



BEELDKWALITEITPLAN

KINDERHOSPICE

OP DE BUZERD



10 januari 2011

Structuur van het plan

	<u>Pagina</u>
0. Inleiding en beleidskaders	3
1. Landschappelijke structuur	11
2. Erfindeling en perceel	16
3. Gebouw en materialisering	19
4. Openbare ruimte	20

Bijlagen

- A. Ontwerpschets natuur- en landschapsontwikkeling de Buzerd
- B. Ontwerpschets erfindeling Kinderhospice

0. Inleiding en beleidskaders

Aanleiding

De stichting Kinderhospice De Glind (hierna: Kinderhospice) is momenteel gevestigd in De Glind, gemeente Barneveld. Het Kinderhospice heeft al enkele jaren te kampen met ruimtegebrek. In haar zoektocht naar een nieuwe locatie heeft Het Kinderhospice van het ADG Fonds, conform de doelstellingen van dit fonds, een locatie voor nieuwbouw aangeboden gekregen op het zuidelijk deel van landgoed De Buzerd te Lunteren, gemeente Ede.

De gemeente Ede heeft op basis van een uitgevoerde quick scan aangegeven mogelijkheden te zien om daar het Kinderhospice te vestigen, op voorwaarde dat ook sprake is van een ruimtelijke en ecologische kwaliteitswinst. Het gaat hierbij om een maatwerkoplossing welke als uitgangspunt is gekozen bij de verdere uitwerking.

Uitgangspunten

Beoogd wordt de vestiging van het Kinderhospice in een hoofdgebouw met enkele naastgelegen bijgebouwen, alsmede een ouderverblijf (een logeershuis voor ouders en familie). Aan de vestiging is gekoppeld een ruimtelijke kwaliteitswinst – in de vorm van het slopen van oude schuren – en een ecologisch kwaliteitswinst vanwege een zeer aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de bestaande natuur op de Buzerd alsmede het realiseren van nieuwe natuur op de Buzerd.

In het Kinderhospice wordt tijdelijke zorg geboden aan (maximaal) twaalf kinderen, die allen een beperkte levensverwachting hebben. De complexe zorg voor deze kinderen noodzaakt relatief veel extra ruimte voor de kinderen zelf vanwege de benodigde hulpmiddelen en apparatuur, die hiervoor noodzakelijk is.

Ten behoeve van een tijdelijk logeermogelijkheid voor ouders - met name in de situatie van kinderen in een terminale fase – is een separaat ouderverblijf gesitueerd.

Op de Buzerd is 10,5 hectare bestaande natuur aanwezig, bestaande uit houtwallen, enkele percelen naalddhout (Douglas) en dichtgegroeide natte heideterreintjes. De afgelopen decennia is er (bijna) geen onderhoud gepleegd, waardoor de gebied zwaar verwaarloosd is. Uit het onderzoek, dat inmiddels in het kader van de Flora- en Faunawet is uitgevoerd, is gebleken dat het gebied nog een grote natuurpotentie heeft en dat een gefaseerde investering in de ecologische kwaliteit dringend noodzakelijk is. Dit zou als randvoorwaarde kunnen gelden voor de realisatie van het Kinderhospice op de Buzerd.

Verder is er op de Buzerd sprake van 9,5 hectare agrarische grond, waarvan 8,0 hectare langjarig is verpacht. Dit impliceert dat tenminste (circa) 1,5 hectare aan nieuwe natuur kan worden gerealiseerd. Daarnaast is de pachter in principe bereid mee te werken aan de afkoop van de pacht van de 8,0 hectare. Hiertoe zal de subsidie, die in de het kader van de Subsidieregeling Natuur en Landschap voor de omvorming van agrarische grond naar natuur, worden ingezet. Ook op deze wijze zal er sprake zijn van een ecologische meerwaarde.

Daarnaast zal een zekere hoeveelheid sloopruijnte worden opgekocht en gesloopt teneinde ook een ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren. De hoeveelheid sloopruijnte dient omgekeerd evenredig te zijn aan de te realiseren hoeveelheid nieuwe natuur, zoals hiervoor genoemd.

Beleidskader gemeente

De plannen voor de bouw van het Kinderhospice sluiten niet aan bij het algemene uitgangspunt waarbij nieuwe verstedelijking bij voorkeur binnen de bestaande stedelijke gebieden wordt gerealiseerd. Nieuwe ingrepen in het buitengebied als onderdeel van een maatwerkoplossing zijn echter niet uitgesloten, mits deze zijn gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Aangezien het plangebied geen deel (meer) uitmaakt van de EHS is het nee, tenzij principe hier niet van toepassing. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap. Vanwege de ligging van het plangebied in het Reconstructiegebied Gelderse Vallei zal de beoogde ontwikkeling van het Kinderhospice moeten worden bekeken op de effecten voor omliggende agrarische bedrijven.

De uitwerking van de randvoorwaarden die gelden bij maatwerkoplossingen heeft het Rijk overgelaten aan de Provincies. De Provincie Gelderland heeft in het Streekplan de bundelingstrategie als centraal uitgangspunt overgenomen. Voor het buitengebied betekent dit dat functieverandering in beginsel plaats dient te vinden in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Binnen het ‘multifunctionele gebied’ waar de Buzerd deel van uitmaakt is echter denkbaar dat zoekzones worden aangewezen voor ‘landschappelijke versterking’ waarbinnen woonfuncties of kleinschalige woon/werkcombinaties kunnen worden toegestaan. Voorwaarde daarvoor is het opstellen van een gebiedsplan dat is gerelateerd aan de landschappelijke kernkwaliteit van het gebied en de gebiedsdoelen en waarin is uitgewerkt op welke wijze het ‘nieuwe rood’ bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit van het gebied. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied mogen hierbij niet significant worden aangetast en er mogen geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd.

Voor de beoogde ontwikkeling is in dat kader aansluiting gezocht bij de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities EHS”. In de (ontwerp) Verordening Ruimte is het bundelingsbeleid opnieuw als centraal uitgangspunt genomen. Daarnaast is bepaald dat medewerking kan worden verleend bij realisatie van een niet-agrarische functie in het buitengebied, mits dergelijke ontwikkelingen gekoppeld zijn aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving. Van een dergelijke ontwikkeling is sprake in onderhavige situatie. Algemeen is het beleid gericht op het tot stand brengen van robuuste eenheden en verbindingen door middel van ecologische “poorten” die leiden tot een aaneenschakeling van natuurgebieden.

Zoals blijkt uit de Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 27 augustus 2010, alsmede uit het ecologisch onderzoeksrapport, d.d. juli 2010, in het kader van de Flora en Faunawet, blijkt dat het plan voor het Kinderhospice de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant aantast. Ook vormen de plannen geen barrière voor de gewenste samenhang en sluiten de gehanteerde inrichtingsprincipes voor het aansluitende terrein rond het Kinderhospice aan bij de uitgangspunten als omschreven in de Beschrijving in Hoofdlijnen uit de regeling in het bestemmingsplan.

De ontwikkeling draagt bij aan de gestelde ontwikkelingsopgaven voor het gebied als onderdeel van het karakteristieke landgoederen- en kampenlandschap door herstel van natte heideterreinen, een nevengeul (nieuwe natte ecologische verbingszone). Ook voorzien de plannen in de aanleg van natte landschapselementen voor amfibieën zoals de levendbarende hagedis en de heidesabelpootsprinkhaan. Verder worden in overleg met de pachter de mogelijkheden verkend om de ammoniakbelasting terug te dringen en de stikstof- en fosfaatbelasting van de beken te verlagen. Daartoe zal bij overdracht van de pachtovereenkomst onder meer worden opgenomen dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als weiland.

De landbouwgronden van de Buzerd zijn aangeduid als verwevinggebied. In verwevinggebieden is het beleid gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Onderhavige ontwikkelingen hebben geen betrekking op de landbouw. Wel zijn de plannen onderzocht op de mogelijke effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en omliggende agrarische bedrijven. Zoals elders aangegeven hebben de plannen geen significante negatieve effecten voor de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Wel wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van het gebied. Ook vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de gebiedsbestemming “Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk” en tevens de bestemming “Natuurgebied 1”. De aanwezige woning heeft een woonbestemming. Eind 2008 heeft het College van B&W een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zijn geformuleerd. Beide voorzien niet in de vestiging van een Kinderhospice op de beoogde locatie.

Onderhavige plannen gaan uit van een specifieke maatwerkoplossing waarbij is uitgewerkt op welke wijze het ‘nieuwe rood’ bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit van het gebied. De beoogde functie sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor functieverandering naar een niet-agrarische werkfunctie. Het Kinderhospice valt onder de activiteiten als genoemd in bijlage 1 lijst met mogelijkheden voor functieverandering naar werken binnen de categorie “Sociale en medische dienstverlening”. Het bebouwd oppervlak bedraagt 552m² en blijft daarmee ruim onder de normen voor kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid (1000m²). Gelet op de bijzondere functie die hier wordt gerealiseerd heeft de gemeente aangegeven voor de sloopregeling uit te gaan van een verhouding 1:1.

Dit in relatie tot circa 1,5 hectare nieuwe natuur. De beoogde oppervlakte nieuwe natuur bedraagt circa 9,5 hectare. Op basis van het uitgangspunt dat natuurcompensatie en compenserende sloop werken volgens ‘de wet van de communicerende vaten’, moet er nog 100m² worden gesloopt om het Kinderhospice te kunnen realiseren. Daartoe heeft de aanvrager ruim 100m² aan opstallen verworven in de gemeente Barneveld, die gesloopt zullen worden.

Als gevolg van de ingreep worden de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant aangetast en ook wordt geen barrière gecreëerd voor de gewenste samenhang in het gebied. Voorliggende plannen zullen daarom worden opgenomen in een partiële herziening van het bestemmingsplan waarin zowel de ingreep, als de realisatie van de natuurdoelen moeten zijn

opgenomen, zodat deze gelijktijdig kunnen worden gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan aan de vanuit het beleid op zowel rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau gestelde voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Ecologisch kader

In Nederland is er verschillende regelgeving die toeziet op de bescherming van de natuur. De regels zijn gericht op bescherming van een onderdeel uit het milieu of de natuur, zoals op de bescherming van de waterkwaliteit en kwantiteit en voor bepaalde dier- en plantensoorten. De belangrijkste bescherming is neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet uit 2002 en de uit het Natuurbeleidsplan voortkomende Ecologische Hoofdstructuur.

In het natuurwaardenonderzoek, zoals verwoord in het in het kader van de Flora en Faunawet opgestelde rapport, d.d. juli 2010, is onderscheid gemaakt tussen het gebied waar de feitelijke ingrepen zullen plaatsvinden en het gebied eromheen.

Op de Buzerd komen verschillende (strikter) beschermde diersoorten voor, waaronder vleermuizen, dassen, eekhoorns en verschillende soorten broedvogels, maar ook kikkers, hagedissen en slangen (hazelworm). In het plangebied komen geen (strikter) beschermde plantensoorten voor.

Voor de ontwikkelingen is van belang dat de houtwallen langs de Nederwoudse beek waarschijnlijk worden gebruikt als vaste vliegroute (= vaste verblijfplaats) door vleermuizen. Aantasting van de houtwal, bijvoorbeeld door lichtschijnsel, dient te worden voorkomen.

Daarnaast is vastgesteld dat het zomerverblijf weliswaar niet wordt gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen, maar daar in potentie wel zeer geschikt voor is. Bij de sloop dient hiermee rekening te worden gehouden, door voorafgaand aan de sloop de woning nogmaals te onderzoeken op de aanwezigheid van vleermuizen en de sloop zo nodig uit te stellen en uit te voeren in de periode van eind maart tot eind april of van eind augustus tot half oktober. Daarnaast moeten op of in de nieuwbouw architectonische voorzieningen worden getroffen die de vleermuizen als verblijfplaats kunnen gebruiken en dient zeer terughoudend te worden omgegaan met het aanbrengen van buitenverlichting. Dit geldt zowel voor het terrein rond het Kinderhospice, het ouderverblijf als de ontsluitingsweg.

Ten aanzien van de ontsluitingsweg wordt opgemerkt dat deze mogelijk nadelige gevolgen heeft voor twee strikte beschermde soorten: das en hazelworm. Om deze nadelige gevolgen tegen te gaan wordt voorgesteld om snelheidsremmende maatregelen te treffen dan wel het huidige smalle wegprofiel te handhaven. Voor de hazelworm dient de weg mogelijk te worden afgeschermd met amfibieënschermen, voorzien van een aantal amfibieëntunnels. Dit aspect dient nader te worden onderzocht aangezien de indruk bestaat dat de dichtheid aan hazelwormen laag is en de kans op slachtoffers daardoor gering.

Concluderend wordt gesteld dat realisatie van de plannen niet leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet, mits de voorgestelde mitigerende maatregelen in

acht worden genomen. Zekerheidshalve wordt voorgesteld ontheffing aan te vragen om zodoende de voorgestelde mitigerende maatregelen te laten toetsen. De beoordeling wordt door de Dienst Regelingen vervolgens vastgelegd in een beschikking, waarin aanvrager wordt verplicht de voorgestelde mitigerende maatregelen uit te voeren.

Als onderdeel van het onderzoek is tevens onderzocht of de beoogde ontwikkelingen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Deze bestaan uit:

- de bij het gebied behorende natuurdoelen en -kwaliteit;
- geomorfologische en aardkundige waarden en processen;
- de waterhuishouding
- de kwaliteit van bodem, water, lucht, rust, stilte, donkerte, openheid, e.a.
- de landschapsstructuur en belevingswaarde

Concluderend kan worden gesteld dat de plannen voor het kindersospice niet zullen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Voorts kunnen de plannen voor het Kinderhospice alleen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de eisen van het gemeentelijke en provinciale beleid voor 'nieuw rood' in het buitengebied. Een van die eisen is dat ter compensatie van de nieuwbouw de natuur in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin substantieel verbetert. Het ecologisch onderzoek bevat daartoe een aantal concrete (beheers)maatregelen, deze zullen worden uitgevoerd.

Op grond van bovenstaande bevindingen vormen de bepalingen op het gebied van natuurregeling geen belemmering voor de bouw van het Kinderhospice. Zekerheidshalve zal ontheffing worden aangevraagd, zodat de voorgestelde mitigerende maatregelen worden getoetst en vastgelegd in een beschikking.

Milieutechnisch kader

Geluid

Voor het plangebied zijn in het kader van de Wet Geluidhinder de A30, de Brinkhofweg en de Buzerseweg van belang. De geluidzone voor de A30 bedraagt ingevolge artikel 74 lid 1 onder b, sub 2 400 meter. De geluidzones van de overige wegen in de omgeving van het Kinderhospice bedraagt ingevolge artikel 74 lid 1 onder b, sub c 250m.

De afstand tussen het Kinderhospice en de A30 bedraagt meer dan 400m. De afstand tussen het Kinderhospice en de overige wegen bedraagt meer dan 250m, met uitzondering van de Scharrenburgersteeg. Hier gaat het echter de toegangsweg tot één woning / boerenerf. Op grond van deze omstandigheden kan worden geconcludeerd dat aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarden niet zullen worden overschreden.

Voor de wegen in het plangebied zal een maximaal toegestane snelheid gelden van 30km/uur zodat binnen het plangebied geen geluidzones zijn. Nader onderzoek naar de geluidbelasting op deze locatie vanwege het wegverkeer is daarom achterwege gelaten.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan Hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: 5.2 luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In de wet is door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het “niet in betekenende mate” leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) ligt de grens bij 3% van de grenswaarde ($= 1,2\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000m² bvo kantoor gerealiseerd.

Hoewel voorliggende plannen niet expliciet worden genoemd in bijlage 3B van de Regeling is het gelet op de omvang van de activiteiten aannemelijk dat het plan “niet in betekenende mate” zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Daarnaast is voor onderhavige plannen het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen relevant. In dit besluit worden beperkingen opgelegd aan het bestemmen van gevoelige bestemmingen (zoals scholen, kinderopvang, verpleeg- en verzorgingshuizen) in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen.

Binnen een afstand van 50 meter tot de rand van een provinciale weg en 300 meter van rijks- wegen moet onderzoek worden verricht naar de luchtkwaliteit. Het Kinderhospice ligt ruim buiten de genoemde afstand van 300 meter tot de A30. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) uit 1987 is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Op grond van de Wbb kunnen regels worden gesteld waarmee verontreiniging van de bodem wordt voorkomen. De Wbb kent ook een zorgplicht waarmee verontreinigingen die zijn ontstaan na invoering van de wet kunnen worden aangepakt. Sinds 1994 bevat de wet regels die gaan over verontreinigingen die zijn ontstaan voor de invoering van de wet (historische verontreinigingen). Op 1 januari 2006 zijn belangrijke wijzigingen in het saneringshoofdstuk van de Wet bodembescherming inwerking getreden. Bij een vermoeden van bodemverontreiniging worden locaties onderzocht om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Voor gevallen van ernstige verontreiniging dient altijd een standaard risicobeoordeling te worden uitgevoerd. Indien vastgesteld is dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging is het uitgangspunt dat er een sanering moet plaatsvinden. Als echter op basis van de risicobeoordeling is aangetoond dat de sanering niet met spoed hoeft te worden uitgevoerd, vindt een vorm van beheer van de bodem plaats.

Indien niet met spoed dient te worden gesaneerd zal de dynamiek op een locatie doorgaans aanleiding zijn om te gaan saneren, zoals herinrichting van een locatie of een gebied.

Teneinde inzicht te krijgen in de milieukundige situatie van het perceel en om na te gaan of zich in de bodem (grond en grondwater) verontreinigende stoffen bevinden in zodanige concentraties dat belemmeringen kunnen ontstaan voor het beoogd gebruik van het terrein, zal – in het kader van de bouwvergunning - een verkennend (historisch) bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Het besluit is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

De verdeling tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Hierbij spelen het aantal, de verblijftijd, de fysieke of psychische gesteldheid van mensen en de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden een rol.

Een voorziening zoals een zorginstelling of verpleeghuis wordt aangemerkt als een kwetsbaar object. Raadpleging van de Risicokaart leert dat zich in de buurt van het plangebied de volgende risicovolle inrichtingen bevinden:

- Van Deelen (propaantank), Scherpenzeelseweg 20 in Barneveld (propaantank), (grootste risicoafstand 20m);
- Benzineservicestation Spelt, Barneveldseweg 54, Lunteren (grootste risicoafstand 45m).

Bedrijven en milieuzonering

Agrarische bedrijven

Sinds 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen dieren met en zonder geuremissiefactor. De beoordeling of sprake is van geurhinder voor deze dieren bestaat bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) uit een toetsing aan de voorgeschreven minimumafstanden. De minimaal in acht te nemen afstand tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt (buitenzijde stal of uiterste grens van het bouwvlak) bedraagt buiten de bebouwde kom 50m.

Het bedrijf aan de Buzerseweg 11(6741 LN Lunteren) is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Alle andere agrarische bedrijven liggen op geruime afstand. Het bedrijf aan de Scharrenburgersteeg 39 is recent gestaakt. Op het bedrijf aan de Buzerseweg 11 wordt rundvee gehouden en kippen (90.000). De afstand tot het bedrijf (grens bouwvlak) en het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. De kippen worden gehouden in een emissievriendelijk stalsysteem en zijn daarom niet van invloed op het plangebied.

De huidige uitbreidingsruimte van het bedrijf wordt bepaald door de bestaande woningen in het gebied. De woning op de Buzerd is voor het plangebied als uitgangspunt genomen voor de uitbreidingsruimte. De locatie van het Kinderhospice bevindt zich op een grotere afstand tot het bedrijf dan de bestaande woning. Daardoor vormen de ontwikkelingen geen (nieuwe) belemmering voor een eventuele toekomstige uitbreiding.

Overige bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (niet-agrarische) bedrijven gevestigd. De hindercontouren van omringende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Vervolgaanpak

Een en ander heeft geresulteerd in een Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 27 augustus 2010, alsmede in een ecologisch onderzoeksrapport, d.d. juli 2010, in het kader van de Flora en Faunawet. Beide rapportages zijn de gemeente Ede aangeboden.

Op grond van de inhoud hiervan heeft het College van Burgemeester en Wethouders aan de Raadscommissie R.O. gevraagd een principebesluit te nemen ten behoeve van de te volgen procedure voor een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

In dat kader is tevens dit Beeldkwaliteitplan Kinderhospice op de Buzerd opgesteld.

Als leeswijzer mag gelden dat eerst wordt ingegaan op de landschappelijke structuur van het gebied, vervolgens op het erf en het perceel en daarna op het gebouw en haar materialisering alsmede de invulling van de openbare ruimte.

1. Landschappelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis kampenlandschap

De Buzerd is gelegen in het kampenlandschap van Meulunteren-Nederwoud, een kleinschalig agrarisch landschap, dat is gevormd door individuele ontginningen (éénmansessen). Het landschap wordt in zijn algemeenheid gekenmerkt door zijn wat grillige patroon van individuele akkers, die begrensd zijn door houtwallen, struweelranden, bomenrijen of kleine boscomplexen. Hoogteverschillen (als gevolg van plaggenlandbouw) zijn nog steeds aanwezig. De wegen passen zich aan het reliëf aan en hebben veelal een kronkelend verloop. Van oudsher bevinden zich de akkers op de hogere delen en de weilanden in de nattere lager gelegen delen. Echter door de verbeterde ontwatering is dit steeds meer gemengd.

Op historische kaarten, met name die van 1911, is een groot aaneengeschaakt landschappelijk raamwerk te zien van lineaire beplantingen. Binnen dit raamwerk liggen de kampen (éénmansessen). Door deze stevige landschappelijke structuur heeft het erf geen beeldbepalende rol, maar is deze onderdeel van het landschappelijke raamwerk. De verschillende kampen zorgen voor een zeer kleinschalig landschap. Door het grillige patroon van individuele akkers en landschappelijke beplantingen hebben de erven een verspreide ligging in het kampenlandschap.

Een robuust landschappelijk raamwerk (zoals dit bestond rond 1911) is in staat om ontwikkelingen op erven op te vangen zonder dat deze de beeldkwaliteit van het landschap aantast. Echter, het landschappelijk raamwerk is over het algemeen sterk verzwakt, waardoor de samenhang van het erf en het landschap is afgenomen. Met name ontwikkelingen in de landbouw (zoals ruilverkavelingen) hebben hier invloed op gehad.

Kampenlandschap Meulunteren-Nederwoud

Het kampenlandschap in het gebied Meulunteren-Nederwoud heeft de afgelopen 100 jaar een sterke transformatie ondergaan. Historische kaarten laten nog een aaneengeschaakt landschappelijk raamwerk van houtwallen, houtsingels en bomenlanen zien. In het huidige landschap hebben de agrarische erven een beeldbepalende positie ingenomen. Voor het herstellen van het evenwicht tussen bebouwing en landschap dienen huidige ontwikkelingen een sterke bijdrage te leveren aan beplantingen in het landschap. Dat houdt in: realiseren van houtwallen en houtsingels op de erfscheidingen.

Door het gebied loopt een provinciale ecologische verbindingszone, die de verbinding vormt tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. In deze zone liggen kansen voor nieuwe landgoederen en functieveranderingen, waarbij deze kunnen bijdragen aan het versterken van de ecologische verbindingszone. De Buzerd vormt in deze ecologische verbindingszone een belangrijke stapsteen, met name voor het model Das.

Historische context van de Buzerd

Terwijl het kampenlandschap in het gebied Meulunteren-Nederwoud de laatste eeuw een sterke transformatie heeft ondergaan, lijkt het alsof de tijd in de Buzerd heeft stilgestaan. Als we inzoomen op de historische kaart van 1872, dan zien we een patroon in het landschap dat sterke gelijkenis vertoont met de huidige situatie (doch toentertijd met een groter heidegebied).



Afb. Kadastrale kaart uit 1872.

Historisch onderzoek door de heer P. Hoekstra van het gebied rond Lunteren, laat zien dat de Buzerd een laatste stukje van voormalig grootgrondbezit vormt. In het gebied van Lunteren zijn er meer hofsteden die vogelnamen dragen, zoals de 'Buser' (= buizerd), waarin evenals bij de naam van het buurtschap de Valk een roofvogel benoemd lijkt.

Toch is het niet de oorspronkelijke naam. De oudste akte noemt het betreffende goed 'Twijler' (in 1436), dus een typische 'laar'-naam, zoals Batelaar en Schaffelaar (laar = open plek in het woud). Bij de

'Buser' zijn de oude akten bewaard gebleven, omdat dit goed eeuwen lang in handen geweest is van een oude geestelijke stichting, het Sint Pieters Gasthuis in Amerfoort (later verenigd met het Bloklands Gasthuis). De relaties tussen de 'Buser' en het Sint Pieters Gasthuis beginnen blijkbaar in 1507, als Katherijn, dochter van Jacob die Buser Aertz, die in het gasthuis gestorven is, in haar uiterste wil een schenking doet en een gedeelte van "Busers erf, geheten Twijler" met al zijn toebehoren aan het gasthuis in erfpacht verhuurd wordt, waarbij als belendingen staan vermeld: "noordwaarts Spordeler, oostwaarts Scerrenburch, zuidwaarts Hazeldunck en westwaarts Schothorst".

De Buzerd is dus eeuwen oud en komt zelfs al voor in de tijsrol van 1336, dus een eeuw vroeger: "van den hove de Buyser" en in een hele oude opgave van schatting van nog wat eerder – de oudste bron – komen we onder "des greven lude int ambacht van Ede", vlak onder "tgoet te Haseldonc", "tgoet te Tviler" (dus de andere naam van de Buzerd) tegen.

Alhoewel het noordelijk deel van de Buzerd enkele decennia geleden is verkocht, is het zuidelijk deel ervan tot voor kort een onderdeel geweest van het voormalige grootgrondbezit van de familie Sypesteyn (waarbij korthedshalve de rest van de geschiedenis tussen de 16^{de} en de 21^{ste} eeuw buiten deze korte historische schets is gelaten). Kenmerkend voor veel grootgrondbezit in de Gelderse Vallei is de terughoudendheid van de (veelal) adellijke families om het agrarische gebruik – dat in pacht werd uitgegeven – ervan te optimaliseren. Er was naast het gebruik door de pachters immers ook nog sprake van andere belangrijke gebruiksfuncties als bosbouw en jacht. Dat geldt evenzeer voor de Buzerd, dat zich typeert door een aaneengeschaakt landschappelijk raamwerk van houtwallen, houtsingels en bomenlanen rond de heideterreintjes, vennen, bossen en weilanden.

Gebiedstypologie

De Buzerd ligt in het glooiende dekzanden en bekenlandschap van de Gelderse Vallei tussen de beboste stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en de Edens-Wekeromse zanden (NAP +45 m.). De laatste is een zuidwestelijk uitloper van het Veluwemassief. Het betreft een overgangslandschap in de waaiervormige smeltwaterafzettingen die zich aan de voet van het stuwwallandschap hebben gevormd.

Haaks op de helling beweegt de 10 meter hoogtelijn zich zigzaggend door het plangebied, hetgeen verband houdt met de smeltwatergeulen die zich hier in die periode vormden. Het landschapsbeeld is overwegend kleinschalig gelardeerd met vele kleine beken die uit de voet van de stuwwallen kwellen, verder wordt het landschap visueel bepaald door de vele houtwallen rond weide- en akkergronden (essen). Verspreid door het hele gebied op de hoger liggende plekken tussen de beekdalen zijn er de vele kleine percelen woeste grond met heide, vennen en bos.

Ruimtelijke kwaliteit, ecologische potentie en gebruik

Het plangebied doet aan als een klein landgoed door de omringende zware houtwallen, waarbinnen in een lange reeks drie percelen weidegrond zijn gelegen, verbonden door poorten of vensters. Dit levert een fraai ruimtelijk beeld op met een zichtlijn naar het zuiden. Naast de agrarische gronden bevindt zich binnen het landgoed nog een aantal bospercelen en heide-terreintjes met vennetjes en kleine bosweidjes. De bomenlanen met zware eiken, die de toegang tot het gebied bepalen, completeren dit landgoedbeeld. In het natte bos bij de entree bevindt zich een waterelement met exotische bomen als een moerascipres, tevens zijn er slingerende padenstelsels aangelegd door de ingeplante naaldhoutbossen met Douglas. Binnen deze enigszins recreatieve aanleg vormt een oude woning in de binnenbosrand het centrale punt.

Onderdeel van de vroegere fluviatiele dekzandafzettingen in de dekzandwaaier vormt een aantal relatieve laagtes, vroegere watergeulen die op de bodemkaart duidelijk zichtbaar zijn. Deze betrekkelijk geringe hoogteverschillen op wisselende afstand van elkaar met een verschillende hellinghoek en expositie op de zon, de gelaagdheid in bodemafzetting met plaatselijk kleine veenontwikkelingen en het feit dat er zowel aan de oost- als aan de westzijde verschillende beken langs het landgoed stromen, maakt dat er een rijke gradiëntsituatie aanwezig is met een hoge (potentiële) natuurwaarde.

Het gebied wordt o.m. intensief bezocht door meerdere reeënspongen. De reeën vinden dekking in de bospercelen en houtwallen. In het recente verleden heeft men op zowel de armste zandgronden met heideveldjes als op een oude akker naaldhout (Douglas) geplant. Deze naaldhoutpercelen bieden voor een beperkt deel dekking aan het reewild, maar zijn bosbouwkundig of ecologisch nauwelijks van betekenis.

In de overige bossen van De Buzerd is grotendeels sprake van achterstallig onderhoud en beheer. Wel bevinden zich hier veel natuurwaarden die in potentie heel waardevol zijn mits een aantal ingrepen wordt uitgevoerd ter verbetering van de biotoop. Zo zou een deel van de natte graslanden aan de westkant van het landgoed kunnen worden hersteld in bloemrijk grasland. Ook zouden de nog bestaande natte heidegebieden aan de noordwest kant van het landgoed kunnen worden hersteld door ze af te plaggen en (zo mogelijk) de waterhuishouding daarop af te stemmen. Als dit gebied zou verdubbelen in oppervlak ontstaat een goede biotoop voor de levendbarende hagedis en de heidesabelpootsprinkhaan waarvan kleine populaties in het gebied zijn waargenomen. Ook elders op het landgoed zouden heidegebiedjes kunnen worden hersteld.

Daarnaast biedt het gebied kansen voor nieuwe natte natuur in de vorm van poelen en een eventueel nieuw te graven geul langs de Nederwoudse beek. Wel is het van belang het gebiedseigen (kwel)water niet in verbinding te stellen met de Nederwoudse beek met kwalitatief minder goed water. Een overstort of duiker met terugslagklep is wel denkbaar, indien bijvoorbeeld ook het oppervlaktewater van het terrein van het Kinderhospice naar die geulen geleid zou worden. Daarnaast biedt het gebied mogelijkheden voor landschapsherstel bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van nieuwe houtwallen. Zie hiertoe verder Bijlage A.

Al deze maatregelen met betrekking tot de natuur en landschapsontwikkeling voor de Buzerd gelden als voorwaarde tot de vestiging van het Kinderhospice op de Buzerd.

Bodem en water

De bodem van het plangebied is wisselend van aard, in de diepere ondergrond zit veel keileem uit de ijstijden, hetgeen een goede verticale drainage in de weg staat. Hier overheen zijn zowel fluviatiele als aeolische dekzandafzettingen gevormd in afwisselende hoogteligging. De 10 meter hoogtelijn slingert zich heen en weer door het gebied vanwege de uitgespoelde dekzandafzettingen. Er zijn in het gebied een 4 tal grondsoorten te onderscheiden, waardoor 2 grondwatertrappen worden onderscheiden (trap IIIb met ghg 25-40cm en glg 80-120cm naast trap VI met ghg 40-80cm en glg >120cm).

Het hoger gelegen gebied in het zuidwesten bestaat uit de grondsoort HN21 (humeuze veld-podzolgrond van leemarm tot zwak lemig fijnzand), dit gebied is deels als weide en deels als bos in gebruik. In noordelijke richting sluit hier de grondsoort pZg23 (kalkloze beekerdgrond van lemig fijn zand) op aan, deze gronden zijn in gebruik als weidegrond. Opmerkelijk is aan de oostzijde halverwege het totale perceel de instekende hoger gelegen bult, waarop de houtwal een klein bosje vormt, tevens een venster vormend tussen de landbouwpercelen. Deze grondslag sluit aan op het verder oostelijk gelegen gebied met de grondsoort pZn21 (gooreerdgronden van leemarm tot zwak lemig zand). Noordwestelijk in het plangebied ligt het bosgebied met de bomen-lanenstelsels. Dit gebied is bodemkundig in 2 delen gesplitst, het oostelijke deel bestaat weer uit HN21 en het westelijke deel daarvan bestaat uit zEZ21 (enkeerdgrond van de hogere zwarte enkeleerdgronden), in dit gebied ligt naast het bos de parkachtige aanleg met vijver en exoten.

In de lager gelegen beekdalgronden in het plangebied, die aanzienlijk vochtiger zijn, heeft zich in het verleden plaatselijk veen gevormd in kleinschalige eenheden, dat grotendeels is vergraven voor turf. Deze laagst gelegen gronden kennen plaatselijk wateroverlast door de keileemondergrond, hetgeen ook in het plangebied plaatselijk aan de orde is. De wat hoger gelegen gronden tussen de beken zijn vaak in gebruik genomen voor akkerbouw en dan stelselmatig opgehoogd.

De waterhuishoudkundige situatie wordt hier bepaald door de Edese Stuwwal. De grondslag met stuwwalzand en het hoogteverschil zorgt hier voor een vrij sterk kwelaanbod. Vroeger werd dit water natuurlijk afgevoerd in de historische bekenstelsels in de Vallei, die zich in een wijde boog om de kop van de stuwwal in westelijke en zuidelijke richting bewegen. Omdat deze situatie regelmatig leidde tot langdurige wateroverlast in het hele Valleigebied is men al vroeg begonnen met het graven van drainerende waterleidingen die de kwel dwars op de helling afvangen. Dit betreft o.a. de Overwoudse beek en wat lager de Nederwoudse beek (tevens grens van het

plangebied), die beiden hun water afvoeren naar de Lunterense Beek in het zuiden. Aan de andere zijde van het landgoed ligt de natuurlijke Buzerse Beek, die zijn water ook naar het zuiden afvoert. Bijzonder is dat juist hier ongeveer de waterscheiding ligt, want iets noordelijker en westelijker wordt al het water naar het westen richting Amersfoort afgevoerd naar de rivier de Eem.

De waterkwaliteit van het beekwater is afhankelijk van de emissie die het landbouwkundig gebruik bovenstrooms in het gebied levert. De waterkwaliteit van eventuele kwel in het plangebied zelf is afhankelijk van de bemesting tegen de helling van de stuwwal, maar ook in het plangebied zelf.

Compositie en samenhang

De nieuwbouwplannen voor het Kinderhospice gaan uit van twee onderdelen: het Kinderhospice en een ouderverblijf. De nieuwbouw van het Kinderhospice is geprojecteerd in het noordelijke deel van het weiland parallel aan de Nederwoudse Beek.

De locatie van het Kinderhospice is zodanig gekozen dat deze geen aantasting vormt op de bestaande houtwallenstructuur die karakteristiek is voor het gebied. Teneinde de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk op te laten gaan in het landschap en het gebied zo min mogelijk aan te tasten, is de bebouwing zoveel mogelijk in de hoek van het perceel en aansluitend op de bestaande ontsluiting geprojecteerd.

Door de situering in de hoek van het weiland wordt er aangetakt op de bestaande landschappelijke hoofdstructuur. Het huis ligt daardoor beschut tegen de bosrand en heeft een optimale zonligging. De grote open ruimte wordt door deze situering zo min mogelijk aangetast. Er wordt gebruikt gemaakt van de bestaande ontsluiting ter hoogte van de kruising van de voormalige Buzerseweg en het Zeggelaarsepad.

De bebouwing komt gedraaid te staan ten opzichte van de wegenstructuur. Zoals van oudsher in het kampenlandschap staat de bebouwing niet altijd haaks op de weg. Vanaf de toegangsweg is er een 45 graden zichtlijn op het huis waardoor het eerste contact met het huis vriendelijk is. Het parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats.

Het erf, waarop het Kinderhospice wordt gesitueerd, wordt vormgegeven met voor het kampenlandschap Meulunteren-Nederwoud kenmerkende landschapselementen, waardoor de oorspronkelijke karakteristiek en samenhang van landschap, erf en bebouwing – ook bij een nieuwe functionaliteit als een Kinderhospice – wordt behouden.

2. Erfindeling en perceel

Erf algemeen

De oorspronkelijke landschappelijke hoofdstructuur die kenmerkend is voor het kampenland-schap is op de Buzerd onaangetast. Ook door het toevoegen van de bebouwing blijft deze structuur volledig in takt.

Zoals eerder aangegeven is het erf van het Kinderhospice geprojecteerd in het noordelijke deel van het weiland, dat als een omzoomde kamer parallel aan de Nederwoudse Beek ligt. Historisch gezien werd bebouwing vooral gesitueerd op de wat hogere, drogere delen in het landschap, terwijl de weilanden veelal meer op de lagere delen voorkomen. Het erf is gesitueerd op minst lage deel van het betreffende weiland, waarmee aansluiting gezocht is met de historische plaatsbepaling van erven. Bovendien kan het hoofdgebouw zich op deze wijze duidelijk manifesteren.

De huidige kamer wordt opgedeeld in drie kamers: twee kleinere in het noordelijke deel van het weiland, terwijl het zuidelijke deel zijn oorspronkelijke structuur behoudt. De twee noordelijke kamers hebben een omvang van ongeveer 3.000 m² en kenmerken zich door een zekere intimiteit, zoals die ook voorkomt in twee andere bloemrijke graslandjes van een vergelijkbare omvang elders op de Buzerd.

Boomgroepen (met onder andere notenbomen (*Jugans Regia*)) scheiden de drie kamers terwijl tegelijkertijd de samenhang ervan nadrukkelijk blijft bestaan omdat het bloemrijke grasland de verbindende schakel tussen deze kamers vormt.

Bij de invulling van beide noordelijke kamers (waarbij bebouwing en erf gesitueerd zijn in de noordwestelijke kamer) is aansluiting gezocht tussen enerzijds de nieuwe functionaliteit van een kindershospice (met de daaraan verbonden specifieke gebruikswensen als privacy, veiligheid en onderhoudsarm) en anderzijds een invulling, die aansluit bij de karakteristieken van de erven zoals die van oudsher in een kampenlandschap behoren.

Tevens is daarbij gezorgd voor een zodanige invulling dat ook de privacy van de burens aan de Scharrenburgersteeg is gewaarborgd.

Langs de oostzijde van de noordoostelijke kamer scheidt een houtwal de kamer van de Nederwoudse Beek. De houtwal is hoofdzakelijk begroeid met grote essen, berken en zomereiken. Hierdoor ontstaat 's zomers een hoge groene wand, doch 's winters biedt deze weinig beschutting. Daarom zal – analoog aan het uiterste noordoostelijke deel van deze houtwal – de begroeiing naast de houtwal versterkt worden met groenblijvende hulst (*Ilex aquifolium*) en andere heesters en struiken als krentenboom, hazelnoot, zwarte bes, et cetera. Dit om zowel het uitzicht als de privacy van de burens aan de Scharrenburgersteeg te garanderen als ook om extra beschutting te bieden voor de over de houtwal migrerende fauna. Tegelijkertijd ontstaat vanuit het Kinderhospice een visuele gelaagdheid, oplopend van ondergroei via heesters naar de grote bomen op de houtwal.

In de noordwestelijke kamer zijn het hoofdgebouw en het bijbehorende erf gesitueerd. Het erf biedt de mogelijkheid tot parkeren aan de noord en oostzijde van het hoofdgebouw. Het spelen van de kinderen zal zich vooral concentreren in de besloten binnentuin. Rondom het hoofdgebouw sluit het bloemrijke grasland vanuit de beide andere kamers aan tot bij het hoofdgebouw.

Zo ontstaat vanuit het Kinderhospice aan twee zijden uitzicht over een gevarieerd kruiden- en faunarijk grasland. Beide andere zijden van het erf grenzen aan de bestaande bosranden, die het erf als het ware rugdekking geven.

Ontsluiting

De ontsluiting naar de Buzerd begint bij de Buzerseweg over de geasfalteerde beukenlaan over het eigendom van de familie Van Veldhuizen. Hiertoe bestaat een recht van overpad. Het laatste deel van deze laan (vanaf de grens van het erf van de familie Van Veldhuizen tot aan de ingang van de Buzerd) zal aanvullend worden geasfalteerd.

De ingang van de Buzerd wordt bepaald door een markant ontsluitingshek, dat de Buzerse Beek overkluist, waarna men uitkomt op het Zeggelaarsepad – een oude beukenlaan die dwars door het noordelijke deel van de Buzerd loopt. Deze beukenlaan is thans (min of meer) halfverhard. Het gebruik van dit deel van deze oude laan met auto's (van ouders, artsen en verplegend personeel), fietsen (van verplegend personeel en vrijwilligers) en rolstoelen (voor de kinderen) noodzaakt tot een zodanig verharde toegangsweg (met een breedte van ongeveer 3,5 meter) waarbij de rolstoelen trillingvrij over de laan moeten kunnen voortgeduwd. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met het wortelstelsel van de grote beuken, die als laanbomen zijn aangeplant. Bij het verlichten zal rekening worden gehouden met de vleermuizen die het gebied als foerageergebied gebruiken.

Met name in het parkachtige noordelijke deel van de Buzerd lopen enkele wandelpaden die deels weer worden hersteld. Ten behoeve van de gewenste mogelijkheid om hier met een rolstoel te kunnen wandelen, zullen ook deze paden verhard worden. Gezien deze gebruiksvorm wordt gedacht aan een menging van grind met leem.

Erfindeling

De entree van het erf heeft een open en informele structuur, waarbij de bezoeker, komende vanuit het bos, voor zich opeens het huis ziet opdoemen en naar beide zijden onder een hoek van 45 graden het erf kan overzien. Om nadrukkelijk tegemoet te komen aan de wens van een gevoel van veiligheid is er voor gekozen de begroeiing op dit deel van het erf relatief laag te houden.

Vanaf de entree van het erf leidt de oprijlaan onder een hoek van 45 graden rechtstreeks naar het hoofdgebouw, waarna men linksom rijdend weer terug kan rijden. In het midden van deze cirkel komt een markante rode beuk (*Fagus Sylvatica* 'Purpurea'). Dit binnenterrein wordt verder ingezaaid met bloemrijk grasland. In het grasveld komen stinzenplanten zoals vogelmelk, wilde hyacint of krokus. Deze rondweg heeft een breedte van circa 3,5 meter.

Vanaf de entree ligt aan de linkerzijde van de rondgaande oprijlaan een aan te leggen eikengaard. De aanplant van de zomereiken (*Quercus robur*) vindt plaats in een plantverband van 4 meter en vormt op termijn het nieuw decor van het erf aan de noordzijde. De eikengaard wordt ingezaaid met gras zodat ook hier sprake is van een open structuur. De planafstand van de bomen in combinatie met het ontbreken van ondergroei biedt de mogelijkheid om hier de helft van de beoogde parkeerplaatsen te situeren. De aanleg vindt plaats door middel van grastegels.

Vanaf de entree ligt aan de rechterzijde even verderop de parkeerruimte. De hier gesitueerde negen parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat de auto's vanaf het hoofdgebouw zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken, maar wel een sociaal veilige situatie ontstaat. Door het plaatsen van enkele bomen krijgt de parkeerruimte een natuurlijke inbedding op het erf. Deze parkeerplaats ligt overwegend tussen de bijgebouwen en de bosrand. De scheiding met de bosrand wordt zo natuurlijk mogelijk gemarkeerd. Dat kan door middel van palen met daartussen sprokkelhout of door een kastanje hekwerk van circa 2 meter hoog, waarin klimop en wilde wingerd zorgen voor een permanente groene scheiding van de auto's en het bos. Dezelfde scheiding komt om dezelfde reden ook achter de eerder genoemde eikengaard.

Binnentuin

De binnentuin heeft een besloten karakter en is bedoeld voor kinderen waarvoor een verhoogd toezicht gewenst is. Van deze ruimte van circa 150 m² zal naar verwachting intensief gebruik worden gemaakt. Hier kunnen ook wat speeltoestellen worden geplaatst. Qua invulling geldt een combinatie van terras en (kunst)gras.

3. Gebouw en materialisering

Een kinderspice is een type gebouw waar er in Nederland nog maar weinig van zijn gerealiseerd. Het programma van eisen is fors; grote woonkamers, veel slaapkamers en ondersteunende ruimten waarbij als voorwaarde is gesteld dat het geheel kindvriendelijk, kleinschalig en huiselijk moet zijn. Het huis moet van binnen en buiten een thuisgevoel geven. De opzet bestaat uit een compact hoofdgebouw met daar omheen 2 ondergeschikte bijgebouwen. Het bebouwingspatroon volgt de lijnen van de landschappelijke hoofdstructuur.

Het hoofdgebouw bevat in hoofdzaak de woonfuncties. De bijgebouwen zijn zodanig gesitueerd dat er een besloten binnenplaats ontstaat waar de kinderen beschermd kunnen spelen. Het hoofdgebouw heeft een compacte rechthoekige plattegrond. Het hoofdgebouw is gesitueerd op de zichtlijn (zuiden) van een venster van de landschappelijke hoofdstructuur.

Deze opzet heeft karakteristieken van het dwarshuis-type; een variant op de historische bouwstijl van het hallenhuis-type die kenmerkend is voor deze streek. Door de hiërarchische opdeling van het hoofdgebouw is de schaal verkleind en ontstaat een huiselijke uitstraling. Dit wordt versterkt door het gebruik van verschillende gevelmaterialen als baksteen, pleisterwerk en hout.

De hiërarchische opdeling is consequent in de plattegronden doorgevoerd en werkt ook voor de binnenruimten schaal-verkleinend. Een grote ruimte als de woonkamer wordt logisch in kleinere ruimten onderverdeeld maar ze blijven ruimtelijk onderling verbonden.

De woonkamer ligt op een fraaie plek qua bezonning en uitzicht. Aan de woonkamer ligt de veranda. Ook de verdieping heeft een onderverdeling waarbij ieder gedeelte een eigen karakter krijgt. Dwars door het hoofdgebouw loopt een centrale as waar alle ruimten aan zijn gekoppeld. Deze zorgt voor een heldere structuur van het gebouw. De as begint en eindigt op bijzondere elementen. Aan de voorzijde op de vide van de vestibule en aan de achterzijde op het trappenhuis.

Belangrijk in het ontwerp is het thuisgevoel. Bij aankomst op de locatie zijn direct vertrouwde elementen als voordeur, poortdeur en garagedeur zichtbaar, maar ook belangrijk is dat het huis via een achterdeur voor bewoners en medewerkers toegankelijk is. Er is gekozen voor zadeldaken, een dakvorm die kenmerkend is voor deze omgeving en een vertrouwd beeld oproept. De gevelelementen hebben een rijzig karakter, zijn geordend in de gevels ontworpen en krijgen door de roedeverdeling een huiselijke uitstraling. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen als hout, baksteen, pleisterwerk, (gecoat) zink en zoveel mogelijk in donkere kleuren.

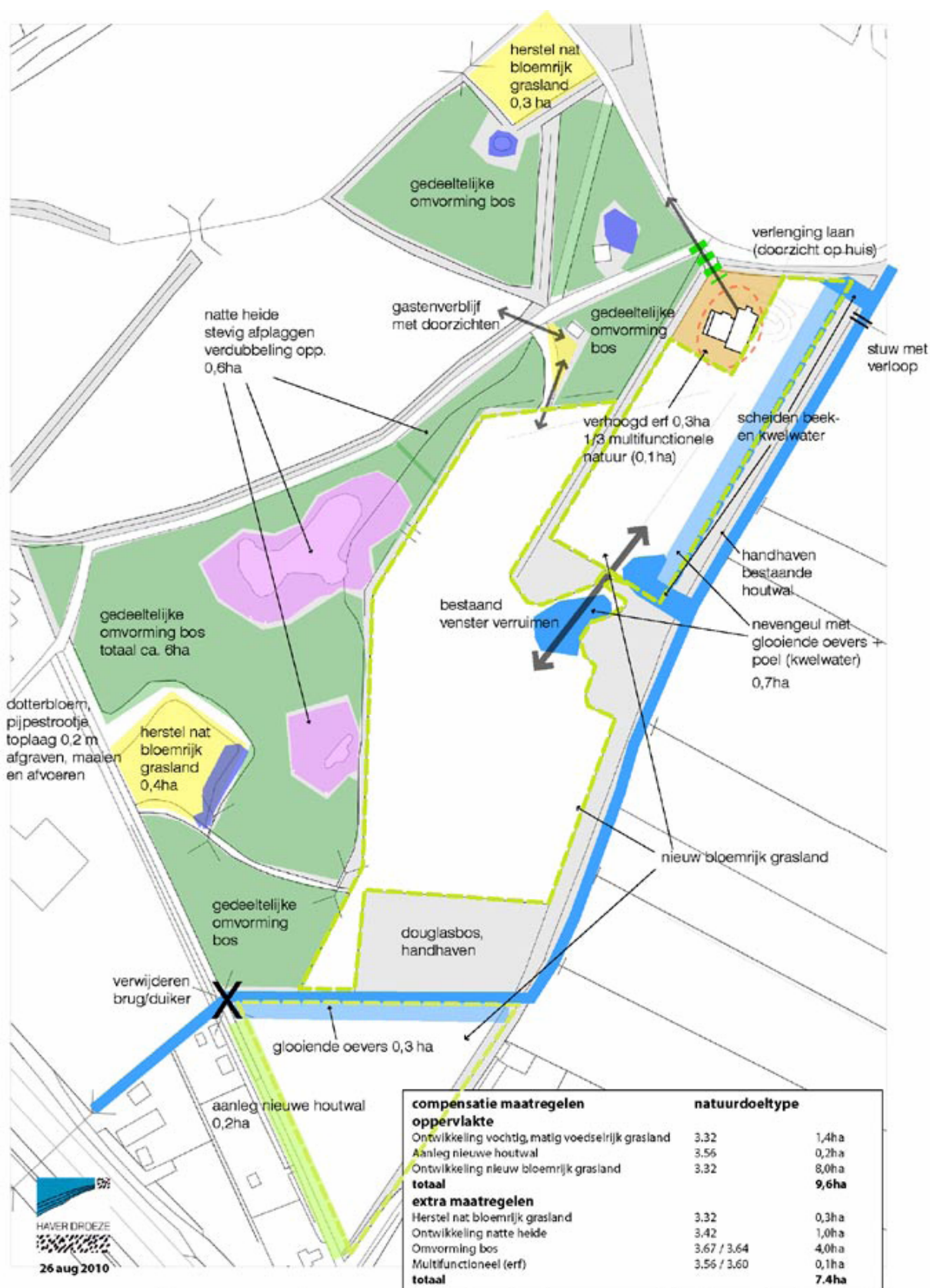
Spannend element is het poortje in het bijgebouw. Dit vormt de verbinding tussen de parkeervoorziening en de achterdeur. De poort fungeert tevens als voorportaal van de stilteruimte, die daardoor onopvallend betreden kan worden. De stilteruimte is een gesloten ruimte met alleen aan de kopse kant 2 raamstroken die een fraai uitzicht op de natuur geven. Het ouderverblijf heeft een duidelijk andere functie en is bedoeld als “schuilgelegenheid”. Bewust niet gelegen bij het hoofdhuis, maar in het bos - op de plaats van het bestaande buitenverblijf. Een eenvoudige opzet is voldoende en het moet volstrekt in harmonie met de natuur zijn.

4. Openbare ruimte

De Buzerd is steeds privé-eigendom geweest en heeft derhalve nooit onderdeel uitgemaakt van de openbare ruimte. Het past ook niet in het voornemen om dit vrij openbaar toegankelijk te maken. Hierbij spelen een rol zowel de privacy rond de zorg voor deze ernstig zieke kinderen als de kwetsbare en bijzondere natuurbodem van het gebied. Wel wordt nagedacht over de wijze waarop bijvoorbeeld met name natuurliefhebbers op specifieke momenten rondgeleid zouden kunnen worden.

Daarnaast geldt dat het erf vanaf de openbare weg niet te zien is en het geen beeldbepalende positie vanaf de openbare weg heeft.

Een en ander impliceert dat ten behoeve van de openbare ruimte geen specifieke voorzieningen worden getroffen.



voorgestelde maatregelen natuur- en landschapontwikkeling 'De Buzerd'

BIJLAGE B

Volgt nog.