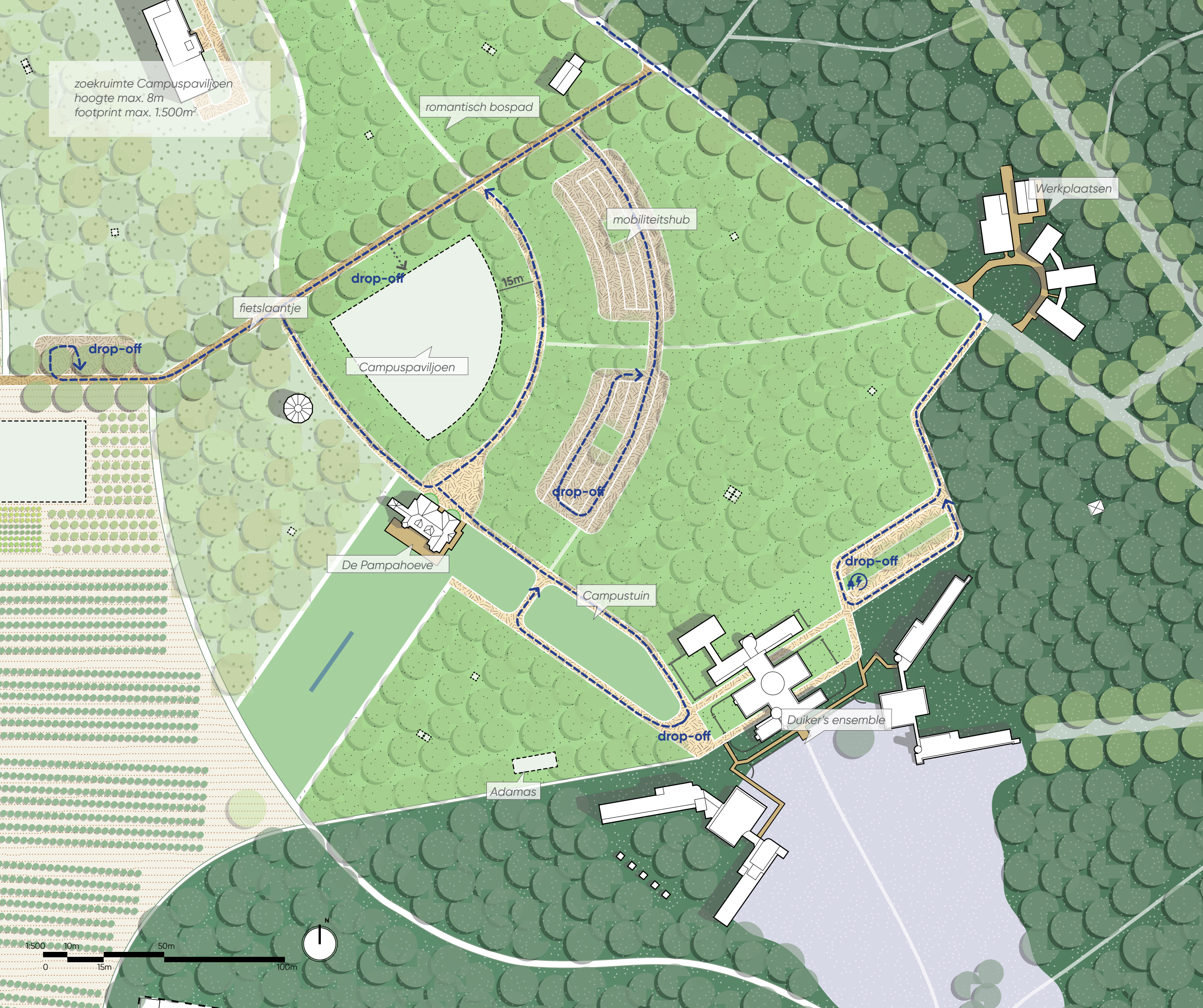


centrale boslaan voor en na versmalling





Deelgebieden

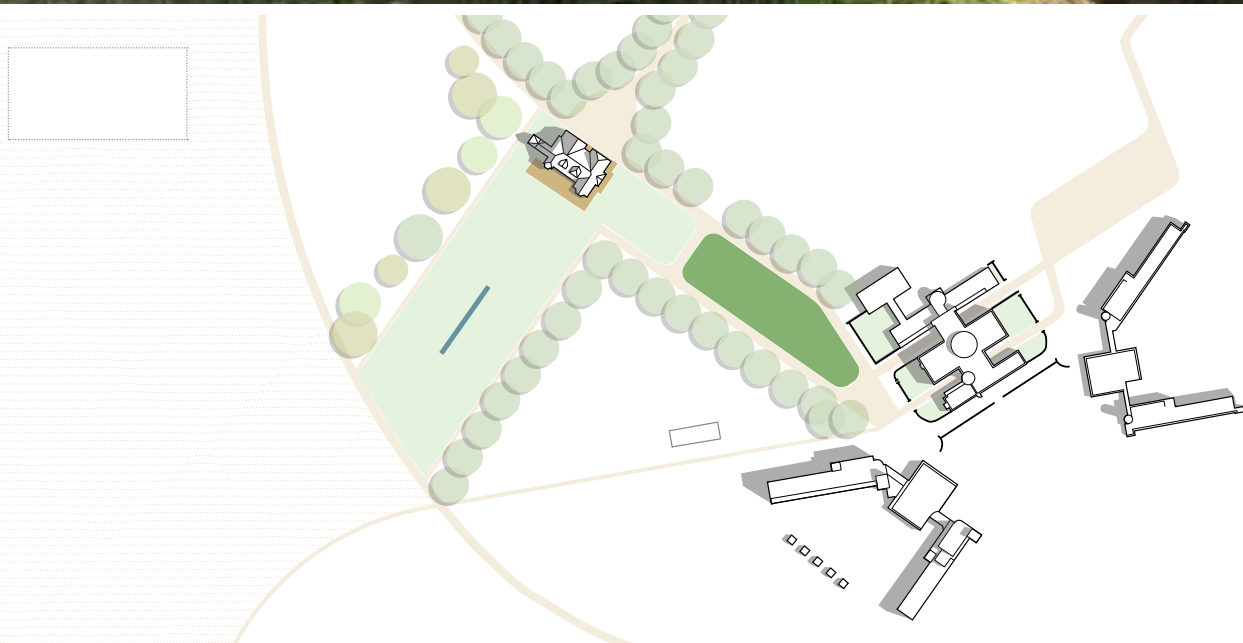


Campus Zonnestraal

De campus is het hart van het landgoed. Hier draait het om baanbrekende ideeën in wereldberoemde monumenten. De restauratie, verduurzaming en het hergebruik van de gebouwen vorderen gestaag. Nu is buitenruimte aan de beurt. Die verandert in een halfopen parkbos met honderden nieuwe dennen, eiken en beuken, aangevuld met bodemverbeterende soorten als winterlinde, hazelaar en lijsterbes. Het Duiker's ensemble komt op die manier weer 'met de rug in het bos en de blik op de heide' te liggen.

De historische paden- en lanenstructuur wordt eveneens hersteld. Het romantische bospad vanaf De Pampahoeve komt terug. Het fietslaantje naar Nieuw-Loosdrecht begint weer bij het houtvestershuisje. De toegang naar het Duiker's ensemble verschuift naar z'n oude plek bij de werkplaatsen. De non-space tussen De Pampahoeve en het Duiker's ensemble behoeft iets nieuws, iets beters. Deze ruimte wordt ingericht als Campustuin, een heerlijke plek die mensen, kunst en architectuur verbindt.

De ruimte voor nieuwbouw is beperkt. Boshutten horen bij Zonnestraal. In het parkbos mogen daarom naast bestaande, ook nieuwe 'altijd buiten' exemplaren staan. Het nooit voltooide en later afgebroken Adamas wordt als eerbetoon gereconstrueerd. Het nieuwe bosjuweel annex Campuspaviljoen vormt de hedendaagse toevoeging. Het wordt een circulair, houten gebouw dat licht, lucht, ruimte en liefde voor de natuur uitstraalt. De nabijgelegen mobiliteitshub ligt uit het zicht, verscholen in het groen.

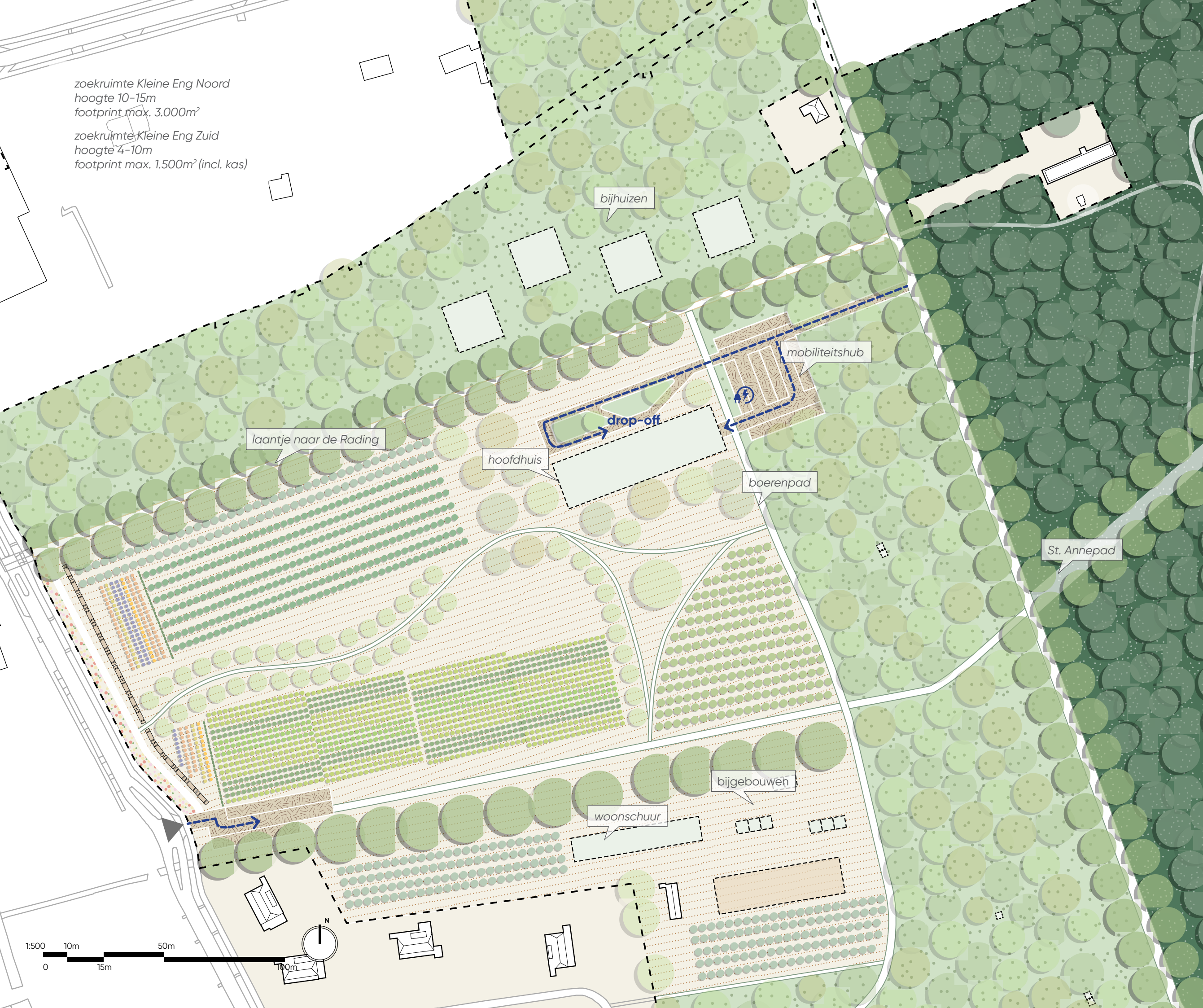


Campustuin

Campuspaviljoen

basic

voorkeursvariant



Woon- en werkgemeenschap

De Woon- en werkgemeenschap oriënteert zich op de Kleine Eng. Je woont en werkt hier 'met ramen en deuren open'. Je geniet van de kleuren en geuren van de gewassen. En je pakt aan wat je fysiek en mentaal aan kan. De variëteit aan bewoners maakt dat er altijd wel iemand ergens goed in is. En schiet deze zelfredzaamheid een keer tekort, dan is er altijd een bevlogen professional en/of zorgzame technologie om je te helpen.

De nieuwbouw bevindt zich aan de noord- en zuidkant van de Kleine Eng, zodat het zicht op de bosrand vrij blijft. De Kleine Eng Noord bestaat uit een hoofdhuis met een aantal bijhuizen. Het langgerekte hoofdhuis wordt op het sportveld gesitueerd en volgt de richting van het oude, karakteristieke laantje. De bijhuizen staan op de huidige kampeerplekken, losjes geschakeerd tussen bestaande bomen. Het laantje is nu nog afgesloten, maar gaat weer open als loop- en fietsverbinding naar de Rading. Bij het hoofdhuis komt een tweede, kleinere mobility hub die vanaf de centrale boslaan te bereiken is.

Het boerenpad langs de zoom brengt je van noord naar zuid. De Kleine Eng Zuid is een miniversie van z'n grote broer aan de overkant. Deze nieuwbouw bestaat uit een langgerekte woonschuur die de richting van het St. Annepad volgt, met daar omheen een zwerm 'tiny' bijgebouwen. De structuur en sfeer zijn die van een boeren erf, hetgeen past bij de landelijke uitstraling van 'boerderijtjes' in het naastgelegen bunkerdorp.



Kleine Eng Noord



Kleine Eng Zuid





Regeneratieve boerderij en Hangar

De landbouw op de enggronden was vroeger kleinschalig en natuurinclusief. Het rijke, onverstoorde bodemleven maakte bestrijdingsmiddelen en kunstmest overbodig. Een koppel koeien en wat loslopende varkens en kippen deden de rest. De Regeneratieve boerderij is op deze oude, bewezen leest geschoeid. De enggronden worden om die reden opnieuw verkaveld, ingericht en beheerd volgens regeneratieve principes. Het gezonde, 'Made op Zonnestraat' voedsel komt uit de kruiden-, groenten- en bloementuinen op de Kleine Eng en van de akkers met strokenteelt en graslandjes op de Grote Eng. Langs de bosrand wordt een fruit- en wijngaard aangelegd. Deze manier van boeren geeft de biodiversiteit een boost. Een dikke humuslaag en poeltjes houden het regenwater langer vast, hetgeen de verdroging van het landgoed tegengaat. Maar wat misschien nog wel belangrijker is: de zorg voor mens, dier en gewas inspireert en maakt de boerderij tot een levende schakel tussen de bewoners, bedrijven en bezoekers van het landgoed.

De betonnen plaat van de Fliegerhorst ligt in het midden van alle buitenactiviteiten. Daar verrijst de Hangar, een stoere, opengewerkte constructie van houten spanten waar binnen en buiten in elkaar overlopen. De gasten van Campus Zonnestraat, de Woon- en werkgemeenschap en de Regeneratieve boerderij mogen hier verblijven. Maar je kunt ook binnenlopen voor een bijzonder event, een lokaal product en om mee te eten. Parkeren kan in de hub op de campus.



Regeneratieve boerderij



Hangar



70m



Ontwikkelstrategie

Het Toekomstplan is het resultaat van samenwerking.

Zonnestraal Hilversum BV wil daarmee doorgaan.

Verschillende partijen op en rond het landgoed krijgen daarom een rol in de organisatie richting de realisatie.

Organisatie en samenwerking

De eigenaar is rentmeester

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

Gebiedsorganisatie voor ontwikkeling

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

bijdrage aan de realisering van het gebiedsconcept leveren.

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

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

Aan de slag in gebiedscoalities

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

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

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

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

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

Participatie en betrokkenheid

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

worden er plannen voor de 1^e uitvoeringsfase gemaakt:

- Pop-up onderzoeksfaciliteit Campus Zonnestraal (reeds gestart).
- Inrichting en beheer natuurbos en heidevelden (reeds gestart).
- Programma van eisen en ontwerp voor de Kleine Eng Noord.
- Inrichting en beheer Grote Eng en ecologische overgangszone.
- Programma van eisen en ontwerp voor de Hangar.

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

Fasering

Het Toekomstplan gaat in het 1^e kwartaal 2025 naar de gemeenteraad. Wordt het plan vastgesteld, dan is het wenselijk om het convenant uit 2018 te actualiseren met de focus op het Toekomstplan als basis voor het Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan.

Vorbereidingsfase (2025)

Er wordt een nieuw Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan opgesteld en in procedure gebracht. Parallel wordt de gebiedsorganisatie opgericht en sluiten we intentieovereenkomsten met de gebiedscoalities op het landgoed. Tevens

Vorbereidingsfase reeds gestart



1^e uitvoeringsfase (2026-2027)

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

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

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

- Programma van eisen en ontwerp voor de Kleine Eng Zuid, inclusief inrichting en beheer van de Kleine Eng.
- Inrichting en beheer van Campus Zonnestraal / Campustuin en parkbos, inclusief de mobiliteitshub.
- Programma van eisen en ontwerp Adamas en boshutten.

2^e uitvoeringsfase (2028-2030)

De bijhuizen op de Kleine Eng Noord worden opgeleverd. De realisering van de Kleine Eng Zuid met de bouw van een woonschuur, bijgebouwen en kas wordt opgestart. Langs de Rading wordt een

1^e uitvoeringsfase (2026-2027)



2^e uitvoeringsfase (2028-2030)



voetpad aangelegd.

Het grote moment is daar: reparatie van het hart met parkbos, historische paden en lanen, Adamas, boshutten en Campustuin. De kleine en grote mobiliteitshub worden in respectievelijk de 1^e en 2^e uitvoeringsfase aangelegd.

Tevens worden de volgende plannen voor de 3^e uitvoeringsfase gemaakt:

- Programma van eisen en ontwerp Campuspaviljoen.
- Inrichting en beheer centrale boslaan op basis van monitoring nut en noodzaak busroute op het landgoed.

3^e uitvoeringsfase (2030 en verder)

Realisering van het Campuspaviljoen naargelang de behoefte van gebruikers. Vooralsnog wordt uitgegaan van een permanente onderzoeksfaciliteit Campus Zonnestraal, expertisecentrum Hilverzorg en onderwijs waaronder ACIC. Indien mogelijk, wordt de centrale boslaan versmald ten behoeve van groen, rust en ruimte.

3^e uitvoeringsfase (2030 en verder)



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

