



Vollmer+
partners
STEDENBOUW – LANDSCHAP

ag nova
ARCHITECTEN

Landgoed Blom te Amersfoort

Beeldkwaliteitsplan

in opdracht van: Van Wijnen

31 oktober 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Cultuurhistorie	5
3	Ecologie	7
4.1	Stedenbouwkundig plan	8
4.2	Ruimtelijke samenhang	9
4.3	Sociale samenhang	10
5	Beeldkwaliteit	11
5.1	Wonen veld 1 (A)	13
5.2	De parkeerhub (B)	17
5.3	Wonen veld 2 (C)	20
5.4	Het Buitenhuis (D)	25
5.5	Landschap	27
5.6	Duurzaamheid	34
6	Bronvermelding	35

Beeldkwaliteitsplan
Landgoed Blom te Amersfoort
in opdracht van: Van Wijnen
31 oktober 2023

2708-200



locatiefoto plangebied in vogelvlucht, met plangebied gestippeld aangeduid

1 Inleiding

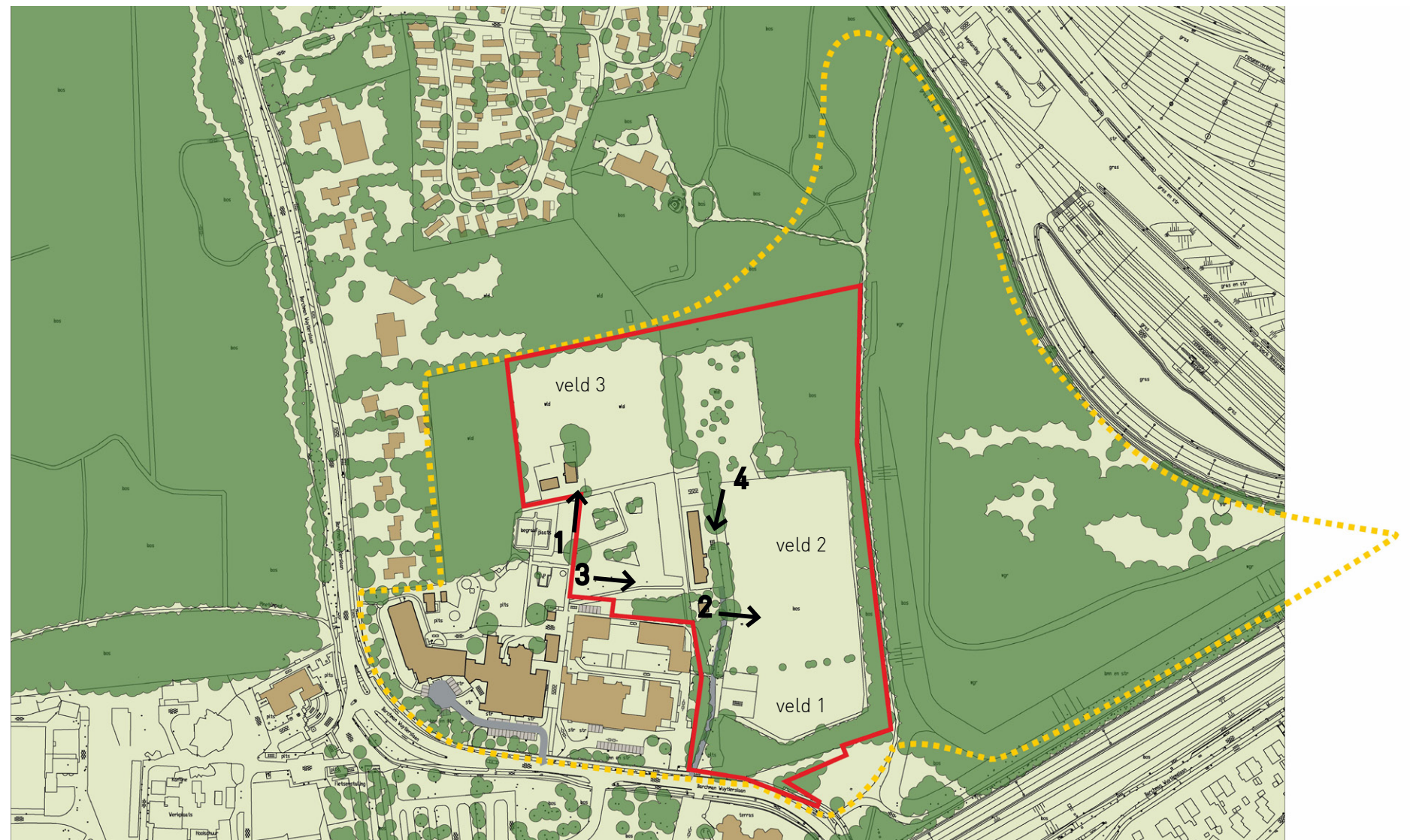
Van Wijnen Projectontwikkeling Midden wil, in samenwerking met Omnia Wonen en Bijzondere Plekken, het Landgoed Blom aan de Bachman Wuytierslaan 55 ontwikkelen. Hiervoor is een uitwerkingsplan opgesteld dat gebaseerd is op het gedachtengoed van de zusters van Sint Jozeph, de voormalige eigenaren van het kloosterterrein en bewoners van het klooster. In hun navolging wordt het Landgoed Blom ontwikkeld als een woon- en werkgemeenschap in een bosrijke omgeving met een zorgcomponent waar de mensen naar elkaar omkijken en in harmonie met de natuur leven.

De sociale samenhang is omschreven in het samenleefplan en de natuurwaarde zijn geborgd in het natuurverbeterplan. De ruimtelijke opzet is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, waarin naast voorstellen voor de nieuwbouw ook een verdere versterking van de landschappelijke structuur is omschreven.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de beoogde kwaliteiten goed te kunnen borgen. Zodra de architectonische ontwerpen van de nieuwbouw en het ontwerp van de buitenruimte ter hand worden genomen, kunnen zij aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het plangebied dat op de kaart hiernaast met een rode lijn is omkaderd (plangebied). Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied waarvoor visievorming heeft plaatsgevonden (als visiegebied aangeduid op de hiernaast afgebeelde kaart).

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de cultuurhistorie van het terrein. Een samenvatting van de ecologische uitgangspunten is gegeven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is het stedenbouwkundig plan, de ruimtelijke en de sociale samenhang toegelicht. Daarna zijn in hoofdstuk 5 de uitgangspunten en belangrijke waarden voor de beeldkwaliteit benoemd. Duurzaamheid is in alle stappen van de planvorming vanzelfsprekend het uitgangspunt. Enkele aspecten zijn vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit nader toegelicht in de paragraaf 5.6.



plangebied en visiegebied met foto-nummering en kijkrichting

— plangebied

..... visiegebied



zicht op veld 3 en één van de schuren (1)



akkerveld (2)



aanzicht Buitenhuis met rechts het AZC (3)



het Buitenhuis (4)

2 Cultuurhistorie

Het complex van de kerkelijke instelling Monseigneur Blom heeft de Rijksmonumentale status sinds 2000. Het wordt van algemeen belang geacht vanwege zijn architectuurhistorische waarde als gaaf voorbeeld van een kloostergebouw. Deze monumentale status betreft niet alleen de bebouwing, maar ook een deel van de tuin. Het complex is tevens van cultuurhistorisch belang als kenmerkend overblijfsel van een regionale ontwikkeling. Het kloosterensemble bestaat uit het Moederhuis St. Joseph en het Retraitehuis St. Alphonsus, een kapel, een Lourdes-grot, een begraafplaats en een kleine Mariakapel in het bos. Direct naast het moederhuis staat een klein rechthoekig washuis, dat tot het oorspronkelijke ontwerp behoort. De gebouwen zijn ontworpen door de architect Herman Kroes (1864-1953), die in 1909 opdracht kreeg voor het ontwerp van het katholieke klooster. Wat nu de naam 'Buitenhuis Blom' heeft, is aangewezen als beeldbepalend pand. Oorspronkelijk was dit het buitengoed van het verderop gelegen Pensionaat "St.-Louis" (bron: Archief Eemland).

Legenda

-  Rijksmonument
-  Monumentaal complex
-  Beeldbepalend pand
-  Assen
-  Open velden
-  Mariabos
-  Bomenkrans
-  Bosrand
-  Kerkhof
-  Heiligenbeelden en kruis
-  Contour plangebied



stedenbouwkundig plan

Ensemble

Het Moederhuis St Joseph en het Retraitehuis St Alphonsus vormen met elkaar een eenheid wat plattegrond en compositie betreft. De gebouwen liggen op enige afstand van de openbare weg en zijn middels twee oprijlanen links en rechts te bereiken. Beide gebouwen zijn uitgevoerd in eclectische stijl. Ook in materiaalgebruik vormen de gebouwen een ensemble door de toepassing van rode en gele baksteen, gestileerde natuurstenen boven- en onderdorpels en een uitgemetselde plint waarop beide gebouwen zijn geplaatst.

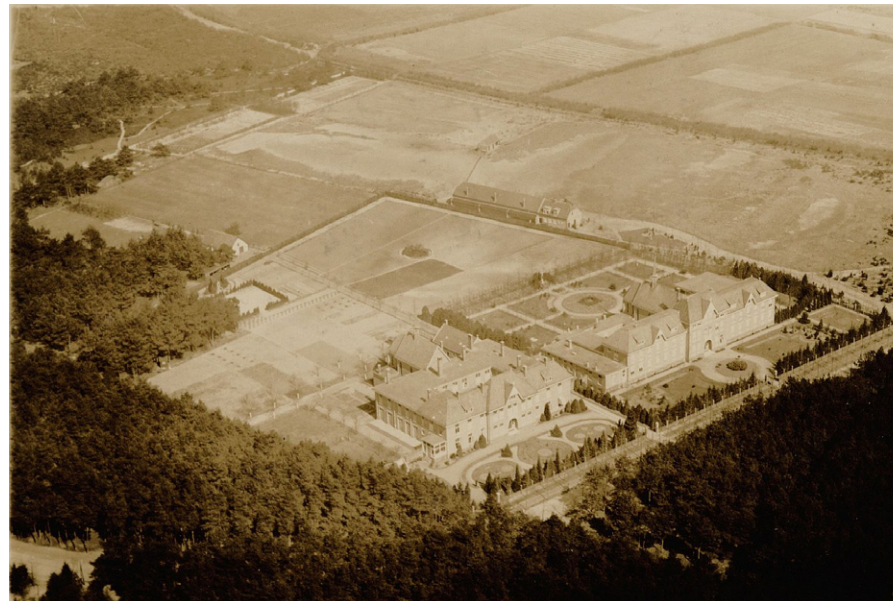
Buitenhuis Blom

In 1914 werd het gebouw, dat nu 'Buitenhuis Blom' heet, gebouwd. Het bevatte verfrissingszalen voor het zuidelijker gelegen internaat St. Louis. Architecten waren L. Fabar en G. de Hoogh. Het bevatte drie zalen en werd ook wel huize 'De Vlasakkers' genoemd (maar er waren meer gebouwen met die naam). Het terrein rondom het buitenhuis werd door de jongens uit het internaat gebruikt als voetbalterrein. Ook de paters deden hier aan sport. In de jaren tachtig en negentig was hier een bezinningscentrum gevestigd. Het gebouw is als beeldbepalend pand aangeduid (zie kaart op bladzijde 5).

Elisabethdorp

Toen in 1914 de Duitsers België binnenvielen, zochten velen hun heil in Nederland. De gevluchte soldaten kwamen in streng bewaakte interneringskampementen terecht. Voor de familie van de militairen werden in de omtrek drie nederzettingen van houten huisjes gebouwd: Albertsdorp, Elisabethdorp en Nieuwdorp. Elisabethdorp was gelegen aan de Barchman Wuytierslaan, net voorbij de spoorwegovergang. Het dorp werd ook wel "Overwinningswijk" genoemd. De dorpjes hadden kerken en scholen. Aan de vrouwen werden naaimachines beschikbaar gesteld, zodat ze konden bijverdienen.

Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw groeide de stad steeds meer naar het klooster toe. Op het terrein werd zorgnieuwbouw gerealiseerd en in het Retraitehuis en in de nieuwbouw daarachter worden sinds enkele jaren vluchtelingen opgevangen. Recent is het kloostergebouw St Joseph vernieuwd, zodat het mede geschikt is voor zware zorg. Voor meer informatie, zie de historische analyse van het landgoed door Vollmer+partners d.d.12.10.2022 en van het Buitenhuis door AGNOVA Architecten d.d. 24.01.2023 .



historische luchtfoto uit 1933, bron: Archief Eemland



het voetbalterrein op het 'Buitengoed' van internaat St. Louis, met op de achtergrond het buitenhuis, bron: www.house-of-cards.nl



het Moederhuis Sint Jozeph (links) en het Retraitehuis Sint Alphonsus (rechts) in 1910, bron: het Utrechts Archief



ontwerptekening voor het Elisabethdorp, dat in 1916 werd gebouwd
bron: Amersfoort zoals het was, #4



het Elisabethdorp in de Bokkeduinen, Amersfoort: "Overwinningswijk", bron: Archief Eemland

3 Ecologie

In en rondom Landgoed Blom is kwetsbare natuur aanwezig. Omdat de uitvoering van het plan mogelijk gevolgen heeft voor de natuurwaarden heeft het onafhankelijke onderzoeksbureau Ecogroen advies gegeven over wettelijke en bovenwettelijke maatregelen. Ecogroen heeft de Natuurtoets gemaakt die nodig is voor de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging.

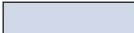
De bovenwettelijke maatregelen zijn benoemd in het 'Adviesrapport Landgoed Blom Amersfoort' (d.d. 25 .01.2023). Dit natuurverbeteradvies bevat aanbevelingen om de ecologische potenties van het gebied te versterken. Daarbij worden met name kansen gezien voor zoogdieren, vogels, dagvlinders, bosflora en planten van droge voedselarme grond. Geadviseerd wordt onder andere om het fourageergebied van de das te verbeteren en de bosrand gevarieerder te maken en een verbinding aan te leggen onder de N211 middels een faunapassage. De realisatie van nestelplaatsen op en bij gebouwen en de toepassing van bloemrijk grasland en takkenrillen draagt bij aan verhoging van de biodiversiteit.

Het natuurverbeteradvies is door Vollmer+partners verwerkt in het Natuurverbeterplan. De belangrijkste ingedriënten uit het natuurverbeterplan zijn:

- bescherming aanwezige plant- en diersoorten;
- behoud van bosrijke randen en extra aanbrengen mantel- en zoomvegetatie;
- realisatie van natuurontwikkeling aan de noordzijde met een koeienweide, een boomgaard en een poel;
- realisatie van een natuurhub in de oude schuren, inclusief een insectenhotel tegen de gevel;
- herstel van rustgebieden door het afsluiten van paden en natuurlijke afrasteringen langs de randen;
- verwijderen van boomopslag en woekerbeplanting in de driehoek;
- toepassen bloemrijke beplanting en grasland;
- aanplant nieuwe inheemse boomsoorten die wezenlijk bijdragen aan de biotoop;
- realisatie van natuurinclusieve bebouwing met onder andere het toepassen van gevelbegroeiing en nestkastvoorzieningen;
- realiseren van een faunapassage onder de N211.



natuurkaart uit het Natuurverbeterplan

	Natuurzone		Dassenverblijf		Mantel & zoom		Hekwerk
	Poel		Vluchtpijp das		Natuurinclusief bouwen		Afrastering van takkenrillen en beplanting
	Wissels das (bestaand en nieuw)		Eekhoornnest		Natuurhub		Haag en plantvak als erfafscheiding
	Faunapassage		Boomgaard		Pt		Afrastering koeienweide
			Koeienweide		Poort		Bosherstel

4.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor landgoed Blom heeft een unieke opzet die vanuit een dialoog met de bijzondere kloosteromgeving is ontstaan. Het ruimtelijk plan is geënt op het samenleefplan en het natuurverbeterplan. In landschappelijk opzicht is er sprake van een structuur met groene kamers die gevormd is door bestaande en nieuwe bomen en boschages. Binnen de kamerstructuur bevinden zich velden. In veld 1 en 2 wordt samenhangende nieuwbouw gerealiseerd in een groene setting. In veld 3 en het natuurveld daarnaast wordt de natuurwaarde versterkt. De vlindertuin is een plek voor natuur, ontmoeting en spelen. Het Buitenhuis heeft een centrale ligging in dit geheel en krijgt een nieuwe bestemming en verbindende functie als plek van samenzijn en ontmoeting. De gebouwen vormen straks een ensemble dat ruimtelijk wordt samengehouden door de kamerstructuur van het kloosterterrein.

De ontwikkeling van landgoed Blom gaan hand in hand met het creëren en versterken van natuurwaarden. Er wordt in zowel de gebouwen als openbare ruimte natuurinclusief gebouwd en ontwikkeld.



stedenbouwkundig plan

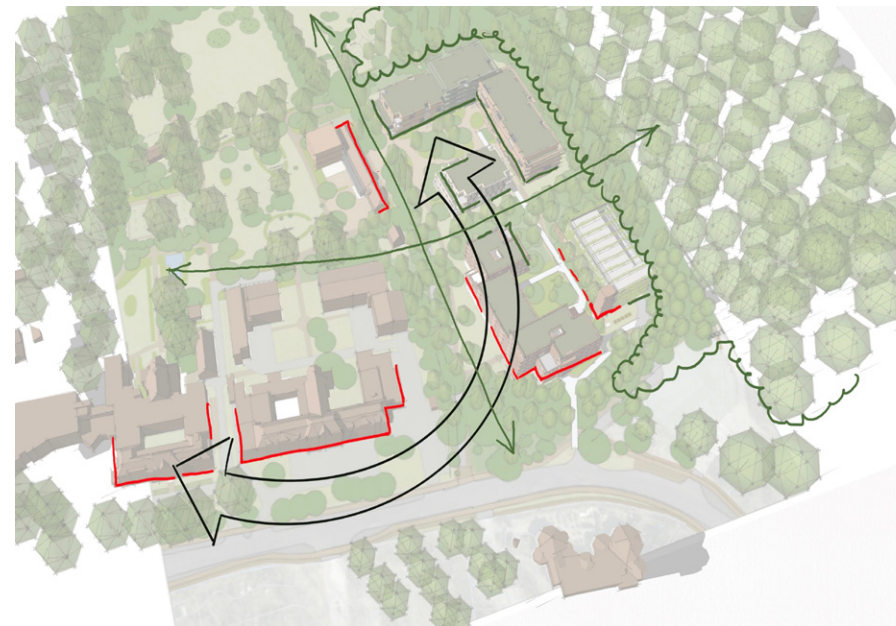
4.2 Ruimtelijke samenhang

De gebouwen vormen een ensemble van bebouwing en omsloten hoven, daarmee aansluitend op het karakter van het kloosterterrein. Een verfijnd netwerk van paden en routes verbindt de verschillende plekken op een vanzelfsprekende manier met elkaar. De nieuwbouw heeft een eigen signatuur, passend bij de plek waar ze verrijst en inspeland op de paden- en hofstructuur.

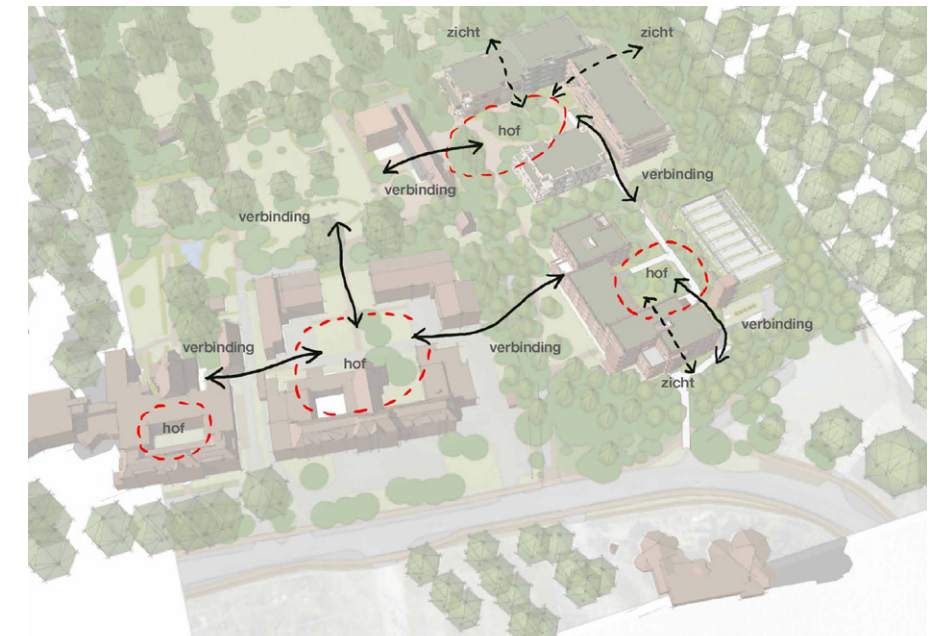
De groene hoven vormen een samenhangend geheel en zijn ruimtelijk helder gedefinieerd. De landschappelijke inrichting van de hoven is informeel. De gevels en de vormgeving en positionering van de entrees aan de hoven zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Naast de oude kloostergebouwen voegt zich in veld 1 het woongebouw dat tevens de entree markeert naar het terrein. Met de nabij te realiseren parkeerhub omsluit dit pand een groene hof. De parkeerhub wordt maximaal groen ingepast met bosschages en omkleed met groene gevels.

Achter de bebouwing in veld 2 komt een U-vormig bouwblok, met een groene hof dat zich opent naar Buitenhuis Blom. Buitenhuis Blom zelf wordt op een respectvolle manier gerestaureerd en heringericht als de centrale plek van ontmoeting.



structuur



hoven



bouwstructuur

4.3 Sociale samenhang

Het samenleefplan is op vijf verschillende niveaus vertaald in het ruimtelijk plan voor landgoed Blom:

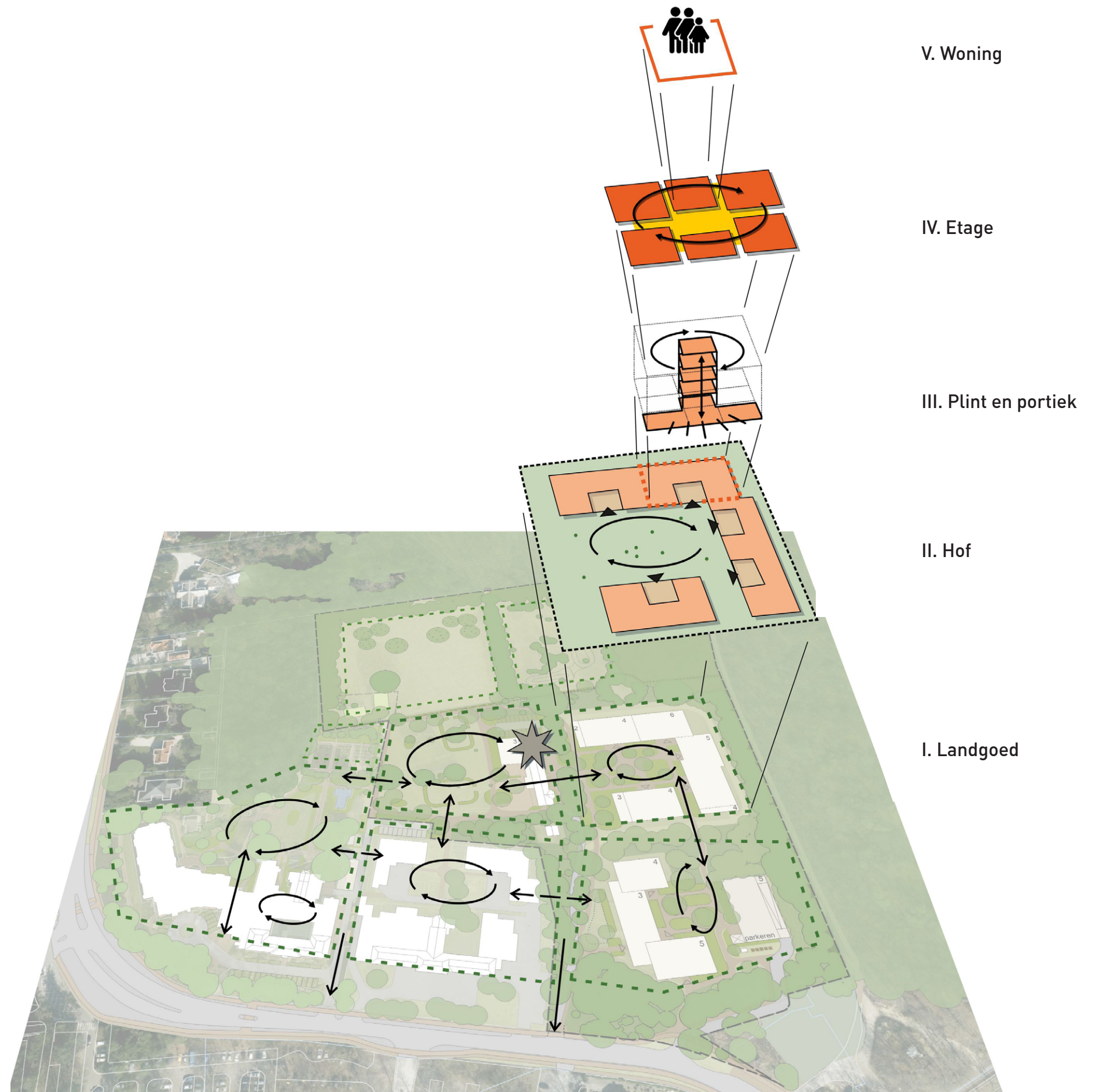
- I. De reeks van groene kamers die elk een een fijne en groene ontmoetingsplek in het hart hebben en die onderling met elkaar verbonden zijn door uitnodigende wandelpaden;
- II. De gebouwen in de groene kamers die aansluiten op de groene kamers met entrees en verblijfsplekken;
- III. De levindige plint met entree's en de portieken die zorgen voor een overzichtelijke gezamenlijke ontsluiting voor de woningen (en niet via anonieme corridors of galerijen);
- IV. De verdieping waar de verschillende woningen samenkomen rond het gezamenlijke stijgpunt;
- V. De woning die geborgenheid biedt, maar ook prachtig uitzicht over de groene omgeving en de ontmoetingsplekken op landgoed Blom.

Ontwerpen voor ontmoeten

Het innovatieprogramma Langer thuis – Inclusieve wijk is een samenwerking van Platform31, G40-Stedennetwerk en de ministeries van BZK en VWS. Platform 31 stelde vanuit dit programma in 2021 de handleiding 'Ontwerpen voor ontmoeten' samen, over hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact. In deze publicatie is een opbouw gehanteerd van vijf schaalniveaus van groot naar klein. Deze schaalniveaus zijn benoemd als: de buurt, de route van straat naar huis, het woonblok, de woning en de overgangen tussen deze niveaus. De schaalniveau's hebben hun vertaling gevonden in de opzet van Landgoed Blom en de principes zijn in dit beeldkwaliteitsplan verwerkt. Voor een verdere toelichting van deze principes wordt verwezen naar de publicatie van Platform 31.



Publicatie Ontwerp voor ontmoeten van Platform 31 (2021)



sociale samenhang

5 Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan voor landgoed Blom laat een integrale ontwikkeling zien van landschap en bebouwing. Daarbij gaat het om een samenspel van oud en nieuw, waarbij zorgvuldig wordt aangesloten op bestaande waardevolle elementen, zowel gebouwd als landschappelijk. De natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het terrein vormen dragers van de planontwikkeling en dat vertaalt zich in het beeldkwaliteitsplan.

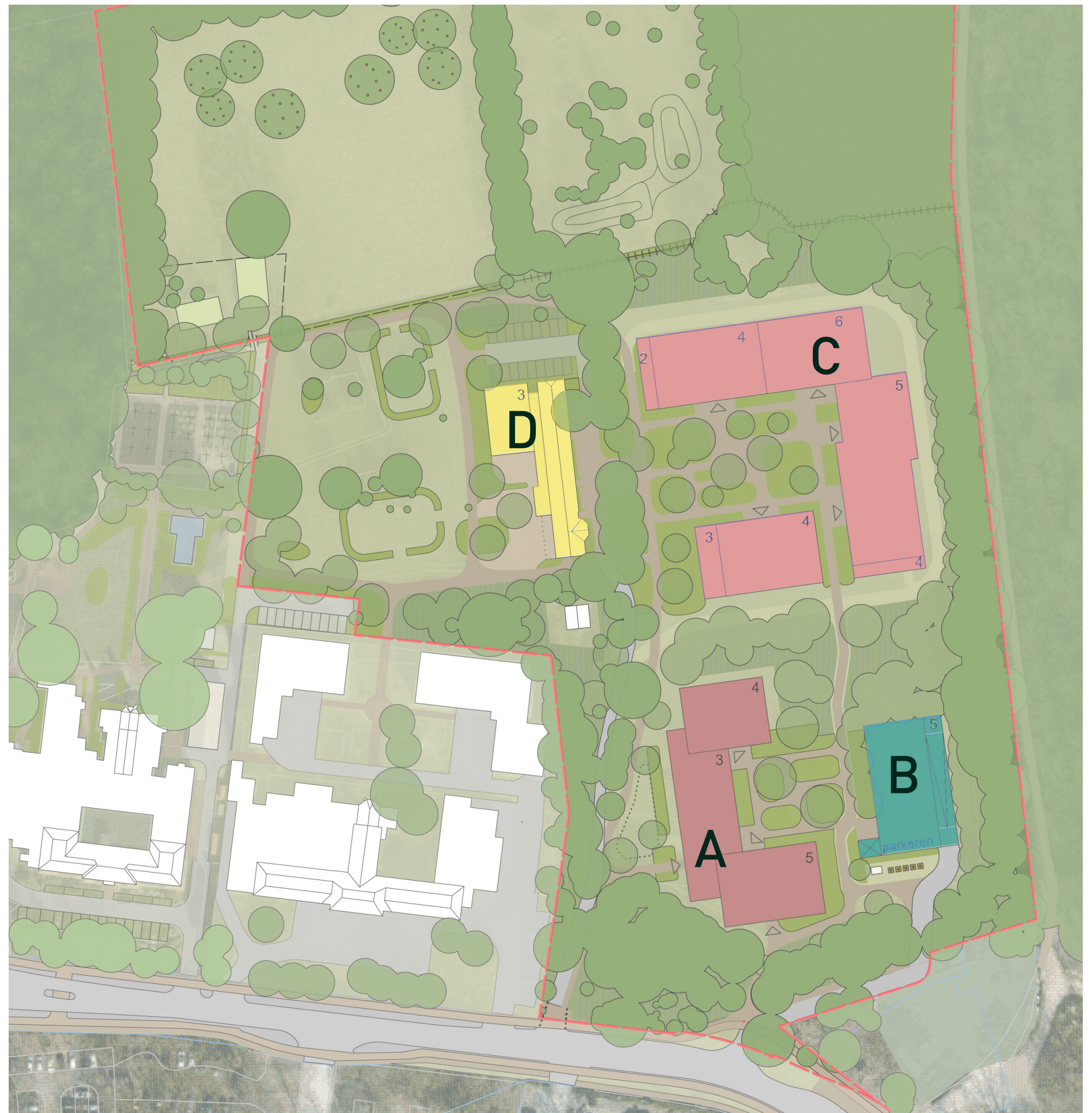
Verschillende ontwikkelvelden worden in het stedenbouwkundig plan onderscheiden. Er wordt een kamerstructuur gerealiseerd waarbinnen verschillende nieuwbouwontwikkelingen een plek krijgen. Deze nieuwbouwontwikkelingen hebben elk een eigen karakteristiek, maar vormen wel samen een stedenbouwkundig geheel. De samenhang wordt niet alleen bepaald door de landschappelijke structuur, maar ook door de compositie en maatverhouding van de nieuwbouw. Tevens vormt het kleur- en materialenpalet een heterogene familie, met eenheid in verscheidenheid.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de beoogde ruimtelijke kwaliteiten van de ontwikkeling omschreven. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de verschillende bouwontwikkelingen per veld en de uitwerking van het landschap. Per onderwerp worden de regels gegeven voor de planuitwerking.

Er zijn voor de bouwontwikkelingen vier delen te onderscheiden:

- A. Wonen veld 1 (zie 4.1)
- B. De parkeerhub (zie 4.2)
- C. Wonen veld 2 (zie 4.3)
- D. De verbouwing en nieuwbouw van het Buitenhuis (zie 4.4)

In de volgende paragrafen wordt op elk plandeel ingegaan. Beeldkwaliteitseisen voor het landschap en de buitenruimte zijn omschreven in paragraaf 5.5. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten van het duurzaam en natuurinclusief ontwerpen.



stedenbouwkundig plankaart met aanduiding plandelen

Verwantschap

De stedenbouwkundige hoofdpzets toont heldere rooilijnen. In de uitwerking worden deze contourlijnen genuanceerd: zowel in de hoogte als in de relatie tussen gebouw en de overgang naar het maaiveld en het landschap. De gevels van de woonbebouwing zijn architectonisch en in kleur- en materiaalkeuze aan elkaar verwant. Daarbij zijn vier invloedsferen te onderscheiden:

- Het buitenhuis en de kleine vrijstaande woning zijn bestaande onderdelen van het kloosterterrein die met behoud van karakter door architectonische ingrepen bij de tijd worden gebracht. Nu maakt het woonhuis nog geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan, maar mogelijk kan deze in de toekomst bijdragen aan de ontwikkeling;
- De woonbebouwing omsluit groene hoven en begrenst tevens de entree en toegangsroute. De inrichting van de hoven is samenhangend en informeel. Rondom de hoven maken de gevels zachte overgangen en zijn gevels deels begroeid. De gevels aan de boszijde bieden geen fysieke toegang tot het landschap, maar leggen wel een visuele relatie met het landschap. Dit is ook vanuit sociale veiligheid belangrijk.
- De gevels van de parkeerhub (B) zijn maximaal geïntegreerd in het groen. De entree van de parkeerhub toont gelijkenis in uitwerking en in positionering met de entrees van de woongebouwen.
- De woongebouwen hebben een alzijdige uitstraling. Op een aantal plekken komt de bebouwing prominenter in beeld vanaf ontsluitingsroutes. Dit vraagt om aandacht in de uitwerking en biedt kansen om gevels een herkenbare uitstraling te geven.

- niet-begroeide gevel met alzijdige uitstraling
- begroeide gevel met zachte overgangen
- groene, natuurinclusieve gevel
- gevel combineert bestaand met nieuw
- bosrand (geen directe toegang en geen lichtuitstraling gevel)
- herkenbare uitstraling gevel wegens prominente plek
- positionering entrees in samenhang met een samenhangende inrichting van de hof
- invloedsfeer Buitenhuis
- invloedsfeer woonbebouwing rond hoven
- invloedsfeer bosrand
- invloedsfeer monumentale bebouwing



stedenbouwkundig plankaart met invloedsferen

Architectonische principes

De massa van de bouwvolumes wordt geleed op basis van stedenbouwkundige aanleidingen. Geen rechthoekige dozen, maar verspringende rooilijnen en getrapte volume-opbouw.

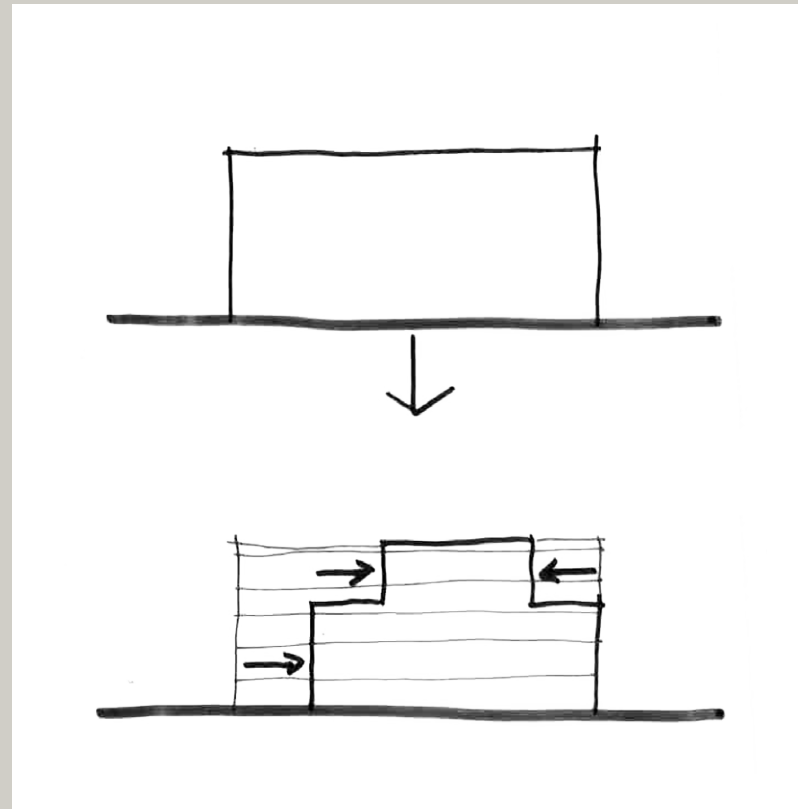
De architectuur kent een horizontale belijning. Dit kan een subtiel randje zijn of een meer geprononceerde rand. Borstweringen van buitenruimtes doen mee in het lijnenspel.

Buitenruimte en gevelopeningen hebben een heldere ritmiek die de volumes een mate van schaal en telbaarheid geven. Raamopeningen tussen de horizontale banden lopen van band tot band.

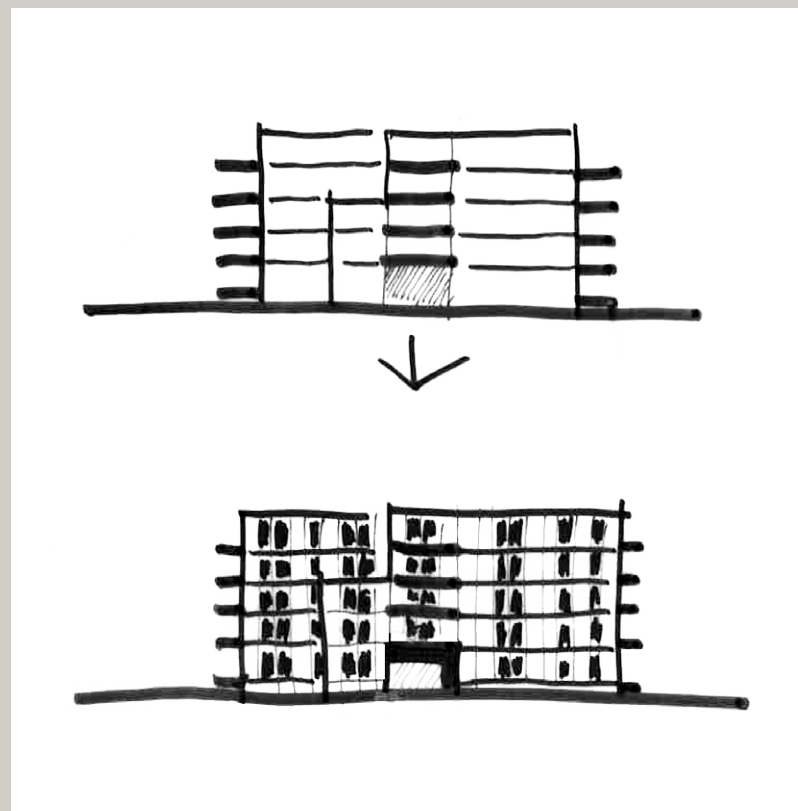
De woongebouwen hebben een alzijdige uitstraling.

Aan de hofzijde maken gevels zachte overgangen van binnen naar buiten. Gevelbegroeiing versterkt de zachte uitstraling van de gevels aan de hofzijde.

Materialen hebben een natuurlijke kleurstelling en uitstraling. Beton wordt ook als een natuurlijk uitziend materiaal aangemerkt.



massageleding op hoeken voortkomend uit stedenbouw



heldere ritmiek van gevelopeningen en horizontale belijning



horizontale belijning vlakinvulling daartussen (baksteen en/of hout), aan de hofzijde wordt gevelbeplanting toegevoegd

5.1 Wonen veld 1 (A)

De nieuwbouw aan de Barchman Wuijterslaan markeert de entree naar de nieuwe ontwikkeling. Het vormt een samenhangend geheel met de nieuwbouw op het erachter gelegen veld. De nieuwbouw ligt naast het Moederhuis St Joseph en het Retraitehuis St Alphonsus, die zijn ontworpen door de architect Kroes. Deze monumentale bebouwing vormt een eenheid in plattegrond en compositie. De nieuwbouw van veld 1 maakt als sculpturaal volume onderdeel uit van het straatbeeld met de kloosterpanden, maar heeft een eigen invloedsfeer en toont zich verwant aan de achtergelegen nieuwbouw op veld 2.

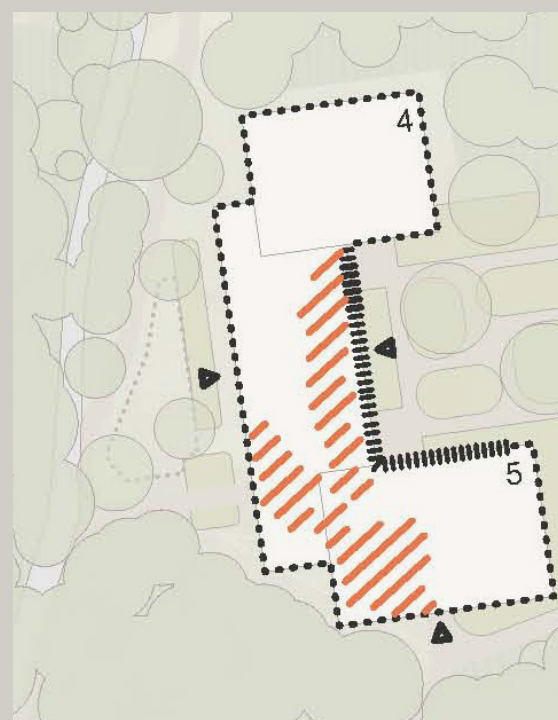
De bebouwing van veld 1 omsluit samen met de tegenoverliggende gebouwde parkeervoorziening een hof. De hof wordt als een ruimtelijke eenheid ervaren en is informeel ingericht. De gevels en de inrichting van de hof worden in samenhang ontworpen. De bebouwing rond de hof toont verwantschap in de uitwerking van entrees en door toepassing van begroeiing op/aan de gevel.

Toegepaste baksteen is afgestemd op de oudbouw. Dit wordt gecombineerd met eigentijdse elementen zoals de toepassing van glazen puien bij entree's en buurtkamer en een moderne, strakke detaillering. De plint heeft een transparante uitstraling, met helder gemarkeerde entrees aan zowel de hofzijde als de laanzijde. Een te massieve uitstraling van de bouwvolumes moet worden voorkomen. De bouwmassa is geleed en heeft een getrapte hoogte-opbouw. Gevelvlakken kennen nuancering in de uitwerking, bijvoorbeeld in de vorm van subtiele belijningen en vlakverdelingen.

Conform de eerder genoemde handleiding 'Ontwerpen voor ontmoeten' (Platform 31) wordt een architectuur gerealiseerd die uitnodigt tot ontmoeten. Met name bij de vormgeving van de hofzijde van het gebouw, worden ruimtelijke interventies beoogt, onder andere in de overgang tussen openbaar - privé, de invulling van het entreegebied en de aansluiting van de begane grond (plint) op maaiveld. Balkons en buitenruimtes maken zachte overgangen in de gevels. Ze zijn zo ontworpen dat het maken van contact met passanten op maaiveld goed mogelijk is.



uitsnede stedenbouwkundig plan



beeldkwaliteitskaart wonen in veld 1 (A)

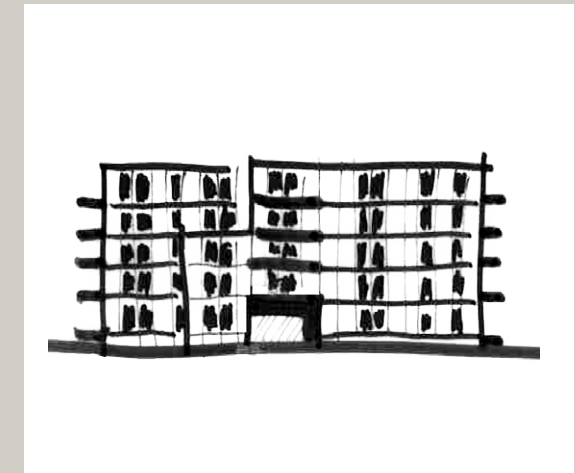
Bebouwing A

Architectuur

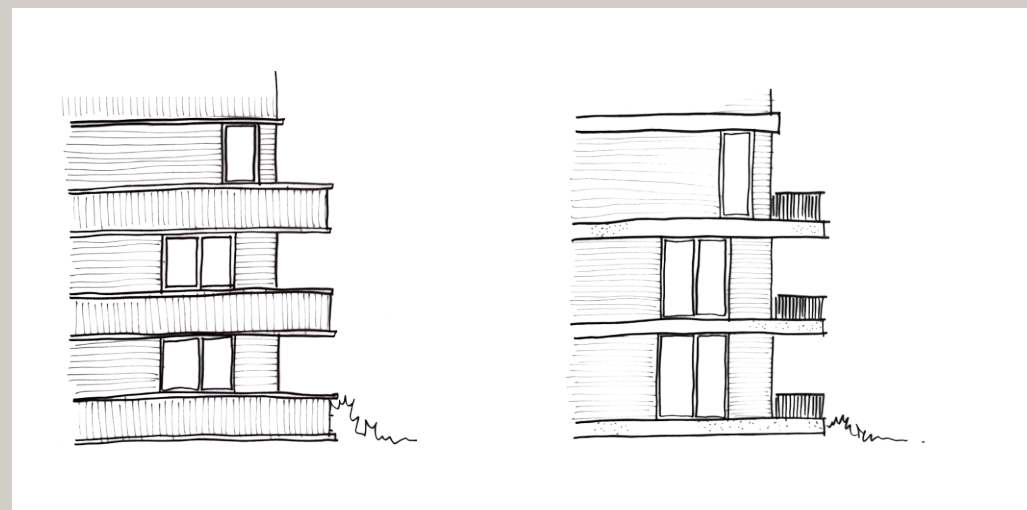
- Het gebouw verhoudt zich in massa, vorm en uitstraling tot de bebouwing C in veld 2;
- De zuidgevel heeft vanachter de bomenrij een uitstraling die past bij de ligging aan de Barchman Wuytierslaan;
- Een te massieve uitstraling van de bouwvolumes moet worden voorkomen. De bouwmassa is geleed en heeft een getrapte hoogte-opbouw. De maximale bouwhoogte is vier lagen en loopt op naar vijf lagen aan de Barchman Wuytierslaan. De geleiding van de bouwmassa komt voort uit stedenbouwkundige aanleidingen;
- Leidend architectuurprincipe is een horizontale belijning en een heldere gevelritmiek met een alzijdige uitstraling. Aan de hofzijde wordt de geveluitstraling verzacht door begroeiing;
- Gevelvlakken kennen nuancering in de uitwerking, bijv. in de vorm van subtiële belijningen en vlakverdelingen;
- Het gebouw heeft uitnodigende, herkenbare entrees, zowel aan de binnenhofzijde als aan het laantje;
- De entrees zijn verbijzonderd en/of gekoppeld aan ontmoetingsfuncties zoals de gezamenlijke huiskamer (in elke hof één);
- De begane grond heeft een transparante uitstraling;
- Buitenruimtes maken deel uit van de architectuur van de bebouwing, waarbij schakeling van buitenruimtes tot eenheden voor rust en samenhang in het gevelbeeld zorgt;
- De nieuwbouw is U-vormig en omsluit een hof. De bebouwing omsluit samen met de tegenoverliggende gebouwde parkeervoorziening een hof. De hof kan als ruimtelijke eenheid worden ervaren en is informeel ingericht;
- Entrees aan de groene hof tonen in uitwerking en positionering verwantschap met de entree van de parkeerhub;
- Blinde gevels komen niet voor. Kopgevels die grenzen aan de publieke ruimte hebben een open, overhoekse uitstraling;
- De tuingevel is gerelateerd aan de inrichting van de hof. Dit uit zich bijvoorbeeld in de positionering van de entrees en de uitlijning van paden;
- Bergingen zijn inpandig en worden geïntegreerd in het bouwvolume.



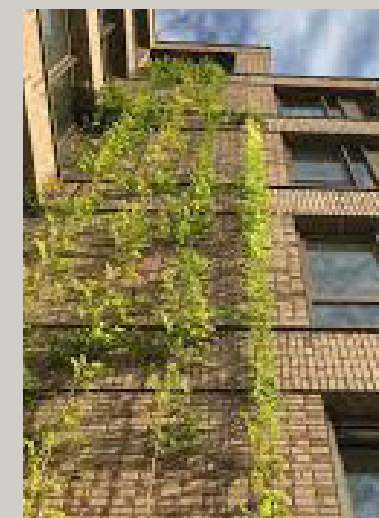
referentiebeelden architectuur



heldere ritmiek en horizontale belijning



horizontale belijning vlakinvulling daartussen (baksteen)



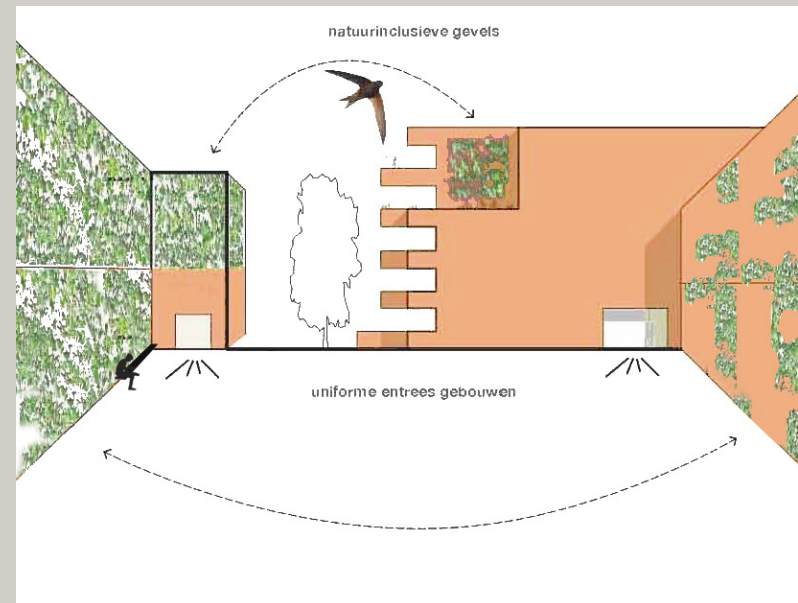
aan de hofzijde wordt gevelbeplanting toegevoegd



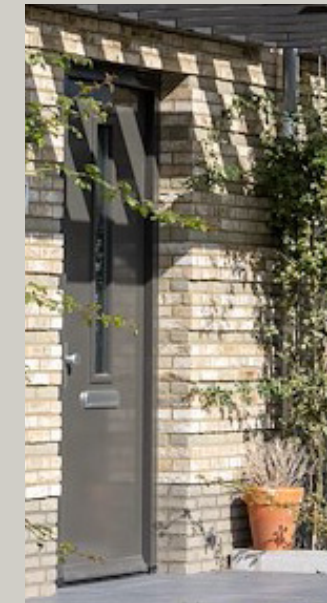
Bebouwing A vervolg

Kleur-en materiaaltoepassing

- De detaillering is modern en zorgvuldig. Uniformiteit in materiaal en kleur draagt bij aan de uitstraling en de samenhang van de architectuur;
- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet gecombineerd met accenten in hout en/of beton met een natuurlijke uitstraling. Aan de hofzijde wordt de uitstraling van de gevel vriendelijker door toepassing van zachte overgangen en begroeiing;
- De baksteenkeuze en het kleurpalet is zorgvuldig afgestemd op de (schoongemaakte) baksteen van de oudbouw en de bebouwing in veld 2;
- Het kleurpalet bestaat uit aardtinten in bruin, oker, zandkleur en lichtgrijs;
- Nuancering van gevels en aanduiding van de plint vindt plaats door toepassing van bijzondere metselwerkpatronen;
- Het is alsof de natuurinclusieve gevel van de parkeerhub 'overspringt' naar het woongebouw. Voor de begroeiing van de gevel bestaan verschillende mogelijkheden: van meeontworpen plantenbakken tot verticale spandraden;
- De uitnodigende uitstraling van de plint wordt versterkt door een detaillering en materialisatie die vriendelijk is en tactiel;
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen, bijenstenen en vogelvides maken deel uit van het ontwerp van gevels en dak.



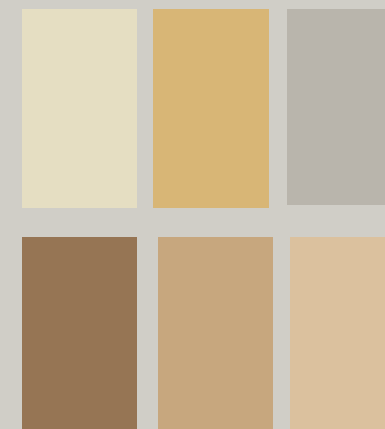
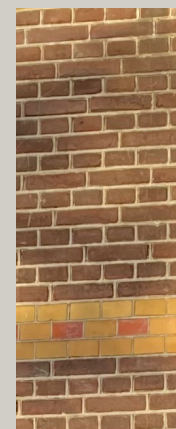
de hof: relatie tussen woongebouw en natuur-parkeer-hub



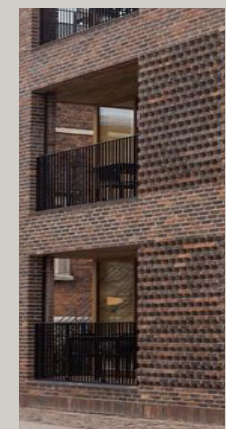
begroeide gevels aan de hofzijde



baksteen en kleuren oudbouw



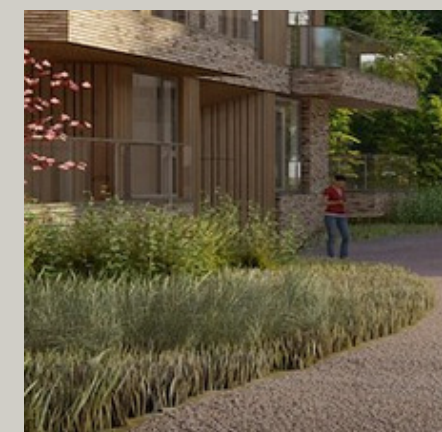
kleurpalet



nuancering gevels



uitnodigende entree



samenhang inrichting hof en entrees

Bebouwing A vervolg

Ontmoeting

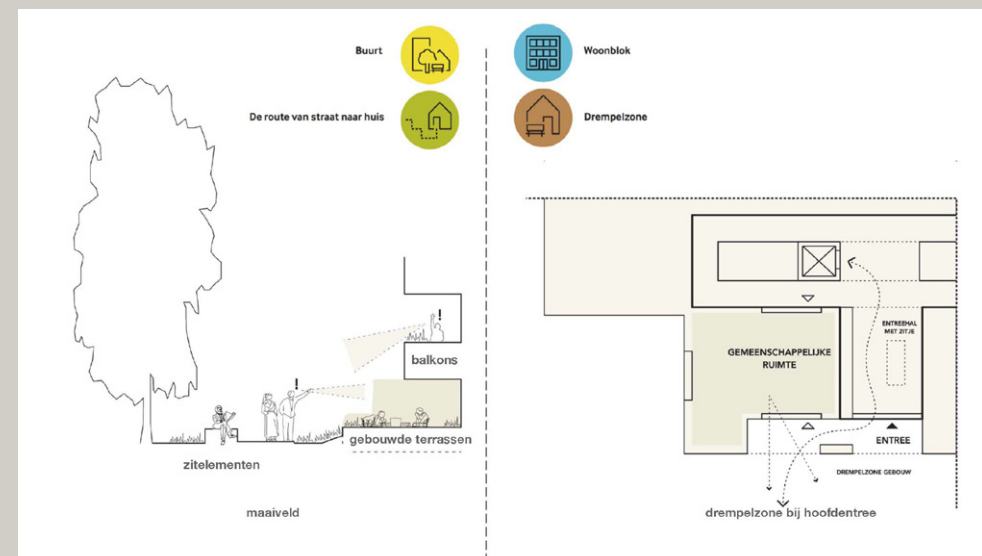
- De tuingevel maakt een zachte overgang naar de directe tuinomgeving, in de vorm van veranda's, balkons met transparante borstweringen, etc. Buitenruimtes zijn zo ontworpen dat het maken van contact met passanten op maaiveld goed mogelijk is;
- Bij collectieve entrees is aandacht voor zitmogelijkheid, die kan bijdragen aan informele ontmoetingen. Via de vormgeving van de entrees wordt ook een link gelinkt met het omliggende landschap;
- Een gezamenlijke ontmoetingsruimte op de begane grond heeft een open en uitnodigende uitstraling naar het binnenhof. Het is gesitueerd 'in de loop' zodat bewoners er op weg naar huis terloops langskomen;

Erfafscheiding

- Private tuinen zijn niet aanwezig, enkel privé terrassen of veranda's die direct gekoppeld zijn aan het bouwvolume;
- Private buitenruimtes op maaiveld zijn omgeven door plantenbakken/plantvakken of hebben een verhoogd bordes;
- Op balkons en aan de gevel is ruimte voor beplanting. Plantenbakken op terrassen dragen bij aan nestelmogelijkheid en versterken de groene uitstraling en het privacygevoel;
- Borstweringen zijn zodanig vormgegeven dat er een goede balans is tussen privacy en transparantie. Latere verrommeling van het gevelbeeld wordt ingeperkt, bijvoorbeeld door met de keuze van hekwerken het invlechten van matten te belemmeren;
- Een iets verhoogde aanleg van appartementen op de begane grond ten opzichte van maaiveld (één of twee tredes) versterkt het gevoel van veiligheid. Hierdoor zijn bewoners minder geneigd om de borstwering 'op te trekken'. Zo blijft er zicht op wat er buiten het private terras gebeurt en wordt contact met de omgeving gestimuleerd.



glazen pui bij de huiskamer



ontwerpen voor ontmoeting in doorsnede en plattegrond



stoep naar iets verhoogde woonverdieping



5.2 De parkeerhub (B)

De gebouwde parkeervoorziening dient niet alleen als een efficiënte stallingsplek voor de auto, maar ook als een hotel voor de natuur. Het bouwvolume is maximaal geïntegreerd in de bosrand en heeft rondom een groene, natuurinclusieve gevel. Landschap en gevels zijn in samenhang ontworpen. Het terreinontwerp rondom creëert een groene massa, die de overgang tussen landschap en gebouw verzacht.

De hub staat tegen de bosrand en wordt aan de hofzijde ingepast met bomen, heesters en klimplanten. De gevel van de hub is een welkom oord voor vogels en vleermuizen, bijen en andere insecten. De gevel zelf is méér dan een technische drager van beplanting en vormt een mooi vormgegeven structuur, daar waar begroeiing het zicht op de structuur (nog) niet ontnemt.

Samen met de tegenoverliggende woonbebouwing (A) omsluit de parkeerhub een hof. De entree van de parkeerhub toont in de uitwerking en positionering verwantschap met de woonbebouwing, zodat de hof als een ruimtelijke eenheid ervaren kan worden. De inrichting van de hof wordt in samenhang met de gevels ontworpen, waarbij landschappelijke middelen zoals reliëf en verlichting worden ingezet om de hof als eenheid te waarborgen.

Bewoners en bezoekers van de woningbouw en mogelijk personeel van Buitenhuis Blom parkeren in de parkeerhub. Vanuit hier zijn de voorzieningen te voet of met de fiets bereikbaar. Op de meest prominente plek in de parkeerhub komen deelauto's en oplaadpunten voor elektrische auto's.

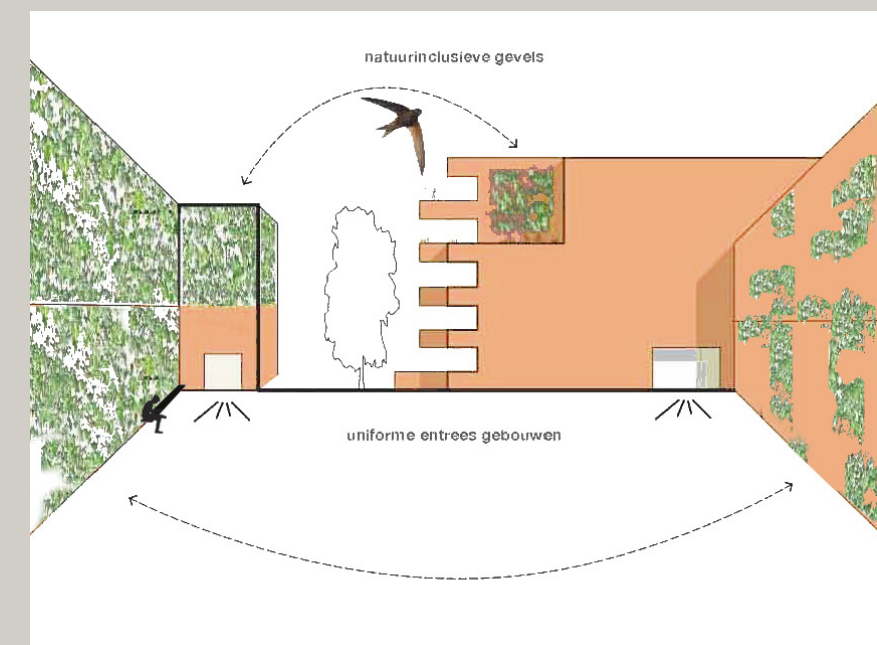


uitsnede stedenbouwkundig plan



beeldkwaliteitskaart de Parkeerhub

- legenda:**
- groene gevels
 - beperken lichtuitstraling
 - stijgpunt



de hof: relatie tussen woongebouw en natuur-parkeer-hub

Architectuur

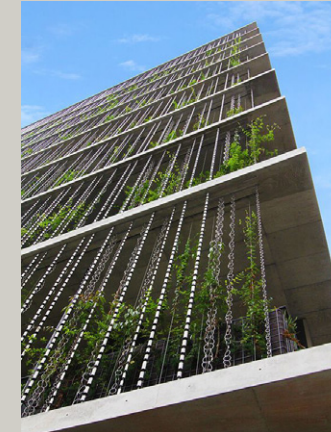
- Maximale hoogte bebouwing is vijf lagen vanaf maaiveld, waarbij een minimale verdiepingshoogte wordt nagestreefd;
- Landschap en gevels zijn in samenhang ontworpen. Het bouwvolume is maximaal geïntegreerd in de bosrand en heeft rondom een ontworpen groene, natuurinclusieve gevel. De gevel is méér dan een technische drager van beplanting en biedt ook alvorens begroeiing een architectonisch aanzien;
- Voor de sociale veiligheid is de gevel vanaf de begane grond van buitenaf niet te betreden;
- De entree van de parkeerhub toont in de uitwerking en positionering verwantschap met de woonbebouwing. Het entreegebied is ook aan de buitenzijde voorzien van een zitelement die de aansluiting op de hof verzacht;
- Het dak van de parkeerhub wordt meervoudig gebruikt en is voorzien van een begroeide pergola met zonnepanelen;
- Zonnepanelen en andere technische voorzieningen zijn in het gebouwontwerp geïntegreerd en niet beeldverstorend vanaf maaiveld;
- De entree en het stijgpunt van de parkeerhub hebben samen in ruimtelijk opzicht een schakelfunctie en hebben een uitstraling die past bij de positionering als herkenningspunt. Het stijgpunt van de parkeerhub is onderdeel van het gevelontwerp, (eventueel) vrijstaand en met loopbruggen verbonden. Het stijgpunt kan in gelijke stijl als de parkeerhub worden ontworpen en geheel met groen zijn begroeid, of juist meer onderscheidend worden vormgegeven en in glas en/of hout worden uitgevoerd;
- De oostgevel is afgeschermd met minimale licht-uitstraling naar de bosrand. Van binnenuit is voldoende zicht op de aangrenzende bosrand in verband met sociale veiligheid.

Kleur-en materiaaltoepassing

- De gevel is geheel begroeid. Dit wordt mogelijk gemaakt door toepassing van een vormgegeven structuur van bijv. spandraden of latten en geveltuinen. Klimsteunen voor beplanting zijn in hoofdzaak verticaal gericht, zodat opklimbaarheid wordt vermeden. Beplanting is zo gekozen dat deze zich hecht aan de draden en niet direct aan het geveloppervlak om schade te voorkomen;
- De gevels zijn rijk voorzien van elementen die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van oa vogels, vleermuizen en insecten. De elementen zijn geïntegreerd in het gevelontwerp;
- Verlichting is UV-vrij en amberkleurig en wordt zo geplaatst, gericht of afgeschermd dat een goede veiligheid is geborgd en minimale verstoring van de natuur plaatsvindt.



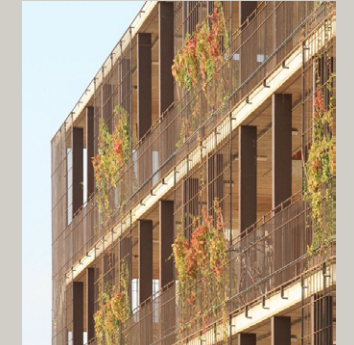
groene gevel



stijgpunt parkeerhub,
bijv. in glas en hout



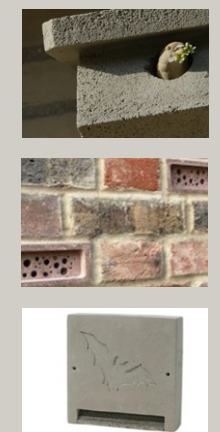
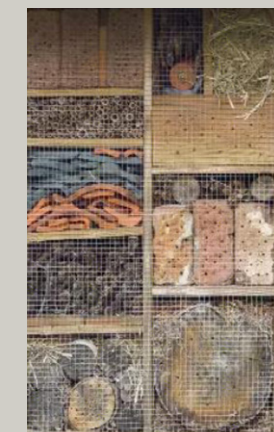
groen begroeide pergola



draagstructuur beplanting vormt op zichzelf mooie structuur



meervoudige gebruikt dak



inpassing nestkasten, neststenen en insectenwanden in de gevel

5.3 Wonen in veld 2 (C)

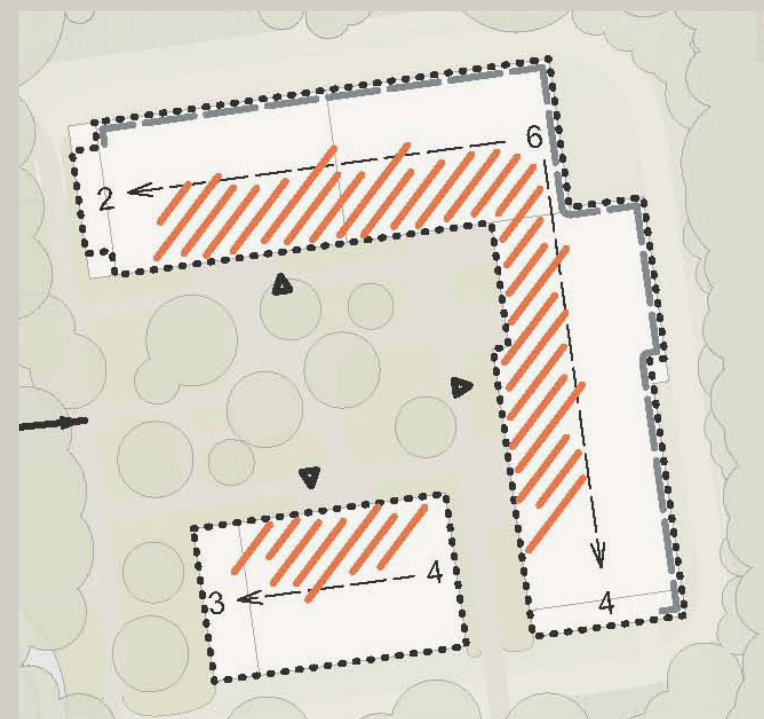
De nieuwbouwcluster van het wonen in veld 2 staat aan de oostzijde van het Buitenhuis. De bebouwing vormt een U-vorm die een groene hof omkadert. Deze ruimte opent zich naar het Buitenhuis. De plint rond de groene middenruimte is transparant en kent verschillende entrees, die duidelijk herkenbaar zijn en individueel gemarkeerd dankzij een kunstproject met foto's die de geschiedenis van het kloosterterrein laten zien. Een uitnodigende gezamenlijke ontmoetingsplek, zoals een buurtkamer, is voorzien op de begane grond. De gevels en de inrichting van de hof worden in samenhang en als een ruimtelijk geheel ontworpen. Door nuancering in de uitwerking zijn de volumes wel individueel te onderscheiden. Tussen de vleugels is een opening gemaakt naar de woonbebouwing van veld 1. Hierdoor kun je direct doorsteken naar de parkeerhub. De woonbebouwing in veld 2 is naar de bosrand gesloten, zodat de bewoners wel een mooi uitzicht hebben, maar niet direct het bos in kunnen lopen. Dit is immers een rustgebied voor de natuur. Het feit dat deze zijde gesloten is, draagt bovendien bij aan het beperken aan de geluidsbelasting van het spoor en het rangeerterrein. Voor de architectuur van het wonen in veld 2 wordt inspiratie gevonden in de natuurlijke omgeving en de geschiedenis van de plek. Het is een volume dat getrapt oploopt en verbijzonderingen kent met verspringen hoogte. Verbijzonderingen als veranda's, uitkragende balkons en gevelbegroeiing verzachten het volume. Het hoofdvolume is in baksteen, maar er zijn ook gebouwdelen in natuurlijke materialen zoals hout, die verwijzen naar de (groengeverfde) houten barakken van het Belgendorp dat hier ooit stond.

Conform de Heuvelrugvisie blijft de genoemde maximale bouwhoogte onder de boomgrens en binnen de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in de gemeentelijke kaders voor Landgoed Blom. De hoogte loopt op van 2 t/m 6 lagen.

Conform de eerder genoemde handleiding 'Ontwerpen voor ontmoeten' (platform 31) wordt een architectuur gerealiseerd die uitnodigt tot ontmoeten. Met name bij de vormgeving van de hofzijde van de gebouwen, worden ruimtelijke interventies beoogt, onder andere in de overgang tussen openbaar - privé, de invulling van het entreegebied en de aansluiting van de begane grond (plint) op maaiveld.



uitsnede stedenbouwkundig plan



legenda:

- gevarieerd en groen gevelbeeld
- beperken lichtuitstraling
- getrapte hoogteopbouw
- indicatie entree's
- plint met uitstraling

beeldkwaliteitskaart wonen in veld 2

Architectuur

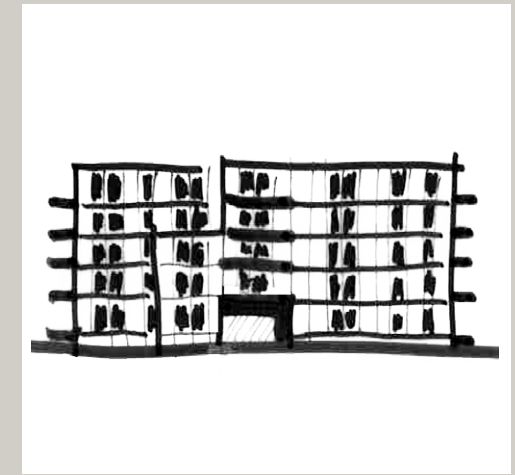
- De gevels die de hof omsluiten vormen een ruimtelijk geheel. Daarbij zijn de gevels en de inrichting van de hof aan elkaar gerelateerd. Dit uit zich bijvoorbeeld in de positionering van de entrees en de uitlijning van paden;
- Door nuancering in de uitwerking zijn de volumes individueel te onderscheiden;
- De opzet van de bouwvolumes is informeel en geterraseerd met een lage zijde aan de kant van het Buitenhuis. Daar telt de nieuwbouw maximaal twee lagen. Geleidelijk loopt de hoogte op naar de zuidoostzijde tot een zeslaags hoogteaccent;
- Leidend architectuurprincipe is een horizontale belijning en een heldere gevelritmiek met een alzijdige uitstraling en opengewerkte hoeken. Aan de hofzijde wordt de uitstraling van de gevel vriendelijker door toepassing van zachte overgangen en begroeiing;
- Gevelvlakken kennen nuancering in de uitwerking, bijvoorbeeld in de vorm van subtiele belijningen en vlakverdelingen. Een te massieve uitstraling van de bouwvolumes moet worden voorkomen;
- Entrees zijn uitnodigend en herkenbaar en goed van elkaar te onderscheiden door bewoners;
- Blinde gevels komen niet voor. Kopgevels die grenzen aan de publieke ruimte hebben een open, overhoekse uitstraling;
- Buitenruimtes maken deel uit van de architectuur van de bebouwing, waarbij schakeling van buitenruimtes tot eenheden voor rust en samenhang in het gevelbeeld zorgt;
- Bergingen zijn geïntegreerd in het bouwvolume, waarbij ingangen van bergingen transparant zijn vormgegeven en onderdeel zijn van de gevelcompositie in relatie tot de overige deuren en raampartijen. Fietsenbergingen bevinden zich in de directe nabijheid van de entree's, zodat de fiets bij de hand is.

Kleur-en materiaaltoepassing

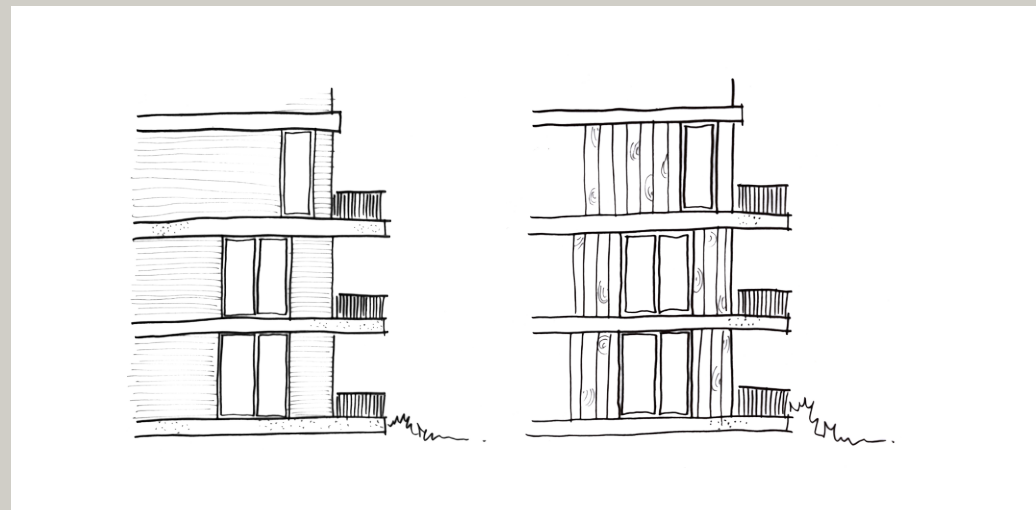
- De bebouwing heeft een natuurlijke uitstraling door toepassing van natuurlijk ogend hout, eventueel in combinatie met beton en/of baksteen. Het kleurpalet loopt van zacht okergeel tot lichtbruin. Voor de accentdelen geldt dat toegepaste kleuren gedempt en verzadigd zijn en in een natuurlijk kleurpalet vallen (denk aan grijsgroen of ijsblauw), dan wel een natuurlijke uitstraling hebben;
- De baksteenkeuze is zorgvuldig afgestemd op de nieuwe bebouwing in veld 1;



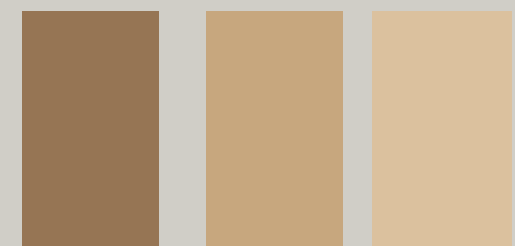
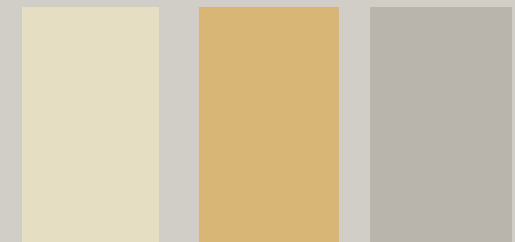
referentiebeelden architectuur en buitenruimtes woonbebouwing in veld 2



heldere ritmiek en horizontale belijning



horizontale belijning vlakinvulling daartussen (hout eventueel in combinatie met baksteen)



kleurpalet



aan de hofzijde wordt gevelbeplanting toegevoegd

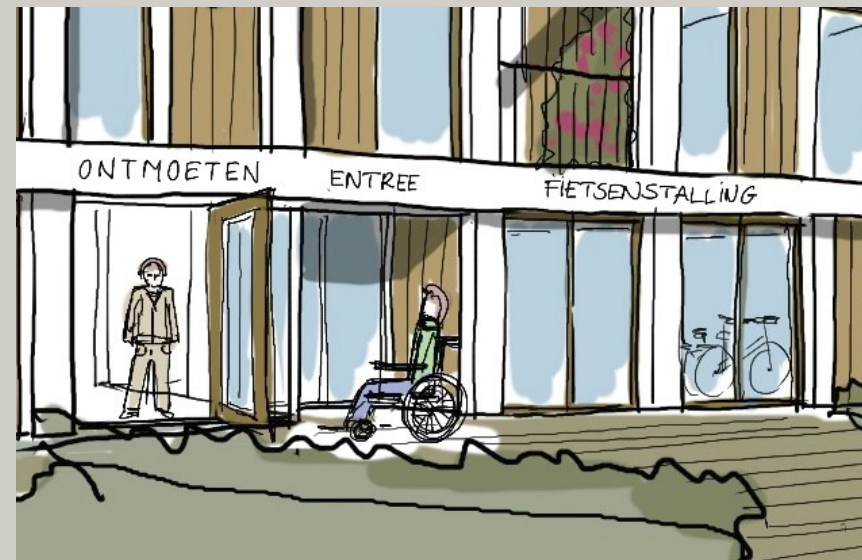


privacy-beplanting

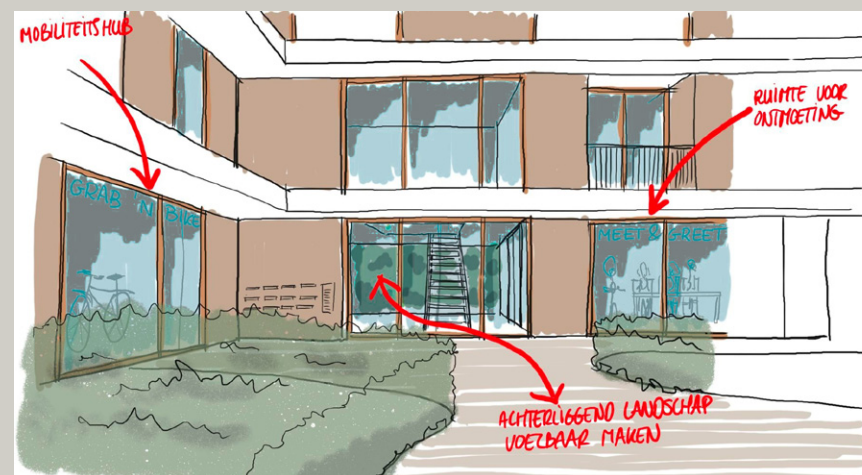
- Nuancering van gevels en aanduiding van de plint vindt plaats, bijv. door toepassing van bijzondere metselwerkpatronen;
- De detaillering is modern en zorgvuldig. Uniformiteit in materiaal en kleur draagt bij aan de uitstraling en samenhang van de architectuur;
- De plint van de bebouwing op ooghoogte heeft een prettige transparante uitstraling met detaillering en materialisatie die vriendelijk is en tactiel;
- Het interieurontwerp van de entrees is zichtbaar van buiten en refereert aan het verleden van het kloosterterrein, door de realisatie van een kunstproject, bijvoorbeeld met toepassing van foto's of fotobehang dat van buitenaf zichtbaar is;
- Gevelbegroeiing wordt aan de hofzijde op specifieke plekken mogelijk gemaakt door toepassing van bijvoorbeeld spandraden, geveltuinen of meeontworpen plantenbakken. Beplanting wordt zo gekozen dat deze zich hecht aan de spandraden en niet direct aan gevels;
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen, bijenstenen en vogelvides maken deel uit van het gevel- en dakontwerp;

Ontmoeting

- Toepassing van zorgvuldig uitgewerkte drempelzones (1-2m), dragen bij aan het verbinden van verschillende ruimtelijke en sociale schaalniveaus. Drempelzones verzachten de overgang tussen woning en openbaar gebied en versterken bovendien het gevoel van privacy vanuit de woning. Overstekken in de plint kunnen voor beschutting zorgen en een drempelzone ruimtelijk versterken;
- Een gezamenlijke ontmoetingsruimte op de begane grond heeft een open en uitnodigende uitstraling naar de binnenhof. Het is gesitueerd 'in de loop' zodat bewoners er op weg naar huis terloops langskomen;
- Een iets verhoogde aanleg van appartementen op de begane grond ten opzichte van maaiveld (één of twee tredes) versterkt het gevoel van veiligheid. Hierdoor zijn bewoners minder geneigd om de borstwering 'op te trekken'. Zo blijft er zicht op wat er buiten het private terras gebeurt en wordt contact met de omgeving gestimuleerd;
- Bij collectieve entrees is aandacht voor zitmogelijkheid, die kan bijdragen aan informele ontmoetingen. Via de vormgeving van de entrees wordt ook een link gelinkt met het omliggende landschap;
- Door entrees bij groepswoningen te koppelen en een drempelzone vorm te geven wordt bijgedragen aan de sociale cohesie.



ontmoetingsruimte en uitnodigende fietsenstalling naast hoofdentree



via uitnodigende entrees met aandacht voor ontmoeting wordt ook een relatie gelegd met de omgeving



entree maakt een zachte overgang van binnen naar buiten



zitaanleidingen nabij de entree



transparante uistraling plint



Erfafscheiding

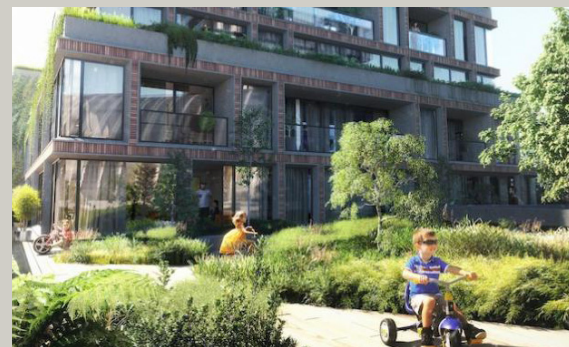
- Private tuinen zijn niet aanwezig, enkel privéterrassen of veranda's die direct gekoppeld zijn aan het bouwvolume;
- Randen zijn groen en vormen een geheel met de aanwezige begroeiing op het terrein. Afscheiding van private terrassen op de begane grond met heesters versterkt het privacygevoel;
- Borstweringen zijn zodanig vormgegeven dat er een goede balans is tussen privacy en transparantie. Latere verrommeling van het gevelbeeld wordt ingeperkt, bijvoorbeeld door met de keuze van hekwerken het invlechten van matten te belemmeren;
- Op balkons en aan de gevel is ruimte voor beplanting. Plantenbakken op terrassen dragen bij aan nestelmogelijkheid en versterken de groene uitstraling en het privacygevoel.



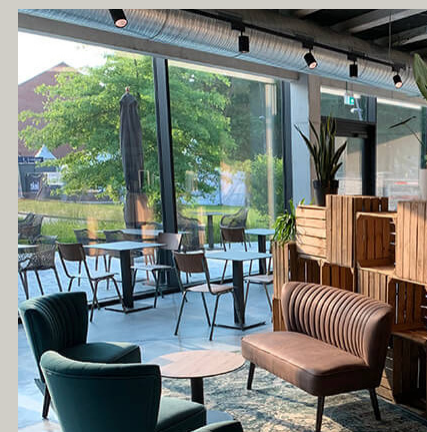
opgetilde buitenruimte en heesters
bemiddelen tussen privacy en ontmoeten



groene gevels



beplanting bemiddelt tussen privacy en ontmoeten



referentiebeelden levendige plint met een huiskamer 'in de loop', met zicht op en openslaande deuren naar het binnenhof

5.4 Het Buitenhuis (D)

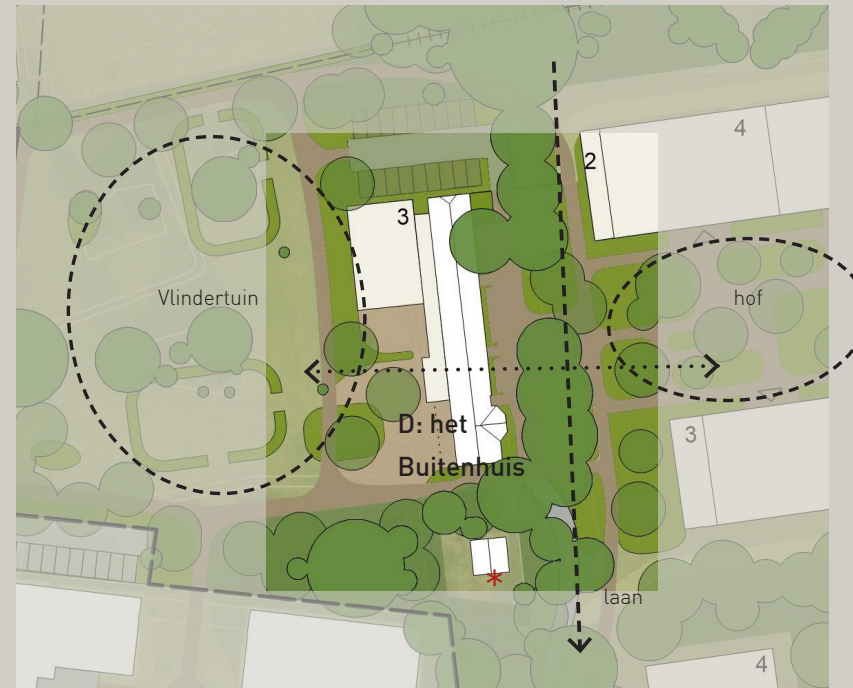
Buitenhuis Blom heeft de status van beeldbepalend pand en dat blijft gehandhaafd. Het wordt gerestaureerd, verduurzaamd en krijgt een uitbouw aan de achterzijde. De voorgevel, die gekenmerkt wordt door hoge ramen en diverse entree's, blijft gehandhaafd. De markante erkers en entree's van het volume op de kop wordt meer vrijgezet en krijgen een functie die het meer uitstraling geeft (bijv. horeca). Het kleine aangrenzende woonhuis biedt daarbij ook een kans om de uitstraling te versterken.

De gevel aan de kant van de Vlindertuin is nu gesloten, maar wordt geopend via zorgvuldig ingepaste incissies in de grotendeels gesloten westgevel. Hiermee ontstaat een doorsteek die aan de tuinzijde kan worden geaccentueerd, bijvoorbeeld met een toegangsportaal. Door de nieuwe gevelopening te relateren aan de entree aan de hofzijde kan de verbinding tussen vlindertuin en hof worden versterkt. De gesloten achterzijde van het Buitenhuis blijft verder intact. De toegevoegde gebouwen zijn als losse elementen achter het gebouw gezet. Deze zijn meer op zichzelfstaande objecten die in materialisatie contrasteren met het oude pand, maar in schaal en compositie wel passend zijn. Zij zijn functioneel verbonden via een glazen loopgang. Deze glazen gang houdt de oudbouw en nieuwbouw optisch los van elkaar, maar maakt ze voor de bezoeker en gebruiker ook goed waarneembaar.

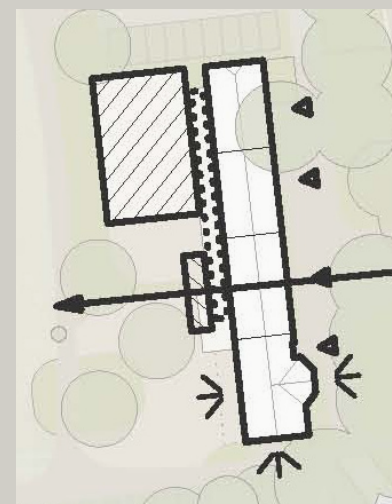
Het Buitenhuis vormt in het geheel een sociaal ankerpunt. De eigenaar van het Buitenhuis, Bijzondere Plekken, wil het pand transformeren tot een plek van gastvrijheid, wederkerigheid, ontmoeten, natuur en diversiteit. Uitgangspunt is om hier voorzieningen samen te brengen die sociaal bindend zijn voor het gehele landgoed.

De uitwerking van de architectonische onderdelen is mede afhankelijk van het historisch onderzoek. De positie en uitwerking van de onderdelen die in dit beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd, kunnen nog gewijzigd worden, mocht dat vanuit cultuurhistorische perspectief wenselijk zijn.

Voor meer informatie, zie de historische analyse van:
- het landgoed Blom (Vollmer+partners, d.d.12.10.2022)
- het Buitenhuis (AGNOVA Architecten, d.d.24.01.2023).

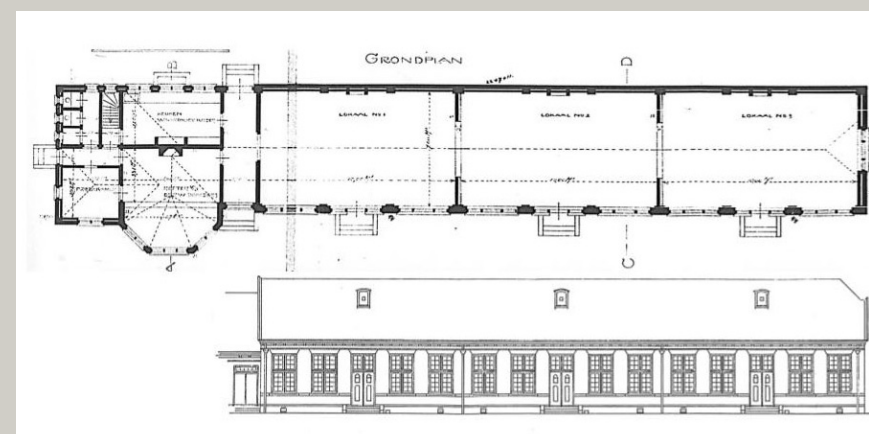


uitsnede stedenbouwkundig plan



beeldkwaliteitskaart Het Buitenhuis (C)

- legenda:**
- Buitenhuis (beeldbepalend pand)
 - Glazen loopgang
 - Houten volume
 - Markering doorgang
 - Entree's voorzijde
 - Uitzicht markante hoek
 - Doorsteek



ontwerptekeningen plattegrond begane grond en zuidgevel



locatiefoto's van het Buitenhuis



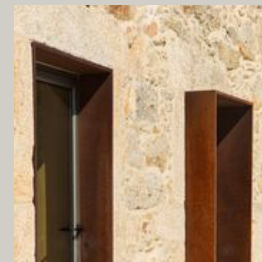
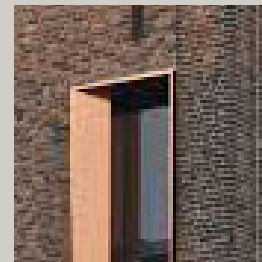
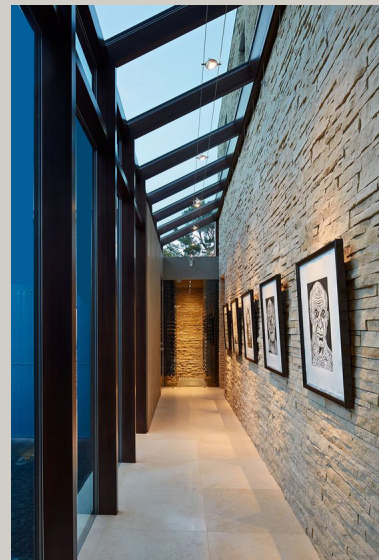
* locatiefoto van het kleine vrijstaande woonhuis



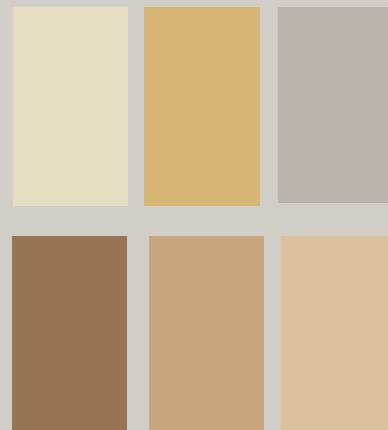
historische interieurfoto 1935-1950, bron: Archief Eemland



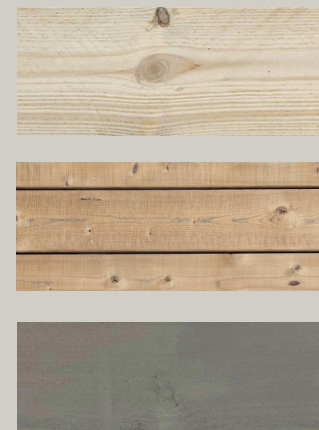
glazen verbinding tussen oud en nieuw



doorsteek vormgegeven als een incisie



kleurpalet nieuwbouw



referentiebeelden uitbouw



Architectuur

- Het Buitenhuis behoudt haar oorspronkelijke uitstraling aan de oostzijde;
- Nieuwe openingen in de muur aan de westzijde worden architectonisch zorgvuldig ingepast in de compositie van de binnen- en buitengevel en worden vormgegeven als een incisie. De relatie tussen vlindertuin en hof kan via het Buitenhuis worden versterkt, door bijvoorbeeld de positionering van nieuwe gevelopeningen te relateren aan die van de entree aan de hofzijde;
- Aan de westzijde wordt een glazen loopgang toegevoegd die een verbinding maakt tussen oud en nieuw;
- De nieuwe uitbouw heeft een strakke, hedendaagse uitstraling en detaillering;
- De maximale bouwhoogte van de uitbreiding is drie lagen;
- Toegepaste materialen hebben een natuurlijke uitstraling zoals hout, in combinatie met glas en eventueel bouwkeraamiek;
- Het kleurpalet van de uitbouw omvat natuurlijke aardse tinten, natuurlijk hout of grijs;
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen, bijenstenen en vogelvides maken deel uit van het gevel- en dakontwerp van de uitbouw;
- De vrijstaande kleine woning die ten zuiden van het Buitenhuis ligt kan mogelijk aan uitstraling winnen met architectonische ingrepen die in intentie en aanpak verwant zijn aan de ingrepen die in het Buitenhuis worden toegepast.

Erfafscheiding

- Buitenruimtes als een terras, zijn mee-ontworpen met de bebouwing en zorgvuldig afgebakend en landschappelijk ingepast, zonder de parksfeer te schaden;
- Het landschap voert de boventoon en de groene inrichting sluit aan op de landschapsinrichting van het geheel;
- Collectieve ruimtes voor tuin, terras en speelplekken zijn geïntegreerd in het landschapson ontwerp (zie ook paragraaf 4.5).

5.5 Landschap

De ontwikkeling op het kloosterterrein vindt in harmonie met de bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden plaats. Het kloosterterrein heeft een landschapsopbouw, waarbij bestaand en nieuw groen samen een kamerstructuur vormen. Daarbinnen tekenen de velden zich af waarvan sommige met nieuwbouw worden ingevuld en andere een meer landschappelijke invulling krijgen.

Het kloosterterrein is duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief ingevuld en ingericht. In het natuurontwikkelingsplan zijn de kaders vastgelegd voor de handhaving en versterking van de natuurwaarde.

Een fysieke afscherming langs de bosrand is voorzien in verband met de sociale veiligheid. Afrasteringen en hekwerken zijn zo uitgevoerd dat ze natuurlijk en vriendelijk ogen. Het gevoel van veiligheid wordt versterkt door aandacht te besteden aan goede verlichting van paden en het bieden van overzicht en doorzicht vanaf de paden. Met de beplantingskeuze langs de paden wordt rekening gehouden met voldoende transparantie.

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de algemene thema's. Daarna wordt ingegaan op specifieke bouwstenen rond de velden en bij de nieuwbouw.



legenda:	
	het laantje
	natuurlijke bosrand
	open natuurlijke bosstrook
	groene hoven
	haag/plantvak (evt. met hekwerk)
	takkenril (evt. met schapenhek/gaashek)
	hekwerk
	poorten
	verbinding
	groene parkeerplaats
V1:	veld 1
V2:	veld 2
V3:	veld 3
TB:	tuin en terras Buitenhuis
VT:	vlindertuin
NV:	natuurveld

Het laantje

- Het bestaande laantje die leidt van de BW-laan naar het Buitenhuis blijft gehandhaafd;
- De bomen worden opgekroond en vrijgezet door groenopslag te verwijderen. Dit levert een beter zicht op naar de naastgelegen velden en draagt bij aan het gevoel van sociale veiligheid;
- Bij aanpassing van de boven- en ondergrondse infrastructuur wordt rekening gehouden met de duurzame instandhouding van de laan.

Bosrand

- De bosranden worden gehandhaafd en aangevuld met inheemse bomen, heesters en kruiden (mantel- en zoomvegetatie);
- Tussen de nieuwbouwontwikkelingen en langs de BW-laan is de bosstrook opener van karakter en meer transparant door het beperken van heesters en jonge opslag. Dit draagt bij aan het gevoel van sociale veiligheid;
- Voetgangerspaden lopen niet direct langs de bosrand. Enige afstand tot de bosrand wordt bewaard.

Hek, haag en takkenril

- Delen van het terrein worden voor publiek ontoegankelijk door toepassing van hagen, takkenrillen, plantvakken en/of een landschappelijk ingepast hekwerk;
- Aan de westzijde van het terrein blijft een eventueel hekwerk uit het zicht achter (grotendeels bestaande) hagen en plantvakken;
- Aan de oostzijde wordt de erfafscheiding uitgewerkt als takkenrillen, waar nodig aangevuld met een schapenhek of gaashek.

Op het kaartbeeld van pag.26 zijn de exacte posities van de hekwerken, hagen en takkenrillen aangeduid.



het laantje in zijn huidige vorm



natuurlijke bosranden



haag met hekwerk



takkenril



schapenhek

Groene hoven

De groene hoven vormen een samenhangend geheel. De inrichting van de hof en vormgeving van de omliggende bebouwing zijn aan elkaar gerelateerd. Dit uit zich bijvoorbeeld in een logische uitlijning van paden met entrees. De inrichting van de hoven is informeel. Daarbij wordt met hoogtes en reliëf gewerkt om overgangen naar bebouwing zorgvuldig vorm te geven en te zorgen voor natuurlijke beschutting en dieptewerking. Centraal in de hoven komt een aangename verblijfsplek. Bomen dragen bij aan schaduwvorming en beschutting.



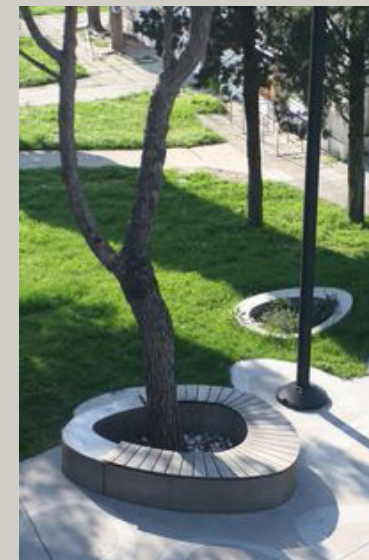
detailuitwerking van een hof



structuur van de hoven

Groene hoven

- De groene hoven zijn vormgegeven als hoogwaardige collectieve buitenruimtes die uitnodigen tot verblijven, bewegen en ontmoeten;
- Centraal in de hoven komt een aangename verblijfsplek;
- De groene hoven zijn beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer (hulpdiensten, taxi's, etc.), maar dat wordt op een onopvallende manier verwerkt in het landschapsontworp;
- De hof is overzichtelijk en de looplijnen tussen de voorzieningen zijn op alle momenten van de dag fijn en sociaal veilig;
- Bij de inrichting van de hoven wordt gebruik gemaakt van hoogte en reliëf;
- Overgangen naar bebouwing zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor natuurlijke beschutting en dieptewerking;
- Beplantingen en bomen met natuurwaarde worden toegepast die overwegend inheems zijn, rijk aan bloei en vruchtdragend zijn en bijdragen aan de seizoenbeleving;
- De private buitenruimtes van appartementen op de begane grond sluiten bij publieke plekken aan met een opgetilde plint of stoep. Op plekken die om meer beslotenheid vragen zijn overgangen naar private buitenruimtes landschappelijk ingepast met groene plantvakken en heesters (geen tuinen, geen tuinachtige erfafscheidingen zoals hagen of schuttingen).



groene hoven, plaats voor ontmoeting

Veld 1

- De nieuwbouwontwikkelingen wonen veld 1(A) en Parkeerhub (B) worden landschappelijk inpast;
- De hof die door de nieuwbouw wordt omsloten is ingericht als een groene hof zoals omschreven op pag. 27.
- Het landschap en de groene, natuurinclusieve gevels van de parkeerhub zijn in samenhang ontworpen. Het terreinontwerp rondom creëert een groene massa, die de overgang tussen landschap en gebouw verzacht. De buitenruimte rond de parkeerhub (B) wordt uitgewerkt als deel van de bosrand, inclusief de toepassing van een opgaande heesters en bomen langs de gevel;
- De gevel van de parkeerhub is vanaf de bosrand niet te betreden. Met de landschapsinrichting wordt het landschap hier ontoegankelijk gemaakt voor mensen. De begroeide gevel biedt van binnenuit voldoende zicht op de buitenruimte rondom;
- De groene ruimte aan de westzijde van de woonbebouwing veld 1 (A) maakt deel uit van de inrichting rond het laantje zoals omschreven op pagina 26.

Veld 2

- De nieuwbouw van het wonen in veld 2 (C) is landschappelijk ingepast;
- De buitenruimte wordt uitgewerkt conform de vereisten voor de groene hoven zoals omschreven op pag. 27.
- De hof opent zich naar de verblijfsplekken in de plint en naar het Buitenhuis;
- Een natuurlijke overgang wordt gerealiseerd naar de bosrand aan de buitenrand van de bebouwing met groen tot aan de gevel;
- Private buitenruimtes op maaiveld worden op een landschappelijke manier afgeschermd, bijvoorbeeld met natuurlijk ogende plantvakken of met een oplopend talud;
- Naast een graskeienpad voor gevelonderhoud is de buitenrand niet toegankelijk of uitnodigend voor verblijf.



groene opbouw naar de gevel van de parkeerhub



laantje



groen loopt door tot aan de gevel aan de bosrand



privacy door toepassing van heesters

Veld 3

- Veld 3 wordt met speciale aandacht voor de natuurwaarde ingericht (o.a. voor dassen, vleermuizen, mussen, uilen, zwaluwen en bijen);
- Het koeienveld wordt afgescheiden met een niet nadrukkelijk aanwezige afscheiding die koeien tegenhoudt, maar dassen vrije doorloop verschaft;
- Het open karakter van het landschap blijft behouden;
- De boomgaard met fruitbomen wordt primair aangelegd als voedselvoorziening voor de dieren en bestaat uit oude soorten zoals bijvoorbeeld de lokale "Coelhorster appel";
- De omvangrijke beuk is aangetast door zwam, maar blijft gehandhaafd vanwege de natuurwaarde van de boom zelf en van afvallende takken en hollen;
- De bestaande schuren worden gehandhaafd en voorzien van maatregelen om te komen tot een natuurhub voor vogels en vleermuizen;
- Een omvangrijk insectenhotel wordt toegevoegd bij de schuren o.a. ten behoeve van wilde bijen.

Natuurveld

- Het natuurveld blijft overwegend gehandhaafd in de huidige verschijningsvorm, waar natuur zich vrij kan ontwikkelen;
- Een poel is toegevoegd waarop het hemelwater van veld 2 wordt afgekoppeld. De poel draagt bij aan de waterinfiltratie en de biodiversiteit door verschillen in droge en natte omstandigheden. Onder andere amfibieën en reptielen vinden in de poel hun biotoop.

Verhardingen en verbindingen

- Verharding wordt zo minimaal mogelijk toegepast;
- De weg door het laantje en naar de parkeerhub bestaat uit een smalle rijbaan, geflankeerd door groene bermen;
- Voetpaden en publieke buitenruimtes in de hoven worden uitgevoerd in een zandkleurige gebakken klinkers en begeleid door goede verlichting;
- Paden in de vlindertuin worden uitgevoerd in een halfverharding of elementenverharding;
- Paden en wegen wateren zoveel mogelijk af op de berm;
- De velden 1 en 2 en de vlindertuin zijn onderling met elkaar verbonden via voetpaden;
- Het AZC krijgt op termijn een toegang naar de Vlindertuin (in samenspraak met de betrokken eigenaren).



nestvoorzieningen



koeienveld



te behouden gebouwen,
te transformeren naar natuurhub



hoogstam boomgaard



poel



Tuin en terras Buitenhuis

- De buitenruimte rond het Buitenhuis heeft een uniforme terreininrichting met rondom een samenhangend geheel van beplantingen en verhardingen. Een omkaderende haag of plantvak biedt samenhang aan de zijde van de vlindertuin;

- Voorzieningen zoals een terras en speelruimtes zijn groen ingepast en uitgevoerd in natuurlijk ogende materialen.

Vlindertuin

- Door toepassing van een vloeiende organische vormtaal vindt er geen opdeling van de ruimte plaats, maar behoudt de vlindertuin zijn landschappelijk karakter. Met veel open gazon en kruiden/bloemenweides blijft het open karakter behouden;

- Speelplekken, moes- en pluktuinen zijn met hagen groen omzoomd;

- De voorzieningen zijn beperkt in schaal en omvang zodat de samenhang van de vlindertuin niet verloren gaat;

- Plantvakken zijn ingericht met inheemse en soortenrijke beplanting en verrijken de natuurwaarde doordat ze bloeiend en vruchtdragend zijn en voedsel en nestgelegenheid bieden.

Groene parkeerplaats

- De parkeerplaats achter het Buitenhuis wordt landschappelijk ingepast. Bestaande bomen worden gecombineerd met nieuwe bomen, heestervakken en/of hagen;

- De verharding is open, waterpasserend en groen van uitstraling (bijv. uitgevoerd in hydra lineo of gelijkwaardig).

Inrichtingselementen

- Inrichtingselementen, zoals meubilair en armaturen, vormen één familie en zijn duurzaam, eenduidig en uitgevoerd in natuurlijke materialen. De kleurstelling past in het palet van de bebouwing;

- Er wordt één type bankje toegepast met hoge zit in de hoven en in de vlindertuin, aanvuld met zitranden;

- Fietsparkeren wordt toegepast als fietsnietjes voor bezoekers bij entrees, passend bij het overige straatmeubilair.

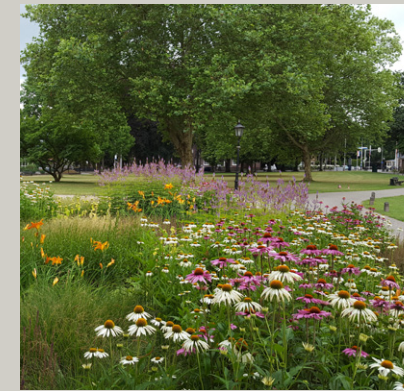
- Het verlichtingsplan houdt rekening met de beoogde natuurwaarden en sociale veiligheid;

- Snoeihout wordt toegepast op eigen terrein, bijv. voor de takkenrillen, anti-parkeervoorzieningen en spelen;

- Verzamelpunten van ondergrondse afvalinzameling worden geclusterd naast de inrit naar de parkeerhub.



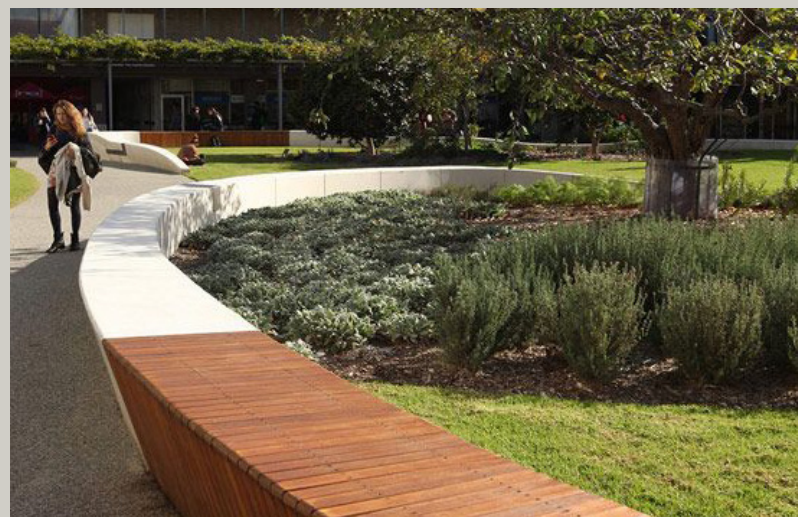
groen omzoomde vakken



pluktuin



natuurlijk ingerichte speelplekken



zitrand



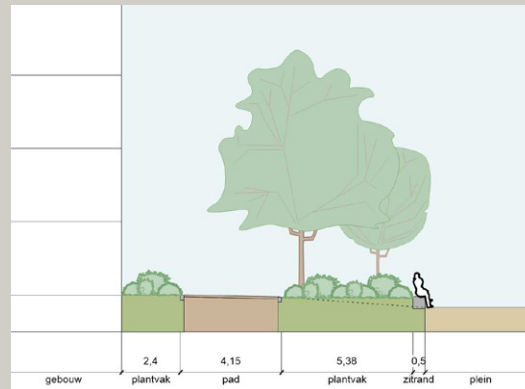
bloemenweide

Profielen

De hoogte-opbouw van het landschap en de manier waarop afscheidingen en overgangen zijn vormgegeven komen in de profielen naar voren.



aanduiding profieldoorsneden



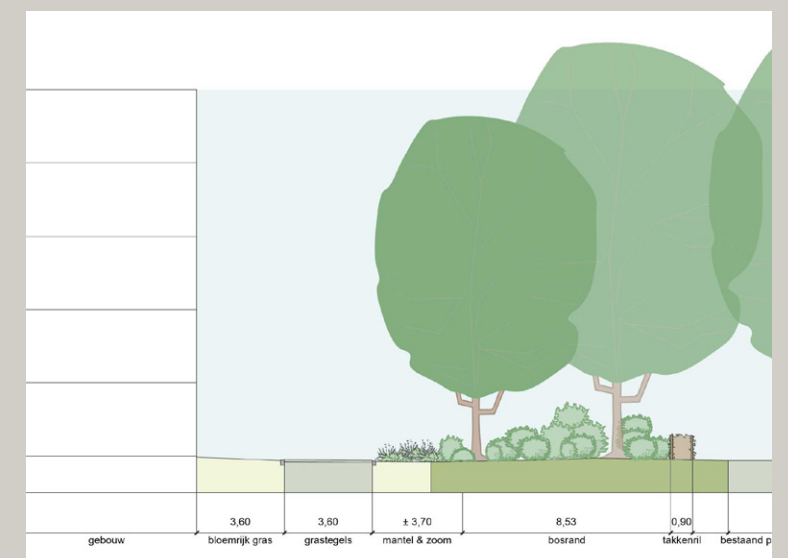
profiel 1



profiel 2



profiel 3



profiel 4

5.6 Duurzaamheid

Voor het plan gelden duurzame uitgangspunten en worden maatregelen toegepast. Deze zijn omschreven in de bijlage van het uitwerkingsplan "Duurzaamheid Landgoed Blom". Sommige maatregelen zijn beeldbepalend. Om de natuurlijke uitstraling van het gehele landgoed Blom te waarborgen en verrommeling te voorkomen gelden de volgende regels in aanvulling op de eerdergenoemde uitgangspunten:

- Mooie veroudering van materialen is het uitgangspunt bij de toepassing van duurzame materialen. Gerecycled materiaal sluit aan bij de circulaire intenties en bij de beeldkwaliteit;
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen, bijenstenen en vogelvides maken deel uit van het gevelontwerp;
- Daken worden meervoudig gebruikt;
- Toegepaste buitenverlichting is gericht op zo min mogelijk lichthinder en zijn duurzaam, eenduidig en uitgevoerd in natuurlijke materialen;
- Het laten begroeien van gevels wordt bij het wonen in veld 2 (C) mogelijk gemaakt door toepassing van spandraden en geveltuinen;
- Klimsteunen voor beplanting zijn in hoofdzaak verticaal gericht, opklimbaarheid moet worden vermeden;
- Beplanting wordt zo gekozen dat deze zich hecht aan de draden en niet direct aan het geveloppervlak om schade te voorkomen.

Installaties en techniek

Voor het Buitenhuis geldt:

- Airco's, buitenunits van (lucht) warmte-pompen, zonnepanelen en andere installatie-elementen worden mee-ontworpen en geïntegreerd in de architectuur.

Voor de nieuwbouw in veld 1 en 2 geldt:

- Indien voor een collectieve voorziening wordt gekozen (bijv. collectieve warmtepomp) op het dak dan dient deze vanaf de start integraal in het plan te worden geïntegreerd en te worden opgenomen in de architectuur;
- Individuele voorzieningen worden zo aangelegd dat ze het gevelbeeld en het dakaanzicht niet verstoren, gezien vanaf de publieke buitenruimte.



meervoudig gebruik van daken



warmtepomp weggewerkt in opengewerkte gevel (referentie voor het Buitenhuis)



buitenunit in passende kleur (referentie voor het Buitenhuis)



geen storende installaties

6 Bronvermelding

- Platform31 (2021). Ontwerpen voor ontmoeten. Hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact.
- Voor de referentiebeelden is dankbaar gebruik gemaakt van Pinterest en onze eigen beeldbank.
- Luchtfoto's zijn verkregen via Google Earth.
- De beeldbank van Archief Eemland is geraadpleegd voor historische fotomateriaal.
- Historische analyse van het landgoed door Vollmer+partners d.d.12.10.2022
- Historische analyse van het Buitenhuis door AGNOVA Architecten d.d. 24.01,2023 .

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685

E info@vp.nl

www.vp.nl
