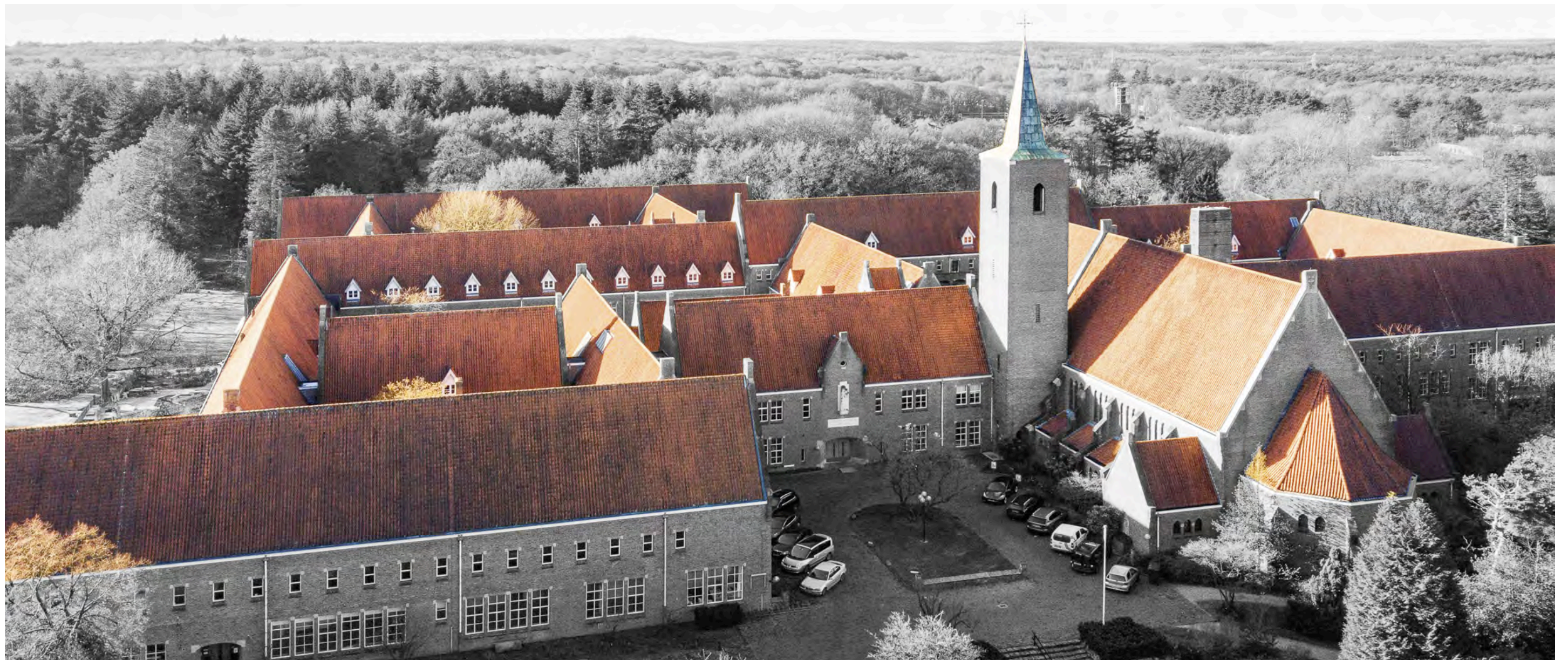


KLOOSTER ONZE LIEVE VROUW TER EEM

UITWERKINGSVOORSTEL

29/08/24



Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem

Uitwerkingsvoorstel



Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem
Uitwerkingsvoorstel

Datum
29 Augustus 2024

Opdrachtgever
Amersfoort Eemklooster Community:
ABC Vastgoed
Plegt-Vos

Auteurs
Dominique Rethans, Urban Frameworks
Maike van Stiphout, DS Landschapsarchitecten
Maarten Kievits, Fit-Projects

i.s.m.
Jan Poolen, ZEEP architects and urban designers
Pieter Bannenberg, NL Architects
Lucia van der Horst, Erfgoedvisie

Team Gebied

Fase schetsontwerp ensemble (voorbeelduitwerking)
NL Architects
Urban Frameworks
DS Landschapsarchitecten

Fase analyse en conceptvorming
Urban Frameworks
DS Landschapsarchitecten
ZEEP architects and urban designers

Inhoud	
Voorwoord	3
1.1	Planonderdelen en planproces 4
1.2	Bestaande situatie 5
1.3	Opgave 17
1.4	Ambitie 22
1.5	Erfgoedopgave 25
1.6	Concept voor het nieuwe ensemble 28
1.7	Landschap en Ecologie 42
1.8	Landschap: Nieuwe reeks plekken 63
1.9	Ruimtelijke kaders nieuwbouw 77
1.10	Verschijningsvorm nieuwbouw 83
1.11	Uitwerking programma 100
1.12	Integrale duurzaamheid 109
1.13	Ontsluiting, mobiliteit en parkeren 122
1.14	Toekomstbestendige gemeenschap 131
1.15	Civieltechnische uitwerkingsaspecten 136
1.16	Raakvlakken met opgaven in de omgeving 138
1.17	Proces van dialoog 139
1.18	Planning en fasering 149
1.19	Uitwerkingsvragen 150

Uitwerkingsvoorstel

Voorwoord



Voorwoord

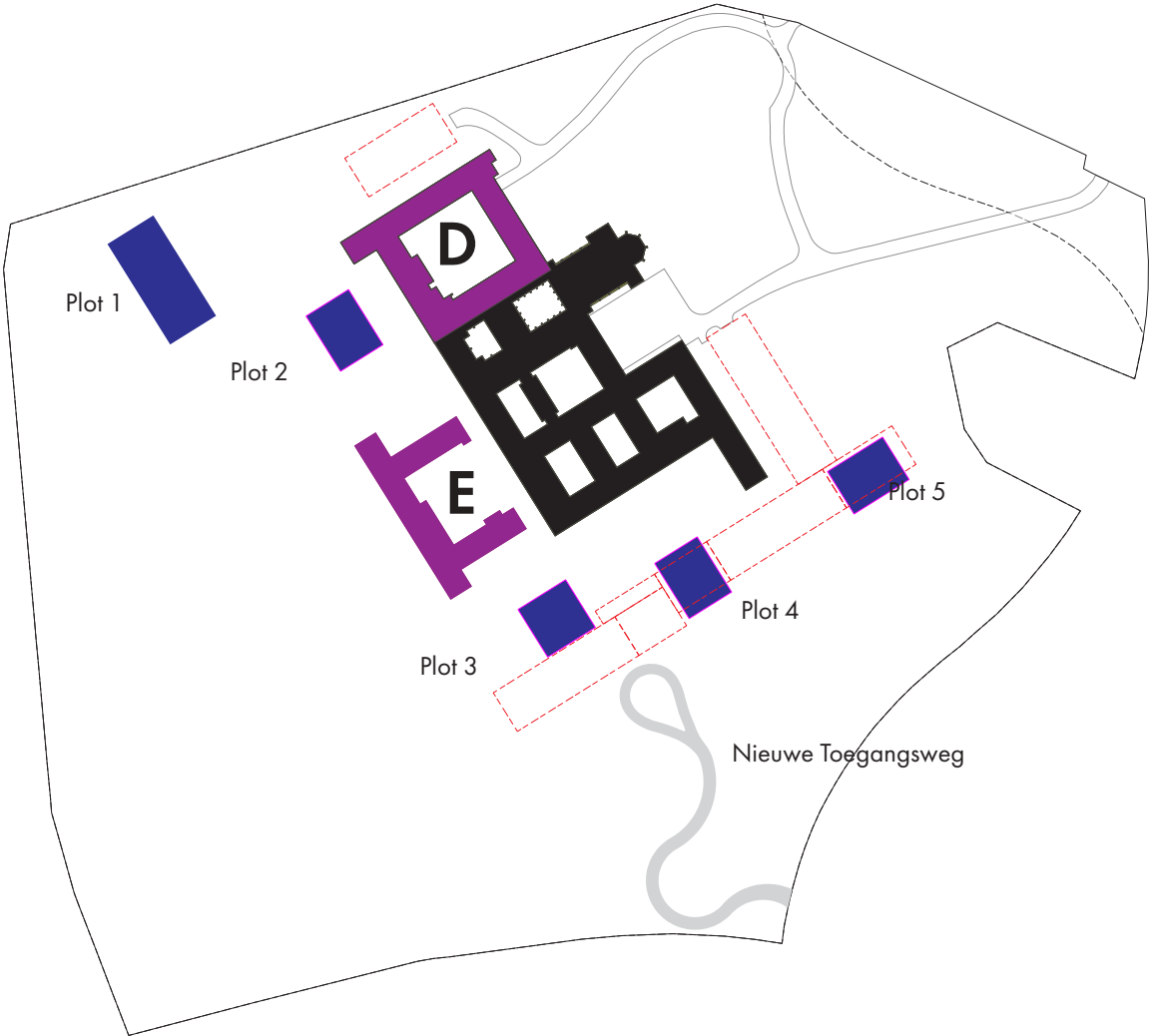
Het O.L.V. ter Eem en de tuinaanleg hebben de status van rijksmonument. Het complex is opgezet met een kloostergedeelte, een lyceum en een kweekschool en functioneerde jarenlang als internaat. De drie belangrijkste functies hebben zich vertaald in een complex dat bestaat uit meerdere gebouwdelen. De huidige bestemming van het klooster is maatschappelijk, met ruimte voor ondersteunende voorzieningen. Het gebouw staat momenteel deels leeg, er is achterstallig onderhoud en installatietechnisch is het gebouw sterk verouderd, hetgeen zich in een onrendabele exploitatie vertaalt. Vervolgens bestaan er bouwrechten om rondom het klooster volume toe te voegen. Het maximale grondgebruik van deze uitbreidingen is ca. 3.100 m². De plannen voorzien in de realisatie van een duurzame leefomgeving waar gewoond en gewerkt wordt in de aanwezigheid van ondersteunende voorzieningen en ruimte voor ontspanning en cultuur.

In het voorligende uitwerkingsvoorstel gaan we in op de verschillende uitgangspunten die aanleiding hebben gegeven tot het huidige planvoorstel en die instrumenteel zijn voor de verdere stappen in de planvorming.

De planvorming van het Eemklooster is gebaseerd op het in het bestemmingsplan vastgelegde tracé van de Westelijke Ontsluiting. Inmiddels is duidelijk dat de Westelijke Ontsluiting in de beoogde vorm geen doorgang zal vinden. Over de impact daarvan op (de verkeersafwikkeling van) het plangebied vindt momenteel overleg plaats tussen de eigenaren en de gemeente. Er is desalniettemin voor gekozen om de afbeeldingen in het Uitwerkingsvoorstel waarop de Westelijke Ontsluiting zichtbaar was, aan te passen. Zodat dit niet voor onduidelijkheid zorgt.

Planonderdelen en planproces

Infrastructuur, gebouw, gebied



Onderdeel	Ontwerp	Start Realisatie	Ingebruikname
Nieuwe toegansweg	2022	2023	2024
Transformatie bouwdeel E	2024	2025	2026
Nieuwbouw plot 1	2025	2025	2026
Nieuwbouw plot 2	2025	2026	2027
Nieuwbouw plot 3,4,5	vanaf 2026	vanaf 2027	vanaf 2028
Transformatie hof D	vanaf 2026	vanaf 2027	vanaf 2028

- Nieuwe toegangsweg
- Transformatie bouwdelen D + E
- Nieuwbouw, plot 1 t/m 5
- Aanpassing bestaande toegangsweg
- Verdiepte parkeervoorzieningen

Planproces

Aan de hand van dialoog met de omgeving en de gemeente is in februari 2022 een notitie met de kaders voor de toekomstige transformatie goedgekeurd door de raad. Op basis van deze notitie is het planproces verdeeld in planvorming die op korte termijn de transformatie van enkele delen van het klooster mogelijk maakt en planvorming die zich richt op de gebiedsontwikkeling inclusief nieuwbouw aan de hand van een bestemmingsplanwijziging. Vanuit bestaande afspraken met de gemeente wordt er tevens een nieuwe toegangsweg gerealiseerd. De transformatie van het O.L.V. ter Eem is daarmee een langjarig proces dat meerdere onderdelen bestaat:

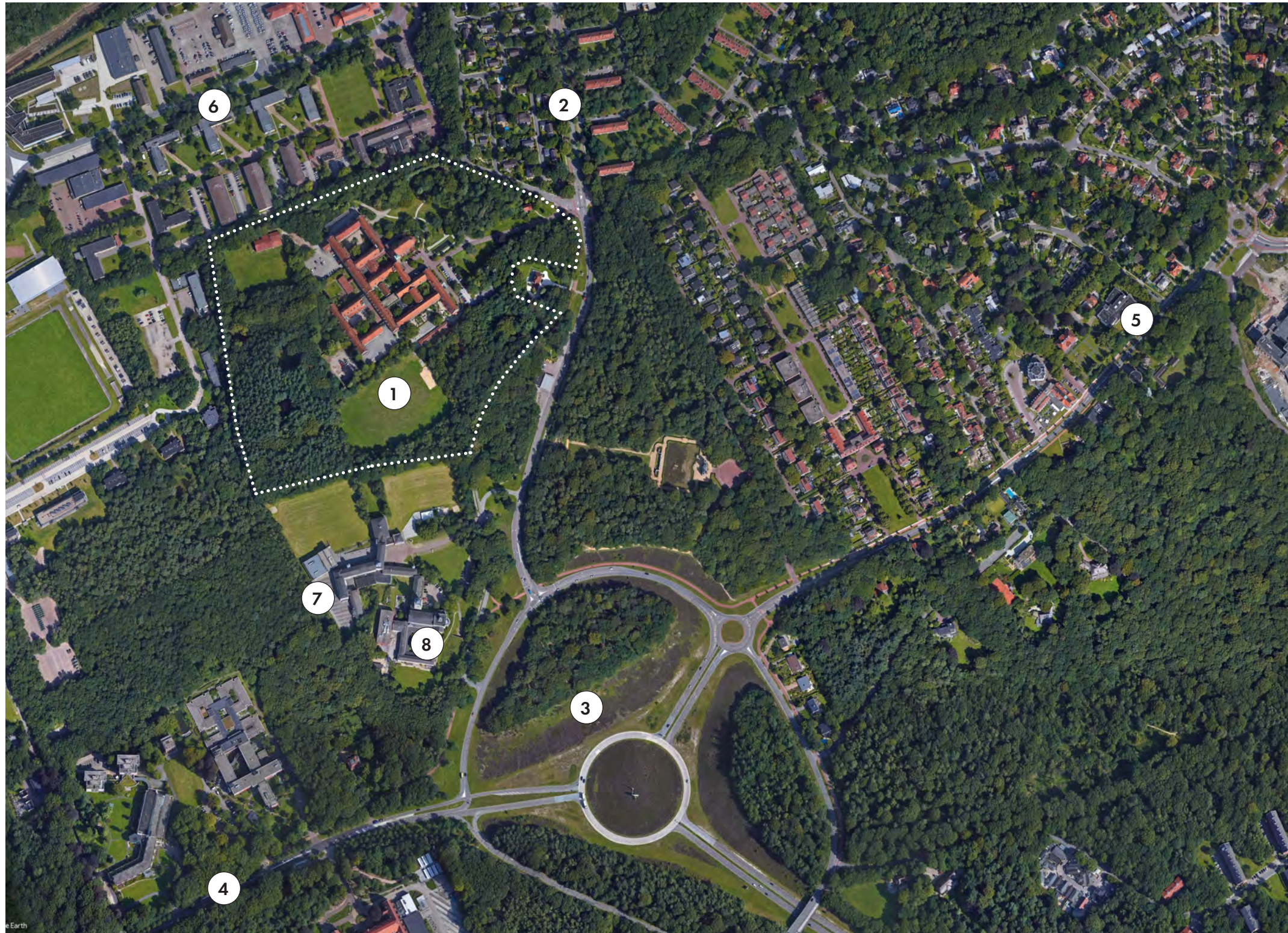
- Aanleg van een nieuwe toegangsweg aan de zuidzijde van de locatie
- Transformatie van de bouwdeel E en later bouwdeel D
- Bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw.
- Realisatie van de nieuwbouw in meerdere fasen
- Transformatie van het landschapspark in meerdere fasen
- Transformatie van de overige leegstaande delen in het complex op de langere termijn.

Wij voorzien een gefaseerde ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling als geheel. De doorlooptijd daarvan schatten wij op dit moment in op zo’n vijf jaar met realisatie van het (nieuwe) vastgoed grofweg in de periode 2025 t/m 2029. In de bijgaande tabel is de actuele fasering van de verschillende projectonderdelen opgenomen. De gebruiks- en exploitatieperiode van het gebied kent uiteraard een veel langere doorlooptijd.

Bestaande situatie

Omgeving Onze Lieve Vrouw ter Eem

1.2



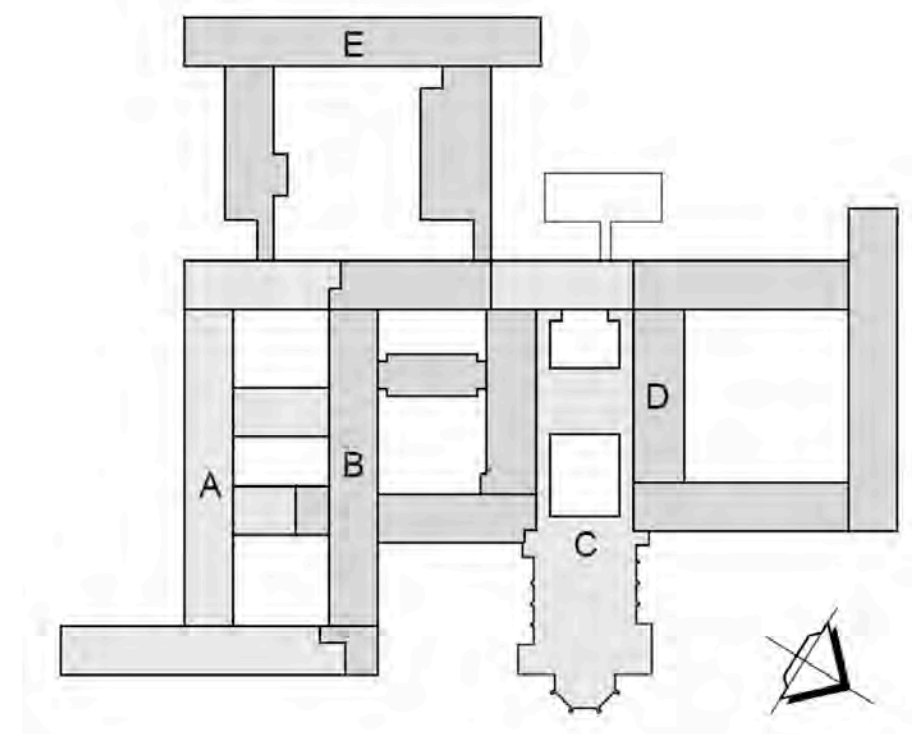
1. Onze lieve vrouw ter Eem
2. Daam Fockemalaan
3. Stichtse rotonde
4. Utrechtseweg
5. Bergkwartier
6. Bernhardkazerne
7. Eemlandcollege
8. MBO/Leerhotel

Bestaande situatie

Overzicht bestaande ensemble



- 1. Bestaande bergingen, fietsbergingen
- 2. Sporthal
- 3. Recreatiezaal
- 4. Portierswoning
- 5. Rectorswoning (geen onderdeel plangebied)



- Gebouwdelen
- A: Lyceum
 - B: Hoofdentree Klooster en Lyceum
 - C: Kloostergedeelte
 - D: Kweekschool
 - E: Lyceum (Uitbreiding 1938)

Bestaande situatie

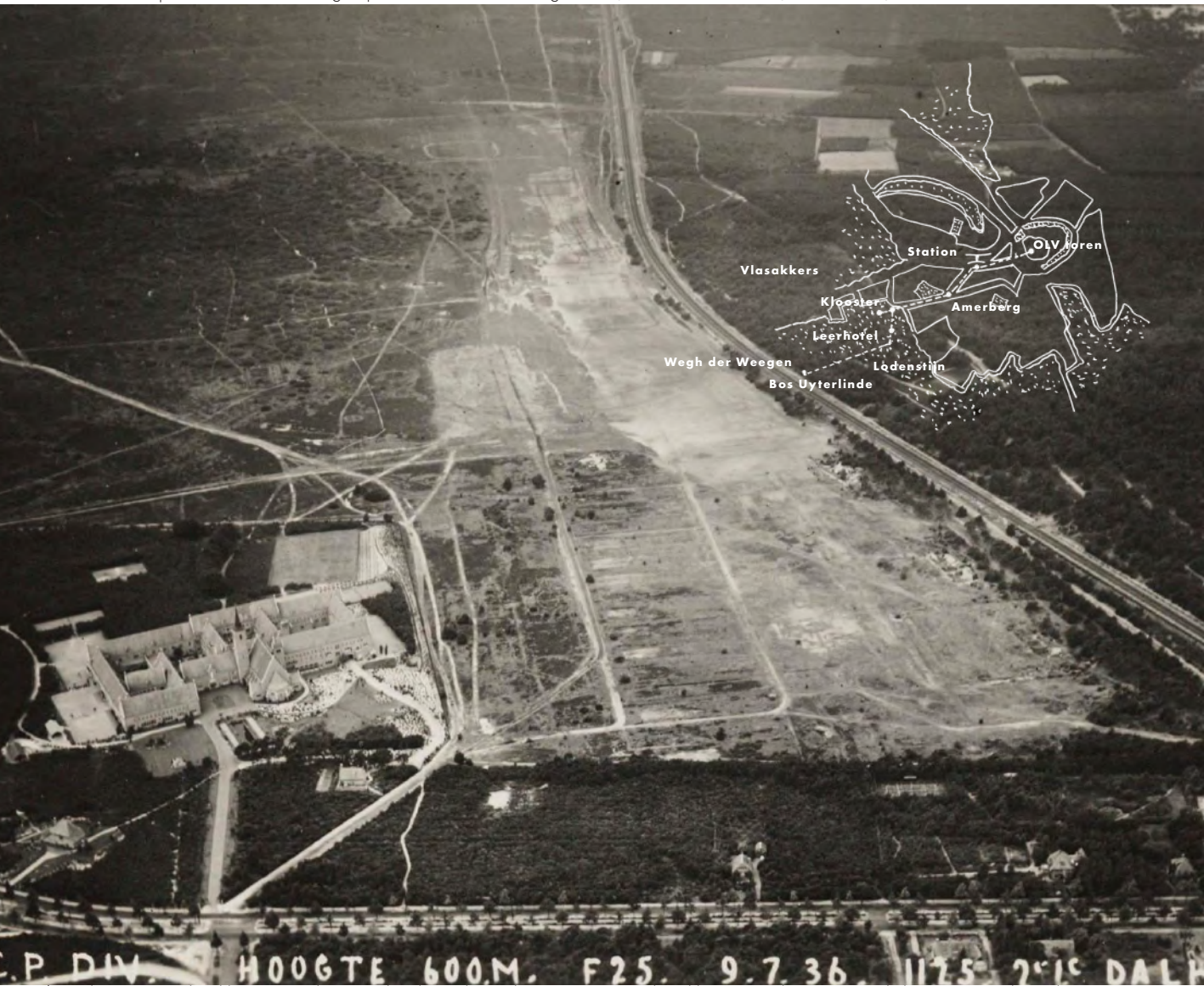
Historisch perspectief op de locatie



Kaart van voor 1650 | De Amersfoortse Berg op de Utrechtse Heuvelrug.



Impressie van de Wegh der Weegen rond 1650



1936 | De ligging van het klooster in de open heide en het militair terrein De Vlasakkers. Op de voorgrond de Daam Fockemalaan en rechts de spoorlijn

AMERSFOORT

Amersfoort was een stad van kloosters en kazernes. Er waren vijf kloosters en meerdere militaire terreinen. In 1932 telde de stad ca. 50.000 inwoners. Groen drong diep de stad in volgens het principe van het bloemblad, van stadsarchitect David Zuiderhoek.

VLASAKKERS

Oorspronkelijk was het gebied de Vlasakkers een groot heidegebied met boomgroepen. Het is een gebied met veel reliëf, ontstaan door opgestuwd zand uit de ijstijd. De Amersfoortse Berg ligt hierdoor 43 m boven het NAP.

WEGH DER WEEGEN

De Wegh der Weegen, ontworpen rond 1650 door architect Jacob van Campen, was een belangrijke stadsentree van Amersfoort, die de stad Amersfoort met Utrecht verbond. Het was een brede, rechte laan dwars door het heidelandschap met aan weerszijden fraaie buitenplaatsen voor de stedelijke elite. Het was de eerste vorm van publiek-private samenwerking.

MILITAIR TERREIN DE VLASAKKERS

De zanderige en droge gronden van de Veluwe en in het bijzonder die van de Utrechtse Heuvelrug waren uitstekend geschikt als militair oefenterrein. Sinds 1872 is het gebied rondom het klooster voor een deel militair oefenterrein. Dit oefenterrein ligt naast de Amersfoortse Bernhardkazerne.

BERGKWARTIER

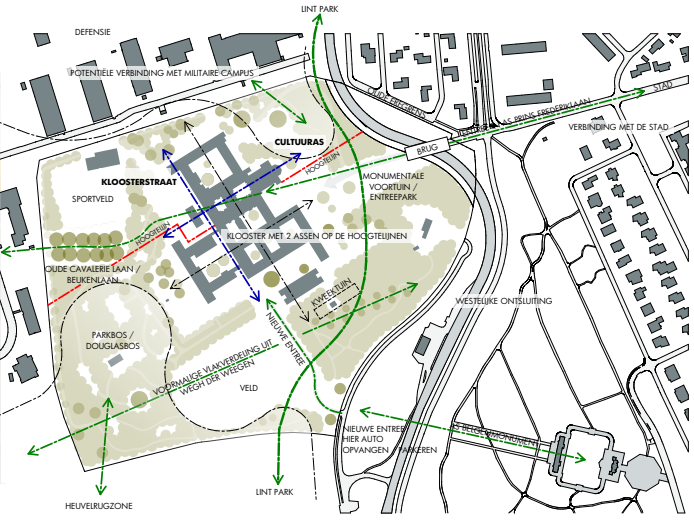
Het Kloostercomplex grenst aan het Bergkwartier. Dit is een uitbreiding van de stad, rond 1900 ontworpen als landschappelijk tuinplan.

Bestaande situatie

Kloosterterrein | gebouw en tuinen

BOSPARK, TUINEN & BOSRIJKE OMGEVING
Het kloosterterrein van ca. 12 hectare is verdeeld in: douglasbos, (sport)velden, moestuin, kerkhof, landschapstuin. De oude beukenlaan (artillerielaan) ligt in het verlengde van de Prins Frederiklaan en was de oude route uit en naar de stad. Kenmerkend is het grote hoogteverschil in het gebied. Hier is ook in het klooster gebruik van gemaakt door het toevoegen van een extra bouwlaag. Het gebied kenmerkt zich verder door een groot aantal monumentale bomen. De biodiversiteit is echter beperkt, met name in het douglasbos.

RIJKSMONUMENTALE TUINEN
De tuin- en parkaanleg van Onze Lieve Vrouw ter Eem is een door het Rijk beschermde tuin- en parkaanleg. Aan de voorzijde van het klooster ligt de monumentale landschapstuin met vijverpartij en een arboretum, als opmaat naar het Bergkwartier.



Voor meer informatie omtrent waardestelling kloosterterrein wordt verwezen naar Historische verkenning en voorlopige tuinhistorische waardestelling tuin- en parkaanlegbron, Stichting In Arcadië, juni 2015



Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, positionering in het landschap



Luchtfoto en kavelgrenzen



Vooraanzicht van het klooster met vijver en kapel



Kopgevel van het kloostergebouw



Kloostertuin rondom het kloostercomplex



Boslandschap rondom kloostergebouw

Bestaande situatie

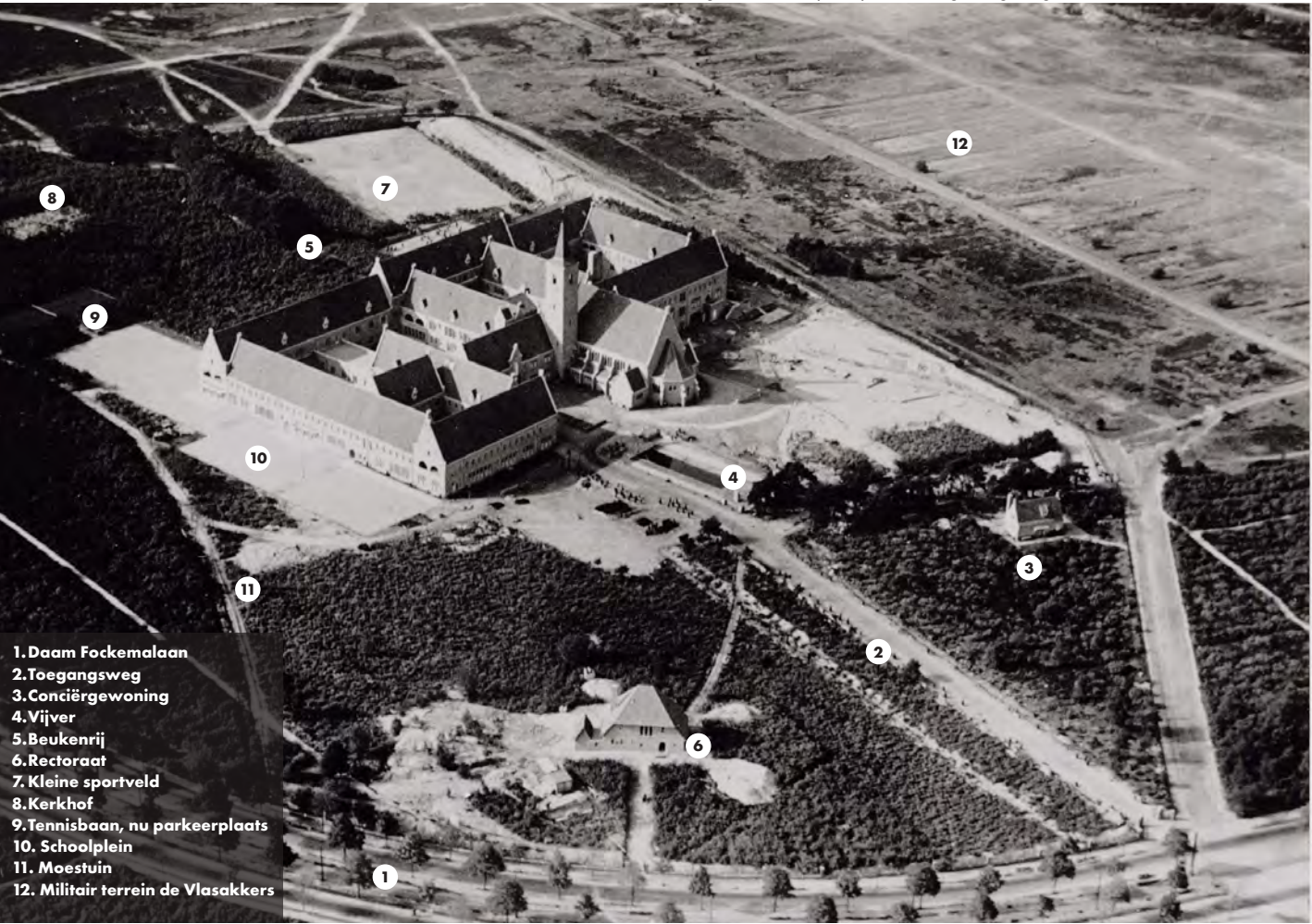
Historie | Architect B.J. Koldewey | 1932



1932 | Eerste-steenlegging van het Onze Lieve Vrouw ter Eem Klooster.



1933 | Voorkant van het pas voltooide klooster. De vlag hangt uit, aangezien de kapel op deze dag is ingezegend.



- 1. Daam Fockemalaan
- 2. Toegangsweg
- 3. Conciërgewoning
- 4. Vijver
- 5. Beukenrij
- 6. Rectoraat
- 7. Kleine sportveld
- 8. Kerkhof
- 9. Tennisbaan, nu parkeerplaats
- 10. Schoolplein
- 11. Moestuin
- 12. Militair terrein de Vlasakkers

TRADITIONALISME

Het kenmerk van het traditionalisme is dat het gebouw wordt bepaald door de bestemming; elk type bestemming levert karakteristieke bouwvormen op. De vormgeving van de bouwstijl is sober en behouden. Ambachtelijkheid staat voorop en is te zien aan de detaillering en het materiaalgebruik.

FUNCTIE

Het kloostercomplex bestond uit een driedeling: klooster, kweekschool en lyceum. Later is het gebouw ook nog in gebruik genomen als vakantieoord en congrescentrum. Na het vertrek van de laatste zusters in 2008 biedt het kloostergebouw plaats aan onder andere een kinderdagverblijf, kantoren, erfgoedorganisaties en gezondheidszorg.

UITBREIDING EN FLEXIBILITEIT

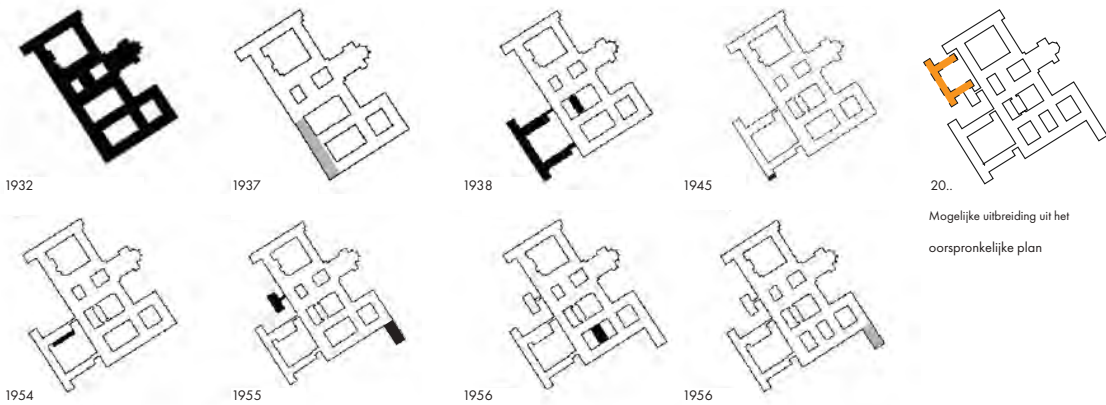
Het gebouw is ontworpen vanuit een systeem dat groei en krimp kan faciliteren. Het ordeningssysteem van gangen en hoven, verbonden door het overkoepelende dak, is flexibel en uitbreidbaar.

ARCHITECT

Het klooster is gebouwd in 1932 en ontworpen door de architect B.J. Koldewey in samenwerking met W.C.A. Kroese in de stijl van het traditionalisme.

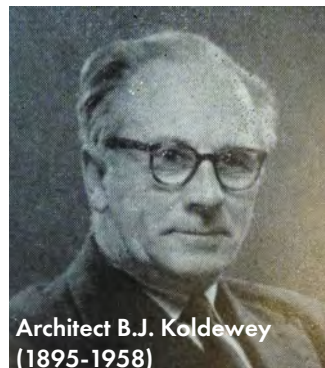


Oorspronkelijke plattegrond en driedeling kloostercomplex.



Bestaande situatie

Historie van het klooster



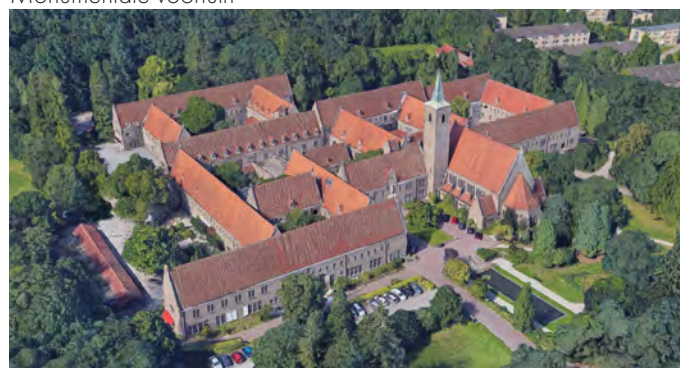
Archieffoto's Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, periode 1932-1937, bouwdeel E nog niet gerealiseerd (1938)



Monumentale voortuin



Gesloten bakstenen gevels



Eenvoudige hoofdvorm afgedekt met hoge opgaande kappen



Dakpannen



Kapconstructie

Architect B.J. Koldewey wordt in de literatuur veelal gerekend tot het traditionalisme. Dit rijksmonument wordt gewaardeerd als 'gaaf en zeldzaam voorbeeld van een kloostercomplex ontworpen in traditionele bouwstijl'.

Kenmerkend voor deze bouwstijl zijn de gesloten bakstenen gevels, de hoog opgaande kappen, het gebruik van eenvoudige hoofdvormen en de toepassing van natuurlijke materialen en ambachtelijk vervaardigde details. De term traditionalisme staat daarbij vooral in verband met de uiterlijke verschijningsvorm, het kloostergebouw is gebouwd in een traditonalistische bouwstijl.

Om de vormgeving van het klooster te kunnen duiden is kennis van het debat dat in deze periode (jaren '20-'30) in de katholieke kerk plaatsvond noodzakelijk en kan bovendien een nuance aanbrengen in de bespreking van het ontwerp als voorbeeld van traditionalistische architectuur.

Kropholler nam een belangrijke rol in het debat over de hedendaagse kerkbouw. Hij gaf een aantal praktische richtlijnen voor de nieuwbouw van religieuze architectuur, geïllustreerd door zijn eigen ontwerpen. Zijn richtlijnen voor de hedendaagse kerkbouw moeten ook bij Koldewey, leerling van Kropholler, bekend zijn geweest en zijn terug te vinden in het ontwerp van het Eemklooster. De middeleeuwse kerkbouw is een belangrijke inspiratie voor zijn ontwerpen. De inspiratie voor middeleeuwse kerkbouw is met name terug te vinden in de kapel, dit onderdeel van het klooster is hoog monumentaal.

Kropholler en Koldewey vonden beiden dat 'landeigen' gebouwd diende te worden, met gebruikmaking van de bouwmaterialen die in het eigen land voorhanden waren.

Voor een klooster in Nederland hadden daarom bakstenen en houtsoorten uit Nederland de voorkeur. De bakstenen en binnenwanden hoefden niet geheel beschilderd te worden: het materiaal zelf vormde het esthetische element.

Doel van de muren en daken was vooral beschutting. Gevels en dakvlakken moesten volgens Kropholler de indruk wekken van dichtheid en solidariteit en niet voortdurend door openingen worden doorbroken. Steile en hoge daken hadden de

voorkeur, want hoe steiler het dak immers, hoe meer er vanaf zou vallen en hoe meer het dak beschutting bood.

De dakvlakken en openingen in het dakvlak zijn onderdeel van de pragmatische indeling van het kloostergebouw. De betekenis van de steile dakvlakken geven uitdrukking aan de voornaamheid, functioneel hebben ze nauwelijks betekenis.

Bestaande situatie

Voormalig gebruik



1933 | Inwijding van het gebouw “Onze Lieve Vrouw ter Eem”. De leerlingen van Lyceum en Kweekschool tijdens de processie.



1946 | Gymnastiekles op het hockeyveld



1933 | Bezichtiging van de nieuwe kweekschool door reünisten van het Sint Agnes



1933 | Zusjes-chambrette op het internaat

VERBLIJFPLAATS VOOR VELE ZUSTERS EN LEERLINGEN

In dit klooster bevond zich een meisjesinternaat, het Lyceum “Onze Lieve Vrouw ter Eem” en de kweekschool “Sint-Agnes”. De zusters behoorden tot de Zusters van Onze Lieve Vrouw van Amersfoort, een in 1822 opgerichte congregatie die zich bezighield met het geven van onderwijs en het Katholiek geloof. De leerlingen van het internaat Onze Lieve Vrouw ter Eem verbleven in zogenaamde chambrettes.

GEBEURTENISSEN

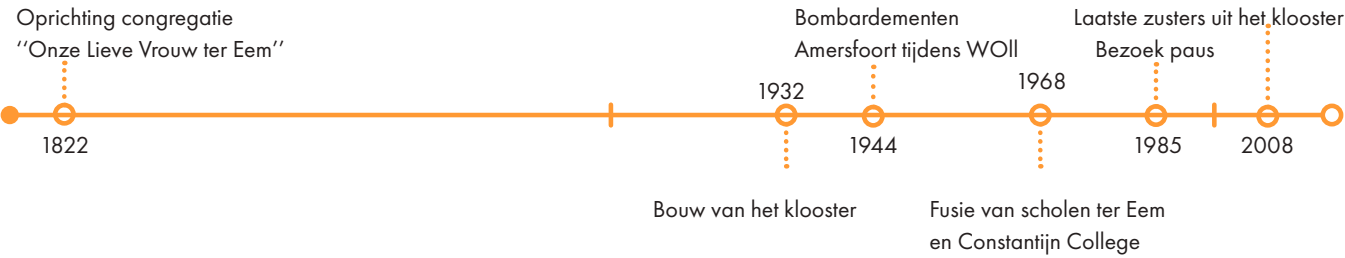
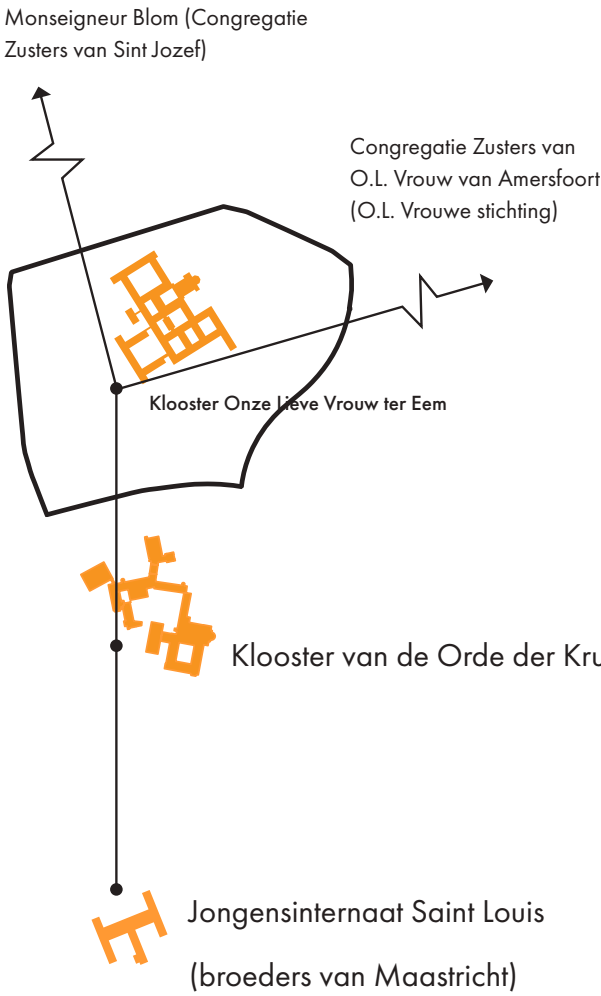
Paus Johannes Paulus II logeerde tijdens zijn bezoek aan Nederland in 1985 in het klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem. Van 1984 tot 1998 werden hier de vergaderingen van de Nederlandse Bisschoppenconferentie gehouden. De laatste zusters vertrokken in 2008.

DRIEDELING GEBOUW

De driedeling van het gebouw is een vertaling van het programma: klooster (kapel), kweekschool Sint-Agnes, meisjes internaat (lyceum).

ONDERDEEL VAN KLOOSTERCOMPLEXEN

Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, Klooster van de Orde der Kruissheren - Klooster Sint-Helena (nu Leerhotel) en het Jongensinternaat Saint Louis (nu Hoornbeeck College) waren de drie grote kloosters van de stad. De zusters van St. Jozef aan de BWlaan, de zusters van O.L. Vrouw van Amersfoort aan de Zuidsingel en Don Bosco (Leusden) zijn een aantal andere grote kloosters in de nabijheid. Er waren vele onderlinge connecties.



Bestaande situatie

Het klooster en het kloosterleven

ZELFVOORZIENEND

Het klooster was een autonoom volume in het landschap. Het **voorzieningenniveau** bestond onder andere uit de volgende elementen: moestuin, onderwijs (school), kapel (geestelijk leven), recreatiezaal, watervoorziening, sportvelden.

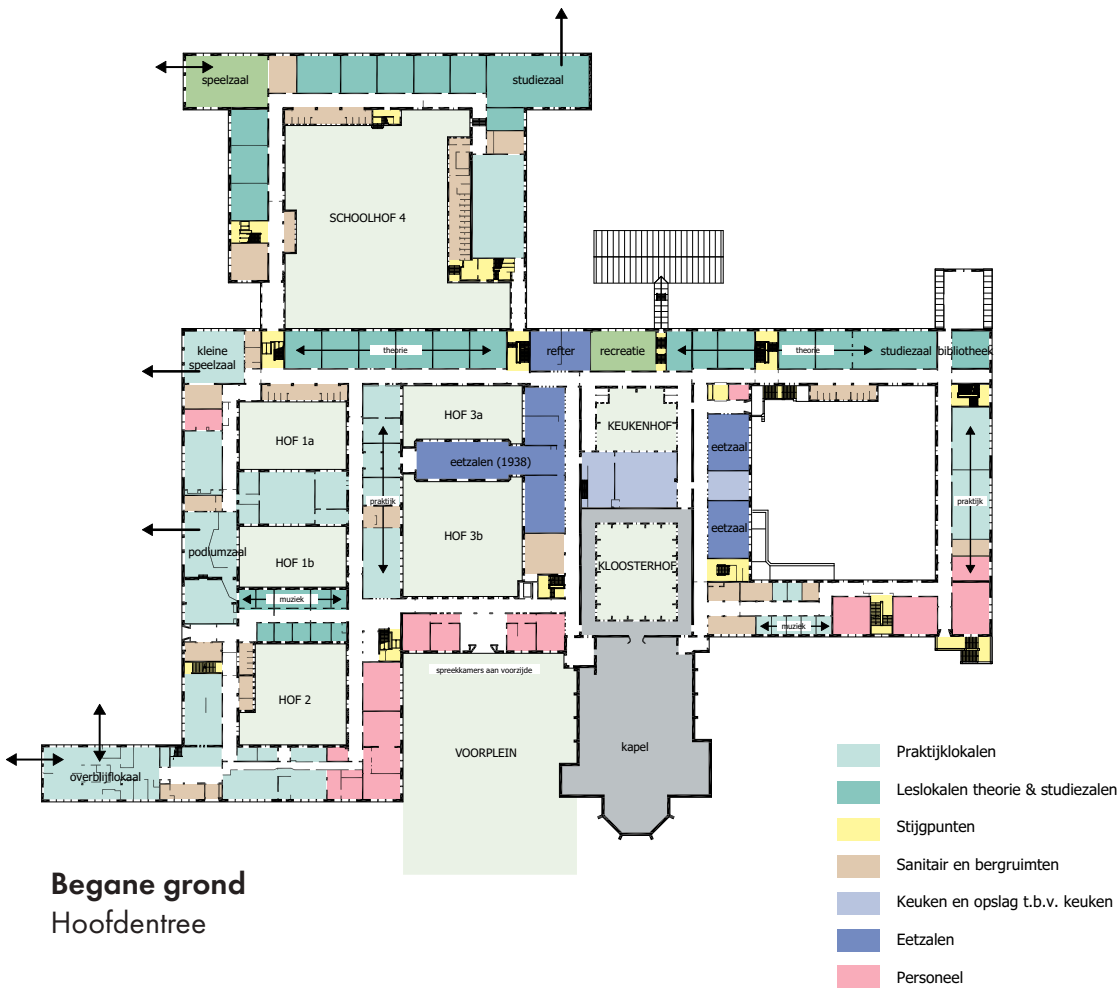
MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK

Het kloostercomplex had een multifunctioneel gebruik. Het was een **leefomgeving**; klooster, onderwijs, ontmoeten, restaurant, sport, woon- en slaapruijnte. Ze zaten verspreid door het gebouw. Deze menging van functies is kenmerkend voor het goed functioneren van het klooster.

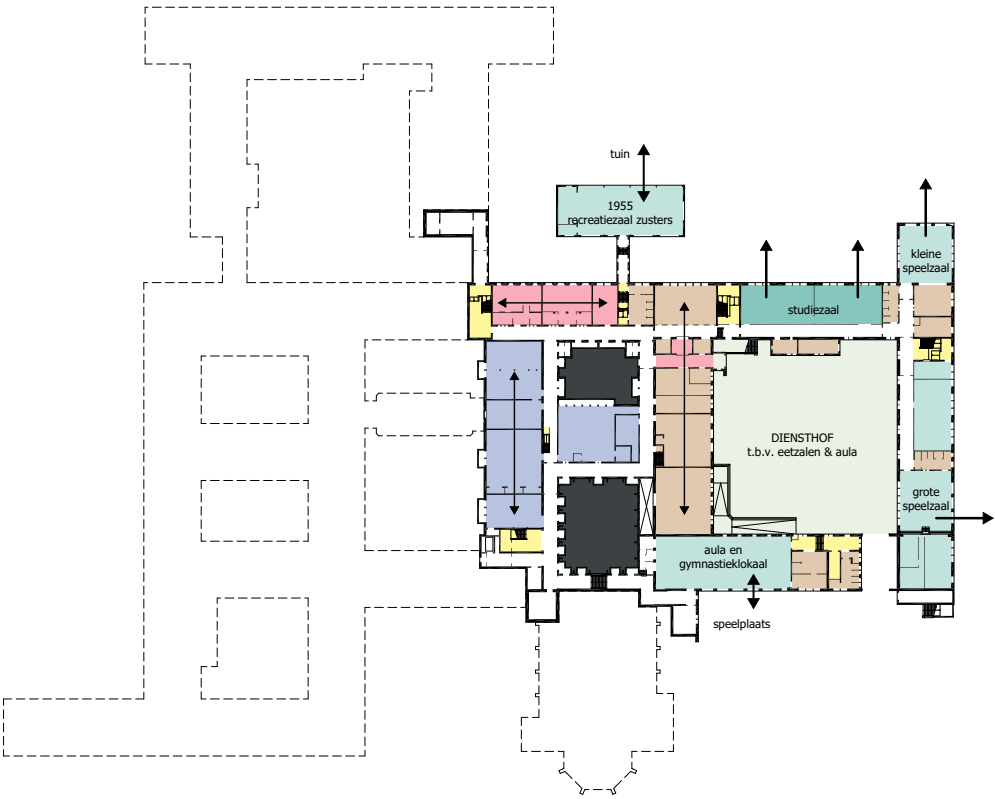
Het oorspronkelijke gebruik was een leefgemeenschap; het was een school en woonplaats voor honderden meisjes en zusters. Deze leefgemeenschap is ook afleesbaar in het landschap.



Archieffoto Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, leslokaal



Begane grond
Hoofdentree



Souterrain
Dienst

Bestaande situatie

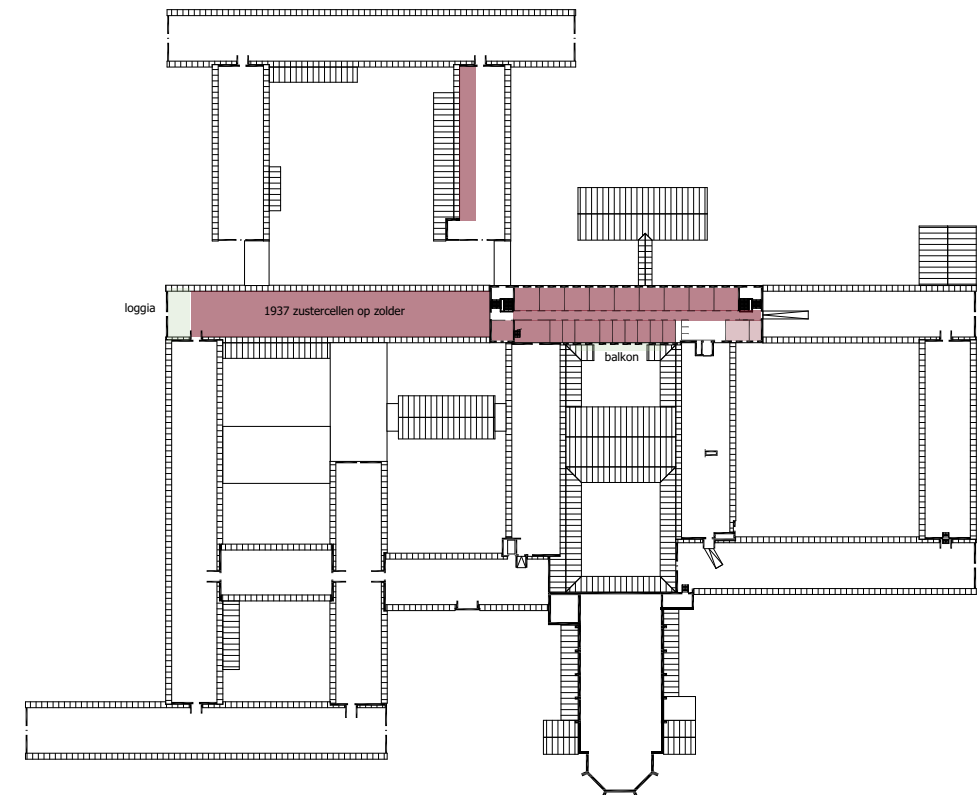
Het klooster en het kloosterleven

WOONGEBOUW VOOR VELE ZUSTERS EN MEISJES

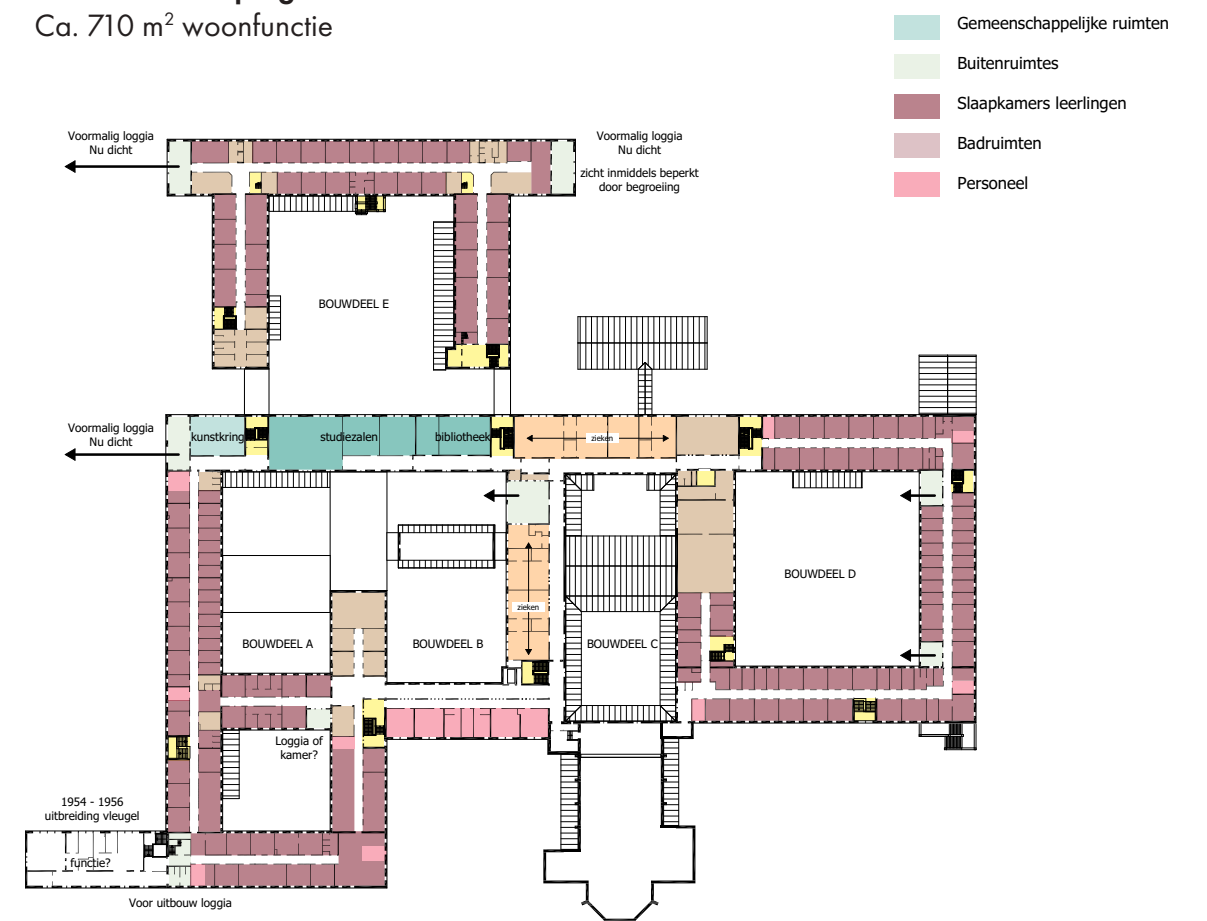
- Ca. 3.230 m² **aan slaapvertrekken** en daarnaast nog **gemeenschappelijke woonruimtes**
- Vanaf eerste verdieping indeling in slaapvertrekken
- Vele andere functies ondersteunen de woongemeenschap: keuken, badruimten, ziekenzalen, eetzaal
- Aan de westzijde een aantal gemeenschappelijke ruimten en recreati ruimten
- In de daken zijn plaatselijk dakkapellen toegevoegd voor daglicht



Archieffoto Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, chambrette / zusterkamer



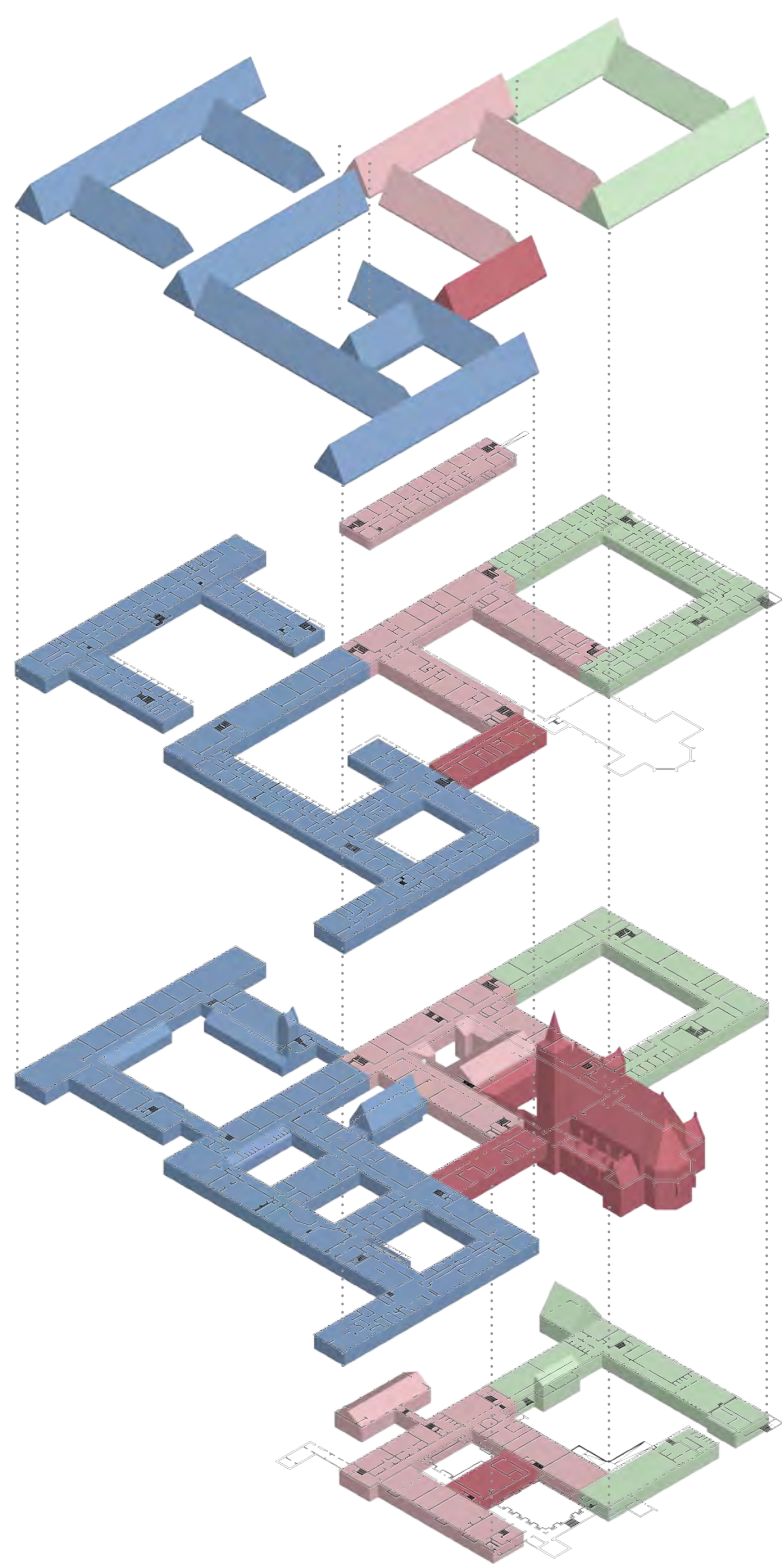
Tweede verdieping
Ca. 710 m² woonfunctie



Eerste verdieping
Ca. 2520 m² woonfunctie

Bestaande situatie

Voormalige driedeling klooster - kweekschool - lyceum



Dakverdieping
520 m²

Dakverdieping
6.670 m²

Eerste verdieping
6.880 m²

Begane grond
8.820 m²

Souterrain
3.550 m²

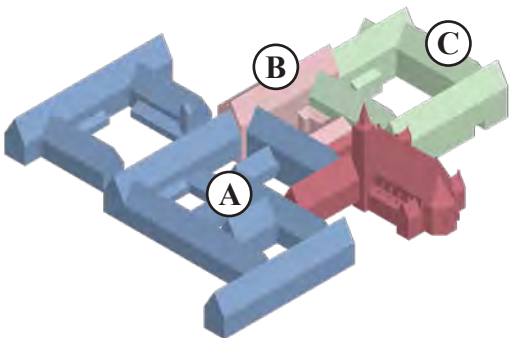
TOTAAL 26.440 m² BVO

De omvang van het kloostergebouw is groot, ca. 26.000m² BVO, en omvat 3 gebouwdelen en functies. De driedeling van het gebouw is een vertaling van het voormalige programma: klooster (kapel), kweekschool Sint-Agnes, meisjes internaat (lyceum).

In dit klooster bevond zich een meisjesinternaat, het Lyceum "Onze Lieve Vrouw ter Eem" en de kweekschool "Sint-Agnes". De zusters behoorden tot de Zusters van Onze Lieve Vrouw van Amersfoort, een in 1822 opgerichte congregatie die zich bezighield met het geven van onderwijs en het Katholiek geloof. De leerlingen van het internaat Onze Lieve Vrouw ter Eem verbleven in het klooster in de zogenaamde chambrettes. Verbonden door de gangenstructuur en trappenhuizen en geschakeld door middel van de hoven.

"De organisatie van het gebouw in drie afzonderlijke onderdelen, namelijk het klooster, het lyceum en de kweekschool, is een essentieel aspect in het ontwerp en functioneren. Het gebouw is gemaakt, gedetailleerd, gebruikt én uitgebreid volgens deze driedeling. Dat betekent dat het complex ook nu nog zo te lezen is: de drie delen zijn nog altijd goed als zodanig te herkennen." (Crimson, 2009)

- Kenmerken van het complex**
- Gebouwd in traditionalistische bouwstijl
 - Beginjaren 20^e eeuw - jaren '30
 - Kropholler, van Moorsel - tijdgenoten
 - Geslotenheid; massieve bakstenen gevels
 - Hoogopgaande zadeldaken voorzien van houten spanten;
 - Traditionele hoofdvormen;
 - Natuurlijke materialen;
 - Ambachtelijke details;
 - Geen overbodige details;
 - Vereenvoudiging, veelvuldige herhaling en vergroting van details;
 - Constructieve eerlijkheid;
 - Gebouw als totaalontwerp, met elementen ontworpen door Koldewey en kunstenaars (door hem geselecteerd);
 - In de representatieve delen rijk aan kunstwerken, beelden, ornamenten, muurschilderingen e.d.



3-deling kloostergebouw	
A. Lyceum	14.800 m ²
B. Kloosterdeel	4.300 m ²
C. Kweekschool	7.400 m ²
totaal ca 26.500 m ²	

Bestaande situatie

Overzicht van de uitbreidingen van het klooster

SYSTEEM VAN UITBREIDING

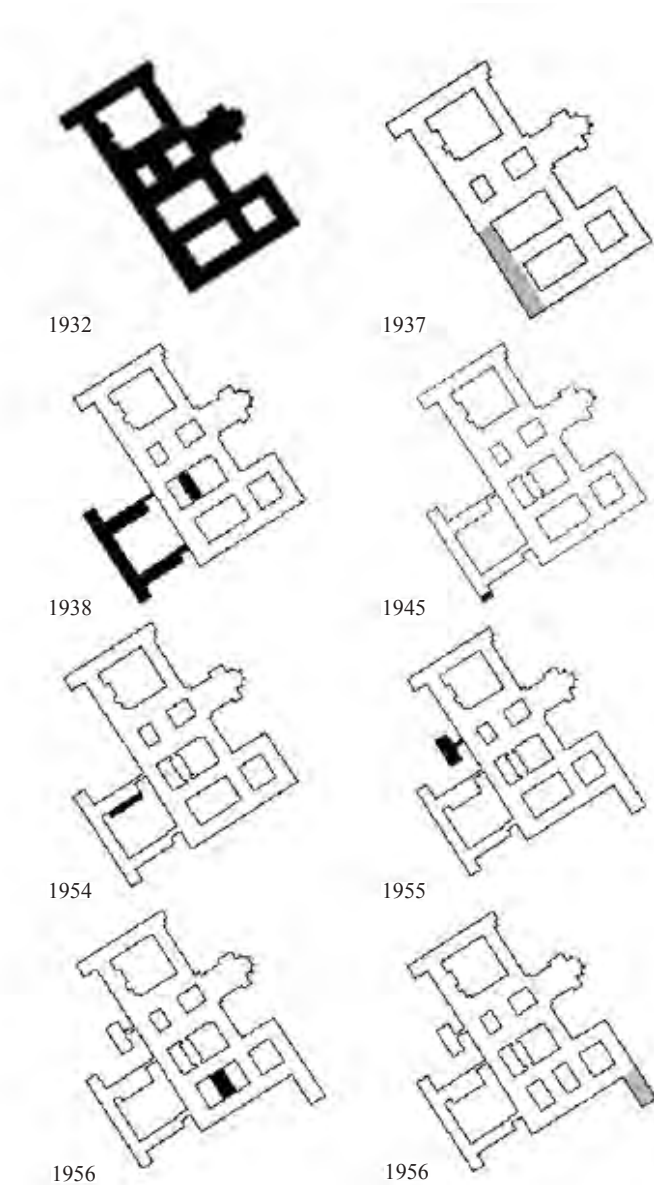
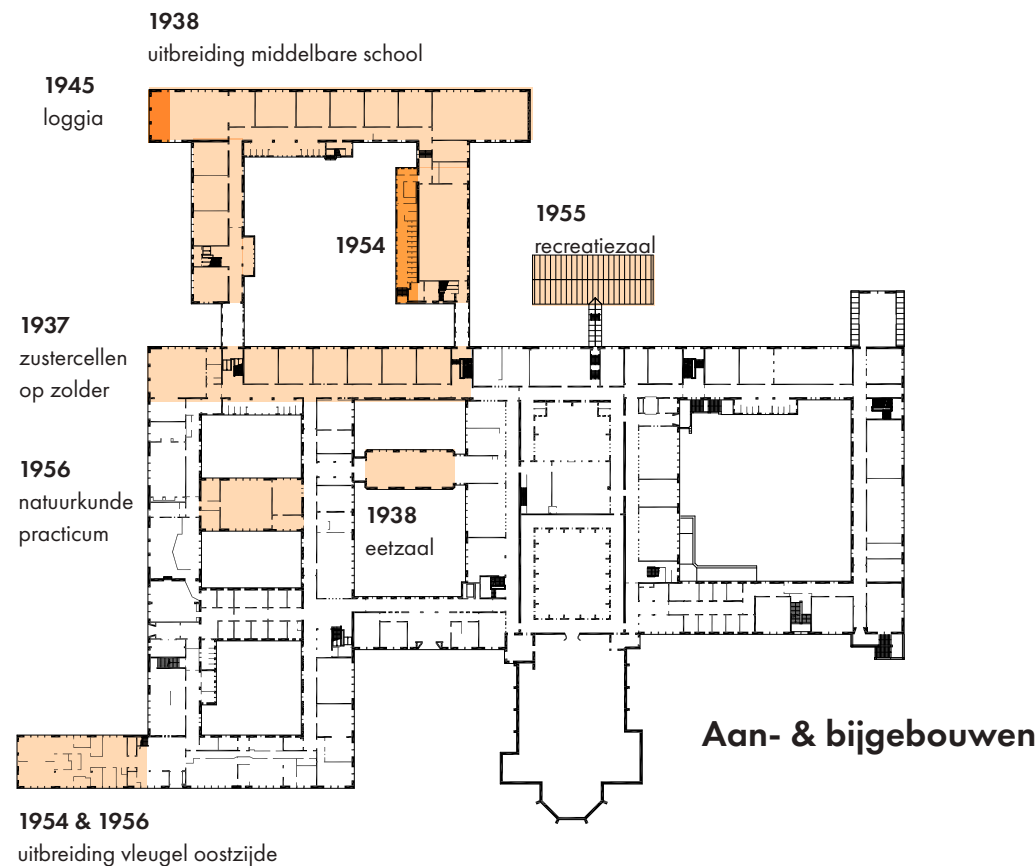
Het kloostergebouw is ontworpen vanuit een systeem dat groei en krimp in gebruik kan faciliteren. In de afgelopen eeuw is het klooster dan ook regelmatig voorzien van aan- of bijgebouwen:

- 1932: bouw, architect B.J. Koldewey in samenwerking met W.C.A. Kroese
- 1937: zusterzellen op de zolder
- 1938: extra scholenhof en eetzaal
- 1955: recreatiezaal voor de zusters
- 1956: uitbreiding vleugel oostzijde

Uitbreidingen, ontworpen door B.J. Koldewey, zijn ‘in de geest van het gebouw’ door toepassing van gelijksoortig materiaalgebruik en vormgeving.

Er zijn in de loop der jaren wel enkele aanpassingen aangebracht, met name om punten die hij in zijn oorspronkelijk ontwerp niet meer als ideaal zag te verbeteren:

- extra daglicht: grotere ramen in de uitbreidingen
- meer dakkapellen bij de uitbreidingen van de zusterzellen op de zolder. tb.v. daglicht



Uitbreiding van de structuur van het klooster in de loop der jaren.



Bestaande situatie

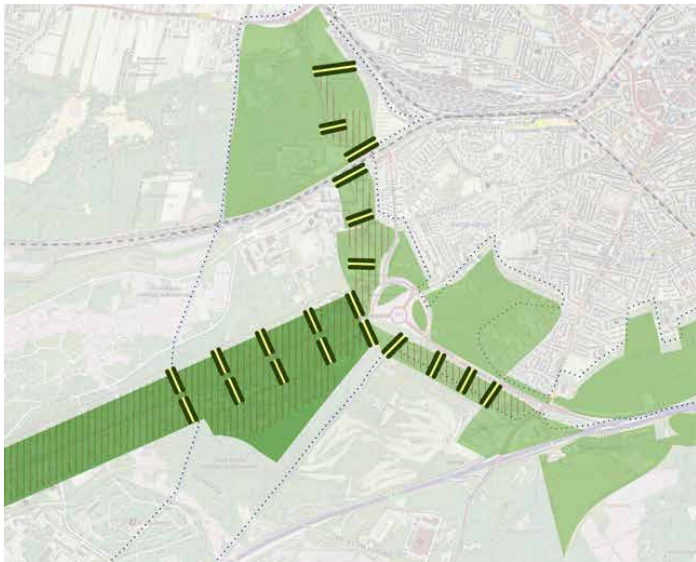
Beleidskaders en planologische kaders



Erfgoedstatus
Het O.L.V. Ter Eem heeft sinds 2000 de status van rijksmonument, hetgeen zowel het kloostercomplex als de tuinen betreft.



Bestemmingsplan Westelijke ontsluiting
Het kloostercomplex is onderdeel geworden van een bestemmingsplanwijziging uit 2016 die ten behoeve van de westelijke ontsluiting door de Gemeente Amersfoort is opgesteld.



Visie 'Gezond Groen'
In februari 2022 is de visie heuvelrugzone vastgesteld door de gemeenteraad. De visie behandelt de mogelijke strategieën voor de ontwikkeling van het landschap op de westflank van Amersfoort.



Ontwikkeldkader O.L.V. ter Eem
In februari 2022 is tevens een kaderstellende notitie door de gemeenteraad goedgekeurd waarin de belangrijkste uitgangspunten en uitwerkingsvragen voor de toekomst van het Klooster zijn vastgelegd

Opgave

Opgaven vanuit verschillende perspectieven

1.3



1. Vanuit de dialoog met bewoners, gebruikers en bezoekers:

- Nu: introvert, stil, kil;
- Straks: Micro-stad met gezonde en zelfbewuste levensstijl in een groene, duurzame en sociale omgeving;
- Grote vraag vanuit de markt naar woningen en naar werk- en recreatieruimte op locaties met karakter
- Verbinding, ontmoeten door nieuwe voorzieningen (horeca, sport, cultuur);
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit i.r.t. werken;
- Gemengde generaties wonen in een gemeenschappelijk park, geen vertuining;
- Park als onderdeel van de wijk;
- Aandacht voor natuur en biodiversiteit;
- Verduurzaming monument als evidente opgave;
- Bewustzijn over benodigde economische draagvlak;
- Transparant planproces;



2. Vanuit de intrinsieke opgave van het klooster

- Leegstand, achterstallig onderhoud,
- Urgentie korte termijn i.r.t. planvorming lange termijn, ruimte voor tijdelijke invulling.
- Gemengd gebruik nodig om de aantrekkingskracht van het klooster vergroten
- Woonopgave i.r.t. erfgoedopgave
- Werken: ruimte voor co-working;
- Verhogen serviceniveau; toevoegen horeca, sport, voorzieningen
- Fysieke eigenschappen van het klooster i.r.t. gewenste verbinding;
- De cultuurhistorische waarden i.r.t. nieuwe programmatische invulling
- Duurzaam beheer, energieverbruik
- Economische draagvlak voor specifieke functionele invullingen



3. Vanuit de intrinsieke opgave van het landschap rondom het klooster

- Onderhoudsopgave en toegankelijk maken van het bestaande groen;
- Onthekken als organisatorische opgave met andere eigenaren;
- Relatie tussen de verkeerssituatie in de omgeving en de nieuwe interne ontsluiting en parkeren;
- Landschapsplan met nieuwe relatie tussen monumentale en utilitaire delen en met het klooster;
- Balans tussen ruimte voor rust, recreatie en reuring;
- Versterken van de biodiversiteit;
- Nieuwe functionele en fysieke verbinding met de omgeving; (Bergkwartier, Leerhotel, Defensie);
- Economisch draagvlak voor behoud en versterking het aanwezige erfgoed en landschap;



4. Vanuit de opgaven op andere relevante schaalniveaus

- De integrale opgave van de heuvelrugzone;
- Nieuwe ruimtelijke verbindingen en eventuele poortfunctie van het Eemklooster;
- Nieuwe functionele samenhang en programmatische verbinding met Amersfoort;
- Toegankelijkheid deelgebieden als organisatorische opgave;
- Gemeenschappelijke uitdagingen zoals energiegebruik, duurzaamheid en mobiliteit;
- Bredere invulling van de transitie-opgave (ook sociaal, economisch);
- Ruimtelijke en programmatische kaders die aansluiten op de specifieke context en voldoende flexibiliteit bieden;
- Economisch draagvlak voor de integrale opgave, verduurzaming op lange termijn;

Opgave

Verbinding met de omgeving



Verbinding met de omgeving

Het klooster neemt een bijzondere rol binnen de westflank van Amersfoort in, maar is introvert van karakter. Welke nieuwe verbinding kan er worden gemaakt met deze westflank en met Amersfoort als geheel op zowel het programmatische als ruimtelijke vlak?

Opgave: programmatische en fysieke verbinding met de omgeving, op verschillende schaalniveaus.



Landschappelijke verbinding

De meeste zicht-assen en de oorspronkelijke openheid in het landschap aan de noorzijde van de locatie zijn door de jaren heen minder sterk geworden en deels overgroeid. Welke mogelijkheden zijn er om de visuele verbinding met de omgeving te herstellen?

Opgave: balans tussen karakteristieke beslotenheid en landschappelijke verbinding met de omgeving.



Bereikbaarheid

De planvorming rondom de westelijke ontsluiting is gewijzigd. Er is hiermee een nieuwe aanleiding om na te denken over de bereikbaarheid van de westflank van Amersfoort i.r.t. leefbaarheid en een zorgvuldige omgang met de bestaande natuur.

Opgave: Op welke wijze kan een mobiliteitsconcept voor het Klooster bijdragen aan een zorgvuldige oplossing voor de toekomstige verkeerssituatie?



Sociale verbinding

Met het toevoegen van nieuwe gebruikers en bewoners ontstaat een nieuwe gemeenschap. Welke faciliteiten en organisatiegraad is nodig om deze gemeenschap toekomstbestendig te maken?

Opgave: hoe kan het ontstaan van een robuuste gemeenschap worden verankerd aan de locatie?

Opgave

Nieuwe functionaliteit voor het complex



Effectieve functiemenging

De menging van functies, zoals ook in het verleden plaatsvond, blijft het uitgangspunt voor de toekomst. De optimale verhouding tussen de verschillende nieuwe functies vormt een centrale opgave die is verbonden aan de mogelijkheden en beperkingen van het bestaande gebouw en de kansen die de nieuwbouwopgave biedt. Maar ook los hiervan is een balans tussen bedrijvigheid en wonen van belang voor het succesvol functioneren van de beoogde micro-stad.



Passend woonprogramma

Welk woonprogramma en welke levensstijlen sluiten het beste aan op de kansen die de locatie biedt? Hoe sluit het woonprogramma aan op de lokale situatie en het beleid uit het 'deltaplan wonen'?



Ruimte voor werken en bedrijvigheid

Hoe kan het Klooster beter aansluiting bieden op de vraag naar werkruimten vanuit huidige gebruikers en vanuit het perspectief van Amersfoort?



Voorzieningen

Welke voorzieningen zijn nodig voor de vorming van een vitale woon-werk gemeenschap? Welke betekenis kunnen deze voorzieningen hebben voor de bredere omgeving?

Opgave

Erfgoedopgave



Onderhoudsopgave

Het Klooster kent door haar omvang een enorme onderhoudsopgave. De gedeeltelijke leegstand bemoeilijkt het draagvlak voor de uitvoering van onderhoud. Vanuit een visie voor het toekomstbeeld op de lange termijn van het klooster kunen urgent en planmatig onderhoud worden hervat. Het organiseren van het draagvlak voor dit onderhoud staat in nauw verband met de mogelijkheden het klooster in functionele zin te revitaliseren.



Verduurzamingsopgave

De verduurzamingsopgave van het bestaande gebouw wordt steeds urgenter. Het huidige gasverbruik staat een bestendige exploitatie in de weg. Om het toekomstige ensemble inclusief nieuwbouw als geheel te kunnen verduurzamen zal ook het monument een substantiele bijdrage moeten leveren aan de oplossing, zowel in de reductie van de vraag als in het opwekken van energie. Met de reductie van de energievraag op de korte termijn is al een begin gemaakt.



Aanpassingen ten behoeve van nieuwe functionaliteit

De toevoeging van nieuw programma staat centraal in de herontwikkelingsopgave van het klooster. Met de vernieuwing van het programma komen aanvullende eisen t.a.v. daglichttoedreding, ontsluiting en thermische isolatie aan de orde. Ook vormen vluchtwegen en buitenruimten een onderdeel van de opgave. Een deel van de ruimten, met name op de bovengelegen verdiepingen beantwoordt ook los van de bestaande functie niet meer aan de eisen van deze tijd.



Cultuurhistorische waarde: de aansluiting tussen oud en nieuw

De combinatie van nieuwbouw, transformatie en (groot) onderhoud moet op elkaar aansluiten om als ensemble een antwoord te vinden op de programmatische, ruimtelijke en organisatorische opgaven. Daarbij is de relatie tussen het bestaande en het nieuwe van essentieel belang. Vanuit een duidelijke visie op de cultuurhistorische waarde van het klooster moeten ingrepen in en rondom het klooster op elkaar aan kunnen sluiten. Ook de samenhang met het omliggende landschap vormt hierbij een opgave.

Opgave

Landschap



Fysieke beslotenheid van de locatie

In de huidige situatie heeft de locatie een zeer besloten karakter. Kan het landschapspark rondom het klooster een nieuwe betekenis krijgen voor de nabije omgeving?



Verbinding met het omliggende landschap

Door de jaren heen heeft het park rondom het klooster een andere relatie gekregen met het omliggende landschap van de Utrechtse Heuvelrug. Het herstel van de verbinding met het landschap op het hogere schaalniveau zien wij als een belangrijke opgave.



Samenhang tussen de delen

In de huidige situatie bestaat het omliggende landschap uit verschillende delen waartussen de samenhang soms beperkt is. Op welke wijze kunnen de monumentale delen en de utilitaire delen hun karakter bewaren, maar toch meer onderdeel worden van een geheel?



Ecologische opgave

Het bestaande bospark kent bestaande gebruikers (fauna) waar rekening mee gehouden moet worden, maar ook plekken waar versterking van de biodiversiteit mogelijk is. Een opgave in de planvorming is te onderzoeken welke doelsoorten de 'klanten' worden van het park en hoe aan de hand daarvan keuzen kunnen worden gemaakt in de inrichting en uitwerking van de beplantingsoorten.

Ambitie

Micro-stad

1.4



Planconcept Micro-stad

Onder de noemer 'Oud ontmoet Nieuw' is in dialoog met de huurders / gebruikers, de gemeente Amersfoort en de omgeving een planconcept gevormd voor de herontwikkeling van het Eemklooster. Dit concept is gericht op groen, verbinding en vitaliteit. Het nieuwe klooster wordt een duurzame en gezonde leefomgeving van wonen, werken en elkaar ontmoeten. Onderling verbonden en in verbinding met de stad. De planvisie is gebaseerd op het maken van een micro-stad. In feite een nieuwe community zoals het terrein met scholen, klooster, wonen en voorzieningen in het verleden ook heeft gefunctioneerd. Een plek waar het gezond wonen en verblijven is met sportvoorzieningen, park, bos en moestuin. Een omgeving met ruimte voor sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, onderwijs, sport en kinderopvang.

De belangrijkste principes voor de planvorming hebben we samengevat in acht punten:

1. Micro-stad
2. Mix van doelgroepen
3. Toekomstbestendig erfgoed en landschap
4. Duurzame leefomgeving
5. Versterking van natuur en natuurbeleving
6. Nieuw weefsel gericht op collectiviteit
7. Nieuwbouw als integraal onderdeel van het nieuwe ensemble
8. Collectief beheer van voorzieningen en diensten

Ambitie

Planprincipes



1. Micro-stad in ontwikkeling

Het programma voor het Eemklooster gaat uit van een integrale benadering waarin wonen, werken, leren en recreëren elkaar versterken. De voornaamste kwaliteitsdragers van het planconcept zijn daarbij de aanwezige monumentale bebouwing, de weelderige natuur en het bestaande ecosysteem van ondernemers. Deze sterke punten willen we behouden en versterken.

Als ambitie streven we daarbij naar een intensief gebruikte micro-stad. Een gemengde leefomgeving waar wonen, werken, cultuur en recreatie samengaan en elkaar versterken. We gaan uit van een verhouding van 60-70% wonen en woonzorg, 20-30% werken en 5-10% gemeenschappelijke voorzieningen en cultuur. In de paragraaf 1.10 (Uitwerking programma) gaan wij hierop uitgebreider in. De bewoners en bezoekers maken gebruik van de groene buitenruimten en het publiek toegankelijke landschap. Maar zij hebben ook behoefte aan ontmoetingsplekken zoals een koffietentje of buurtkamer, een wasserette, een pakket-afhaalplek, een moestuin, sporttoestellen voor binnen en buiten, elektrische deelauto's en deelfietsen en gedeelde werkplekken. Daarnaast zijn we als onderdeel van ons participatieproces ook met omwonenden en ondernemers in gesprek over welke concrete behoeften aan buurtvoorzieningen er bestaan.

De kapel en het centrale kloostergedeelte blijven behouden voor cultuur, evenementen en collectieve bijeenkomsten. Daarnaast wordt het voorzieningenpijl in het gebied uitgebreid door het toevoegen van nieuwe collectieve werkfuncties en overige functies zoals bijvoorbeeld horeca, cultuur, (kleinschalig) onderwijs en zorg.



2. Mix van doelgroepen

Binnen een gemengde leefomgeving gericht op wonen, bedrijvigheid en ontspanning (cultuur en recreatie) ontstaan verschillende mogelijkheden tot ontmoeting. In de verscheidenheid van eindgebruikers en doelgroepen ligt het potentieel besloten voor vorming van een sterke gemeenschap. Deze vorming kan worden gefaciliteerd maar niet worden opgelegd. Door te sturen op de samenstelling van de doelgroepen kan de basis worden gelegd voor een gezonde diversiteit binnen de gemeenschap. Wij streven zowel voor de bewoners als de bedrijven naar een mix die een balans zoekt tussen overeenkomsten en verschillen: bewoners met verschillende samenstelling in de gezinsopbouw en leeftijden, maar met affiniteit voor een groene duurzame leefomgeving. Ook in het type bedrijvigheid dat wordt aangetrokken wordt gezocht naar een gemene deler. In de uitwerking van het programma gaan wij hierop verder in.



3. Toekomstbestendig erfgoed en landschap

De huidige leegstand, achterstallig onderhoud in gebouw en landschap en het exorbitante energieverbruik vormen samen genomen de kern van de opgave die moet worden beantwoord wil het kloostercomplex voor de toekomst bewaard kunnen blijven. Om deze opgave effectief te kunnen beantwoorden is een samenhang van maatregelen nodig. Er moet een robuust economisch draagvlak ontstaan voor de toekomstige exploitatie. Dit draagvlak krijgt vorm wanneer er een draagkrachtige gemeenschap kan ontstaan die kan starten met realistische uitgangspunten voor de exploitatie en onderhoud van het ensemble en daarop kan voortbouwen.

Een van de belangrijkste opgaven is daarmee de verduurzamingsslag die kan worden gemaakt in het klooster. We onderzoeken welke ingrepen en maatregelen in de basis nodig zijn om vanuit een gezonde start in de exploitatie voort te kunnen bouwen richting een vergroting van de efficiëntie, anticiperend op aanvullende oplossingen die in de loop der tijd kunnen worden toegevoegd. We werken aan een duurzaamheidsplan waarbinnen dit evolutieprincipe is uitgewerkt.



4. Duurzame leefomgeving

Uit de wens een toekomstbestendige invulling te geven aan het klooster zien we direct dat de duurzaamheidsambities voor het nieuwe ensemble hoog moeten zijn. Dit concentreert zich niet alleen op het bestaande klooster; alleen wanneer de nieuwbouw een bijdrage kan leveren aan de totale energie- en verduurzamingsopgave dan kan het ensemble als geheel een toekomstbestendig karakter aannemen.

Maar de verduurzamingsopgave is breder dan alleen het energievraagstuk: de sociale, economische en ecologische duurzaamheid dragen allemaal bij aan een toekomstbestendige leefomgeving. Deze brede, integrale benadering van de duurzaamheidsopgave betekent dat gemeenschappelijke voorzieningen en de vorming van een robuuste gemeenschap hand in hand gaan met die ingrepen gericht zijn op een duurzame omgang met natuurlijke hulpbronnen. In de paragraaf 'duurzaamheid' gaan wij in op de verschillende instrumenten die wij hierbij voor ogen hebben.

Ambitie

Planprincipes



5. Versterken van natuur en natuurbeleving

Onderdeel van de bredere benadering van duurzaamheid is dat we kansen zien om de natuur en de natuurbeleving van het ensemble te versterken. Er liggen kansen om in de aanpassing van het bestaande landschap een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. We koppelen dit aan een versterking van de natuurbeleving, waarbij er meer ruimte wordt gegeven aan natuurlijke processen (re-wilding) die zich in het landschap kunnen voltrekken en er minder nadruk komt op het karakter van het cultuurlandschap waar de ingrepen van de mens centraal staan.



6. Nieuw weefsel gericht op collectiviteit

Het bestaande ensemble van gesloten circuits is niet toereikend voor een leefomgeving waar ruimte voor ontmoeting en de vorming van een gemeenschap hoog in het vaandel staan. Daarom is de planvorming gericht op een versterking van het weefsel van hoven, plekken en verbindingen in en rondom het klooster, waarmee voor het ensemble een toegankelijker en meer alzijdig karakter wordt beoogd. Deze plekken worden verbonden aan voorzieningen binnen het klooster en de nieuwbouw gericht op (kleinschalige) horeca, sport en cultuur (de cultuur-as waarvan de kapel onderdeel maakt).



7. Nieuwbouw als integraal onderdeel van het ensemble

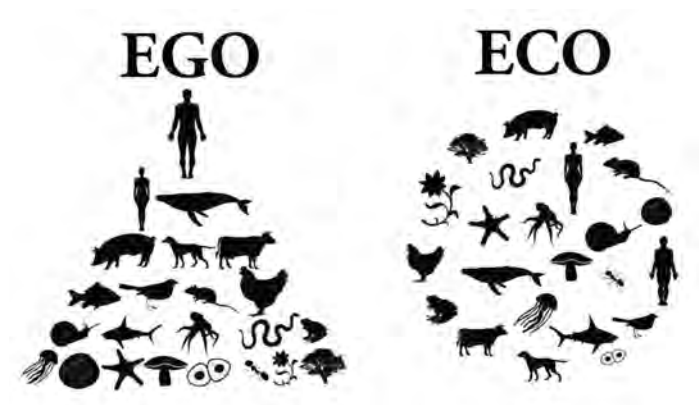
Het historisch gebruik en de specifieke kenmerken van het monumentale gebouwencomplex en het omliggend landschap vormen de basis voor de gebiedsontwikkeling. Uit de uitgebreide analyse van het klooster en de cultuurhistorische gelaagdheid is gebleken dat het gebouw is ontworpen vanuit een systeem dat groei en krimp kan faciliteren. Het ordeningssysteem van gangen en hoven, verbonden door het overkoepelende dak, vormde hierbij de basis. Daarnaast waren multifunctioneel gebruik en zelfvoorzienendheid kenmerkend voor het kloosterleven van de zusters en leerlingen. Deze twee aspecten samen vormen de basis voor de toekomstige ruimtelijke en programmatische invulling van gebouw en terrein, waarbij de ruimtelijke eenheid van de hoven wordt ingezet voor de ruimtelijke organisatie van de nieuwbouw. De nieuwe hoven hebben in deze benadering een landschappelijke opzet (het worden plekken rondom het klooster), waarmee een letterlijke voortzetting van de gebouwde structuur wordt ingeruild met een voortzetting van de landschappelijke structuur van de hoven. De geschiedenis vormt hierbij het fundament voor de toekomst, waaraan nieuwe lagen van interpretatie van het bestaande ensemble worden toegevoegd.



8. Collectieve voorzieningen en diensten

Het toekomstige ensemble heeft een sterk gemeenschappelijk karakter, niet alleen omdat het complex als eenheid zal worden onderhouden, maar ook omdat het omliggende landschapspark haar collectieve karakter zal blijven behouden. Voor de nieuwbouw zijn vervolgens collectieve oplossingen voor parkeren en andere voorzieningen, zoals warmteopwekking en het gedeeld gebruik van mobiliteitsoplossingen aan de orde.

Ieder onderdeel van het toekomstige ensemble stelt daarmee vormen van collectief gebruik van voorzieningen en diensten aan de orde. De organisatorische opgave die hiermee samenhangt neemt een centraal onderdeel in binnen de planvorming. In het onderdeel 'Toekomstbestendige Gemeenschap' (1.13) gaan wij in op de uitwerking van deze organisatorische laag, terwijl we in het onderdeel 'Integrale Duurzaamheid' (1.11) de verschillende aanleidingen beschrijven.



Erfgoedopgave

Deelopgaven

1.5

Onderhoudsopgave

- Op korte termijn verbeteren van bestaande draagvlak voor planmatig onderhoud.
- Onderhoud en beheer op de lange termijn onderdeel maken van een visie over de organisatorische opgave op gebiedsniveau.

Verduurzamingsopgave

- Verduurzaming van het erfgoed vanuit het huidige gebruik;
- Verduurzaming van het erfgoed vanuit het nieuwe gebruik en de samenhang met de duurzaamheidsopgave van het gebied als geheel.

Aanpassingen t.b.v. nieuwe functionaliteit

- Het introduceren van nieuw programma vanuit een visie over menging van functies (micro-stad)
- Aanpassingen aan het monument ten behoeve van nieuwe functies (daglichttoetreding, isolatie, ontsluiting, vluchtwegen, buitenruimte en overige functionele eisen);

Transformatie met behoud van cultuurhistorische waarden

- De cultuurhistorische waarde van het complex richting de toekomst.
- De samenhang tussen individuele ingrepen en aanpassingen en het geheel.
- De toekomstbestendigheid van alle ingrepen samengenomen (verduurzaming).
- Een kader voor transformatie van het ensemble met inbegrip van de nieuwbouwopgave en het landschap.



Het gehele terrein van het Eemklooster (het klooster- en scholencomplex, de tuinaanleg en de rectorswoning) wordt beschermd als rijksmonument. De rectorswoning valt buiten het plangebied. Er is een separate erfgoedvisie opgesteld met het oog op de beoogde transformatie van het gebouwcomplex (Zie bijlage 1). De erfgoedvisie analyseert en (her)waardeert het bestaande ensemble op basis van vijf kernwaarden en beschrijft vervolgens de visie en ontwerpuitgangspunten voor de transformatie van het Eemklooster.

De transformatie van het O.L.V. ter Eem beoogt een nieuwe toekomst voor het cultuurhistorische erfgoed die voortbouwt op de bestaande eigenschappen van het complex en de locatie. Daar waar het principe van de micro-stad op hoofdlijnen richting geeft aan deze transformatie, staat het behoud van de cultuurhistorische waarden voor de toekomst niet op zichzelf en is verbonden aan meerdere deelopgaven.

In de huidige staat is er op diverse plaatsen sprake van achterstallig onderhoud. Een deel van deze onderhoudsopgaven kan worden aangepakt bij transformatie van delen van het complex. Maar omdat transformatie van het complex als geheel alleen in fasen haalbaar is, vormt een planmatige aanpak van het onderhoud een belangrijke stap die parallel aan de planvorming voor transformatie genomen wordt. De economische haalbaarheid daarvoor is verbeterd door leegstand terug te dringen. Daarnaast worden kleinere (deel-)opgaven geïnitieerd gericht op plaatselijk herstel, zoals bij de dakverdiepingen.

Naast de urgente onderhoudsopgave neemt de verduurzamingsopgave een centrale rol in zowel voor het bestaande complex als voor het nieuwe ensemble als geheel. Bij transformatie zullen daken en gevels moeten worden geïsoleerd en op zullen op het gebied van energieopwekking en warmte op gebiedsniveau keuzes moeten worden gemaakt over de wijze waarop nieuwbouw en het bestaande complex kunnen samenwerken. In de paragraaf over duurzaamheid (1.11) gaan we hierop in. De huidige warmteopwekking binnen het complex door middel van de huidige gasgestookte ketels zijn hierbij uiteraard een aandachtspunt. Maar ook de toepassing van PV-panelen op het dak van het bestaande ensemble is als onderzoeksvraag aan de orde. Uitgangspunt hierbij is dat allereerst zal worden onderzocht welke opwek-

kingscapaciteit door de nieuwbouw en alternatieve oplossingen kan worden bereikt, alvorens PV-panelen toe te passen op het erfgoed zelf.

Met de nieuwe programmatische samenstelling van het ensemble ontstaan ook nieuwe functionele eisen met betrekking tot thema's als indeling, toegankelijkheid en aandachtspunten zoals daglichttoetreding. Bijna alle zolders staan momenteel leeg. Het bruikbaar maken van deze ruimten vormt een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de exploitatie van het complex en daarmee het behoud voor de toekomst.

De verschillende deelopgaven verhouden zich tenslotte tot de erfgoedstatus van het complex. Een toekomstbestendige transformatie moet aansluiten op de cultuurhistorische waarde van het ensemble en deze waar mogelijk versterken. In de erfgoedvisie is op niveau van het complex een visie opgesteld die de belangrijkste uitgangspunten voor transformatie benoemt. We geven hierna een beknopte introductie van dit document.

Erfgoedopgave

Erfgoedvisie



Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem



Entree tot het kloosterterrein



Hoofdentree (rechts kapel)

De cultuurhistorie is leidend bij de herontwikkeling van het klooster. Onderkend wordt echter dat de programmatische invulling en de benodigde verduurzaming invloed zullen hebben op het complex en de benodigde ingrepen. De erfgoedvisie dient daarbij als toekomstbestendig toetsingskader om een zorgvuldige afweging mogelijk te maken. Sommige delen van het klooster worden immers op korte termijn aangepakt, terwijl andere delen naar verwachting pas later volgen.

De belangrijkste onderzoeken waarop de erfgoedvisie is gebaseerd zijn:

- Cultuurhistorische analyse van Crimson, november 2009;
- Historische verkenning en voorlopige tuinhistorische waardestelling tuin- en parkaanleg door Stichting in Arcadië, juni 2015;
- De cultuurhistorische waardering van Steenhuis Meurs, oktober 2016;
- Het cultuurhistorisch advies t.a.v. het concept-wegtracé over de tuin- en parkaanleg van het klooster Onze Lieve Vrouw Ter Eem te Amersfoort, door Oldenburgers Binnenstad & Buitenleven, augustus 2017.

In de cultuurhistorische onderzoeken wordt het gebouw op structuurniveau gewaardeerd (hoofdropzet exterieur en interieur). De erfgoedvisie is daarom ook op hoofdlijnen opgesteld. Per bouwdeel/ ontwikkeling zal een gedetailleerde waardering en transformatiekader noodzakelijk zijn als basis voor de planvorming.

De erfgoedvisie heeft de volgende opzet:

H1 Eemklooster

1. Situering
2. Opzet van het gebouw
3. Bouwgeschiedenis
4. Bescherming

H2 Kernwaarden

1. Ensemble van gesloten eenheden
2. Landschappelijke inbedding
3. In de geest van de middeleeuwen, met eisen van deze tijd
4. Totaalontwerp
5. In- en uitbreidbaarheid
6. Kernwaarden in breder perspectief

H3 Waardering

1. Waardering landschap/ tuininrichting
2. Waardering hoofdgebouw
3. Waardering bijgebouwen

H4 Visie

1. Inleiding
2. Landschappelijke inbedding
3. Contextgebonden differentiatie
4. Bouwmassa
5. Hoven
6. Daklandschap
7. Gevels
8. Organisatie
9. Circuits (entrees, gangen en trappen)
10. Interieurafwerking
11. Constructie
12. Verduurzaming
13. Beleefbaarheid van de vijf kernwaarden

Erfgoedopgave

Introductie van de erfgoedvisie



In de erfgoedvisie vormen de genoemde kernwaarden, de waarderingen op onderdelen en onze eigen interpretatie van de architectuur van Koldewey de basis. Bij dit laatste onderdeel is gekeken naar zowel de specifieke eigenschappen van de architectuur van het bestaande ensemble als naar de mogelijke cultuurhistorische betekenis van het ensemble als onderdeel van een transformatieopgave. De samenvattende inleiding van deze visie hebben wij hieronder opgenomen. Voor de complete visie verwijzen wij naar de complete erfgoedvisie als bijlage.

Samengenomen leveren de analyse van de architectuur van Koldewey en de cultuurhistorische betekenis van het ensemble binnen de context van een hedendaagse transformatie de belangrijkste aanknopingspunten voor onze visie. We benoemen hiermee het bredere perspectief waarin we de kernwaarden van het bestaande ensemble en de architectuur van Koldewey willen plaatsen richting de toekomst. We stellen dat een nieuw netwerk van ruimtelijke, programmatische en organisatorische relaties de nieuwe context zal moeten vormen voor de toekomst van het ensemble en dat een nieuw pluralisme aan doelstellingen en ambities de vorming van de leefomgeving overneemt van het relatief 'gesloten' wereldbeeld dat vanuit de institutionele invalshoek het ensemble heeft vormgegeven tot nu toe. Op basis van de bestaande 'Micro-stad' die het klooster vorm leggen we de basis voor de groei en ontwikkeling van een nieuwe micro-stad voor de komende 100 jaar.

De ruimtelijke en functionele interventies en nieuwe toevoegingen vormen slechts een deel van deze opgave. De beoogde Micro-stad komt tot stand aan de hand van een nieuwe programmatische en organisatorische opzet die de menging aan functies verbindt aan gemeenschappelijk gebruik en beheer gericht op substantiële verduurzaming en vervolgens incrementele verbetering in tijd. Net als een echte stad is de micro-stad nooit 'af'. Het organiseert de totstandkoming van een leefomgeving en een gemeenschap op basis van een nieuw netwerk van functionele, ruimtelijke en organisatorische relaties. Deze doelstelling informeert de omgang met de kernwaarden van het bestaande erfgoed, die in het licht komen te staan van de transitie van een gesloten naar een open systeem.

Deze transitie heeft sturing nodig om aansluiting te blijven vinden op de kwaliteiten van het bestaande erfgoed. De wijze waarop wij differentiatie aanbrengen t.o.v. het bestaande erfgoed wordt op meerdere schaalniveaus geïnformeerd. Ten eerste op het schaalniveau van het landschap, het erfgoed en de nieuwbouwopgave - het schaalniveau van het toekomstige ensemble. Ten tweede op het schaalniveau van specifieke relaties die tussen het erfgoed het landschap en de toevoeging van nieuwbouw als opgaven gaan ontstaan.

De volgende ontwerpthema's komen hierbij aan de orde:

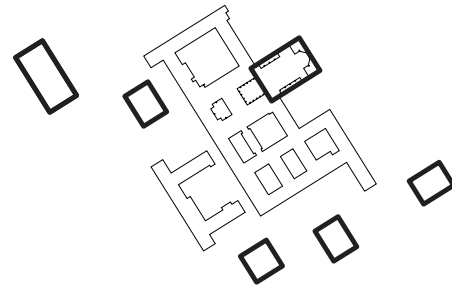
- Op het hoogste schaalniveau hanteren we de versterking van de landschappelijke inbedding van het toekomstige ensemble als leidend principe, waarbij we de introverte karakteristieken van het gebouw in het landschap naar buiten toe omdraaien door een open structuur aan te brengen waarin een wisselwerking kan plaatsvinden tussen het bestaande gebouw, landschap en de nieuwbouw.
- Op een kleiner schaalniveau kijken we naar de aanleidingen voor een locatie-specifieke differentiatie; we benoemen de verschillende middelen waarmee de architectonische uitwerking zich kan verhouden in relatie tot het erfgoed en het landschap.

Vanuit deze twee invalshoeken behandelen we vervolgens de ruimte voor transformatie van individuele onderdelen van het erfgoed. Van het exterieur (bouwmassa, daken en gevels) en interieur (circuits, constructie, interieurafwerking). De visie is wat betreft het exterieur en interieur slechts op hoofdlijnen uiteengezet. Per bouwdeel/ ontwikkeling is een gedetailleerde waardering en transformatiekader noodzakelijk als basis voor de planvorming.

Concept voor het nieuwe ensemble

Principes voor de samenhang tussen landschap, klooster en nieuwbouw

1.6



Hoofdoopgave en deelopgaven

De opgave van het toekomstige ensemble - de 'Micro-stad,' - bestaat uit het aanbrengen van een nieuwe samenhang op de schaal van het gebied als geheel en op de schaal van de verschillende individuele situaties in en rondom het klooster. De opgave van het ensemble kan hiermee worden ontleed in de volgende deelopgaven:

- De beantwoording van het introverte karakter van het klooster met een meer open karakter voor het ensemble als geheel, waarbij een vanzelfsprekende afwisseling moet ontstaan tussen de delen met een meer open en een meer besloten karakter.
- Het introduceren van nieuwe functies binnen een nieuwe programmatische samenhang die reageert op functionele en fysieke driedeling van het klooster en de structuur van hoven en circuits door deze te verfijnen en te verbinden aan de ruimtelijke opgave rondom het klooster.
- Het aanbrengen van nieuwe schaalniveaus in bebouwing en in de overgang tussen landschap en bebouwing daar waar deze in de huidige situatie ontbreken;
- Het per situatie reageren op de aanwezige condities; iedere zijde van het klooster stelt een eigen deelopgave aan de orde, voortkomend uit verschillen in de bestaande ruimtelijke werking, het bestaande gevelbeeld en relaties met het specifieke delen van het landschap (bos, boszoom, open velden);
- In het vormgeven van het nieuwe ensemble is er sprake van een afwisseling tussen opgaven waar de nadruk ligt op landschappelijke en stedenbouwkundige instrumenten en architectonische instrumenten. Per situatie moet de vraag worden gesteld welke balans tussen de verschillende instrumenten aan de orde is bij de toevoeging van nieuwe elementen.

Bredere definitie van het ensemble

Vanuit de erfgoedvisie zoeken we naar een bredere definitie van het ensemble dan alleen het kloostercomplex als gebouw. In definitie van het toekomstige ensemble veronderstellen we een wisselwerking tussen landschap, klooster en nieuwe volumes, waarbij geen vooropgestelde hiërarchie

tussen de delen bestaat, maar waarbij het bestaande klooster vanuit haar schaal desalniettemin een centrale rol invult. Terwijl de huidige hiërarchie tussen klooster en landschap wordt verzacht, is het doel de kwaliteiten het klooster als drager van een ensemble op een nieuwe wijze zichtbaar te maken.

Van een vaste hiërarchie tussen de delen naar meervoudige relaties

In het toekomstige ensemble wordt de bestaande hiërarchie binnen het klooster, waarbij er vaste relaties bestaan tussen stedenbouwkundige en architectonische elementen, opgenomen in een bredere samenhang. Door een meervoud van ruimtelijke, landschappelijke en architectonische relaties toe te voegen aan het klooster vanuit een nieuwe programmatische en functionele opzet, krijgt het nieuwe ensemble een meer gelaagd karakter. De hiërarchische werking van het bestaande klooster wordt niet ontkend, maar voorzien van een nieuwe context waarmee nieuwe relaties ontstaan. De introductie van meervoudige relaties is niet alleen ruimtelijk, maar ook programmatisch (functiemenging) en organisatorisch (vorming van een gemeenschap). Samengenomen ontstaat een nieuwe tijdslaag binnen het ensemble en die in haar meervoudige karakter een directe verbinding zoekt met het huidige tijdsbeeld, daar waar het klooster aan de middeleeuwen refereerde om een positie in te nemen in het tijdsbeeld in de jaren '30. Het nieuwe ensemble plaatst deze indirecte relatie met het eigen tijdsbeeld in een nieuw perspectief.

Concept voor het nieuwe ensemble

Principes voor de samenhang tussen erfgoed landschap en nieuwbouw



Oorspronkelijke opzet:
Klooster gelegen op de overgang van bos naar heide en de overgang van besloten naar open.

Belangrijkste ruimtelijke concepten vanuit de erfgoed-visie

Ten opzichte van de vijf kernwaarden die de basis vormen voor het karakteriseren van het monument is in de erfgoed-visie een interpretatie opgesteld van de wijze waarop deze waarden zich ontwikkelen in de context van het nieuwe ensemble. Aan de hand van de kernwaarden 'ensemble van gesloten eenheden,' 'de landschappelijke inbedding,' 'in de geest van de middeleeuwen met de eisen van deze tijd,' 'het totaalontwerp' en tenslotte 'de in- en uitbreidbaarheid' wordt ten eerste per kernwaarde benoemd welke interpretatie we maken voor de ontwikkeling van deze waarde richting de toekomst en vervolgens hoe we deze verschillende interpretaties samenbrengen in een integrale visie over het ensemble met duidelijke uitgangspunten voor het ontwerpproces. Deze zijn vervolgens vertaald naar een aantal eerdergenoemde ruimtelijke concepten die we hieronder behandelen in relatie tot de kernwaarde.

Ensemble van gesloten eenheden (van hoven en circuits)

De aaneengesloten bebouwing van meerdere functionele delen - wordt binnen het nieuwe ensemble van nieuwbouw en bestaande klooster gediversifieerd tot een micro-stad met meerdere programmatische elementen. Deze diversificatie neemt de bestaande functionele driedeling van lyceum, kweekschool en klooster als basis, voor een meer fijnmazig programmatische invulling. De fysieke hoofdstructuur van de hoven en circuits op de begane grond wordt hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd, terwijl deze structuur op de verdiepingen plaatselijk wordt losgelaten ten gunste van een directe relatie tussen de nieuwe functionele invulling en de hoven en buitenzijde.

Landschappelijke inbedding

De landschappelijke inbedding is in de huidige situatie geen constante rondom het klooster. In het toekomstige ensemble wordt vanuit de bestaande inbedding die het best tot zijn recht komt aan de voorzijde van het klooster een meer alzijdige relatie met het omringende landschap nagestreefd. Hiervoor wordt de bestaande structuur van hoven en circuits aan de zuid en oostzijde uitgebreid buiten het bestaande gebouw in de vorm van een reeks nieuwe hoven en plekken die als landschappelijke eenheden worden beschouwd

waaraan de nieuwbouvvolumes zich ruimtelijk verbinden. Dit betekent een aanvulling op de besloten hoven met een nieuwe open structuur die het doel heeft een dialoog aan te gaan met het bestaande introverte karakter van het klooster.

In de geest van de middeleeuwen, met de eisen van deze tijd.

Deze ontwikkeling van deze waarde is binnen de conceptvorming vertaald naar de wijze waarop er in het toekomstige ensemble ruimte wordt gebracht om meerdere relaties te kunnen leggen tussen het huidige maatschappelijke tijdsbeeld en de inrichting van de leefomgeving, hetgeen een verbreding van de huidige referentie aan de middeleeuwen betekent.

Totaalontwerp

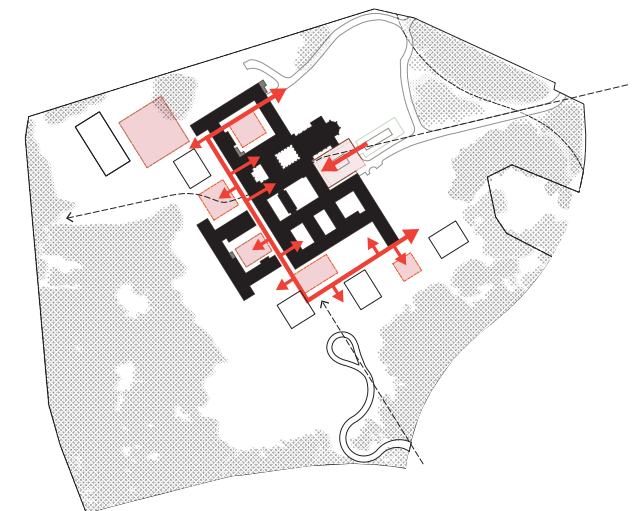
Het principe van het totaalontwerp waarbij verschillende disciplines (kunst, toegepaste kunst en bouwkunst) samenkomen is in de huidige situatie met name in het interieur aanwezig en daarbinnen met name in het kloostergedeelte en de representatieve delen van het gebouw. Van een opvatting waarbij het landschap tevens integraal onderdeel was van de ontwerpopgave was destijds geen sprake. Het principe van het totaalontwerp vindt binnen het nieuwe ensemble een uitwerking die meer is gericht op de dialoog tussen oud en nieuw en tussen de eisen van deze tijd en de kwaliteit van de beleving van het ensemble als geheel, dus inclusief het landschap.

Het principe van het totaalontwerp heeft ook een relatie met de uitwerking van het gevelbeeld door Koldewey. De mate van differentiatie van het gevelbeeld en de ruimte voor toevoeging van elementen die ook een ruimtelijke differentiatie aanbrengen in relatie tot de schaal van gevels, verschilt per hierbij per situatie. Ditzelfde geldt voor het toevoegen van nieuwe elementen aan het ensemble, waarbij een wisselende verhouding tussen landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische instrumenten aan de orde zal zijn op basis van een situationele benadering van de bestaande context per bouw.

In en uitbreidbaarheid

De organisatie van de volumes rondom het klooster relateert zich aan de nieuwe reeks van plekken en landschappelijke

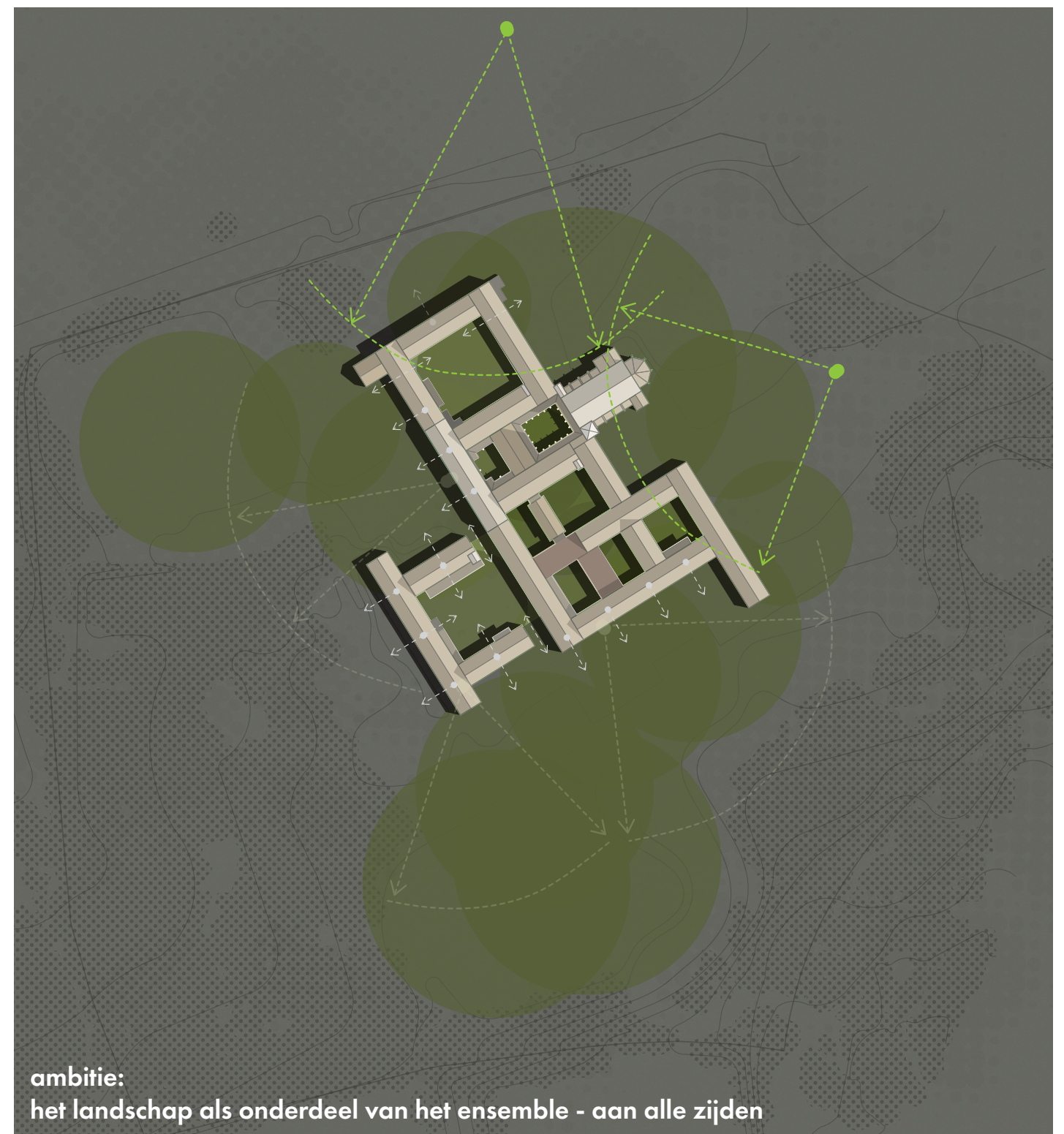
hoven rondom het klooster, maar ook aan de rolverdeling tussen landschap, klooster en nieuwbouw in de compositie van het nieuwe ensemble, waarbij er een afwisseling plaatsvindt van de rol als ruimtelijk kader (frame), als achtergrond of als ingekaderd element. De in- en uitbreidbaarheid is gericht op een verbreding van de beleving op basis van het doorzetten van de hovenstructuur als organiserend principe en niet de fysiek bebouwingsvorm.



Concept:
De nieuwe omgang als verbindend element tussen een nieuwe reeks plekken en hoven

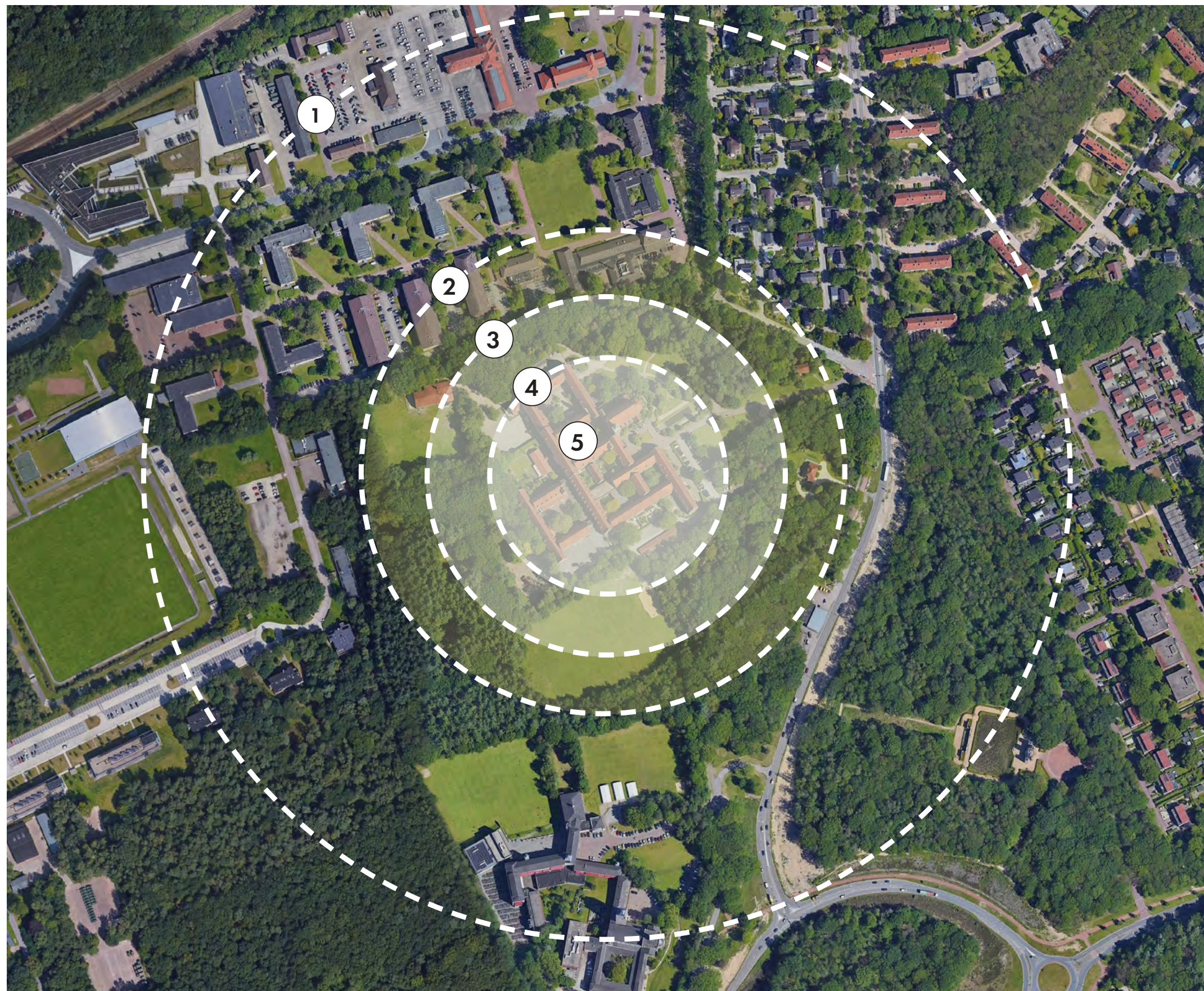
Concept voor het nieuwe ensemble

Behoud van het monumentale karakter aan de voorzijde, omkering van het introverte karakter aan de achterzijde.



Concept voor het nieuwe ensemble: Benadering van de transformatieopgave in 5 schaalniveaus

Schaalniveaus in de relatie klooster - landschap - nieuwbouw: opgaven per schaalniveau



1. Relatie met de omgeving

De aansluiting op het landschap en verstedelijking van de westflank van de Utrechtse Heuvelrug vormt de opgave op het hoogste schaalniveau - De thema's zijn reliëf en bos - heide, met verbinding met en tussen de verschillende eigendommen rondom het Eemkloostergebied.

2. Samenhang in het omringende landschap

De versterking van de samenhang in de bestaande contrasten in het landschap rondom het Eemklooster vormt hier de opgave - De thema's zijn reliëf en bosrand, een spel van biodiversiteit en herwildering versus cultuurhistorie.

3. Overgang van landschap naar klooster

In de overgang van het landschap naar de zone rondom het Eemklooster ontstaat de opgave voor een nieuwe schaal van ruimten waarin nieuwe gebouwen en het omringende landschap samenwerken.

4. Buitenruimte in en rondom het klooster

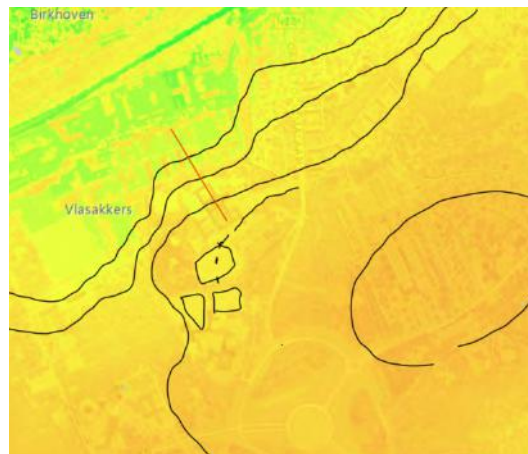
Met de introductie van een nieuwe schaal rondom het Eemklooster ontstaat de ruimte voor een nieuwe reeks plekken. De opgave is hier om deze plekken met een eigen karakter vorm te geven, samenhang te geven en tenslotte onderdeel te maken van een nieuw netwerk van verbindingen tussen kloostercomplex en landschap, een nieuw weefsel.

5. Aansluiting van landschap op de gevelzone

In de gevelzone van het Eemklooster en van de nieuwe gebouwen komen wisselende functionele eisen samen met karakteristieke eigenschappen van de nieuwe plekken en het aansluitende landschap. De gevelzone is een contextgebonden opgave die door de andere schaalniveaus is ingegeven.

Concept voor het nieuwe ensemble: Benadering van de transformatieopgave in 5 schaalniveaus

Schaalniveaus in de relatie klooster - landschap - nieuwbouw: opgaven per schaalniveau



1 Relatie met de omgeving

Aansluiting op het omringende landschap en stad

- Op westflank Utrechtse heuvelrug
- Hoogteverschil van zuid-oost naar noord-west
- Bos en heideschraal grasland biotopen
- Zichtlijn vanuit Bergkwartier
- Aansluitend op Defensieterrein enerzijds en hotelschool anderzijds
- Aanhechting zuidentree aan Daan Fokkemalaan / rotonde

2 Samenhang in het omringende landschap

Het eigen landschap

- Bos en heideschraal grasland biotopen met de das, egel, ringslang, gewone dwergvleermuis, grote bonte specht en koolmees als gidssoorten
- Grotere ruimtes in het landschap
- De bosrand als nieuwe toevoeging aan het landschap, bemiddelend en biodiversiteit vergrotend

3 Overgang van landschap naar klooster

Overgang landschap naar het klooster

- Nieuwbouw rondom het klooster, in het landschap
- Ondergronds parkeren

4 Buitenruimte in en rondom het klooster

De plekken en ommeegang tussen klooster en nieuwbouw

- Reeks plekken met eigen identiteit
- Plek verbindt landschap, nieuwbouw en klooster

5 Aansluiting van landschap op de gevelzone

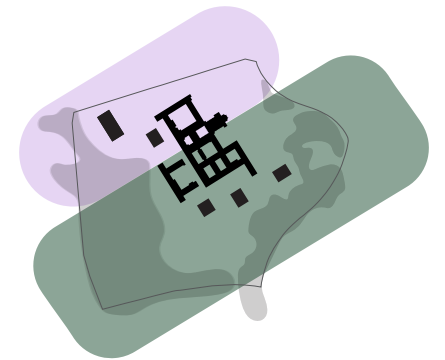
De overgang privé- collectief

- De geveltuin is het middel om bewoners en gebruikers buitenruimte te geven
- De gevelzone bemiddelt tussen gebouwde en landschap

Relatie erfgoed - landschap - nieuwbouw

Schaalniveau 1 - Relatie met de opgeving:

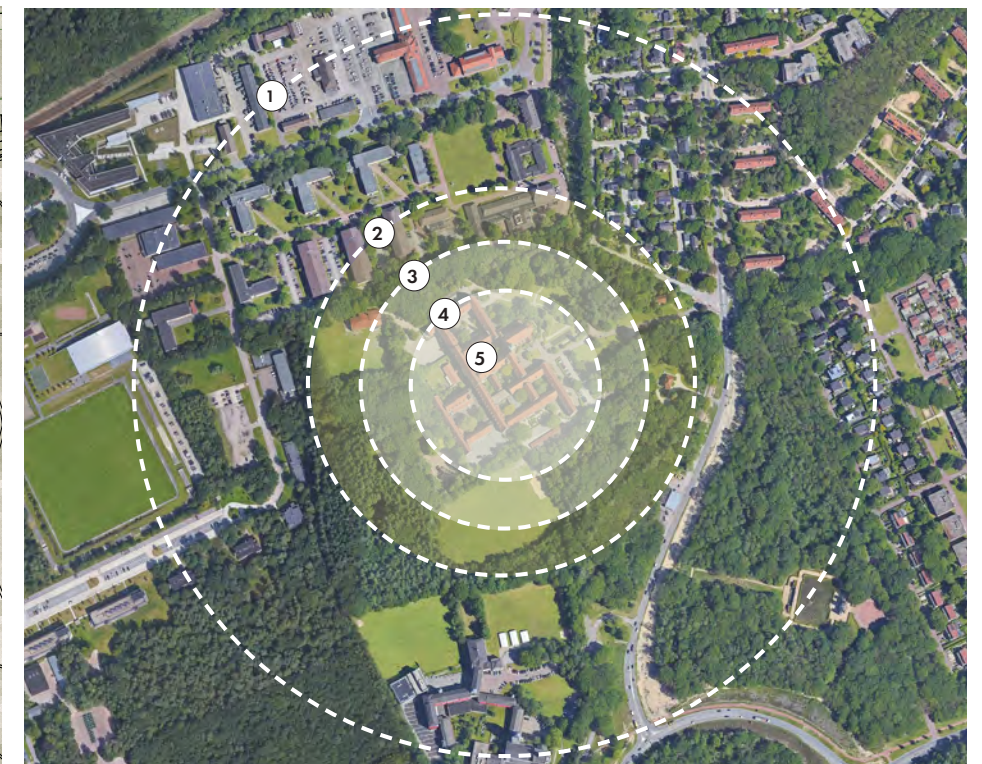
Hernieuwde verbindingen met het landschap van de heuvelrug



Bos en heide als verankering op Heuvelrug
Plaatstelijke opening naar de omgeving



Ervaring van de overgangen in hoogte versterken

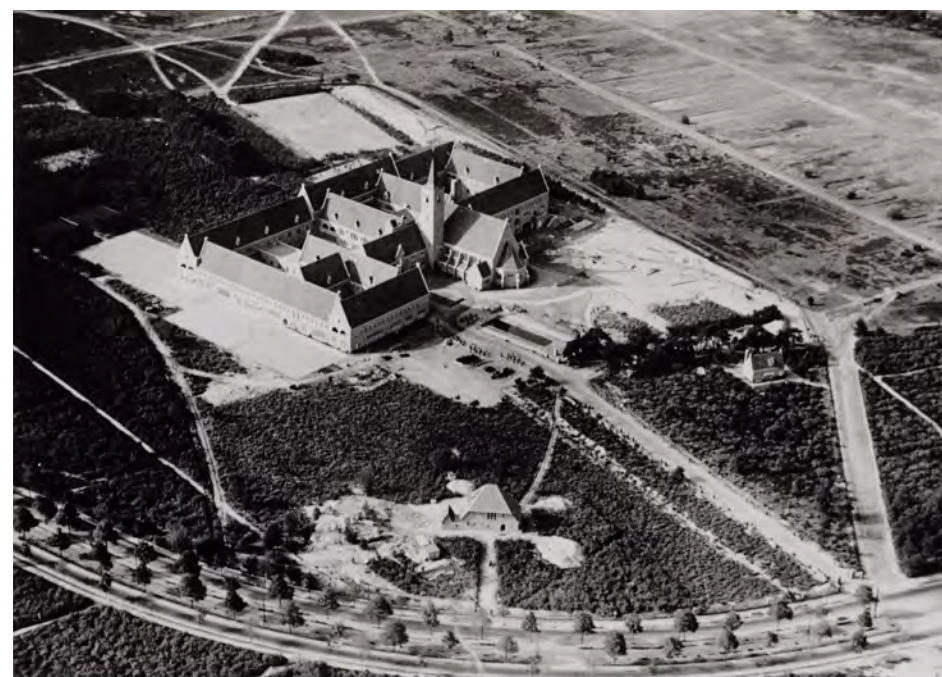


1. Relatie met de omgeving:

Hernieuwde verbindingen met het landschap van de heuvelrug:
Aansluiting op de morfologie van de westflank van de Utrechtse Heuvelrug
- thema reliëf en bos - met verbinding tussen de verschillende eigendommen:

- Ervaring van de grote landschappelijke eenheden versterken
- Ervaring van de overgangen in hoogte versterken
- Plaatselijk herstel van zichtlijnen aan de noordzijde

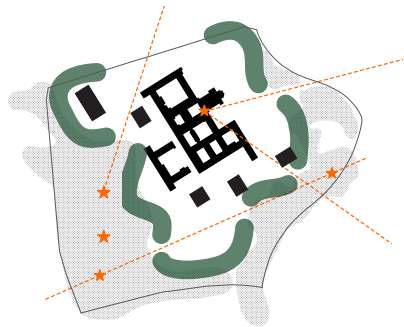
De grote landschappelijke eenheden zijn bos, op de helling en heide, richting het dal. Het bos oogt door zijn hogere ligging imposanter, de openheid van de heide wordt versterkt door de ligging helling af. Heide sluit mooi aan op de bermen van de rotonde en de heidebermen van een deel van de Daam Fockemalaan.



bos zuidzijde en heide noordzijde, bouw 1933

Relatie erfgoed - landschap - nieuwbouw

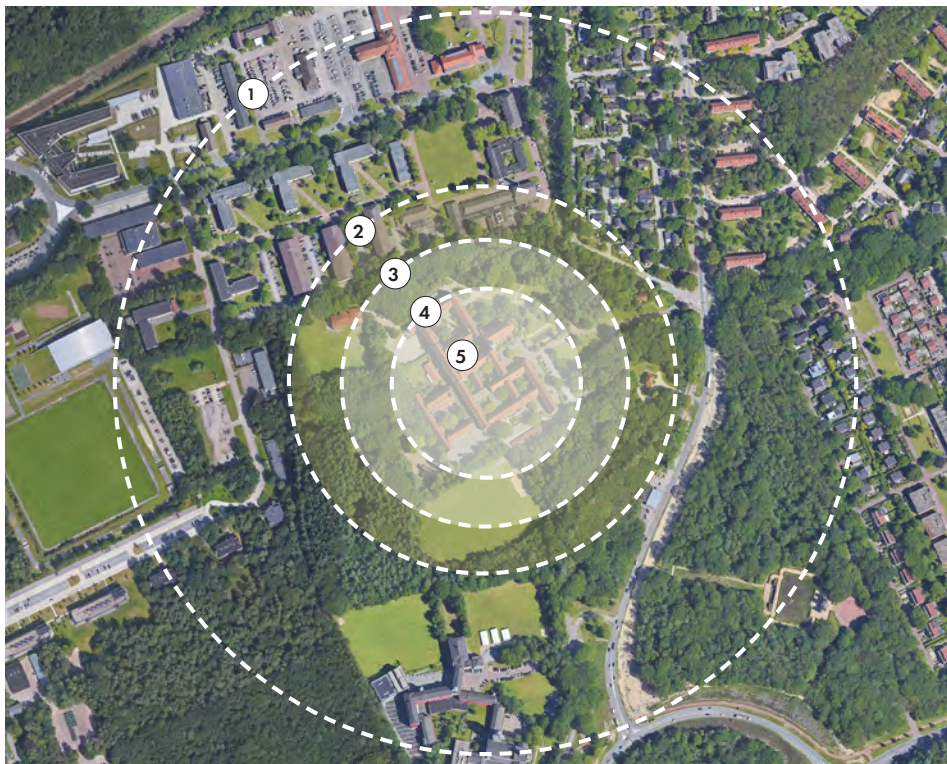
Schaalniveau 2 - Samenhang in het omringende landschap:
Samenwerking reliëf en massa-ruimte met inzet van boszoom en zichtlijnen



Boszoom als verbindend natuurlijk element



Zichtlijnen versterken plaatselijk de dieptewerking in het landschap



2. Samenhang in het omringende landschap:

Samenwerking tussen reliëf en massa-ruimte met de inzet van boszoom en zichtlijnen: Het terrein heeft drie open ruimtes: siertuin, kleine veld en grote veld. De omzoming wordt gevormd door:

- dennenbos, hoog met doorzicht
- gemengd bos, dichte onderbegroeiing

Door de randen te beschouwen als een continue element, kan gestuurd worden op de verbinding tussen de verschillende delen van het landschap en op de relatie tussen landschap en klooster. Deze sturing wordt mede vormgegeven door een nieuwe boszoom, bestaande uit een mantel- en zoomvegetatie die de biodiversiteit bevordert. Zichtlijnen versterken plaatselijk de dieptewerking in het landschap en verbinden plekken en folies in het bos aan de beleving van de open delen in het landschap.



boszoom nieuw

boszoom bestaand

gemengd bos

dennenbos

vaste planten

zichtlijnen

folies

klooster toren

monumentale & nieuwe bomen

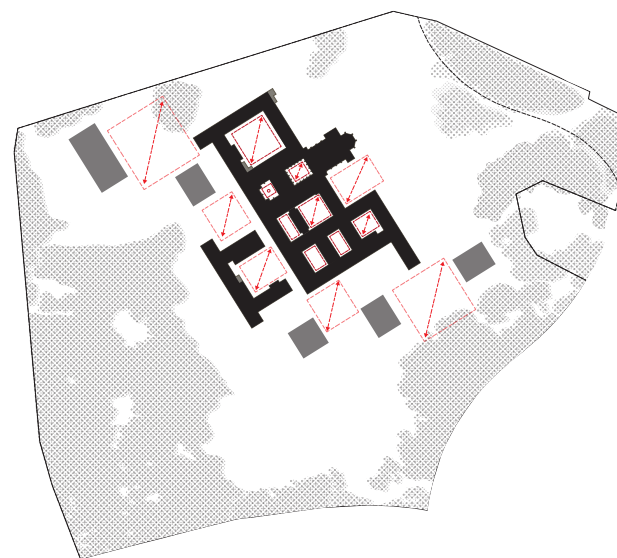
Relatie erfgoed - landschap - nieuwbouw

Schaalniveau 3 - Overgang tussen landschap en klooster:

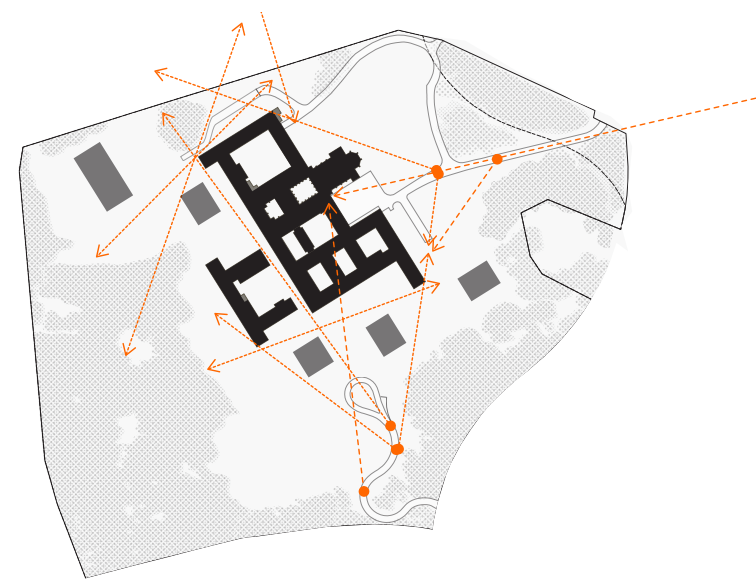
Nieuwe zone waarin landschap en nieuwbouw samenwerken



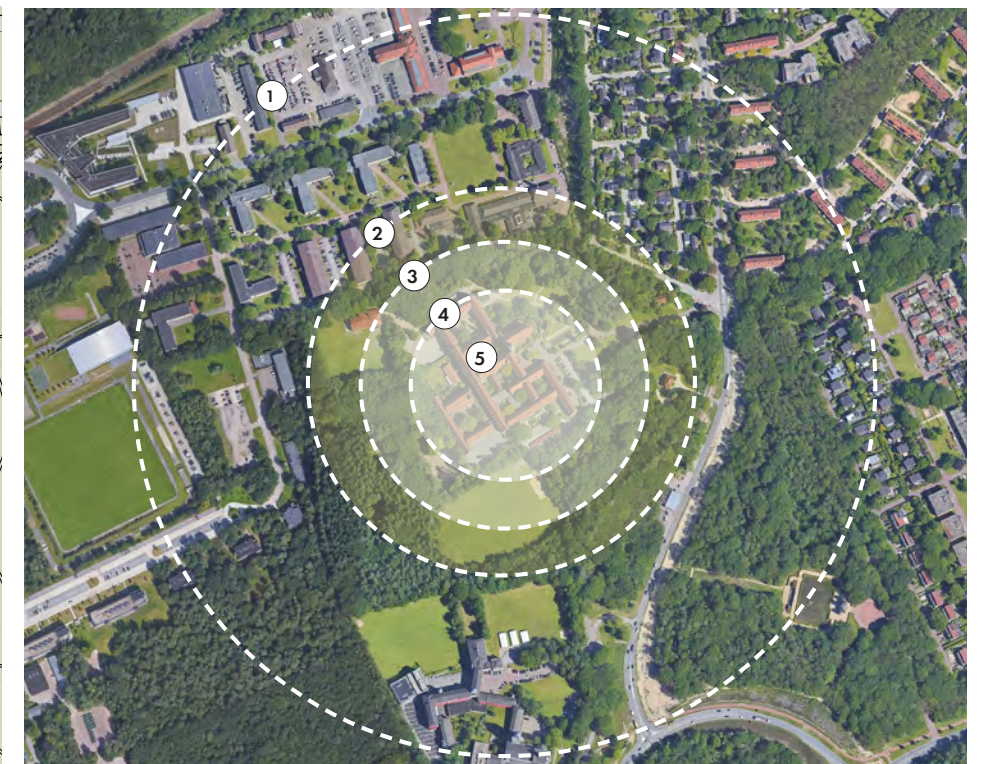
Samenspel tussen grotere en kleinere plekken door middel van de nieuwbouw



De maatvoering van de nieuwe reeks plekken rondom het klooster heeft verwantschap met de bestaande hoven



Zichtlijnen en ruimtelijke kaders gericht op het klooster en op het landschap organiseren de positie van de nieuwbouwvolumes



3. Overgang tussen landschap en klooster:

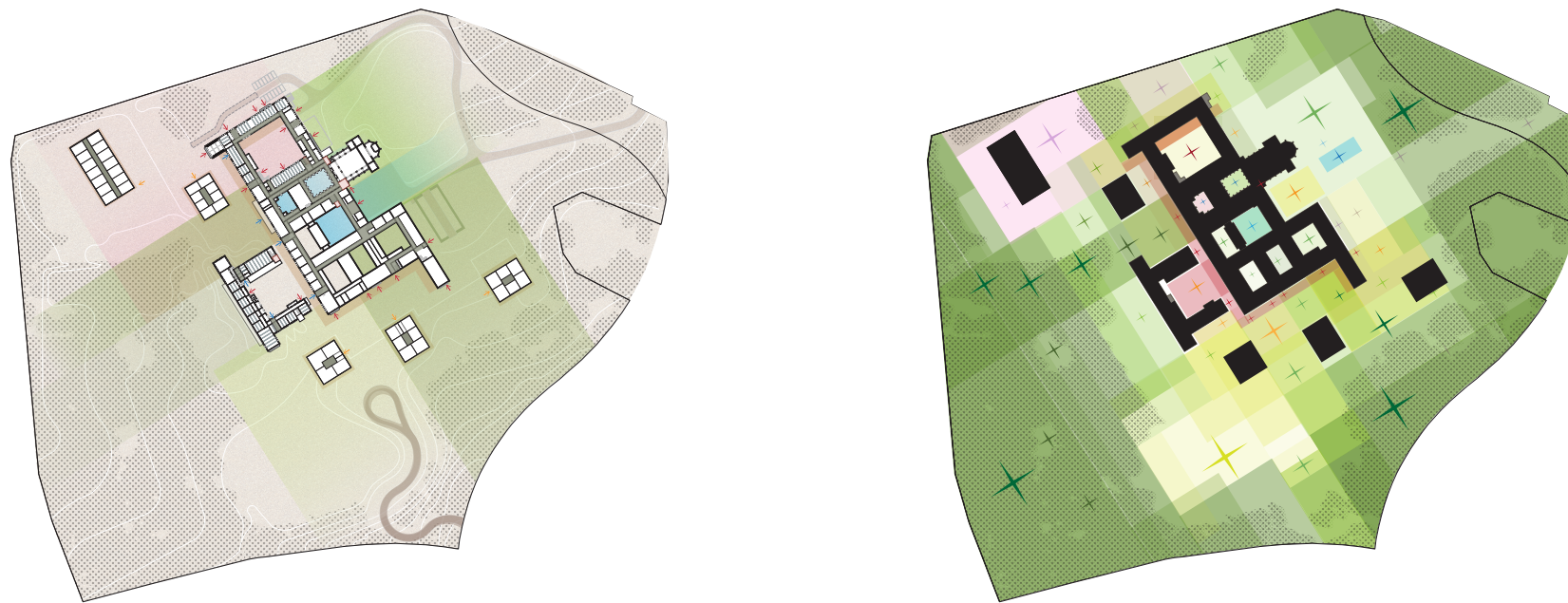
Een nieuwe zone waarin landschap en nieuwbouw samenwerken:
De nieuwe gebouwen brengen een nieuwe schaal aan in de ontmoeting tussen landschap en klooster, gebaseerd op de maatvoering die ook in de hoven en in de ruimtelijke opbouw aan de entreezijde van het klooster aanwezig is. De nieuwe gebouwen worden georganiseerd langs zichtlijnen op het klooster en vanuit het klooster richting het landschap. Er ontstaat een afwisseling tussen coulisse-werking, ruimtelijke inkadering van accenten van het klooster en een versterking van de dieptewerking.

De ruimtelijke differentiatie die wordt aangebracht in de overgang tussen de grotere ruimten in het landschap en de zone nabij het klooster vormt de basis voor verschillende ontmoetingen tussen landschap en klooster en daarmee voor een differentiatie van de beleving.

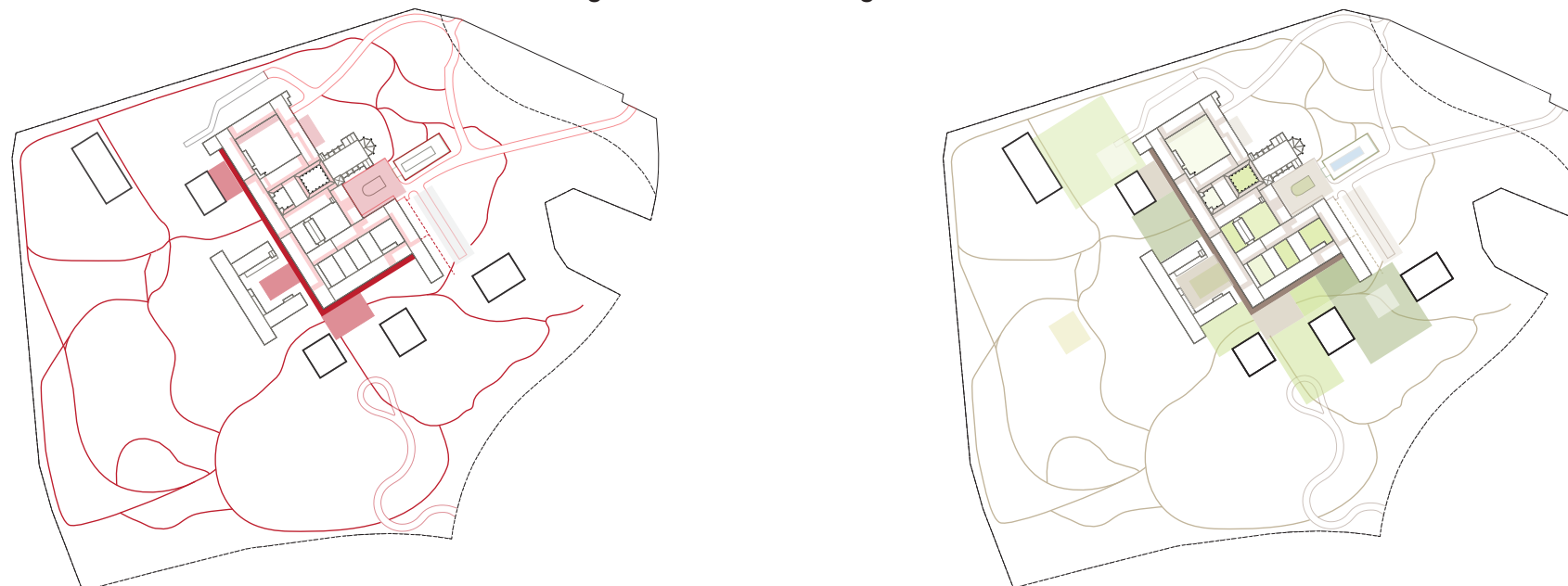
Relatie erfgoed - landschap - nieuwbouw

Schaalniveau 4 - Buitenruimte in en rondom het klooster:

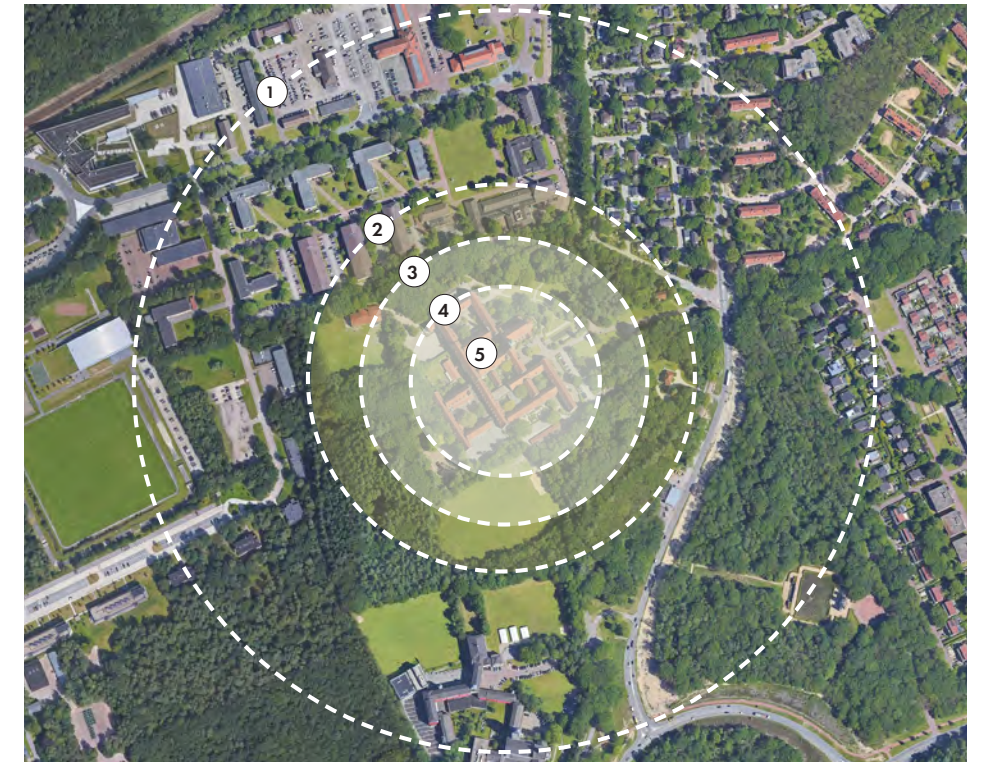
Een nieuwe reeks plekken als onderdeel van een nieuw netwerk van verbindingen



De ontmoeting tussen verschillende typen landschap en het klooster vormen de aanleiding voor een nieuwe reeks van plekken in de nieuwe zone rondom het klooster die ontstaat door de aanwezigheid van de nieuwe gebouwen. Er ontstaat een nieuw 'weefsel'.



Het weefsel sluit aan op een deels bestaand en deels nieuw netwerk van verbindingen in en rondom het klooster.



4. Buitenruimte in en rondom het klooster

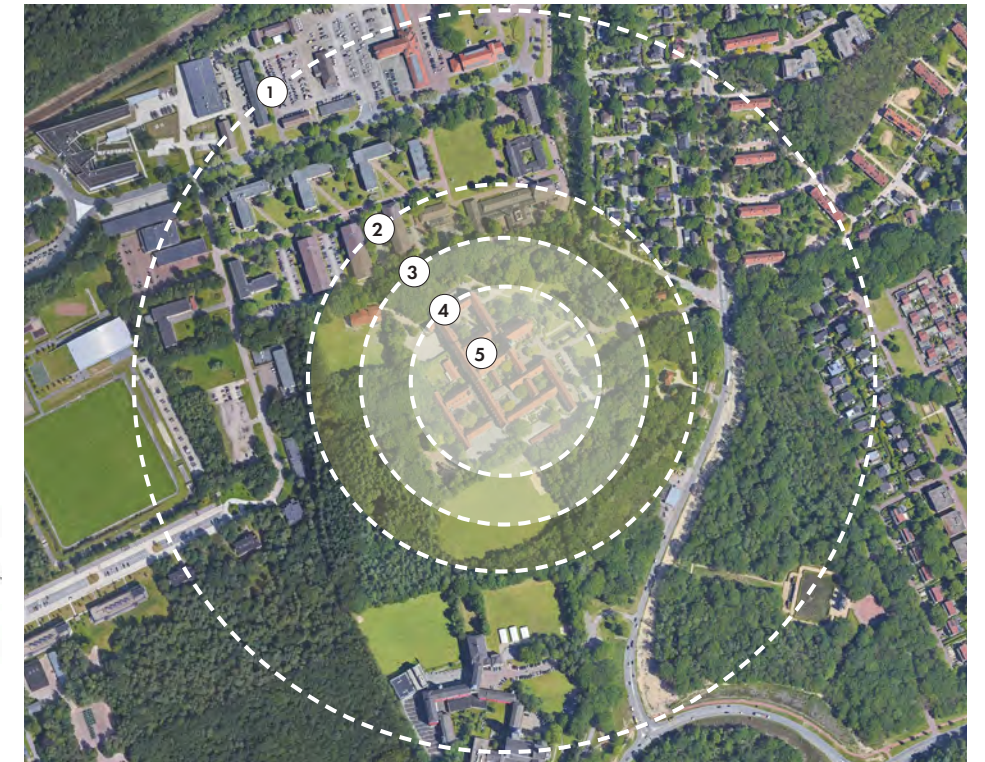
Een nieuwe reeks plekken als onderdeel van een nieuw netwerk van verbindingen:

De nieuwe schaal van ruimten die de nieuwe gebouwen aannemen in de overgang van landschap en klooster vormt de basis voor een nieuwe reeks plekken, die tevens een uitbreiding vormen op de bestaande hoven. Deze plekken zijn onderdeel van een nieuw netwerk van verbindingen tussen klooster en landschap. De eigenschappen van de individuele plekken, pleinen en (binnen)hoven worden ingegeven door de relatie met het omliggende landschap, de nabijheid van het klooster, de nieuwe gebouwen en specifieke wensen in het gebruik, voortkomend uit de concept van de Micro-stad. Langs deze plaatselijke eigenschappen wordt de onderlinge samenhang en differentiatie vormgegeven. Er ontstaat een nieuw 'weefsel' van landschap en buitenruimte rondom het klooster.

Relatie erfgoed - landschap - nieuwbouw

Schaalniveau 5 - Aansluiting van het landschap op de gevelzone:

Een contextgebonden relatie tussen natuur en bebouwing in de gevelzone



5. Aansluiting van het landschap op de gevelzone:

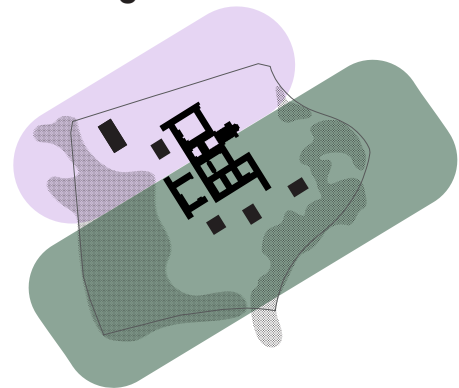
Contextgebonden relatie tussen natuur en bebouwing in de gevelzone: Direct in de gevelzone van het klooster en de nieuwe gebouwen komen wisselende functionele eisen samen met wisselende eigenschappen van de nieuwe plekken en het omringende landschap. De aansluiting van het landschap op de gevelzone is hiermee een contextgebonden gebonden opgave die door de andere schaalniveaus is ingegeven. De aansluitingen reageren daarmee in principe op de volgende vier ontmoetingen:

- Bosrand
- Open veld
- Monumentale tuin
- Klooster / bebouwing

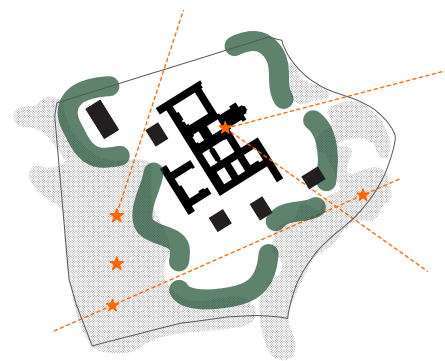
Concept voor het nieuwe ensemble

Schaalniveaus in de relatie klooster - landschap - nieuwbouw: samenvatting

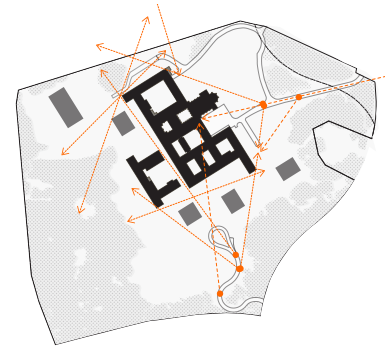
Schaalniveau 1:
Aansluiting op het landschap van de heuvelrug



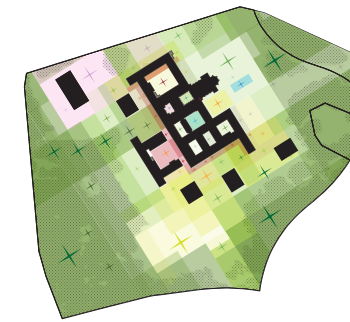
Schaalniveau 2:
Samenhang in het bestaande landschap versterken



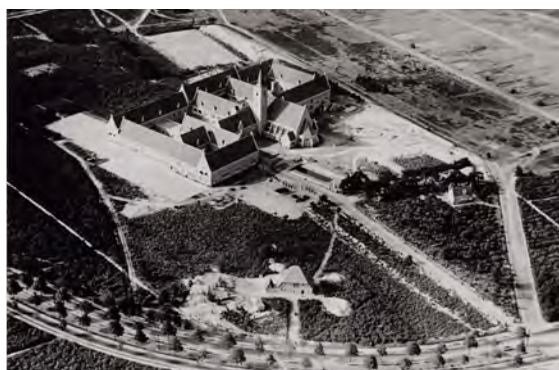
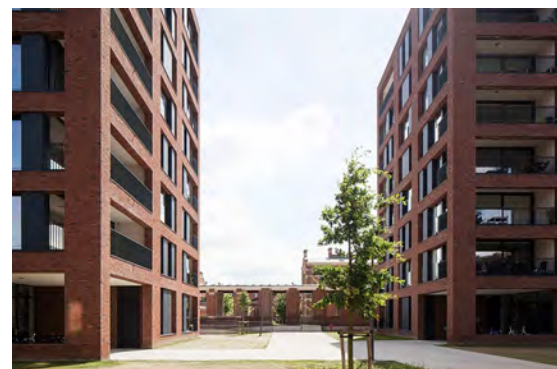
Schaalniveau 3:
Nieuwe zone waarin landschap en nieuwbouw samenwerken



Schaalniveau 4:
Nieuw weefsel van plekken, pleinen en (binnen-)hoven



Schaalniveau 5:
Aansluiting van het landschap op de gevelzone is contextgebonden



Concept voor het nieuwe ensemble

Relatie erfgoed - landschap - nieuwbouw: de ontmoeting van verschillende systemen



Huidige situatie:

Monumentaal hart met eenduidig totaalontwerp

Het omvangrijke kloostercomplex vormt het monumentale hart van het ensemble. Hoewel het klooster een dynamisch architectonisch samenspel vormt van verschillende volumes, bouwhoogten, gevelelementen en verbijzonderingen, wordt het complex beleefd als eenduidig totaalontwerp; een streng vormgegeven systeem van vleugels rondom verschillende centrale hoven.

Scheiding tussen klooster en landschap

Het klooster is in essentie sterk verankerd in z'n directe context; het complex beweegt mee met de glooiing en hoogteverschillen in het omliggende terrein. De landschappelijke inrichting van het gebied rondom het klooster is echter in de loop der tijd sterk verschaald. In de huidige situatie bestaat er dan ook een sterke scheiding tussen klooster en landschap; het gebouwencomplex landt hard – vaak letterlijk op verharding/pleinen – en mist een vanzelfsprekende wisselwerking tussen wat er in het gebouw gebeurt en daarbuiten.

Toekomstige situatie:

Landschap als drager van het nieuwe ensemble

Binnen het nieuwe ensemble vormt het landschap dan ook de krachtige nieuwe drager. Het landschapsontwerp introduceert een bijzondere nieuwe gelaagdheid in het ensemble, zowel functioneel als ruimtelijk. In het landschapsontwerp worden verschillende typen landschappelijke inrichtingen met elkaar verweven tot een nieuwe reeks van open of juist intieme plekken die samen het klooster omarmen/dragen. Zo vormt het nieuwe landschap als het ware een omkering van het systeem van het klooster, waarbinnen de gebouwvleugels de hoven omsluiten. Met het ontwerp voor een nieuwe laag van collectieve ruimte beogen we de relatie tussen landschap en klooster hechter te maken. Met het creëren van de nieuwe landschappelijke plekken rondom het klooster versterken we tegelijkertijd de beleving van het rijksmonument vanuit de omgeving. Een wandeling door het gebied wordt een ware ontdekkingstocht; soms openbaart het klooster zich in z'n geheel middels een weidse zichtlijn, maar vaak slechts ten dele wanneer je je van plek naar plek begeeft. Iedere hoek biedt een nieuw, verrassend perspectief en zet het klooster in een ander licht.

De nieuwbouw als onderdeel van het landschap

De vijf nieuwe gebouwen maken direct onderdeel uit van het nieuwe systeem van het omarmende landschap rondom het klooster. Met hun positie, maat en schaal spelen ze een belangrijke rol in de definitie van de nieuwe reeks plekken. De nieuwbouw is hiermee ten eerste onderdeel van het landschappelijke systeem. Naast de verankering van de nieuwbouw in de ruimtelijke differentiatie van het landschap, gaan de gebouwen natuurlijk ook een relatie aan met het klooster zelf. De opgave hier is vast te stellen hoe stevig of subtiel deze relatie moet zijn om de nieuwbouw te kunnen blijven lezen als onderdeel van het landschap en tegelijkertijd te laten zien dat de nieuwbouw wel degelijk reageert op de specificiteit van het klooster – deze niet negeert.

De architectuur reageert op de natuurlijke omgeving

De nieuwe gebouwen gaan door hun positie in het landschap een directe relatie aan met een natuurlijke omgeving die in de basis alzijdig is. Deze relatie wordt vervolgens op meerdere manieren uitgewerkt:

In de basis vormen de buitenruimten die onderdeel zijn van het woonprogramma een aanleiding om de verschijningsvorm van de nieuwbouw een open karakter geven richting het landschap. Hierbij kan de samenwerking tussen gevel en balkons het organische karakter van de natuur beantwoorden door de ortogonaliteit van de gevels ten opzichte van de balkons los te laten. Vervolgens wordt het materiaalgebruik afgestemd op de aanwezigheid van de natuur (warme kleuren, gebruik van hout in de gevel). Tenslotte vormen de aansluitingen op maaiveld met de verschillende typen landschap een aanleiding voor plaatselijke variaties in de architectonische uitwerking. Op basis van deze uitgangspunten die ten eerste de architectuur van de nieuwbouw verankeren aan het landschap kan vervolgens de architectonische relatie met het klooster aan de orde worden gesteld.

Subtiële verwantschap met het klooster

Het is de opgave om in de architectuur van de vijf nieuwe gebouwen een tweeledige lezing mogelijk te maken, waarin naast de relatie met de natuurlijke omgeving ook de relatie met het klooster spreekt. Een te sterke verwantschap met het klooster betekent dat de nieuwbouw een uitbreiding van het 'systeem klooster' vertegenwoordigt. Een te subtiële relatie maakt dat de nieuwbouw een op zichzelf staande architectuur voortbrengt die ook op andere (natuurlijke) locaties denkbaar zou kunnen zijn.

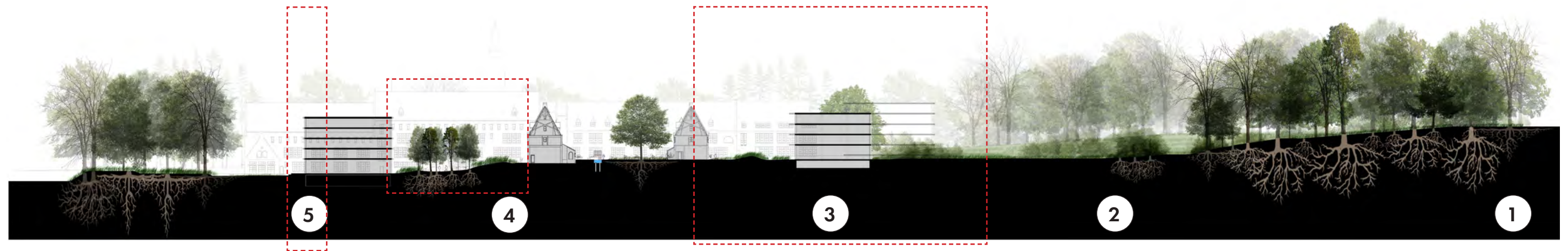
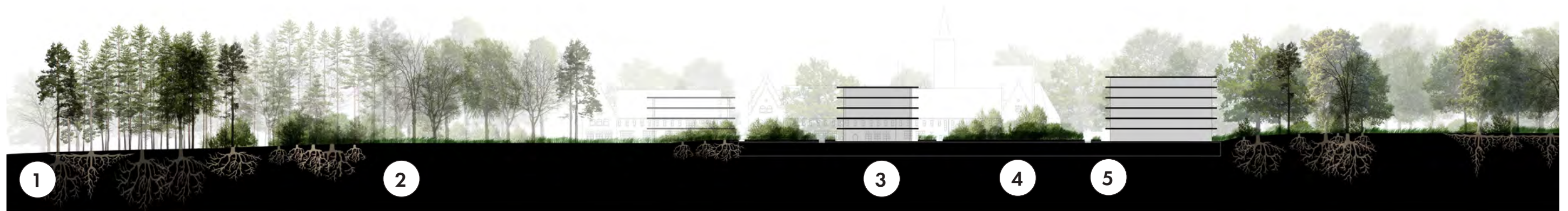
Er zijn in de erfgoedvisie meerdere schaalniveaus geïdentificeerd waarop een relatie kan worden gelegd met de architectuur van het klooster. Hieruit is een selectie van instrumenten voortgekomen voor de architectonische uitwerking van de nieuwbouw die op een meer directe of meer subtiële manier verbindingen kan leggen met de eigenschappen van het klooster. In de basis zoekt de architectuur van de nieuwbouw een subtiële relatie met het klooster. Met een breder gebruik van de instrumenten kan deze relatie in de uitwerking worden aangepast, als er plaatselijk een meer of minder directe verwantschap wenselijk is.

Plankaart



Concept voor het nieuwe ensemble

Schaalniveaus in de relatie klooster - landschap - nieuwbouw



1. Aansluiting met het landschap van de heuvelrug

2. Samenhang in het landschap versterken: Samenwerking reliëf en massa-ruimte met inzet van boszoom en zichtlijnen

3. De nieuwe gebouwen brengen een nieuwe schaal aan in de ontmoeting tussen landschap en klooster

4. Een nieuwe weefsel van plekken als onderdeel van een nieuw netwerk van verbindingen

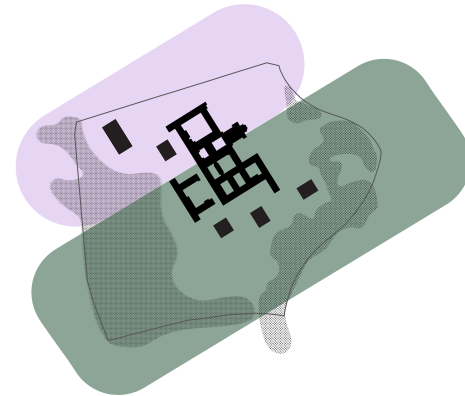
5. Een locatiespecifieke relatie tussen landschap en bebouwing in de gevelzone

Landschap en ecologie

Verbindende planlagen en strategieën

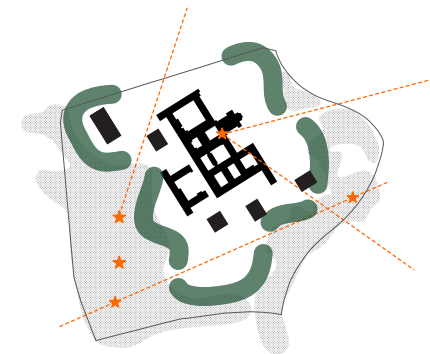
1.7

1. Bos en heide als verankering op de heuvelrug en biotopen voor het Eemklooster.
2. Boszoom als verbindend natuurlijk element.
3. Doelsoorten behorende bij het ecosysteem.
4. Padennetwerk en plekken.
5. Watersysteem.
6. Beheerstrategie - ontwerp door beheer.



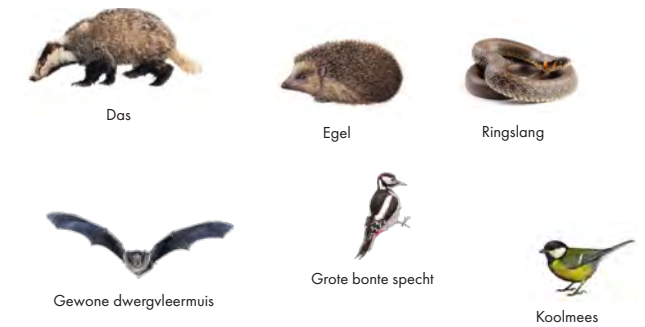
1. Bos en heide als verankering op Heuvelrug

De grote landschappelijke eenheden zijn bos, op de helling en heide, richting het dal. Het bos oogt door zijn hogere ligging imposanter, de openheid van de heide wordt versterkt door de ligging helling af. Heide sluit mooi aan op de bermen van de rotonde en de geplande heidebermen van de toekomstige westelijke randweg.



2. Boszoom als verbindend natuurlijk element

Een landschappelijk element waarmee de samenhang tussen de verschillende delen van het landschap vorm krijgt. De boszoom bemiddelt in de nieuwe functies van gebouw en omringend landschap. En de boszoom is de meest natuurlijke situatie, waarmee dus de natuur versterkt wordt.



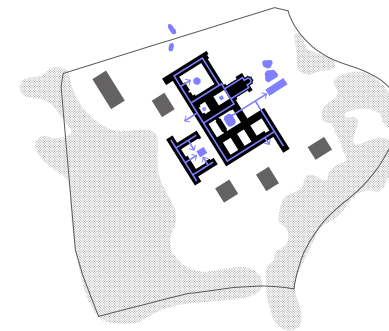
3. Doelsoorten behorende bij het ecosysteem

In het landschapsontwerp van het Eemklooster staan in overleg met onze ecologen zes doelsoorten centraal die horen bij dit ecosysteem op het snijvlak van heideschraal grasland en bos. Dit zijn de 'extra klanten' van het Eemklooster.



4. Padennetwerk en plekken

Het historisch wandelpadennetwerk is ingesleten in de zandbodem. Waar mogelijk wordt dit netwerk hersteld. Toegevoegd worden delen waar geen paden zijn en waar dwars door het bos gelopen kan worden. Het dennenbos is hiervoor heel geschikt. In het netwerk worden folies gemaakt, op enkele plekken. Ze werken als bestemmingen op de rondwandeling.



5. Watersysteem voor klimaatadaptatie

Tot in de jaren 90 had het klooster pompte het haar eigen drinkwater op en had het een functionerende waterzuiveringsinstallatie. De klimaatverandering maakt het logisch om het systeem van putten, watertoren, zuiveringsinstallatie en waterinzijsing weer in gebruik te nemen.



6. Beheerstrategie - ontwerp door beheer

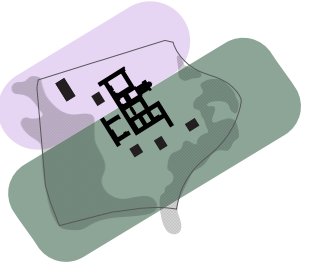
Het plan is opgezet met een onderscheid tussen de delen die een transformatie ondergaan door de herontwikkeling van het klooster (de delen direct rondom het klooster) en de delen die waar met name beheer aan de orde is (bos en grasland) - waarbij beheer gericht op de lange termijn een ontwerpinstrument vormt.

Bestaande situatie

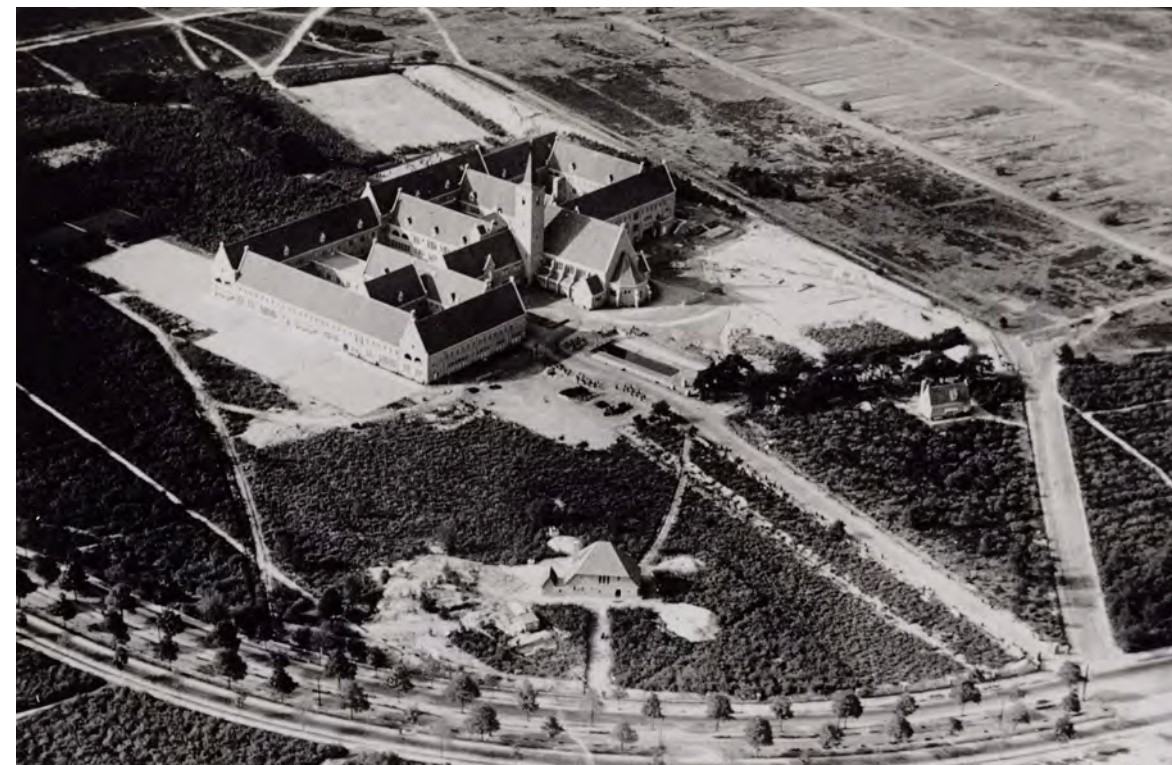


Landschap en ecologie - verbindende planlagen en strategieën

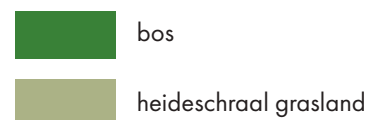
1. Bos en heide als verankering op Heuvelrug



De grote landschappelijke eenheden zijn bos, op de helling en heideschraal grasland, richting het dal. Het bos oogt door zijn hogere ligging imposanter, de openheid van het grasland wordt versterkt door de ligging helling af. Heideschraal grasland sluit mooi aan op de bermen van de rotonde en het eerste deel van de Daam Fockemalaan. .

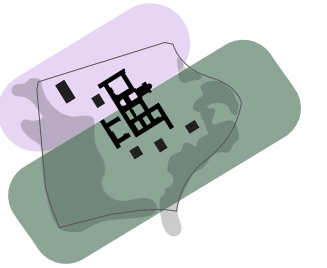


bos zuidzijde en heide noordzijde, bouw 1933

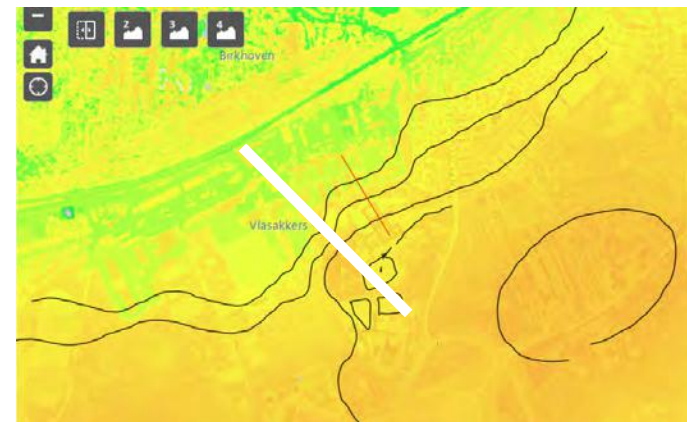


Landschap en ecologie - verbindende planlagen en strategieën

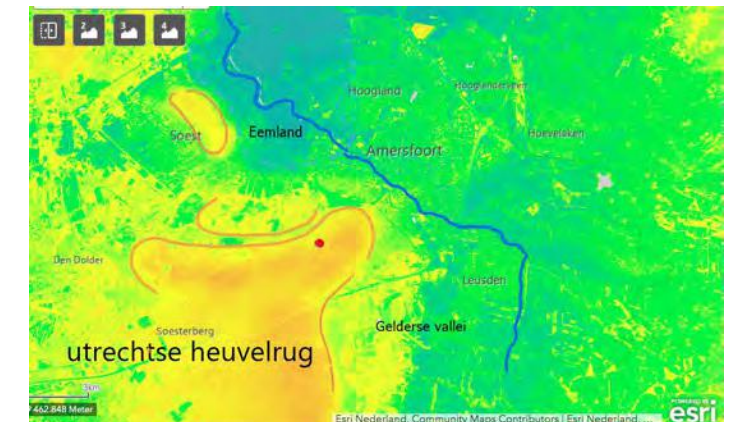
1. Bos en heide als verankering op Heuvelrug - samenwerking met de overhang in hoogte



--- hoogtelijn



de oriëntatie van het klooster is de gelijk aan de helling van de Utrechtse heuvelrug hier, zuidwest-noordoost

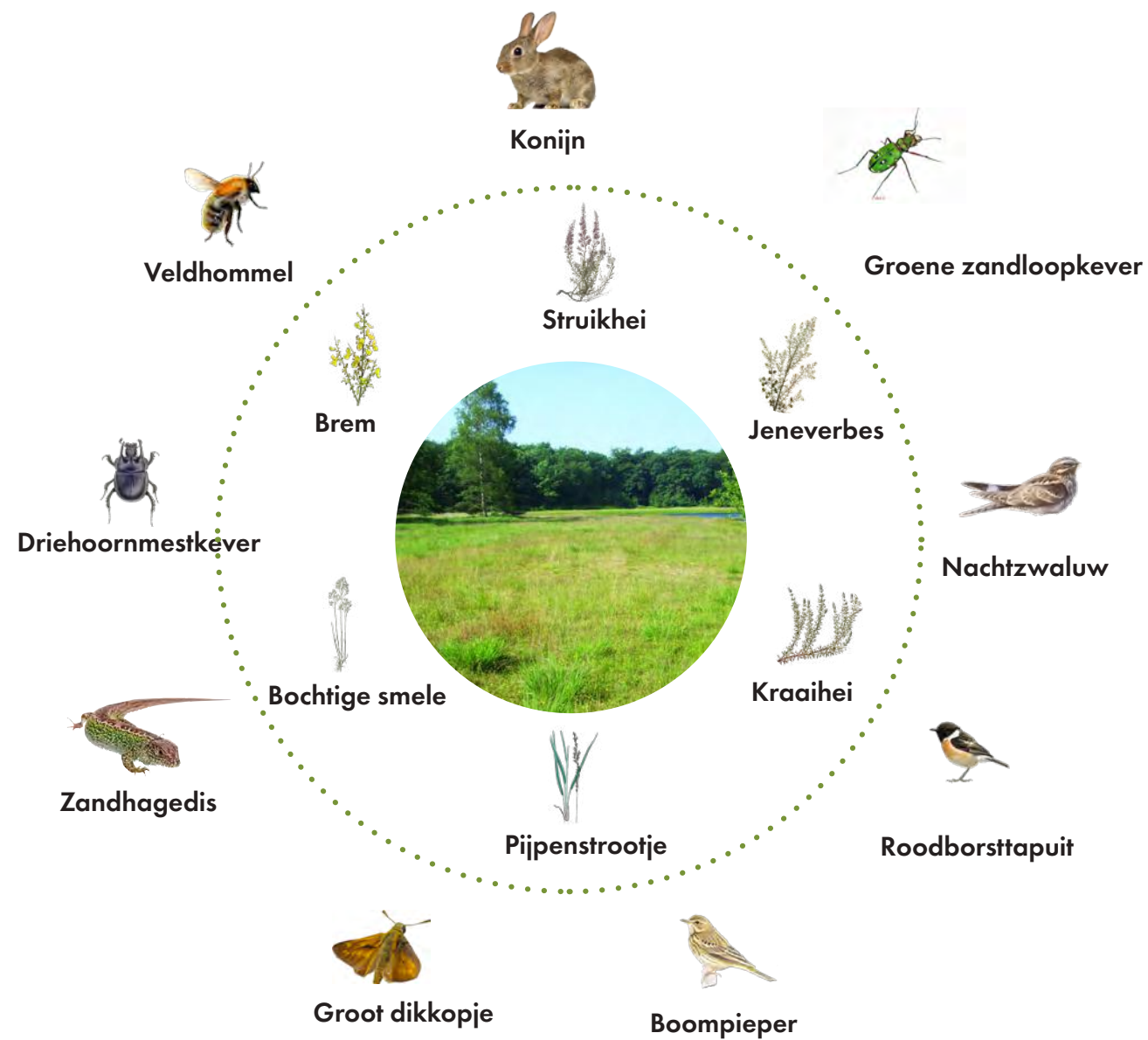
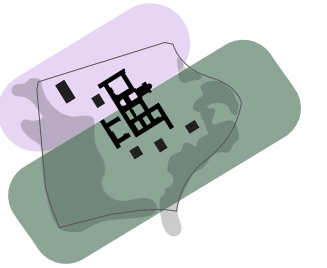


Het feit dat het complex op de flank van de heuvelrug ligt wordt in alles sterker ervaarbaar gemaakt. Door het aanzetten van de natuurlijke hoogteverschillen en zichten vanaf hoog naar laag te maken.

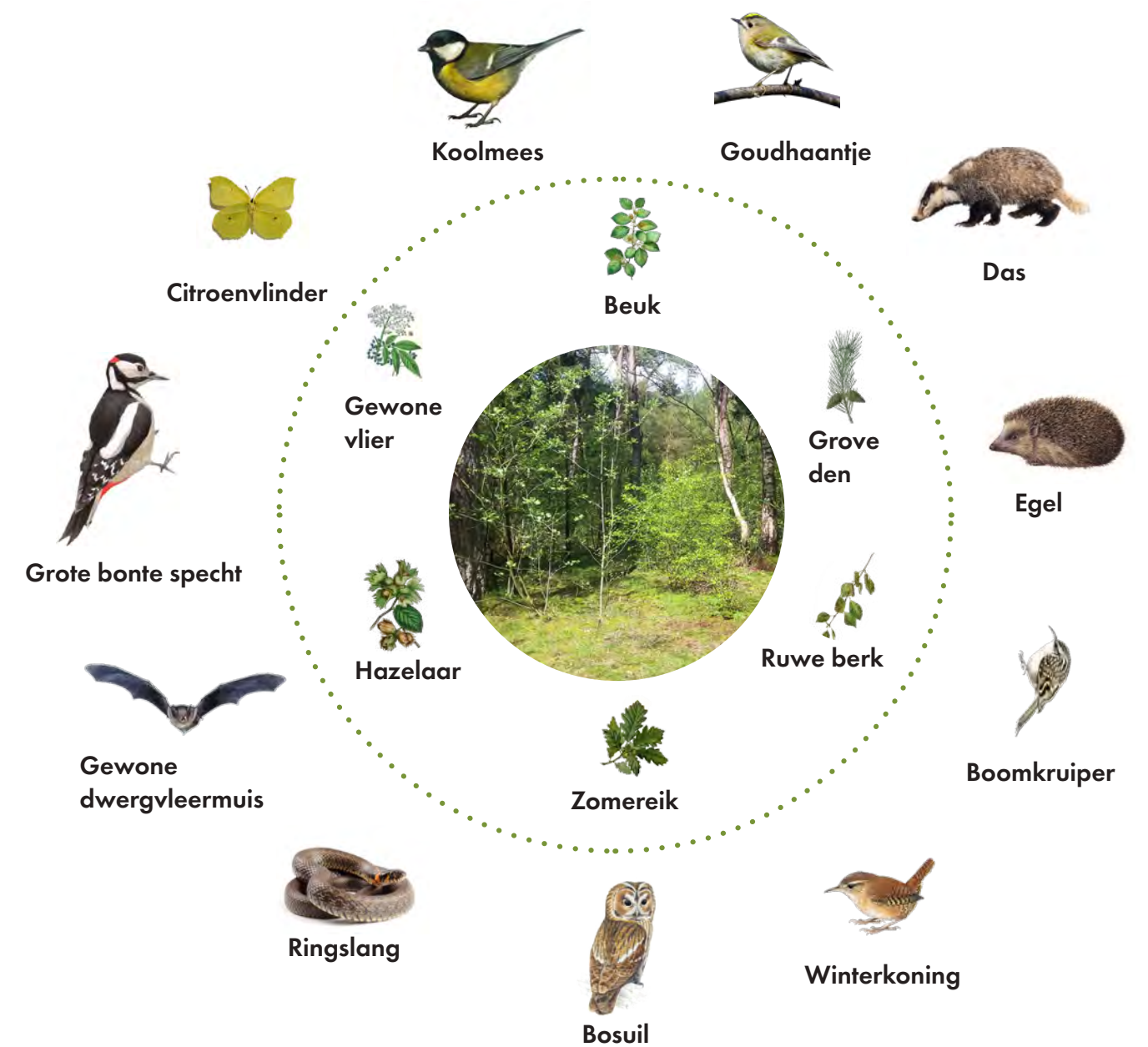
De hoogtelijn van 20m is de magische hoogtelijn, zichtbaar in entreeweg en hoogteverschil in het complex, daarboven is beslotenheid, daaronder openheid het ruimtelijk thema.

Landschap en ecologie - verbindende lagen

1. Bos en heide als verankering op Heuvelrug - Biotopen van het Eemklooster



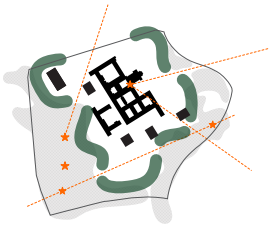
HEIDESCHRAAL GRASLAND



BOS EN BOSRAND

Landschap en ecologie - verbindende lagen

2. Boszoom als verbindend natuurlijk element



-  mantelvegetatie nieuw
-  mantelvegetatie bestaand
-  zoomvegetatie
-  bos

De boszoom bestaat uit verschillende heesters en kruidenrijke soorten. Per locatie wordt specifiek op de oriëntatie in het landschap en de functie, de samenstelling bepaald. De plooien in de bosrand ondersteunen zichtlijnen door het gebied

Boszoom
De grootste biodiversiteit is in de bosrand bestaande uit een mantel- en zoomvegetatie vol nectar- en vruchtdragende soorten. Hoe langer deze bosrand is hoe beter! In de zoom groeien vooral kruidenrijke soorten en de mantel staan de heesters. De breedte van een bosrand is minimaal 4 meter en de hoogte rondom de 6 meter. Mantel en zoom hebben veel bloemen, zaden en bessen. En beiden vergen weinig onderhoud waardoor geringe verstoring optreedt voor de daar levende dieren. Vlinders trekken langs bosranden, daar vinden ze voedsel en beschutting. Kleine zoogdieren zoals egels trekken erlangs met dezelfde reden. Vogels nestelen in de dichte en voedselrijke vegetatie.

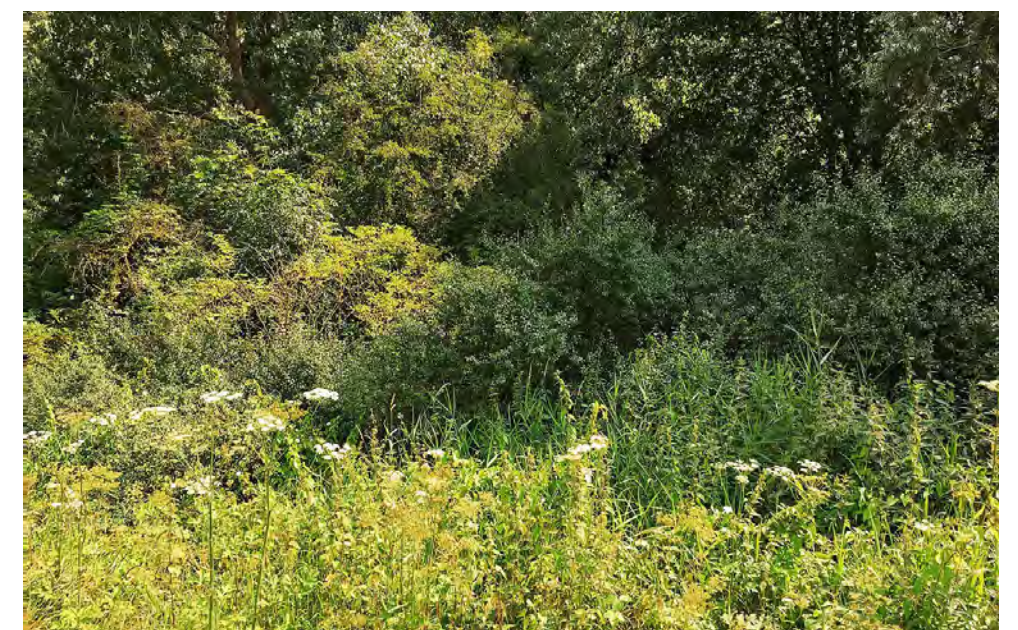
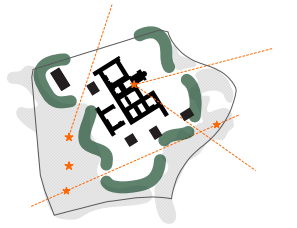
Ruimtelijke strategie
De natuurlijke boszoom wordt langer doordat de rand geplooid wordt. De plooien ondersteunen zichtlijnen en spelen met de nieuwe ontwikkelingen rondom het klooster.

Seizoenseffect van boszoom
Het verschil in zomer en winterbeeld is groot bij een mantelzoomvegetatie. In de zomer is het vol en dicht, in de winter zijn de kruiden weg en kijk je door de heesters heen. En valt ook het zonlicht door de bosrand.



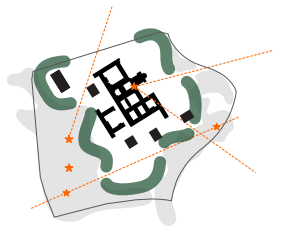
Landschap en ecologie - verbindende lagen

2. Boszoom als verbindend natuurlijk element - Ontwerpprincipe bosrand



Landschap en ecologie - verbindende lagen

2. Boszoom als verbindend natuurlijk element: Zoom- en mantelvegetatie



zoomvegetatie



Dagkoekoeksbloem



Sneeuwwitte
veldbies



Bosrank



Kruipend
zenegroen



Wilgenroosje



Dubbelloof



Tongvaren

mantelvegetatie



Cornus mas
Gele kornoelje



Cornus sanguinea
Rode kornoelje



Corylus avellana
Hazelaar



Crataegus monogyna
Eenstijlige meidoorn



Prunus spinosa
Sleedoorn



Prunus padus
Gewone vogelkers



Sambucus nigra
Gewone vlier



Viburnum opulus
Gelderse roos



Landschap en ecologie - verbindende lagen

3. Doelsoorten behorende bij het ecosysteem - extra klanten van het Eemklooster



Das



Egel



Ringslang



Gewone dwergvleermuis



Grote bonte specht



Koolmees

Het Eemklooster is gelegen op een unieke locatie op de overgang tussen twee landschapstypen: het heideschraal graslandschap en het boslandschap. Dit zorgt voor een ecosysteem waar doelsoorten in passen vanuit deze beide landschapstypen. In het landschapsonwerp van het Eemklooster staan in overleg met onze ecologen zes doelsoorten centraal die horen bij dit ecosysteem op het snijvlak van heideschraal grasland en bos. Dit zijn de das, de egel, de ringslang, de gewone dwergvleermuis, de grote bonte specht en de koolmees. Wij zien deze doelsoorten als extra klanten van het Eemklooster.

Gaat het goed met deze doelsoorten, dan gaat het goed met het gehele ecosysteem in het gebied. We borgen dit in het landschapsonwerp door specifieke aandacht voor de veiligheid, voedselvoorziening en voortplanting van de doelsoorten. De gebiedsinrichting, beplanting en maatregelen zijn dan ook mede gebaseerd op een programma van eisen per doelsoort. Hierbij wordt vanzelfsprekend ook over de grenzen van het Eemklooster heen gekeken omdat de leefgebieden van deze doelsoorten een groter gebied omvatten dan alleen de grenzen van het Eemklooster.

Landschap en ecologie - verbindende lagen

3. Doelsoorten - programma van eisen

Das (Meles meles)

Veiligheid

Veiligheid is belangrijk voor dassen. Hun leefgebied moet voldoende dekking bieden, zoals bossen, hagen en struiken, waar ze zich kunnen verbergen voor roofdieren en menselijke verstoringen. Bovendien moet hun leefgebied vrij zijn van verkeer en andere menselijke activiteiten die gevaarlijk kunnen zijn voor de dassen. Momenteel is de grootste bedreiging de sterfte door verkeer of verdrinking in beschoeide kanalen.

Voedsel

De das is een omnivoor die voornamelijk leeft van insecten, wormen, fruit en noten. Regenwormen is zijn hoofdvoedsel. De leefomgeving moet daarom voldoende voedselbronnen bieden om aan hun dieëtbehoeften te voldoen. Dassen hebben ook een groot territorium, tussen 30 en 150 hectare afhankelijk van de beschikbaarheid van voedsel.

Voortplanting

Dassen bouwen burchten, ondergrondse holtes, meestal in beboste gebieden, waar ze hun jongen in grootbrengen. Hun leefomgeving moet daarom voldoende geschikte plaatsen bieden voor het graven van burchten.



Egel (Erinaceus europaeus)

Veiligheid

Egels zijn nachtdieren. Tuinen, bosranden, struweel en loofbos, liefst met ondergroei, zijn goede leefgebieden. Egels komen ook in steden voor, zolang er maar beplanting en schuilplaatsen aanwezig zijn. Het grootste gevaar is de auto maar ook zij verdrinken in beschoeide kanalen.

Voedsel

De egel is een alleseter, hij eet fruit, slakken, insecten, eieren en kuikens. Een egel houdt een winterslaap van november tot maart. Een egel loopt voor zijn voedsel tot wel 5 km in een nacht.

Voortplanting

De egel heeft rust nodig voor voortplanting. hij leeft in een hol, liefst in een goed isolerende situatie zoals in een composthoop of onder stapels droge bladeren. De ruimte is circa 50x50cm groot. Er zijn ook egelhuisjes te koop, voorzien van een ingang waar een kat niet doorheen kan, zodat ze beschermd zijn.



Landschap en ecologie - verbindende lagen

3. Doelsoorten - programma van eisen

Ringslang (Natrix helvetica)

Veiligheid

Veiligheid is een belangrijke factor in de leefomgeving van de ringslang. Ze hebben een veilige schuilplaats nodig om zich te kunnen verstoppen voor roofdieren en om te overwinteren. Ze zijn koudbloedig en hebben beschutte, zonnige gebieden nodig met toegang tot water. Een geschikte leefomgeving moet ook vrij zijn van verstoringen door menselijke activiteiten.

Voedsel

Ringslangen voeden zich voornamelijk met kikkers, vis, muizen en andere kleine dieren. Het is belangrijk dat hun leefomgeving voldoende prooien biedt om te jagen en zich mee te voeden.

Voortplanting

Voortplanting is een cruciale factor voor de leefomgeving van de ringslang. Ze hebben rustige en ongestoorde gebieden nodig om zich voort te planten en hun eieren te leggen. Ze laten hun eieren uitbroeden in de warmte van composthopen, bladhopen en mestvaalten.



Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus)

Veiligheid

Gewone dwergvleermuizen hebben een veilige schuilplaats nodig om zich te kunnen verstoppen voor roofdieren en om te overwinteren. Een geschikte leefomgeving moet ook vrij zijn van verstoringen door menselijke activiteiten, zoals lawaai en lichtvervuiling. Ook hebben ze een veilige vliegroute nodig om te jagen en te navigeren. Gewone dwergvleermuizen houden een winterslaap vanaf november.

Voedsel

Ze voeden zich met insecten, zoals muggen, vliegen en nachtvlinders. Het is belangrijk dat hun leefomgeving voldoende insectenrijkdom biedt om te jagen en zich mee te voeden.

Voortplanting

De zoogdieren hebben rustige en ongestoorde voortplantingsplekken nodig om te paren en hun jongen groot te brengen. Dit kan bijvoorbeeld in gebouwen met spaumuren, spleten en kieren of in vleermuiskasten.



Landschap en ecologie - verbindende lagen

3. Doelsoorten - programma van eisen

Grote bonte specht (Dendrocopos major)

Veiligheid

Om zich veilig te voelen, heeft de grote bonte specht bomen nodig waarin hij kan nestelen en slapen. Ze maken hun nest in hout dat is aangetast door schimmels en insecten, wat vaak voorkomt in dode bomen of bomen met gaten en spleten in de stam. Dit type habitat biedt ook bescherming tegen roofdieren en andere bedreigingen.

Voedsel

De grote bonte specht is een holenbroeder die zich voornamelijk voedt met insecten, larven en zaden. Om aan deze voedingsbehoeften te voldoen, heeft de vogel een geschikte habitat nodig met voldoende bomen en bosjes waarin hij kan foerageren. De vogel heeft ook een voorkeur voor oudere bomen met een zachte, losse schors, omdat dit de ideale plek is om naar insecten te zoeken.

Voortplanting

Voor de voortplanting heeft de grote bonte specht een geschikte partner nodig en een geschikte locatie om te broeden. Het mannetje zal een nestholte uithakken in een geschikte boom en het vrouwtje zal eieren leggen in de holte. Het is belangrijk dat de holte groot genoeg is om de eieren en jongen te huisvesten en dat er voldoende voedsel beschikbaar is voor het opgroeiende kroost.



Koolmees (Parus major)

Veiligheid

Om zich veilig te voelen, heeft de koolmees holtes nodig waarin hij kan nestelen en slapen. Ze maken hun nest in holtes in bomen of in nestkasten, waar ze zich kunnen beschermen tegen roofdieren en andere bedreigingen.

Voedsel

Hij voedt zich voornamelijk met insecten, larven en zaden. Om aan deze voedingsbehoeften te voldoen, heeft de koolmees een gevarieerde habitat nodig met voldoende bomen, struiken en graslanden waarin hij kan foerageren. Ze hebben ook een voorkeur voor oudere bomen met een zachte, losse schors, omdat dit de ideale plek is om naar insecten te zoeken.

Voortplanting

Om voort te planten heeft de koolmees een holte in een boom of nestkast nodig. Het is belangrijk dat de holte groot genoeg is om de eieren en jongen te huisvesten en dat er voldoende voedsel beschikbaar is voor het opgroeiende kroost.



Landschap en ecologie - verbindende lagen

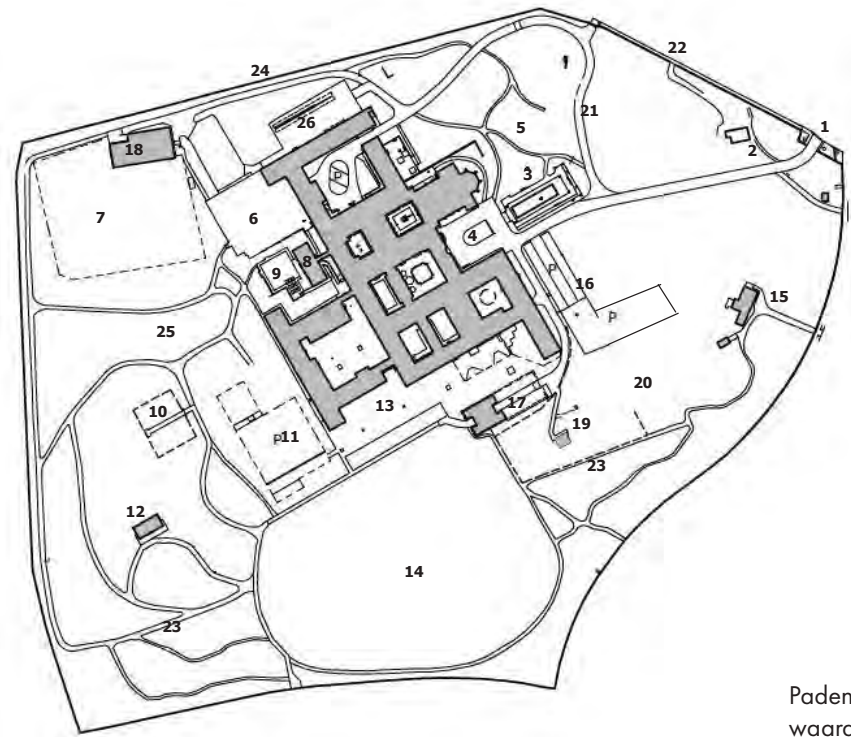
4. Padennetwerk en plekken



Paden in reliëf

— vernieuwd padennetwerk

Het historisch wandelpadennetwerk is ingesleten in de zandbodem. Waar mogelijk wordt dit netwerk hersteld. Toegevoegd worden delen waar geen paden zijn en waar dwars door het bos gelopen kan worden. Het dennenbos is hiervoor heel geschikt. In het netwerk worden folies gemaakt, op enkele plekken. Ze werken als bestemmingen op de rondwandeling.



- Legenda:
- 1. toegangspoort
 - 2. oprijlaan en conciërgewoning
 - 3. vijver met pergola
 - 4. voorplein met hoofdentree
 - 5. aanleg in landschapstijl
 - 6. schoolplein
 - 7. kleine sportveld
 - 8. recreatiezaal
 - 9. tuin recreatiezaal
 - 10. kerkhof
 - 11. vml. tennisbaan, nu parkeerplaats
 - 12. de Casa
 - 13. schoolplein
 - 14. grote sportveld
 - 15. rectoraat
 - 16. parkeerplaats
 - 17. fietsenstalling
 - 18. gymzaal
 - 19. vml. kweektuin
 - 20. vml. sportveld
 - 21. expeditieweg
 - 22. vml. entree conciërgewoning
 - 23. vml. noordgrens dubbelvak Amersfoort-seweg
 - 24. beplante grondwal noordgrens
 - 25. beukenrij
 - 26. fietsenstalling en parkeerplaats

Paden 1952. Historisch onderzoek en tuinhistorische waardestelling door Stichting in Arcadië

Landschap en ecologie - verbindende lagen

4. Padennetwerk en plekken - zichtlijnen



Het netwerk van slingerpaden is een verhalenroute. Het borduurt voort op wat er was ten tijden van het scholencomplex en klooster. In het netwerk zit ook de nog oudere perceelgrens van de Weg der Weeghen en de Artillerielaan. Het netwerk haakt zich vast aan de nieuwe ommeegang, een reeks plekken aan de zuid- en westzijde van het klooster die ontstaan zijn door de positie van de nieuwe gebouwen.



zichtlijn over Prins Frederiklaan



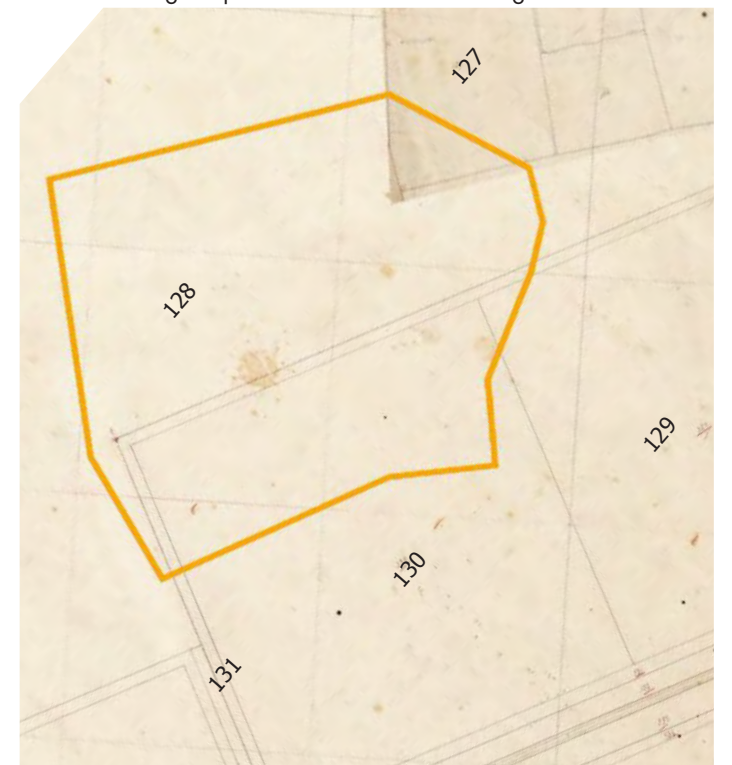
in dennenbos geen paden maar struinen uitnodigen



Artillerielaan met reliëf en beuken



siertuin direct na aanleg



perceelgrens Weg der Weeghen

Landschap en ecologie - verbindende lagen

4. Padennetwerk en plekken - plekken voor natuurbeleving



- zichtlijnen
- ★ folies
- kerktoeren
- monumentale & markante bomen (inclusief nieuwe bomen in boshof).

Aan het padennetwerk worden kleine bijzondere plekken toegevoegd, die uitnodigen tot rondwandelen. Dit kan zijn bij een mooie oude boom, de slangenkuil of ander natuurfenomeen of in de vorm van een klein nieuw bouwsel en opgeknapt voormalig recreatiehuisje van de zusters.



1. Recreatie huisje zusters



2. Oude begraafplaats als open plek in het bos



3. Oude meerstammige beuk als folie



4. Folie bij entree



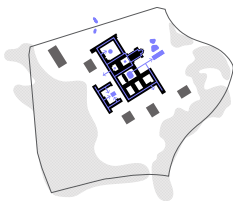
5. Omgevalen boom als zitplek



6. Herkenbaar maken van overgroeide zichtlijnen (plaatselijk)

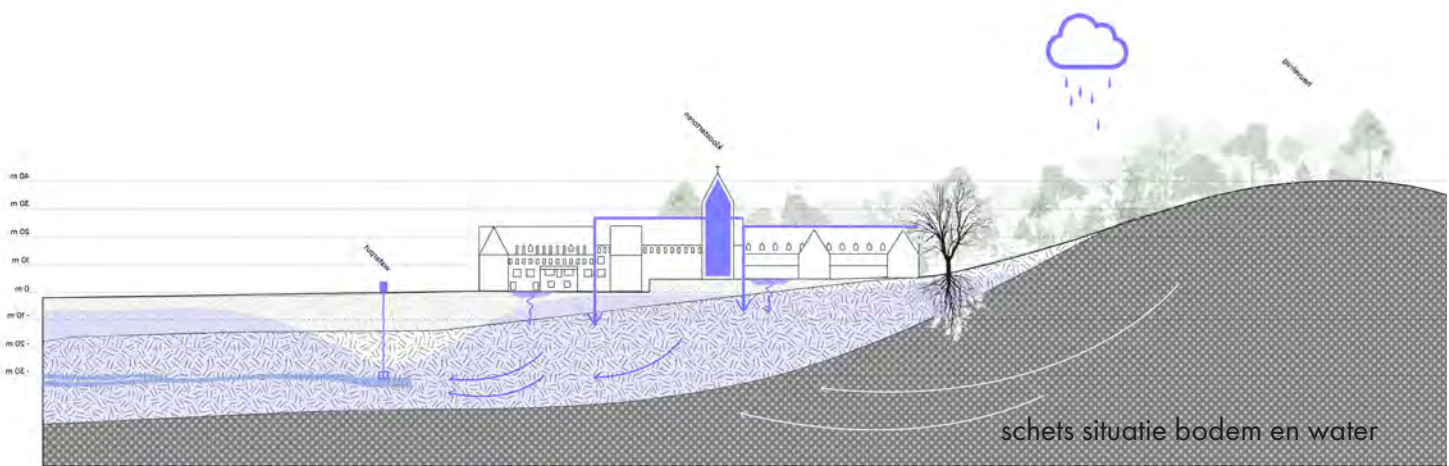
Landschap en ecologie - verbindende lagen

5. Watersysteem



Geomorfologische kaart, in grijs dalvormige laagten ontstaan onder periglaciale omstandigheden, uiterst rechts de laagte onder het Eemklooster.

Tot in de jaren 90 had het klooster pompte het klooster haar eigen drinkwater op en had het een functionerende waterzuiveringsinstallatie. De klimaatverandering maakt het logisch om het systeem van putten, watertoren, zuiveringsinstallatie en waterinziging weer in gebruik te nemen.



- . dalvormige laagte op de helling wellicht in watersysteem van invloed (meer kennis nodig)
- . water langer vasthouden voordat het de grond in zakt
- . eigen waterput en waterfilterinstallatie in klooster
- . meer kennis nodig over relatie tussen droogte en schade aan gebouw

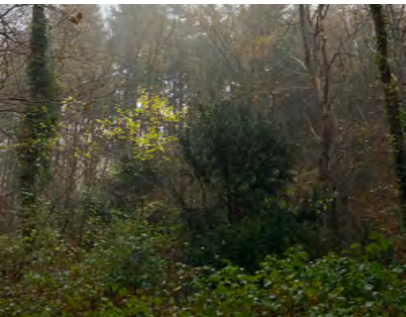
-  waterelementen
-  put waar nu water verzamelt en inziigt
-  locatie waterput voor Eemklooster
-  afwatering daken richting landschap

Landschap en ecologie - verbindende lagen

6. Beheerstrategie - Inventarisatiekaart beplantingseenheden (2024)



- Legenda
- I a. Gemengde bosrand met hulst
b. Gemengde bosrand met buxus
c. Gemengde bosrand met laurier
 - II Gemengd bosrand met bomen (berk, eik)
 - III Bosrand Taxus met bomen (eik, douglas, veldesdoorn, beuk)
 - IV Douglas bos
 - V Gemengde loofbos (over de grens)
 - VI Eiken bosje met douglas
 - VII Thuja en Taxus groep
 - VIII Beukenbos (met Taxus)
 - IX Thuja groep
 - X Gemengde bosrand (mantelvegetatie)
 - XI Gras(veld)
 - Solitaire boom/kenmerkende bomenlaan



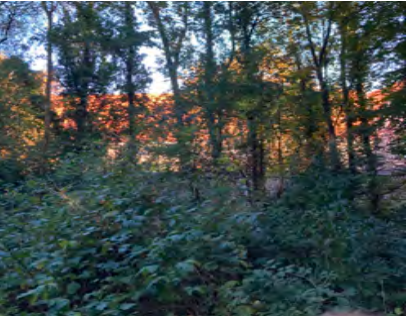
I. Gemengde bos met hulst/buxus/laurier



IV. Douglas bos



VII. Thuja en Taxus groep



X. Gemengde bosrand (mantelvegetatie)



II. Gemengd bosrand met bomen (berk, eik)



V. Gemengde loofbos



VIII. Beukenbos (met Taxus)



XI. Gras (veld)



III. Bosrand Taxus met bomen (eik, douglas, veldesdoorn, beuk)



VI. Eiken bosje met douglas



IX. Thuja groep



Solitaire bomen

Landschap en ecologie - verbindende lagen

6. Beheerstrategie - Inventarisatie: conclusiekaart beplantingseenheden



- Legenda
- HERBS
- grasveld (gazon)
(maaier 12 keer per jaar)
- HEESTERS
- mantelvegetatie
(snoeien 1 keer per jaar)
 - haagen
(snoeien 2 keer per jaar)
- BOMEN
- bos (conifer bos)
(snoeien 1 keer per jaar)
 - bos (europese bos)
(snoeien 1 keer per jaar)
 - solitaire bomen
(checken 1 keer per jaar)
 - losse bomen
(checken 1 keer per jaar)

gazon



XI. Gras (veld)

mantelvegetatie



II. Gemengd bosrand met bomen
(berk, eik)
III. Bosrand Taxus met bomen (eik,
douglas, veldesdoorn, beuk)
X. Gemengde bosrand
(mantelvegetatie)

bos met onderbegroeiing



I. Gemengde bos met hulst/buxus/
laurier
VI. Eiken bosje met douglas
VII. Thuja en Taxus groep bos
V. Gemengde loofbos

bos zonder onderbegroeiing



IV. Douglas bos
IX. Thuja groep
VIII. Beukenbos (met Taxus)

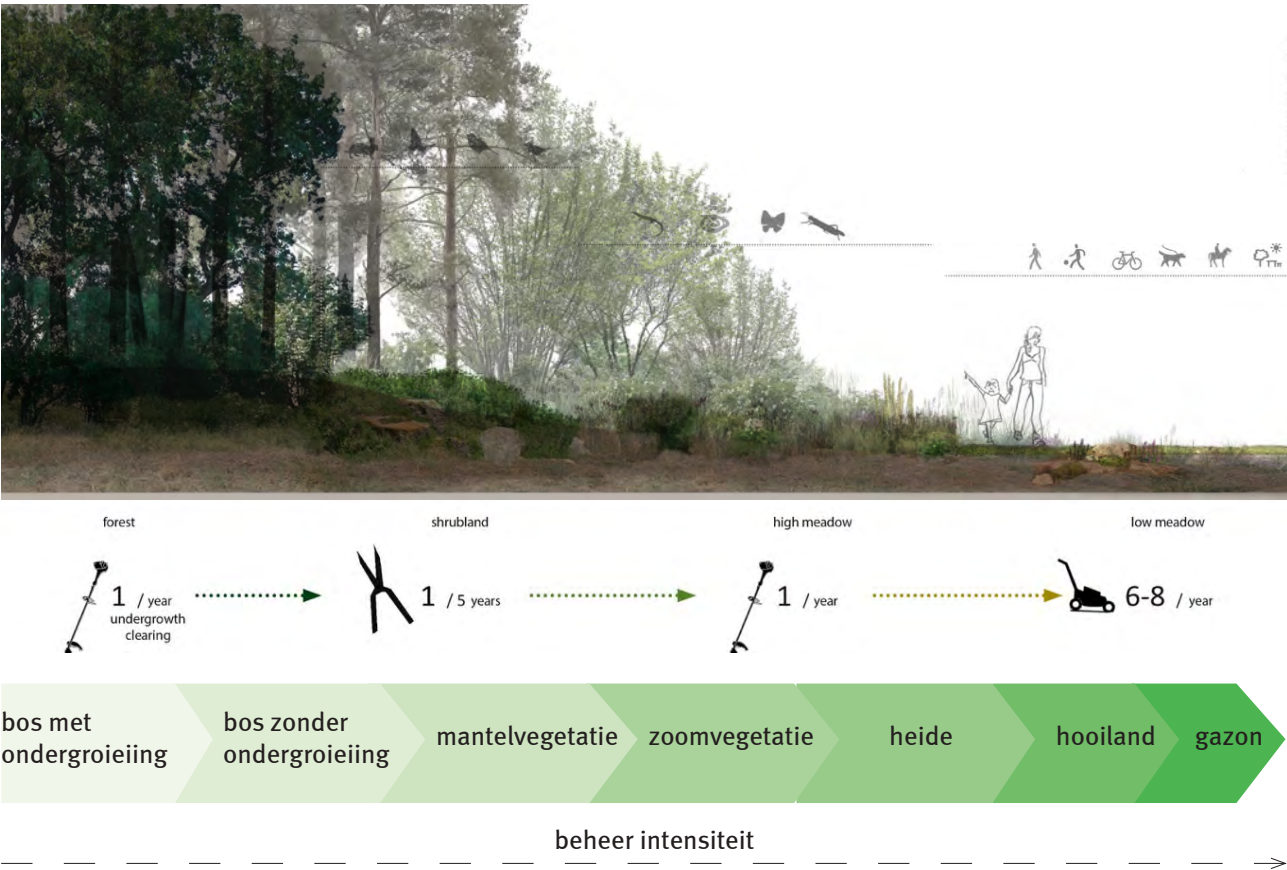
solitaire bomen



Solitaire boom

Landschap en ecologie - verbindende lagen

6. Beheerstrategie - ontwerp door beheer



Bij het beschrijven van het beheer voor Eemklooster de komende jaren volgen we het principe van de natuurlijke successie. De hier voorkomende stappen:

- pioniersbegroeiing
- graslandbegroeiing
- ruigtekruiden
- bossen en struwelen

De pioniersbegroeiing op Eemklooster komt voor bij een deel van de nieuwe aanplant. Hier wordt gekozen voor het inzaaien van kruiden. Het grootste deel van de nieuwe aanplant betreft vaste planten en heesters. Deze worden behandeld als kruidenrand of struweel.

Op Eemklooster liggen verschillende soorten velden met graslandbegroeiing, uiteenlopend van frequent gemaaid gras, hooiland en heide. Bij grasland wordt het beheer gekenmerkt door het regelmatig maaïen van de vegetatie. De frequentie van maaïen in combinatie met de grondsoort

bepaalt daarbij voor een groot deel hoe de vegetatie zich ontwikkelt.

Ruigtekruiden komen voor in de vorm van de zoom langs de bosranden. De zoom wordt gezien als een aparte beheerseenheid en als zodanig vermeld op de beheerskaart van Eemklooster.

Het grootste deel van Eemklooster bestaat uit bossen en struwelen. De bossen zijn over het algemeen aangeplant ten tijde van de bouw van het klooster en nu bijna 100 jaar oud. Voor de bossen streven we naar een natuurlijk bos dat voor het grootste deel bestaat uit europees loofhout. Een klein deel van het bos bestaat uit naaldbout met vooral douglasspar.

6. Beheerstrategie - ontwerp door beheer





- Legenda

Transformatie landschap door beheerplan

Transformatie landschap met inrichtingsplan

Historische tuin

Zichtlijnen

16.00

topografie
- Beplanting

monumentale bomen

Solitaire bomen

grasveld (gazon)

grasveld (hooiland)

zoomvegetatie

mantelvegetatie

bos zonder onderbegroeiing

bos met onderbegroeiing

schraallanden

wadi

water

haag
- Verharding

omwegang baksteen

zandpaden ingesleten in de bodem

paden halfverharding

schotterrassen (verstevigd gras)

rijweg
- Inrichtingselementen

ondergrondse containers

fietsnietjes

houten bankje

Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster

1.8



historische tuin



kleine veld



grote veld



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster



Elke plek en/of hof (plein en tuin) in en rondom het kloostercomplex heeft een eigen identiteit. Aan de buitenzijde gaan de hoven een relatie aan met de landschappelijke context.



voorplein - formele setting



zuidplein - grote boom



bosplein - onder loof



hoven - historisch



werkplein - kruiden



bosrandplek - ingebed



woonhof - erf



veld - heideschraal grasland

Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster

Het veld



- 1 hei schraalgrasland
- 2 grasveld
- 3 monumentale kastanjes
- 4 (reservering) ondergronds parkeren
- 5 ommegang

Het veld:

- gemaaid grasveld voor groepsactiviteiten aan het open landschap
- kastanjes maken coulisse in ruimte bepaald door eikengroep en gebouwen



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster

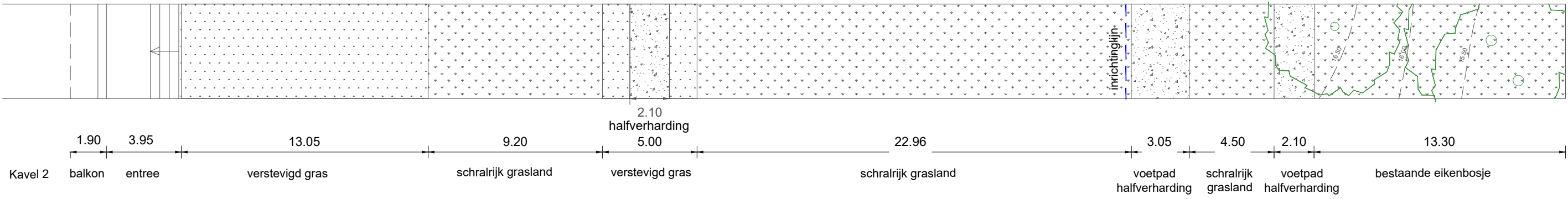
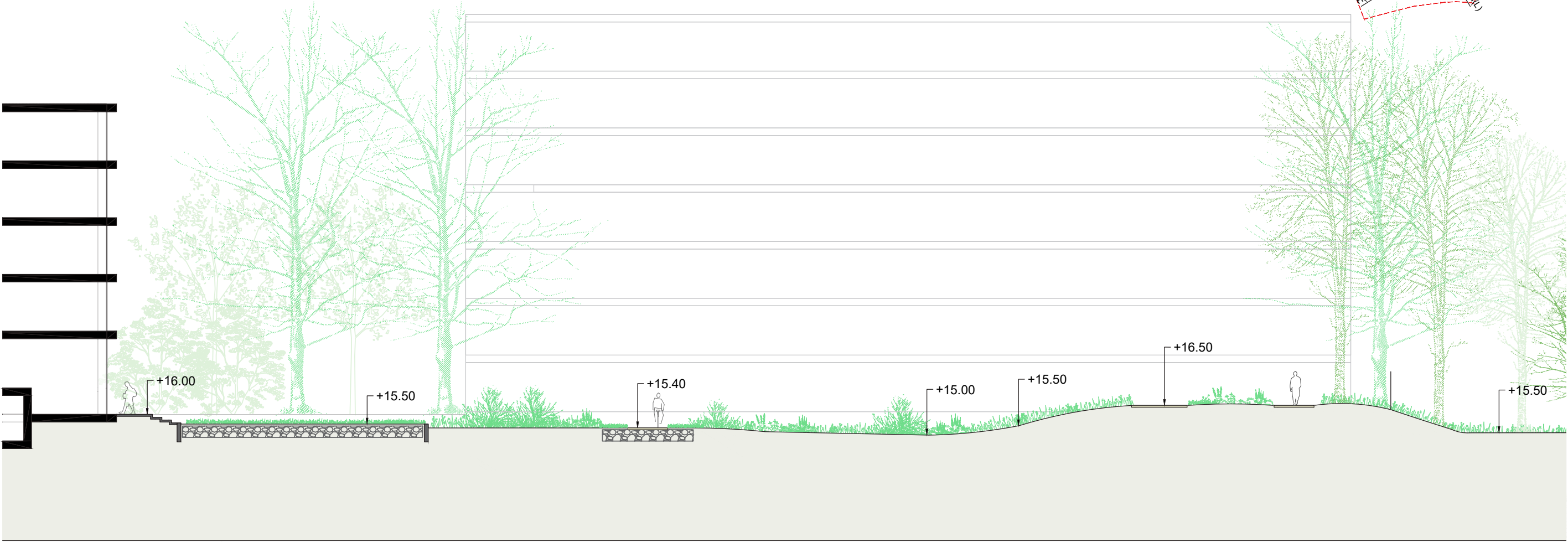
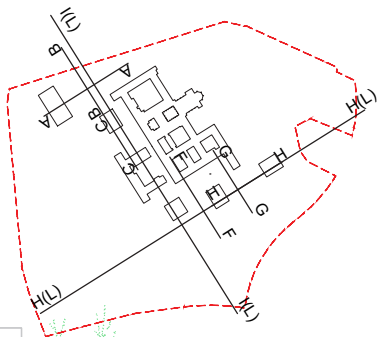
Het veld



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster

Het veld



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster
Boshof



- 1 meerstammige bomen
- 2 ommegang

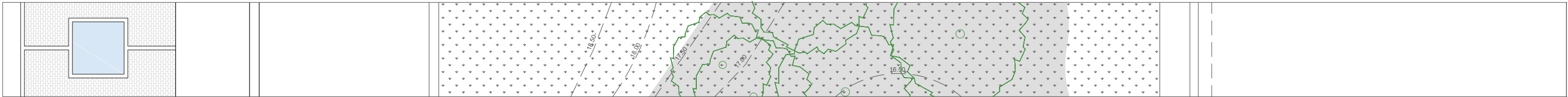
Boshof

- culturele ontmoetingsplek
- maaiveld verlengde van monumentale beukenlaan
- aan drie zijden gebouwen



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster Boshof



2.55 3.11 2.55
klinker verharding vijver klinker verharding

Blok E klooster

11.38
zoomvegetatie

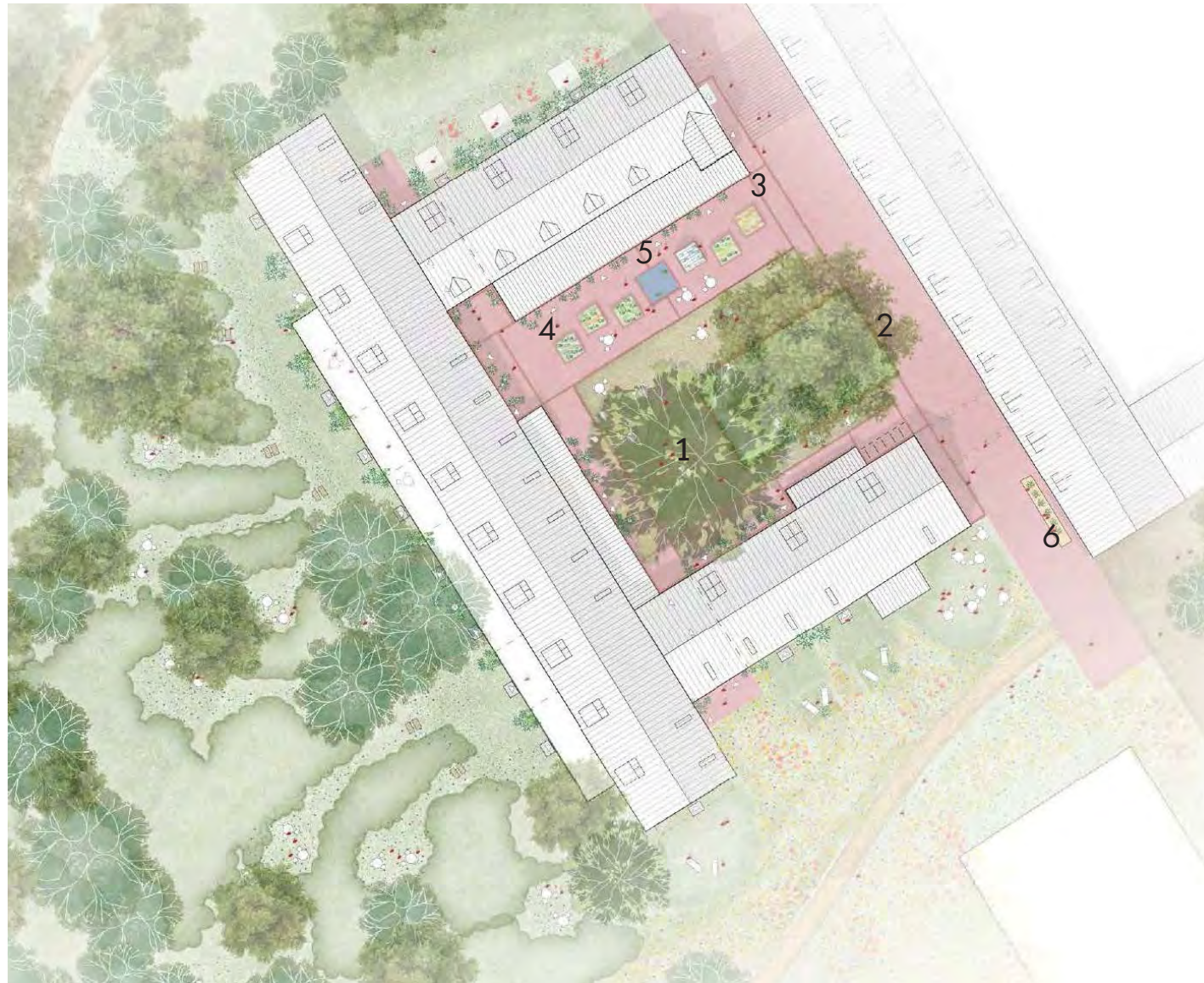
21.78
tredvegetatie met bomen

4.95 2.80 1.15
schraalrijk grasland terras balkon

Kavel 2

Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster
Woonhof (hof gebouwdeel E)



- 1 plataan
- 2 esdoorn
- 3 moestuinbakken
- 4 kasje
- 5 vijver
- 6 omgang

Woonhof:

- erf met grote bomen
- omsloten ruimte uit de loop gelegen
- geveltuintjes en moestuinbakken

Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster

Woonhof (hof gebouwdeel E)



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster
Zuidplein



- 1 solitaire esdoorn (kroon 20m)
- 2 plein
- 3 ommeegang
- 4 bosrand

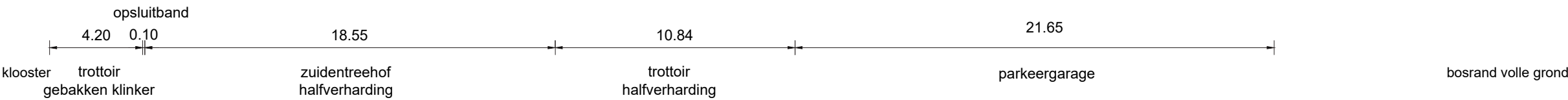
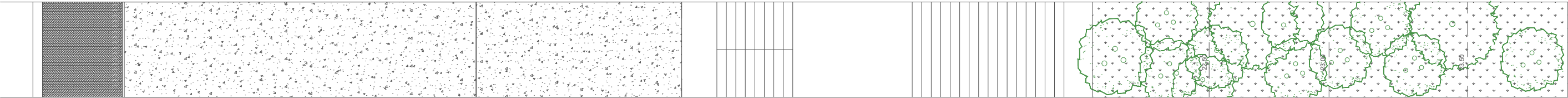
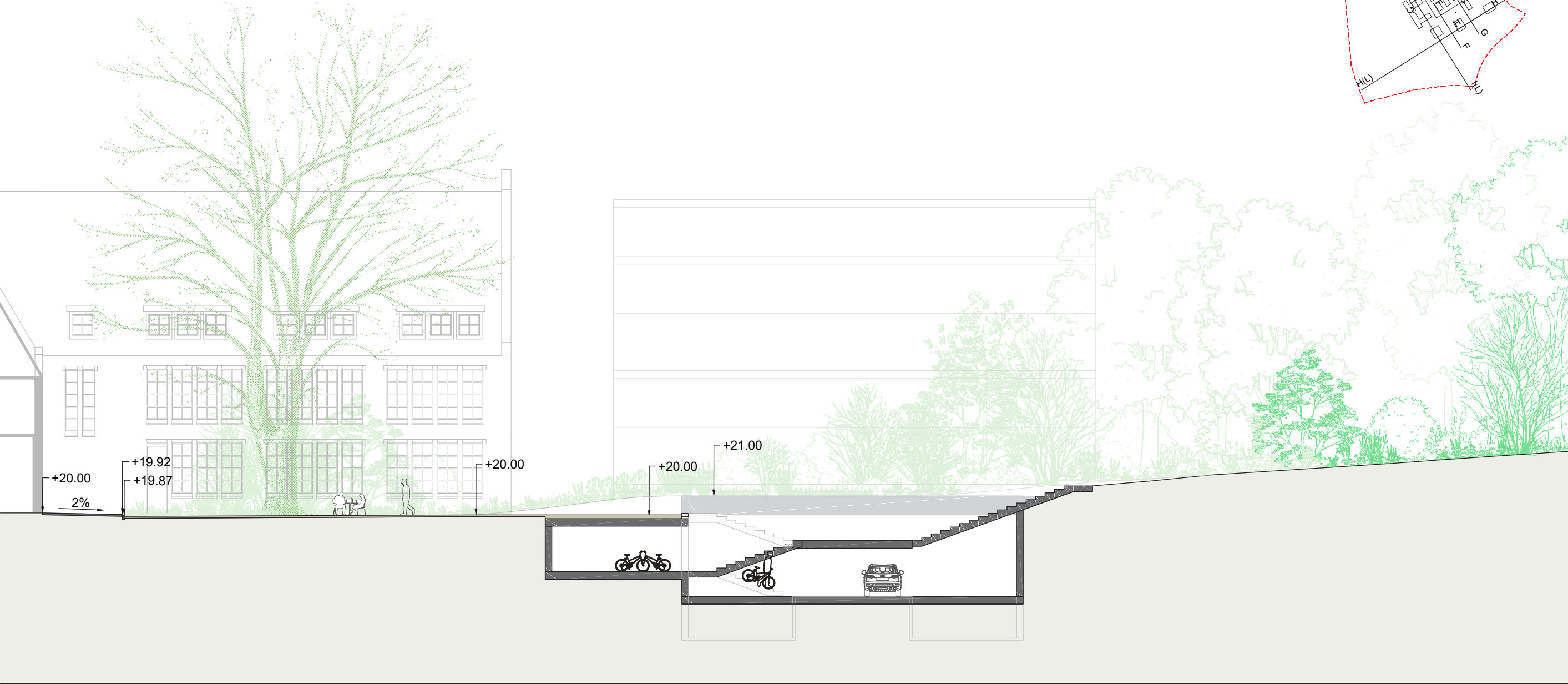
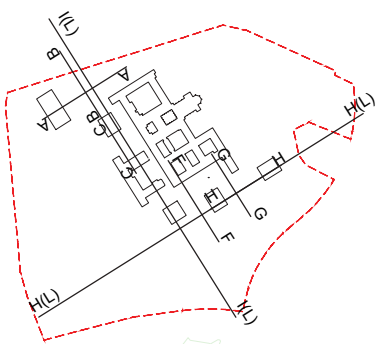
Zuidplein:

- verblijven onder de grote boom
- op samenkomst bosrand en groot veld
- aan drie zijden gebouwen



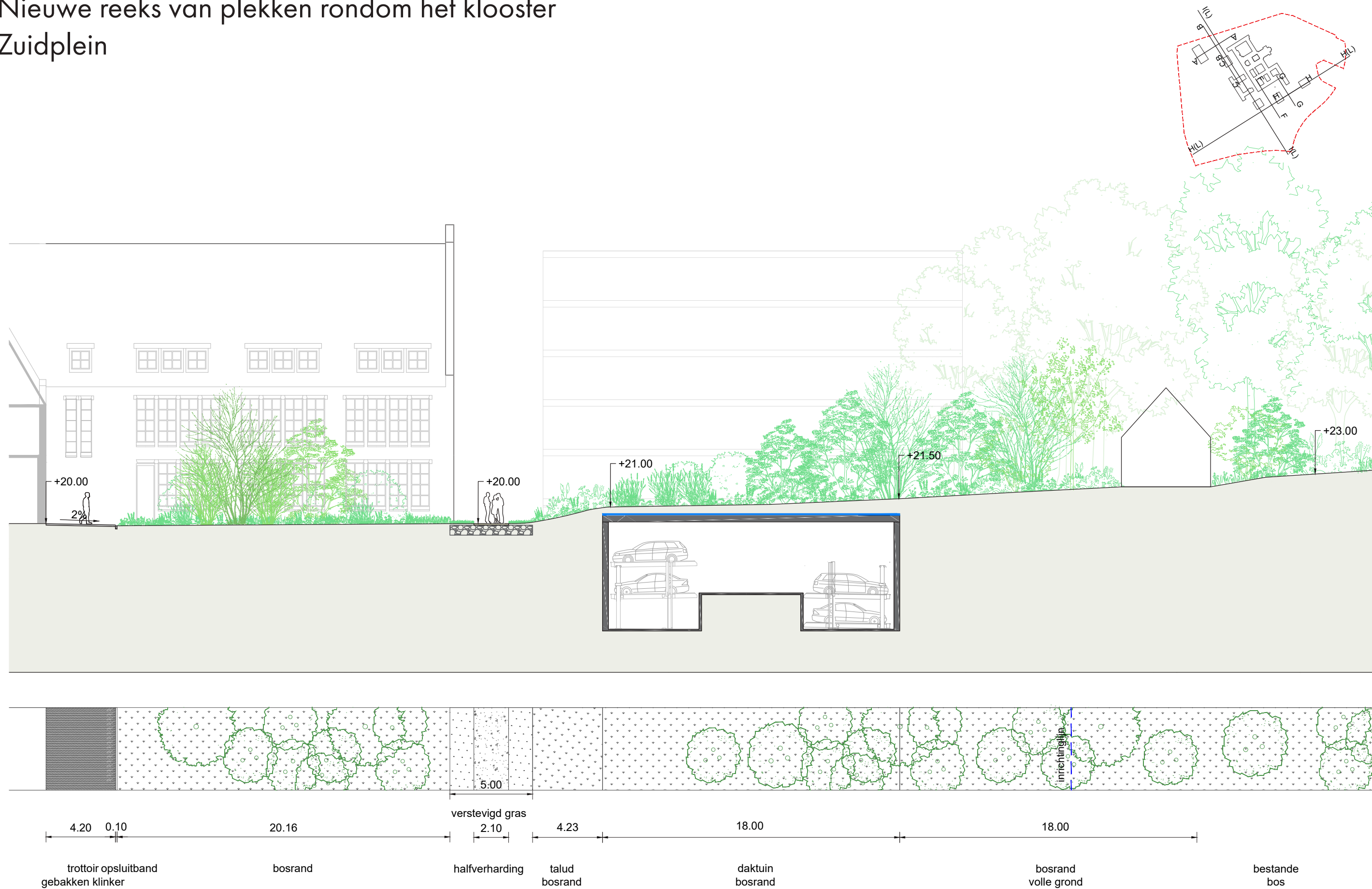
Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster Zuidplein



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster Zuidplein



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster
Bosrandplek



1 bosrandplek

Bosrandplek

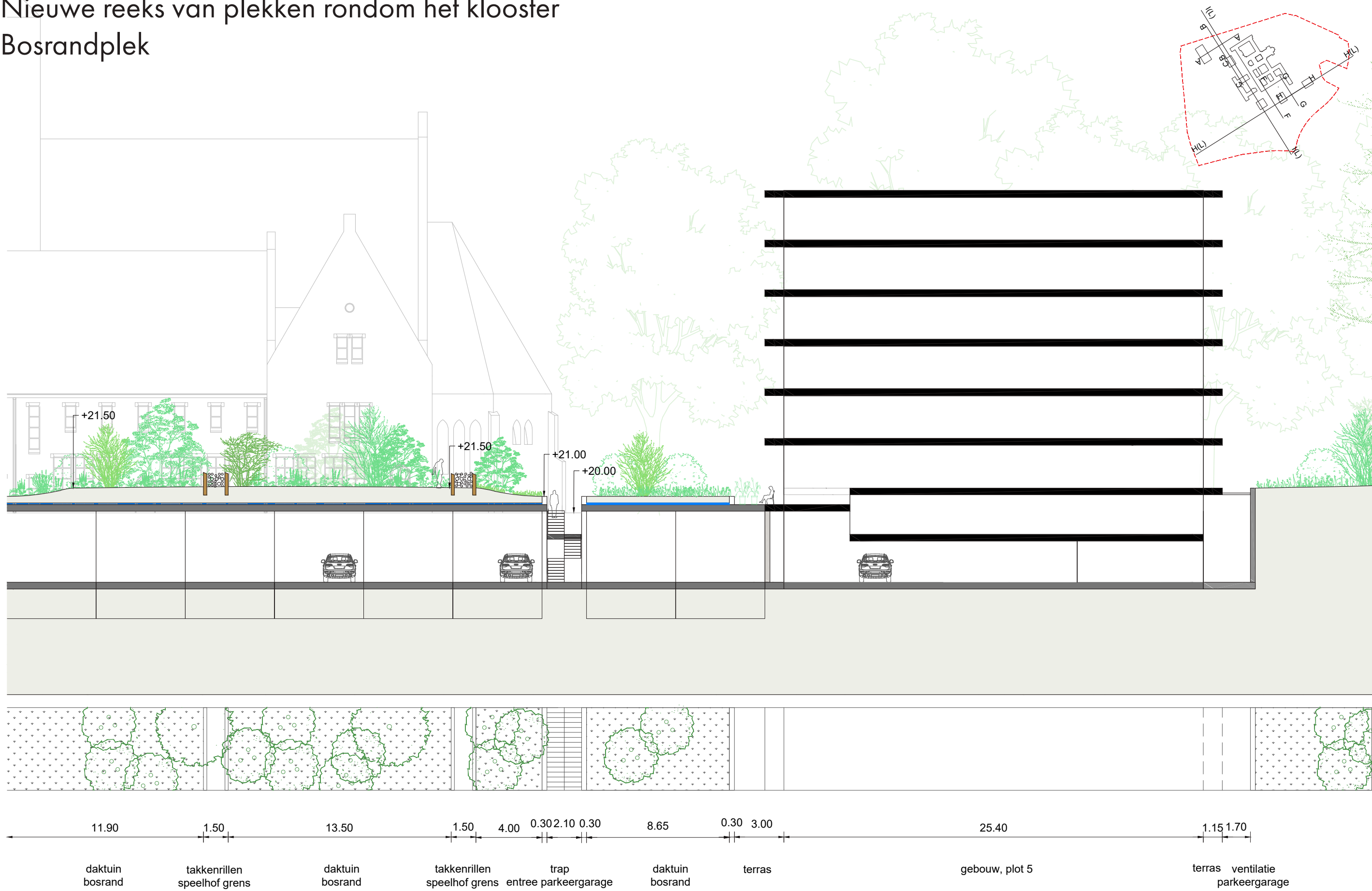
- speelplek
- bosrand tot aan de gevel
- pad naar bos er doorheen



Landschap en ecologie - uitwerkingen

Nieuwe reeks van plekken rondom het klooster

Bosrandplek



Ruimtelijke kaders nieuwbouw

Positie van de gebouwen

1.9



Het monumentale aangezicht blijft behouden. De nieuwe woongebouwen worden gepositioneerd aan de zuid en westzijde - daar waar nu het klooster introvert is en een indirecte relatie heeft met het landschap



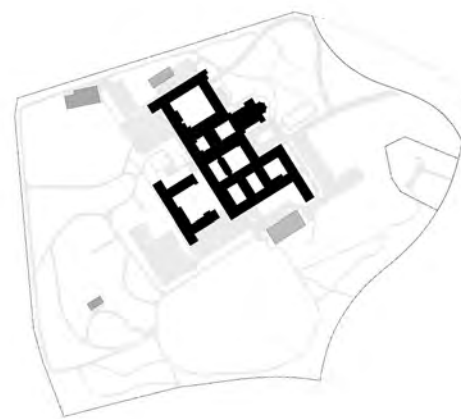
De woongebouwen vormen een nieuwe overgang in de ontmoeting tussen landschap en klooster en introduceren een nieuw schaal-niveau in de ruimte rondom het klooster.



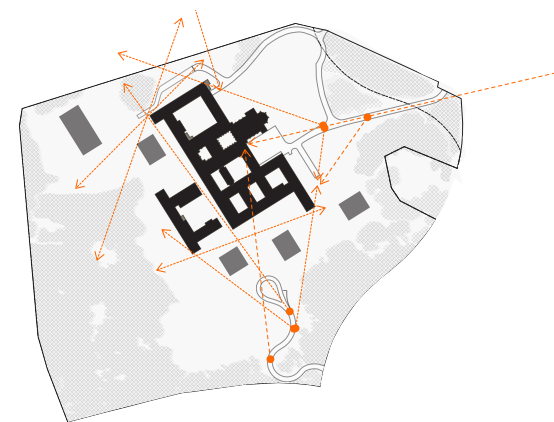
Vanuit het klooster worden directe relaties met het landschap versterkt, waarbij de nieuwe woongebouwen het landschap inkaderen.



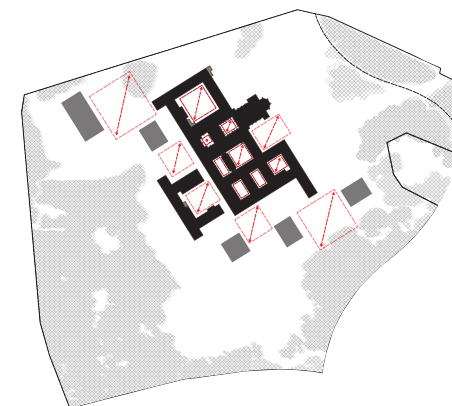
Het nieuwe ensemble sluit aan op de nieuwe toegangsweg; het klooster krijgt een nieuw aangezicht aan de zuidzijde.



Bestaande situatie: verharding en bijgebouwen



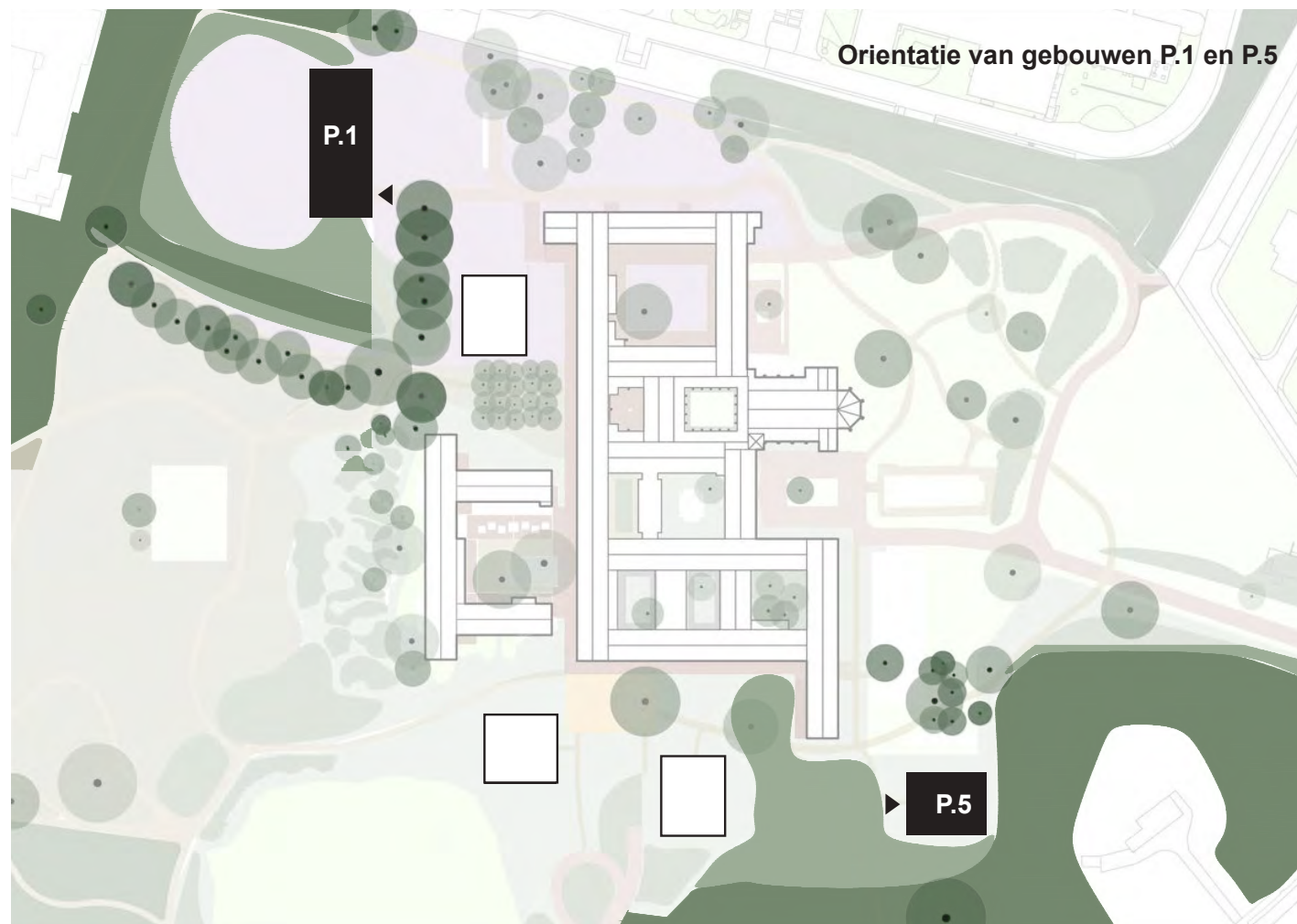
Zichtlijnen en ruimtelijke kaders gericht op het klooster en op het landschap organiseren de positie van de nieuwbouwwolumes



De maatvoering van de nieuwe reeks plekken rondom het klooster heeft verwantschap met de bestaande hoven

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

Orientatie van de gebouwen



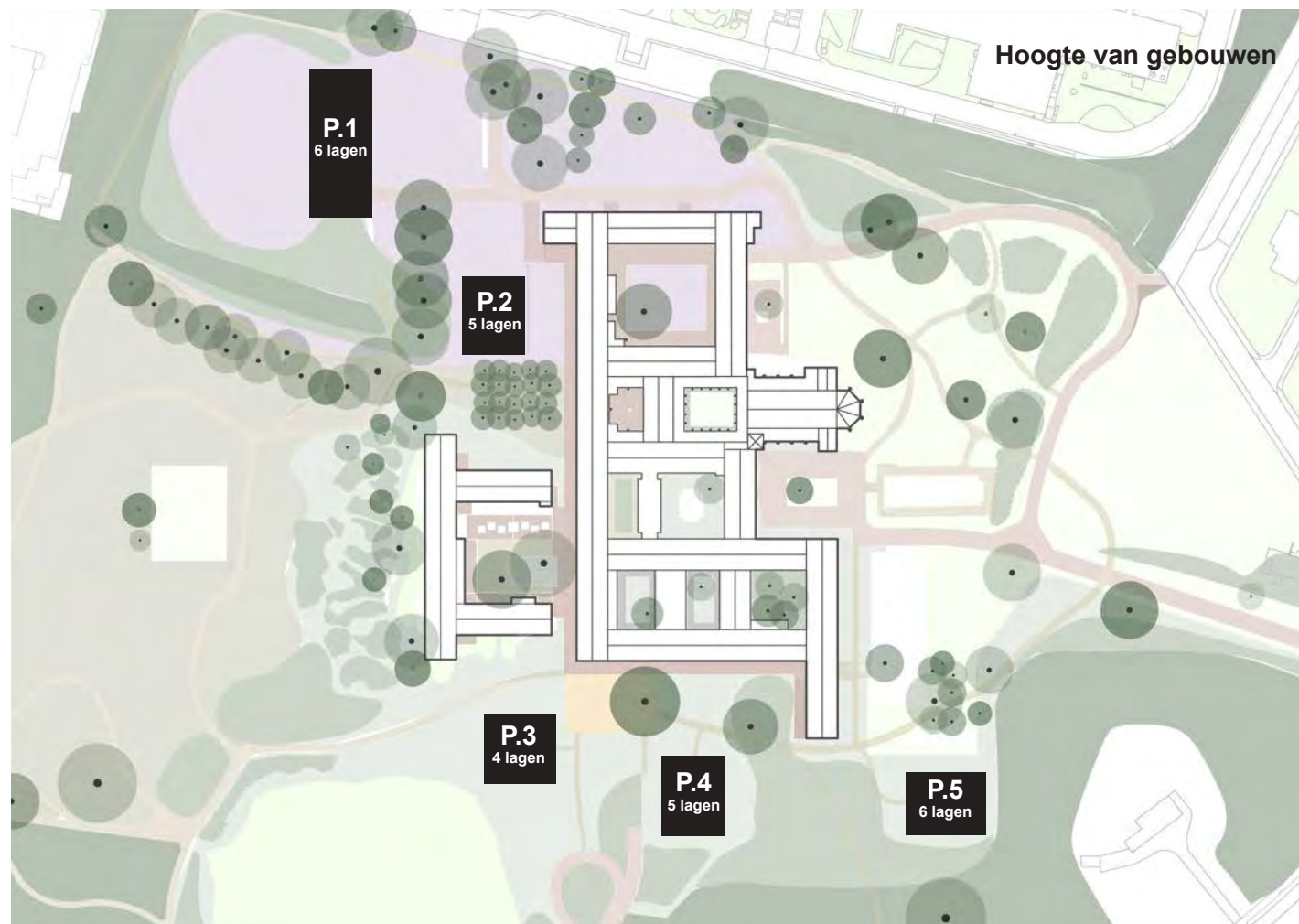
Plot 1 en 5 relateren zich aan hun positie in het landschap



Plot 2, 3, 4 en 5 relateren zich aan de buitenruimte rondom het klooster

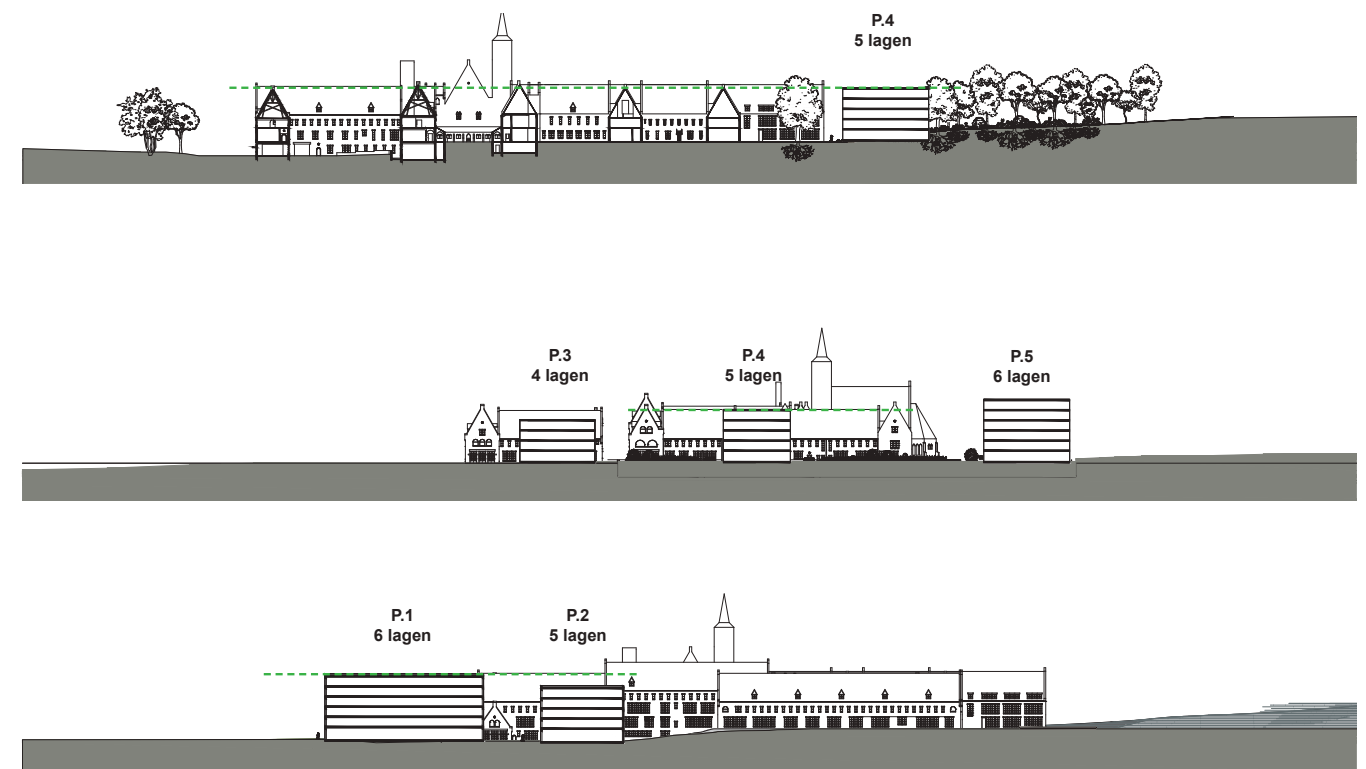
Ruimtelijke kaders nieuwbouw

Hoogte van gebouwen



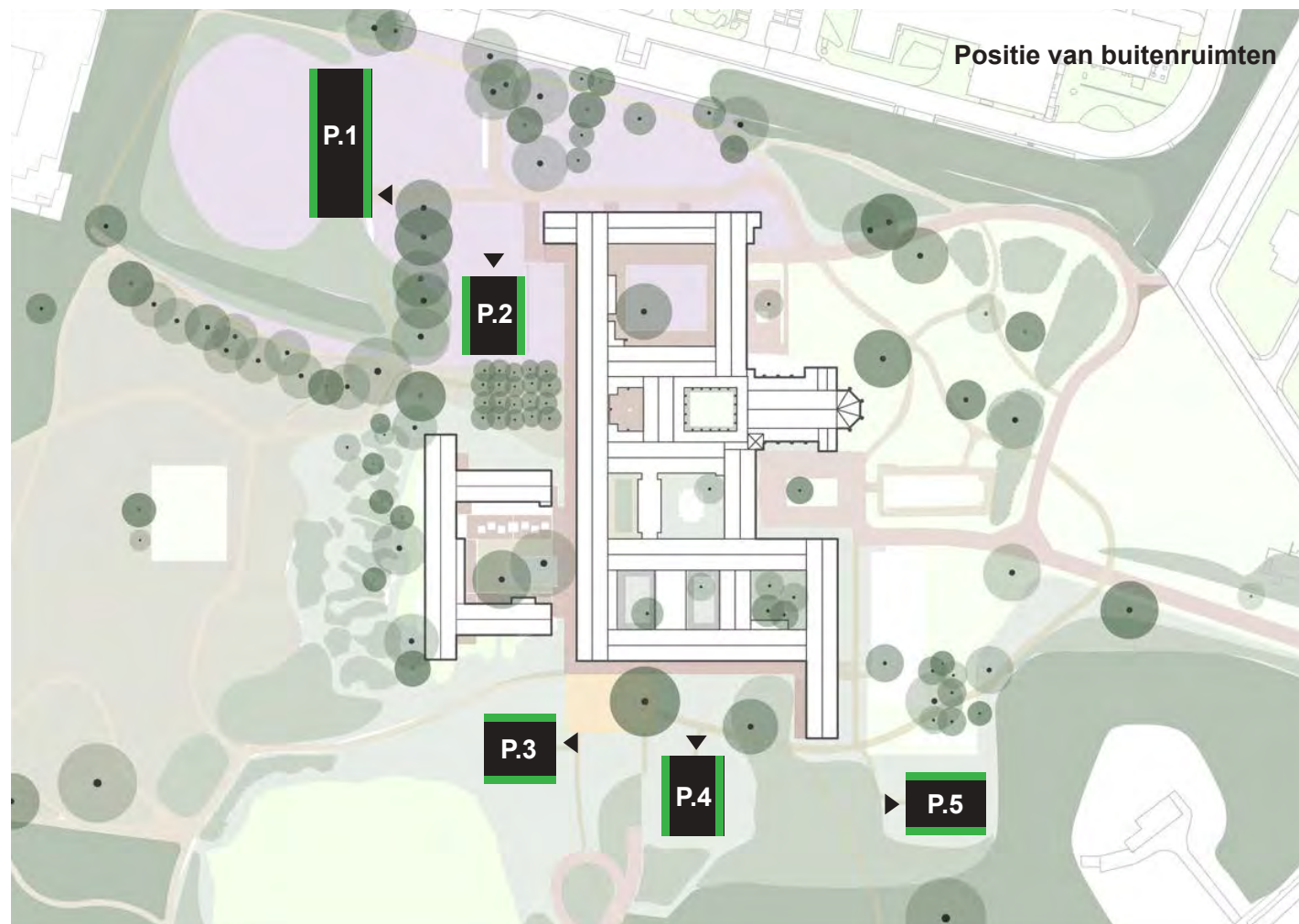
Bouwlagen:

- Plot 1: 6 lagen
- Plot 2: 5 lagen
- Plot 3: 4 lagen
- Plot 4: 5 lagen
- Plot 5: 6 lagen



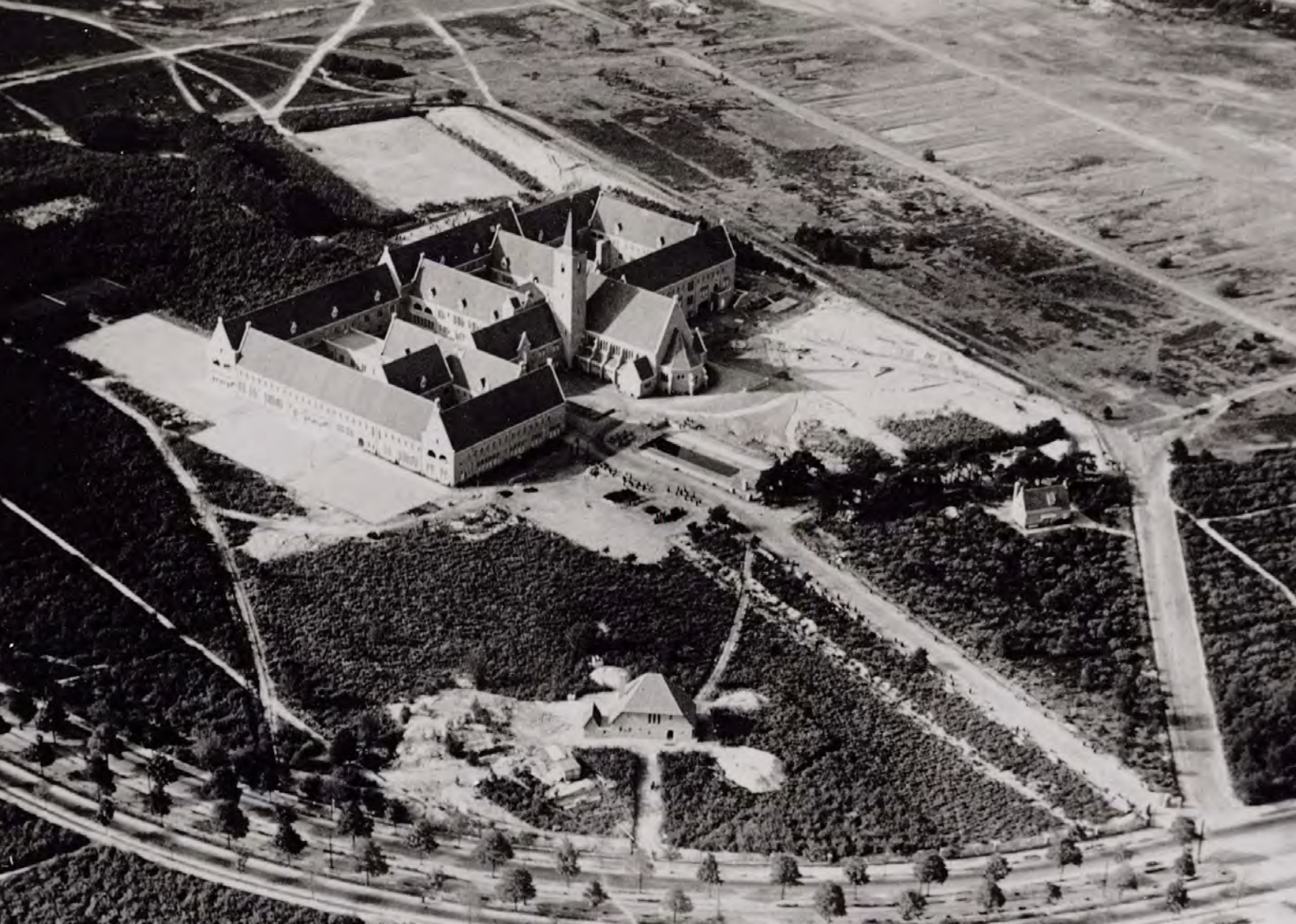
Ruimtelijke kaders nieuwbouw

Positie van buitenruimten



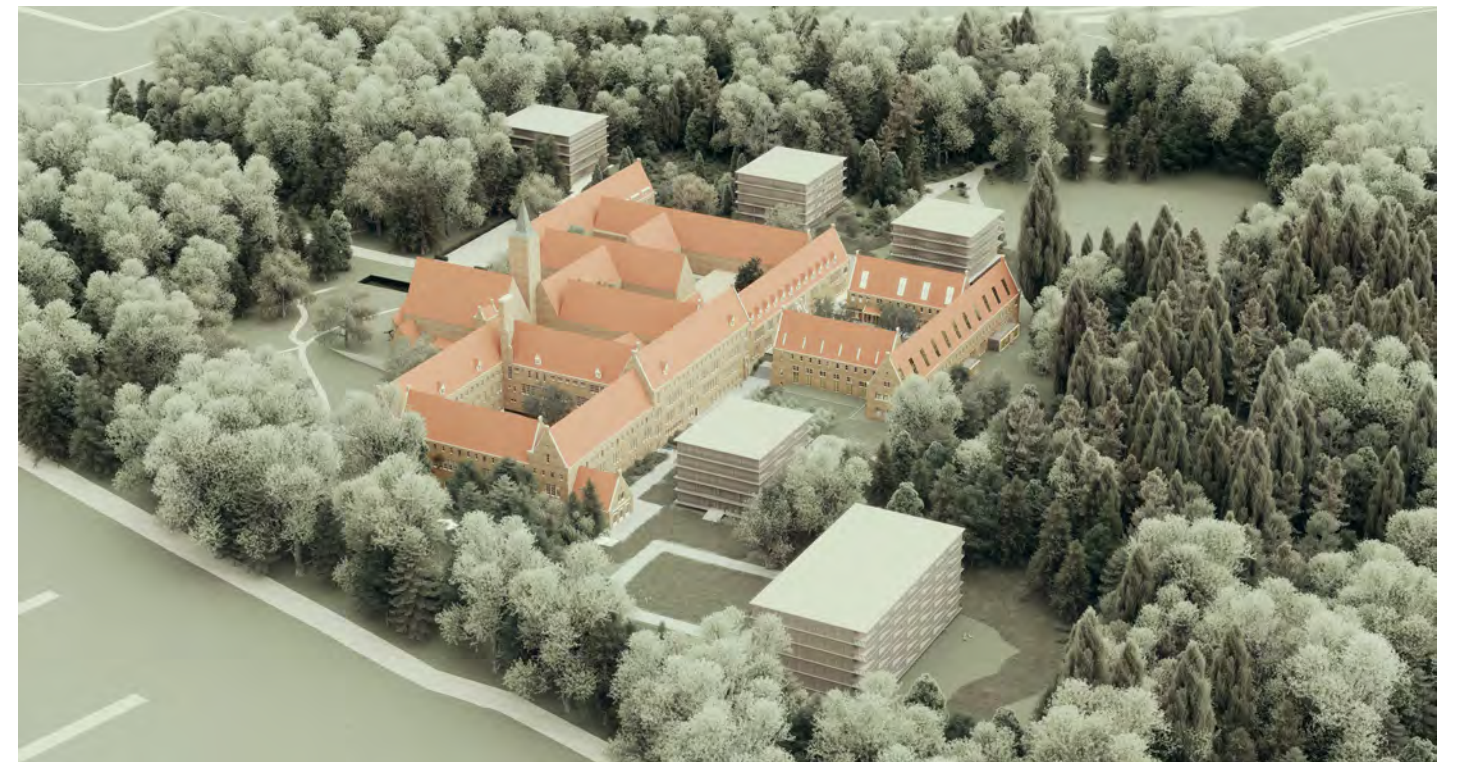
Samenwerking tussen kop- en langsgevels
en de positie van de buitenruimten





Ruimtelijke kaders nieuwbouw

Studiemodel



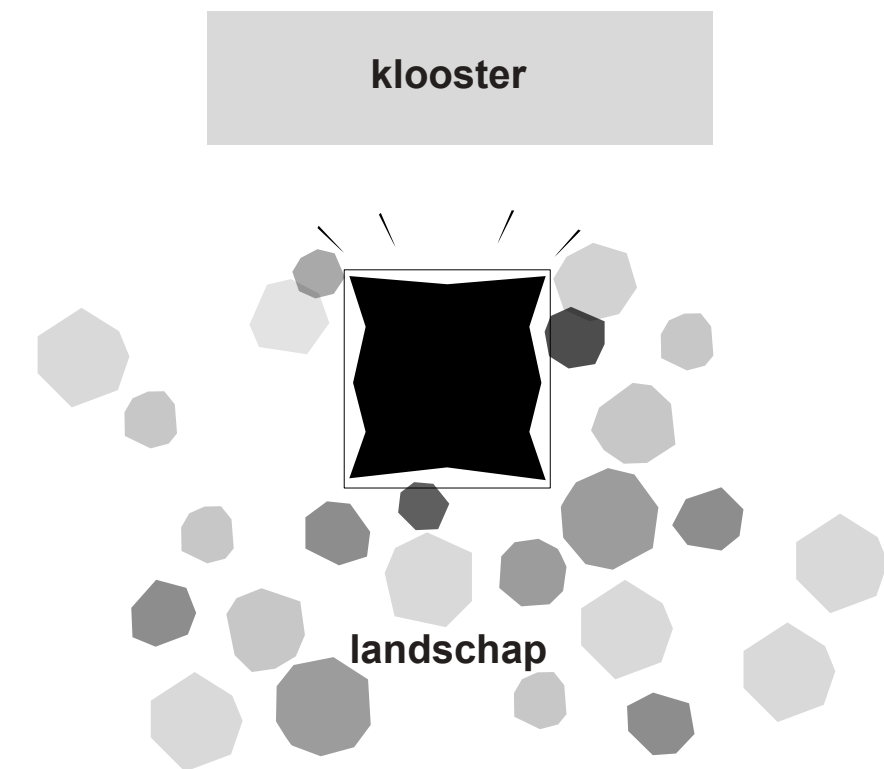
Verschijsningvorm nieuwbouw

Voorstellen voor het nieuwe ensemble

1.10

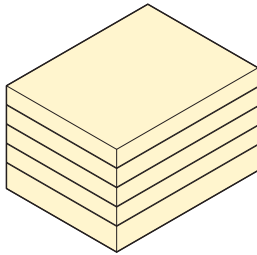
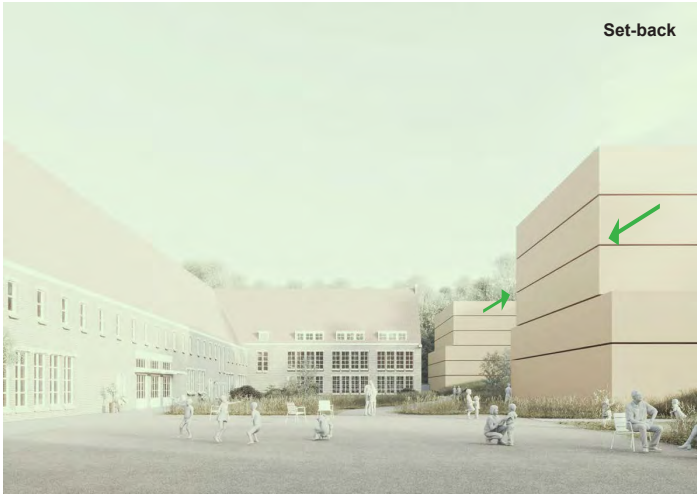
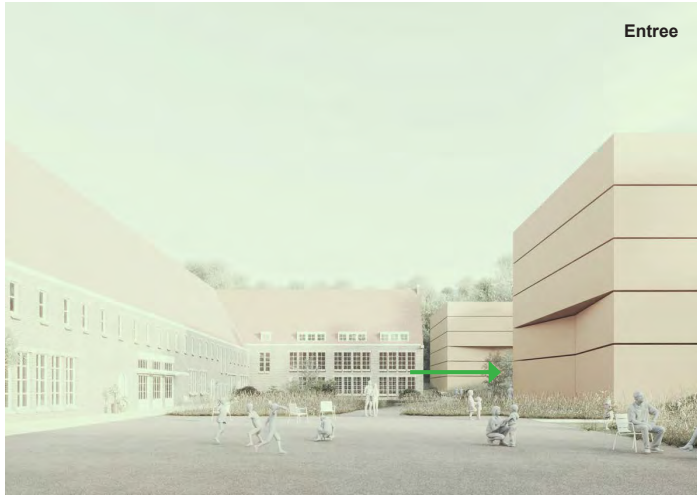
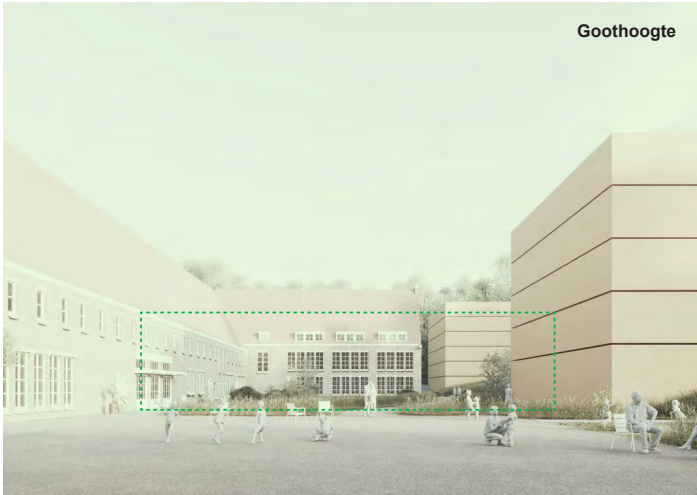
Voorstellen voor nieuwbouw Eemklooster

1. De gebouwen liggen verankerd in het omgevingsontwerp.
2. Gericht op rol binnen het geheel, niet de aandacht op zichzelf.
3. De volumes hebben een duidelijk waarneembare tweedeling die in abstractie refereert naar de tweedeling in het klooster (gevel/dak)
4. De gebouwen hebben dezelfde kleur en materiaal, passend bij de context.
5. De afwijkingen per blok zijn locatie-specifiek en programmatisch van aard.
6. De nieuwbouw blokken zijn uit een familie
7. De uitstraling is hoogwaardig en 'eigen' aan de locatie.

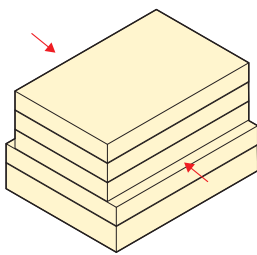


Verschijsingsvorm nieuwbouw

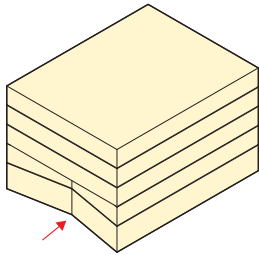
Middelen



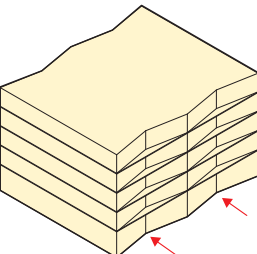
ALZIJDIG



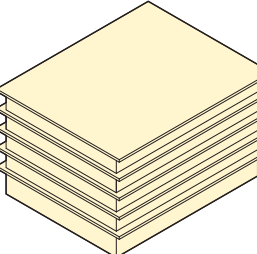
SET-BACK



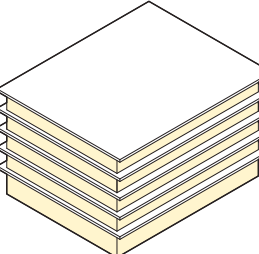
ENTREE



KOP- EN ZIJGEVEL



HORIZONTALLE LIJNEN



KLEUR EN MATERIAAL

Middelen

Goothoogte:
Zijde richting klooster kent verhoogde begane grond waarmee aansluiting kan worden gemaakt met de goothoogte van het klooster

Vouw:
Een vouw wordt ingezet om plaatselijk de kopgevel en de entree zichtbaar te maken en tegelijkertijd een subtiel onderscheid te maken in de onder- en bovenbouw

Setback:
Met de inzet van een setback kan, indien wenselijk, een sterker onderscheid worden gemaakt tussen de onder- en bovenbouw van het volume

Horizontale lijnen
De horizontale lijnen reageren op de horizontale geleiding van de gevel van het klooster, waarbinnen de goot en de hiërarchie in de gevelopeningen een belangrijke rol spelen.

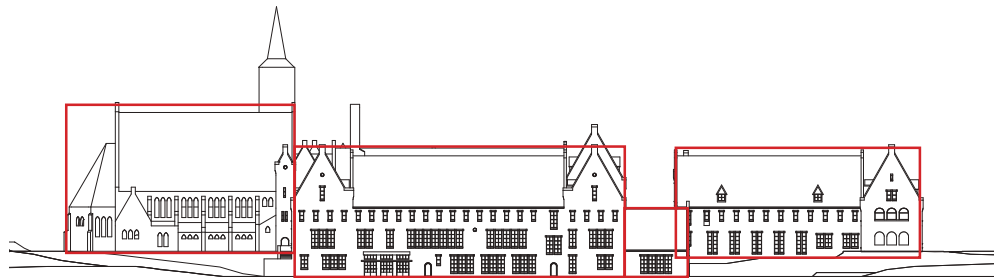
VerschiJVingvorm nieuwbouw

Schaalniveaus waarlangs de relatie tussen klooster en nieuwbouw kan worden ontwikkeld

Kenmerken van het erfgoed waarlangs een relatie tussen klooster en de nieuwbouw kan worden ontwikkeld.

1. Wisselende korrelgrootte

Maatvoering van de volumes reageert op context en programma; Volumes vormen één architectonische familie



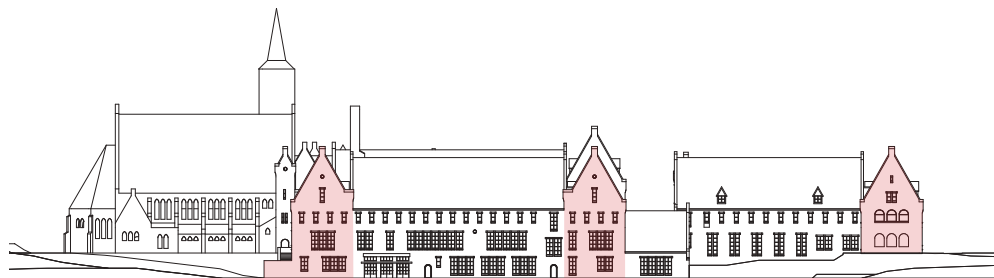
2. Samenwerking onderbouw bovenbouw:

De verhoudingen tussen onderbouw en bovenbouw, tussen de hoge daken en de gevels, vormen een belangrijk kenmerk van het klooster. Vanuit een goothoogte die in de basis constant brengen verspringingen in het dak een variatie aan.



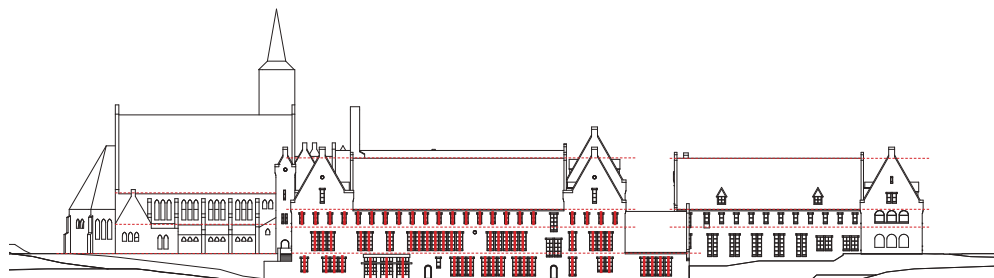
3. Onderscheid kopgevels en langsgevels

Onderscheid tussen kop en langsgevels, waarbij de aanleiding kan per plot kan verschillen.



4. Horizontale geleiding, hiërarchie en ruimte voor differentiatie in de gevels

Met name: versterking van de horizontale geleiding, met in de verdere uitwerking ruimte voor differentiatie van de gevelopeningen.

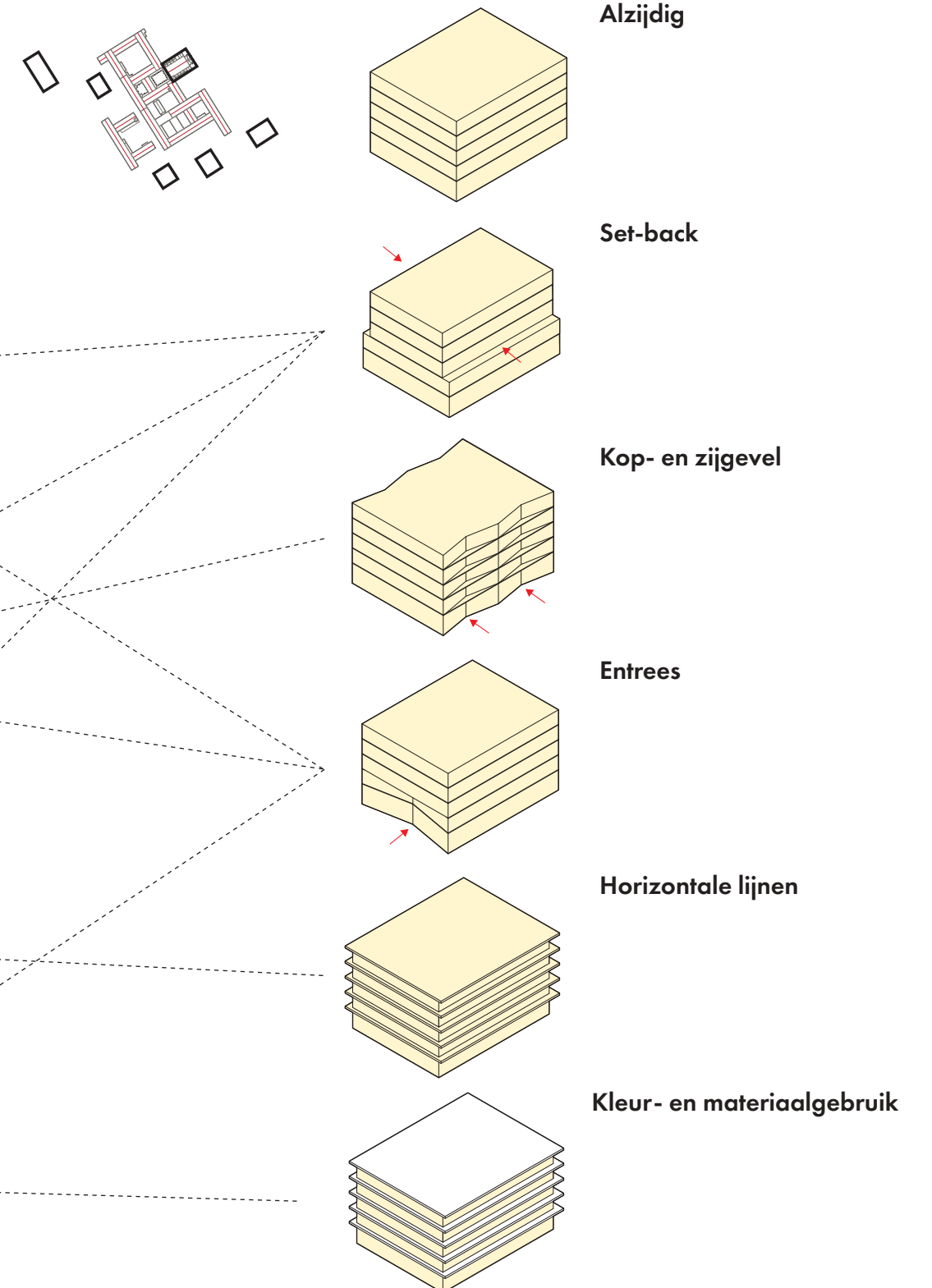


5. Verbijzonderingen en ondergeschikte volumes

Met name: entrees, met in de verdere uitwerking de mogelijke toepassing van luifels en verbijzondering van de balkons

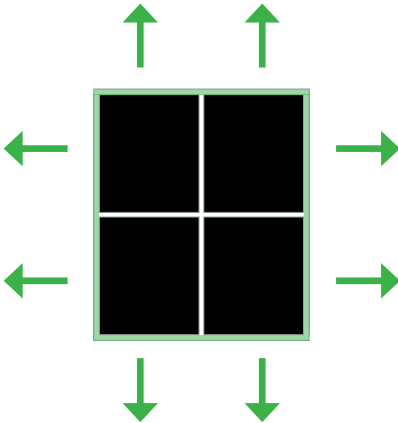
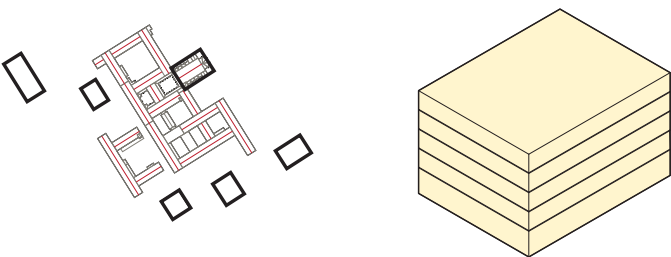


Middelen voor een locatiespecifieke bewerking

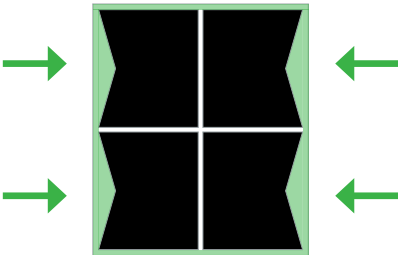


Verschiјningvorm nieuwbouw

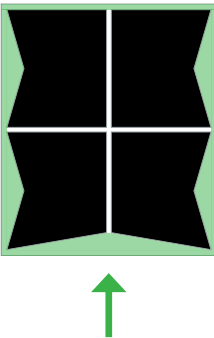
Alzijdig volume als basis voor locatie-specifieke en programmatische bewerking



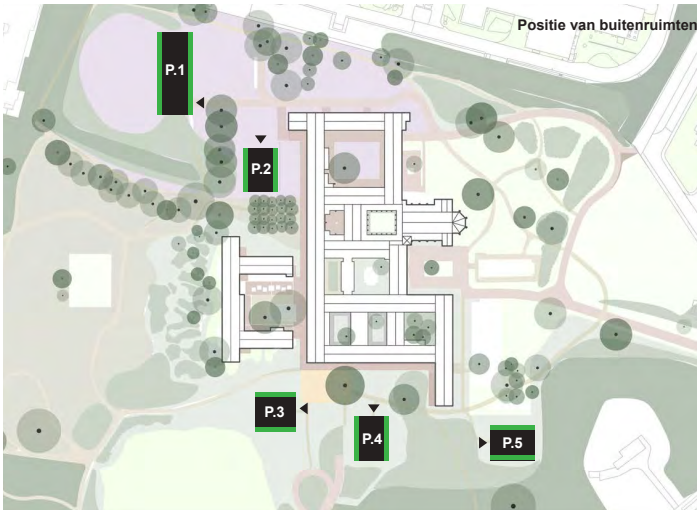
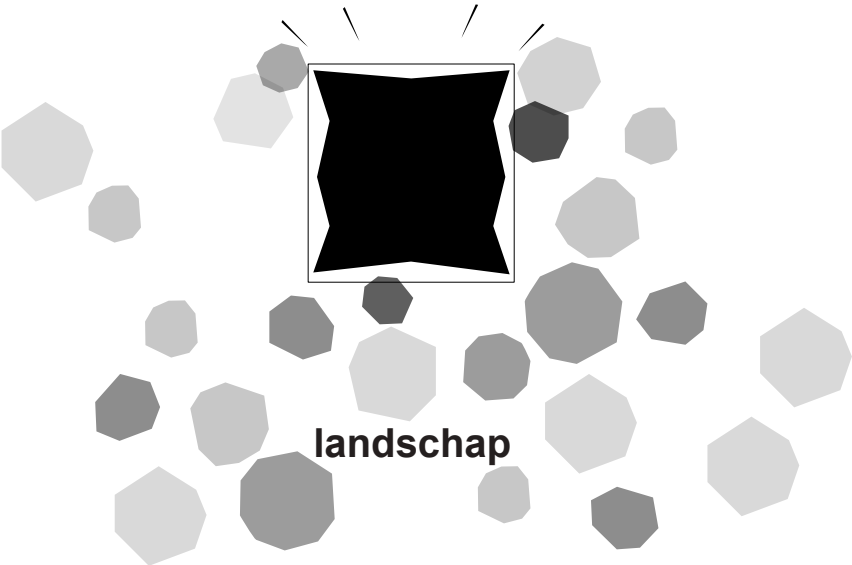
Alzijdige orientatie



Buitenruimten

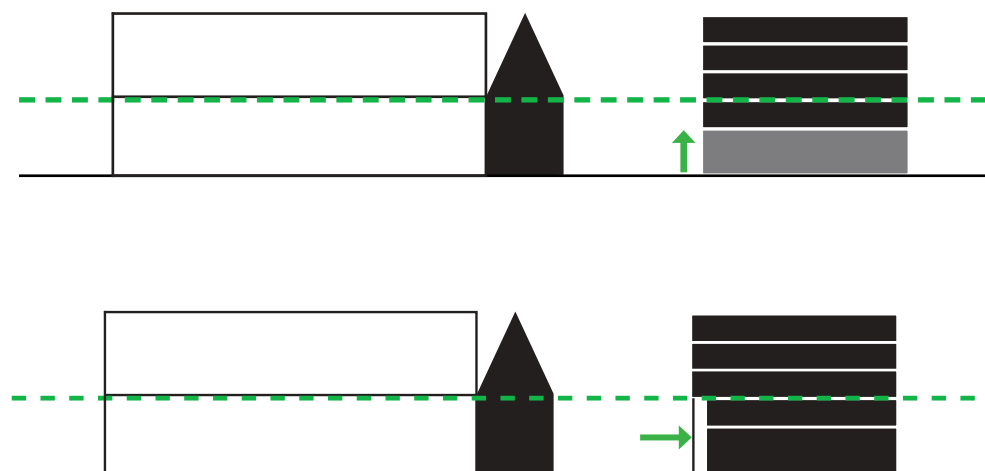
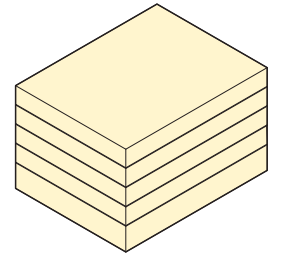


Entree



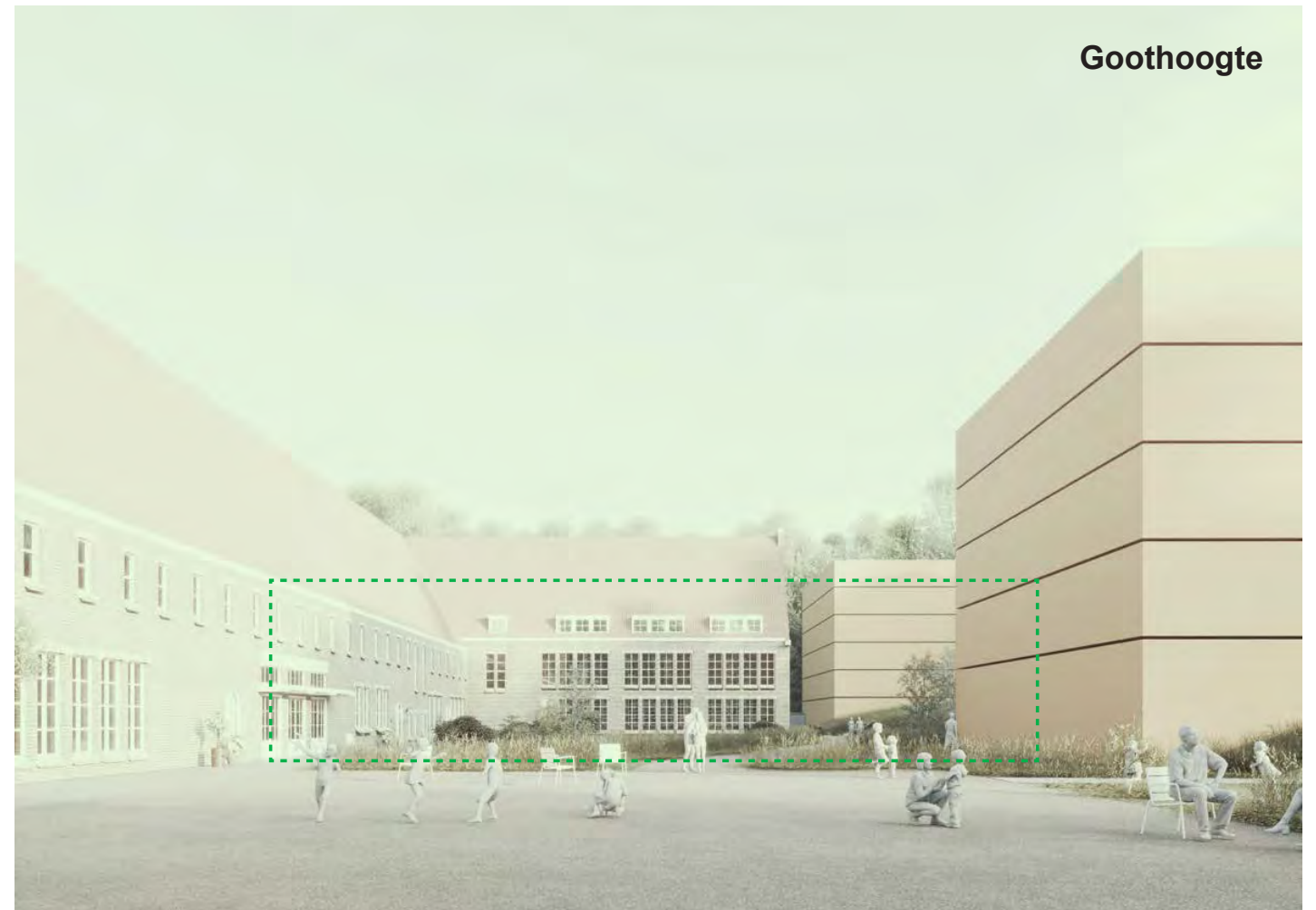
Verschiïningvorm nieuwbouw

Proportie I



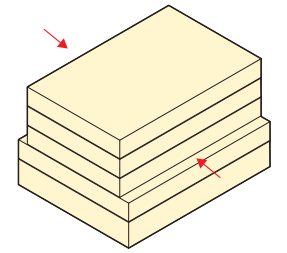
Proportie in relatie tot goothoogte

De gevels die zijn gericht op het klooster kennen een verhoogde of opgetilde begane grond waardoor er aansluiting kan worden gemaakt tussen de verdiepingen van de nieuwbouw en de goothoogte van het klooster. De proportie van de begane grond is dusdanig dat er een relatie met de goothoogte kan worden aangebracht.

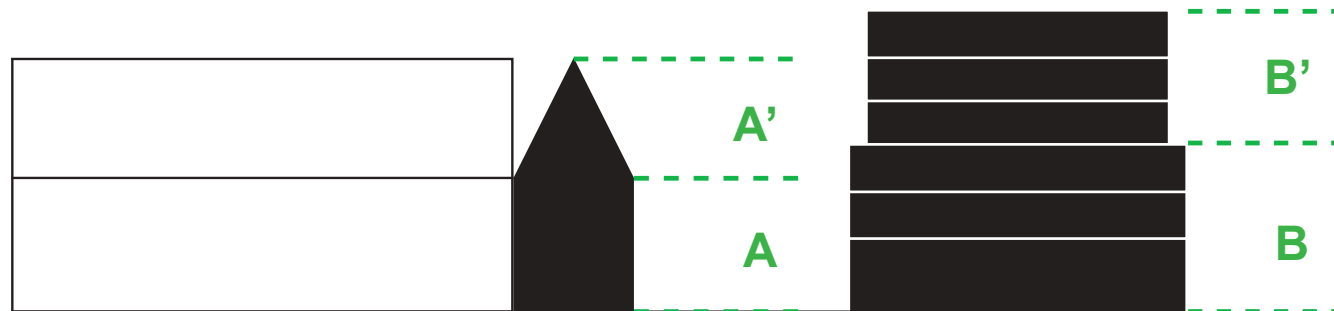


Verschijsningvorm nieuwbouw

Proportie II



Proportie



Proportie los van de goothoogte

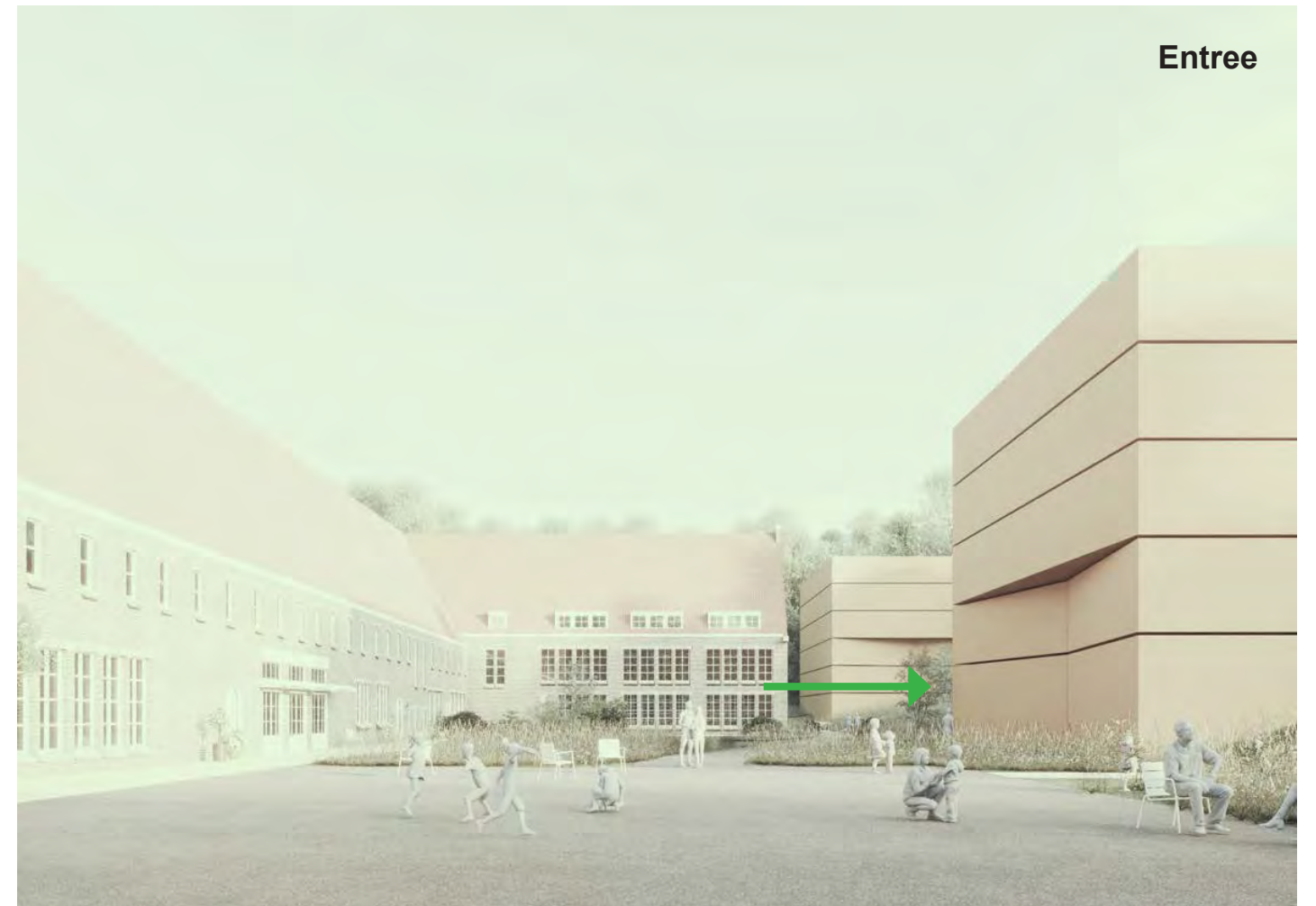
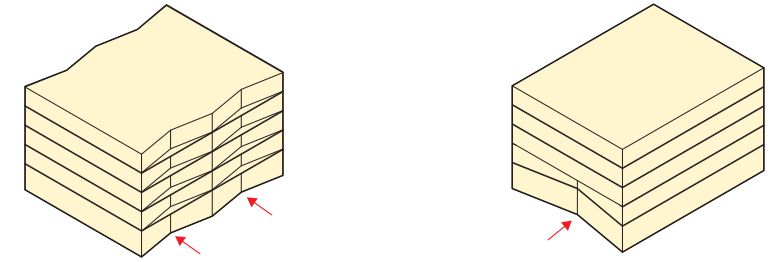
Bij de woongebouwen die een minder directe relatie aangaan met het klooster kan er worden gekozen om de verhoudingen tussen de gevel en het dakvlak als referentie te nemen voor de opbouw van het nieuwbouwvolume, zonder daarbij letterlijk aan te sluiten op de goothoogte.

Proportie



Verschijsingsvorm nieuwbouw

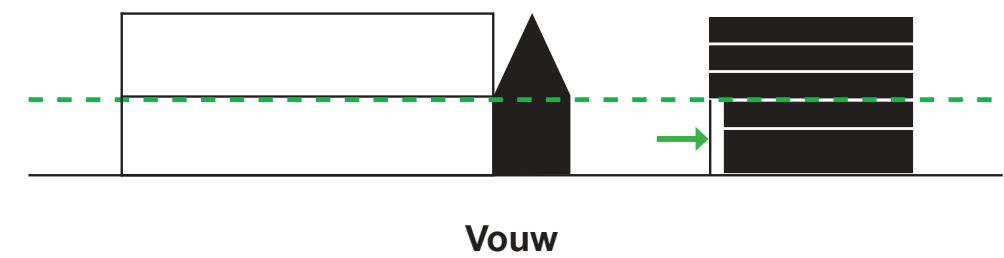
Onderscheid kop- en langsgevels + onder- en bovenbouw



Vouw:

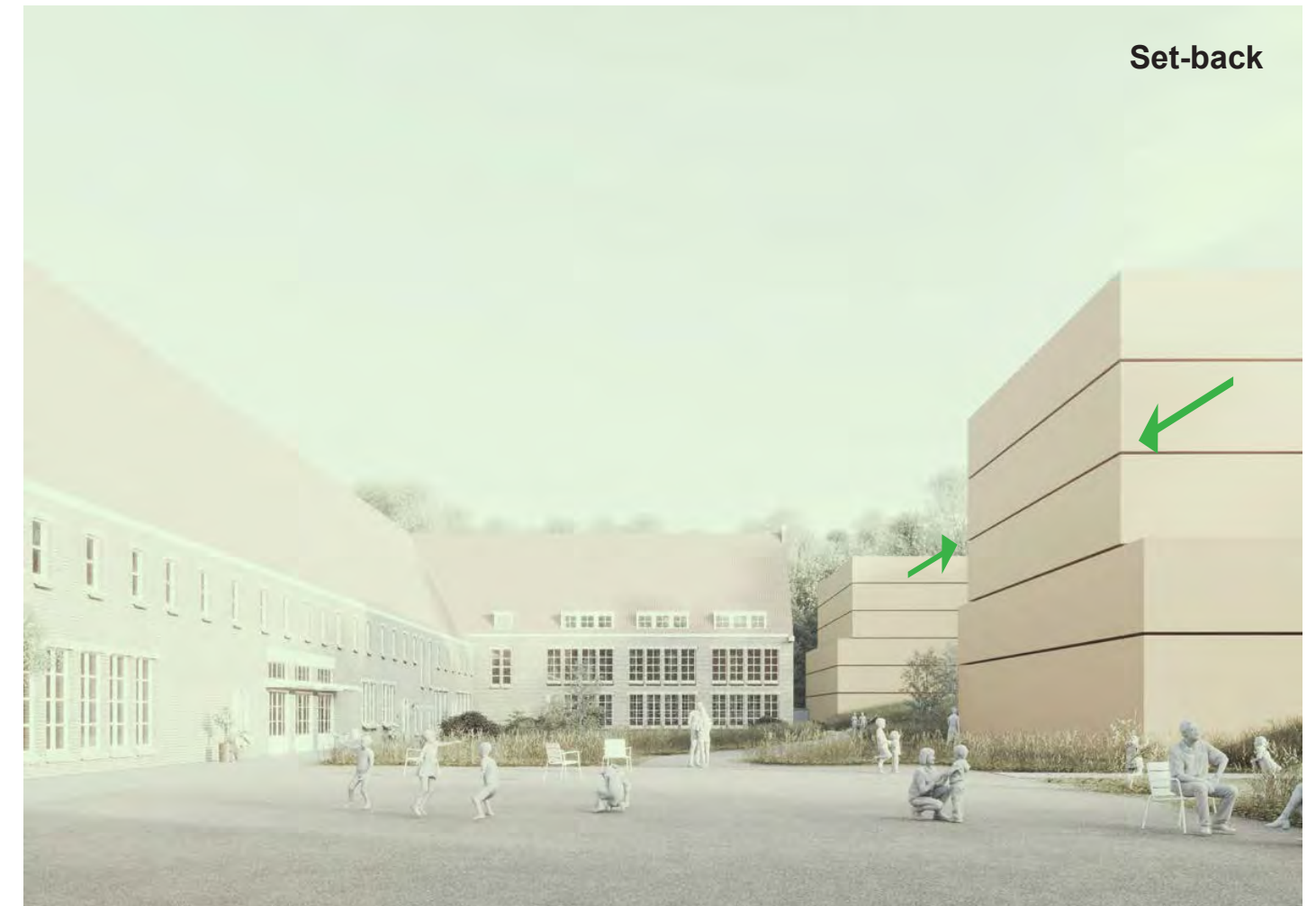
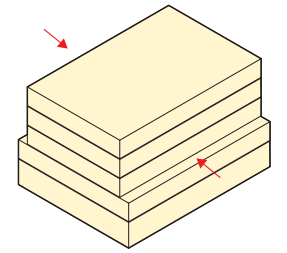
Een vouw wordt ingezet om plaatselijk de kopgevel en de entree zichtbaar te maken en tegelijkertijd een subtiel onderscheid te maken in de onder- en bovenbouw

Aan de langsgevels wordt de vouw ingezet om buitenruimten te creëren. De vouw refereert aan het organische karakter van het landschap en het daklandschap van het klooster.



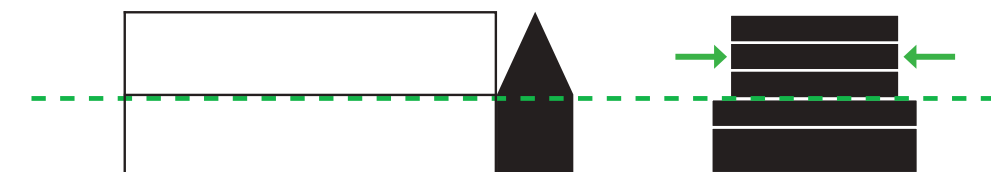
Verschijsningvorm nieuwbouw

Onderscheid kop- en langsgevels + onder- en bovenbouw



Setback:

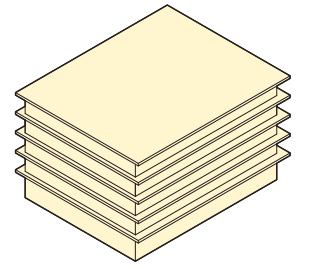
Met de inzet van een setback kan indien wenselijk een sterker onderscheid worden gemaakt tussen de onder- en bovenbouw van het volume.



Setback

Verschijsningvorm nieuwbouw

Horizontale lijnen

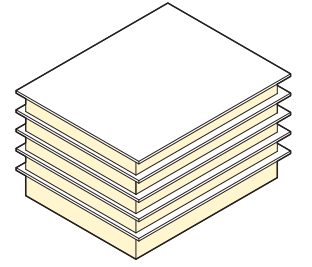


Horizontale lijnen

De horizontale lijnen reageren op de horizontale geleding van de gevel van het klooster, waarbinnen de goot en de hierarchie in de gevelopeningen een belangrijke rol spelen.

Verschijsningvorm nieuwbouw

Kleur- en materiaalgebruik



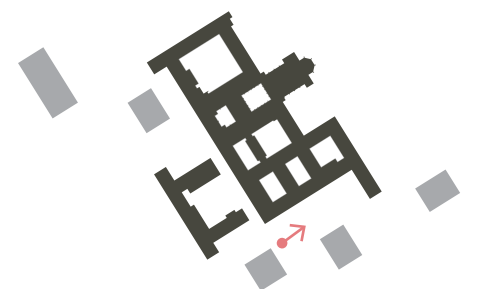
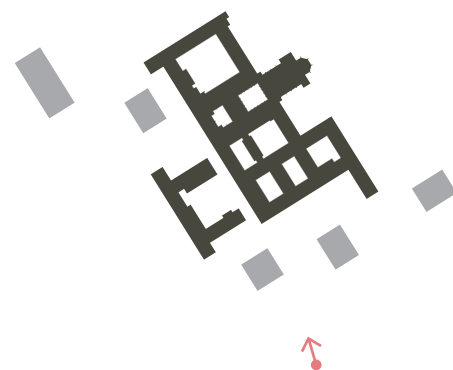
Kleur- en materiaalgebruik

- Kleurstelling passend bij de omgeving, zowel in relatie tot het klooster als tot het landschap.
- Nadruk op duurzaam, losmaakbaar, circulair en bio-based materiaalgebruik
- Natuurinclusieve uitwerking van de gevels (nestkasten e.d.)
- In de kleurstelling van details en in schaal ondergeschikte elementen kunnen directe referenties worden gemaakt met het bstaande klooster.



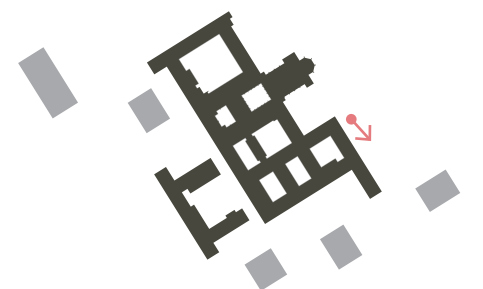
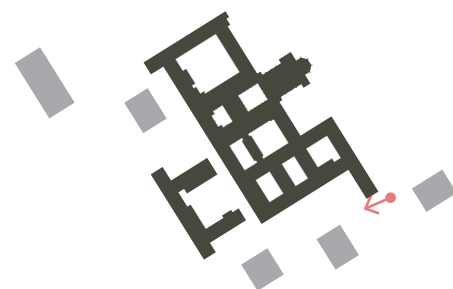
Verschiјningvorm nieuwbouw

Voorbeelduitwerking Ensemble - voorkeursvariant



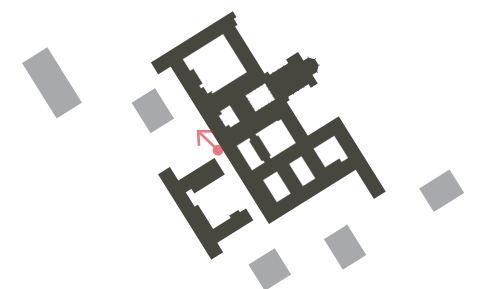
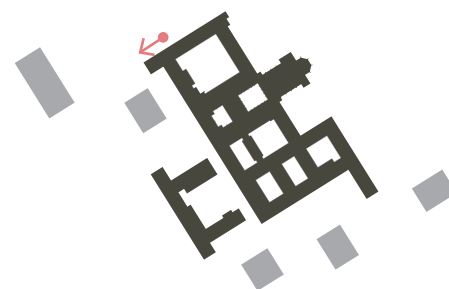
Verschiĳningvorm nieuwbouw

Voorbeelduitwerking Ensemble - voorkeursvariant



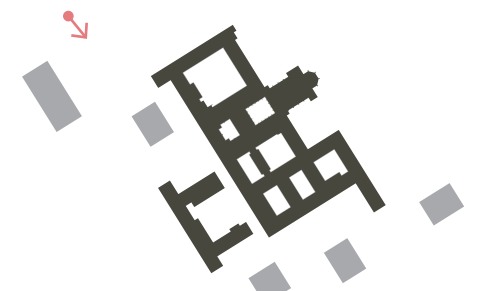
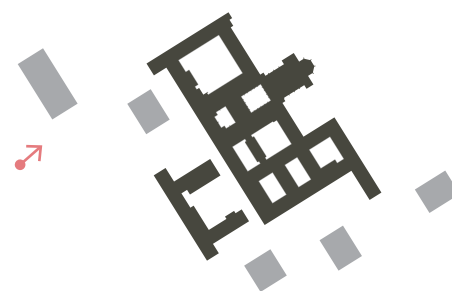
Verschiïningvorm nieuwbouw

Voorbeelduitwerking Ensemble - voorkeursvariant



Verschiïningvorm nieuwbouw

Voorbeelduitwerking Ensemble - voorkeursvariant



Verschijningsvorm nieuwbouw

Marge voor uitwerking

Marges voor uitwerking

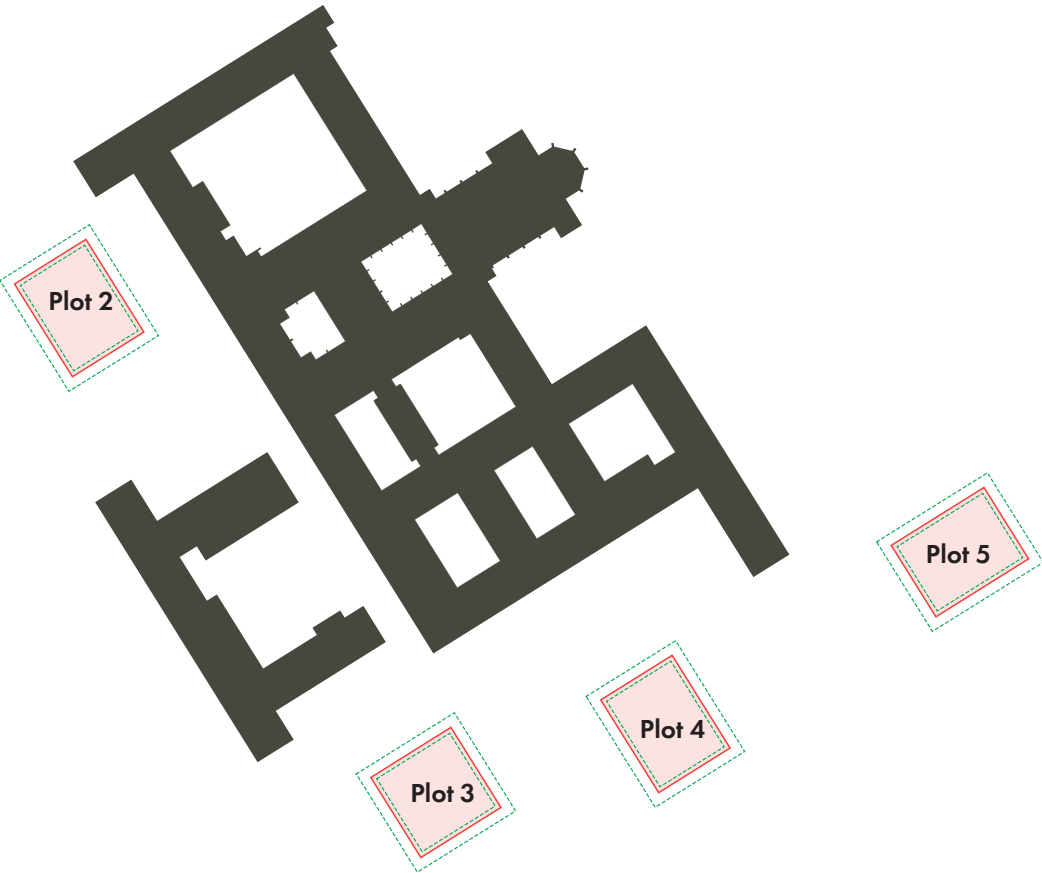
Ten behoeve van de ontwerpuitwerking worden de hoofdvolumes voorzien van een marge. Hiermee ontstaat de ruimte voor de uitwerking van het woonprogramma in relatie tot de buitenruimten (balkons) en tevens de mogelijkheid om in de verdere uitwerking de verdeling van het woonprogramma over de vijf plots te fine-tunen. Aanpassingen tussen de plots onderling nemen als uitgangspunt dat het totaal van de footprints blijft aansluiten op de bouwrechten.

Marges Plot 1

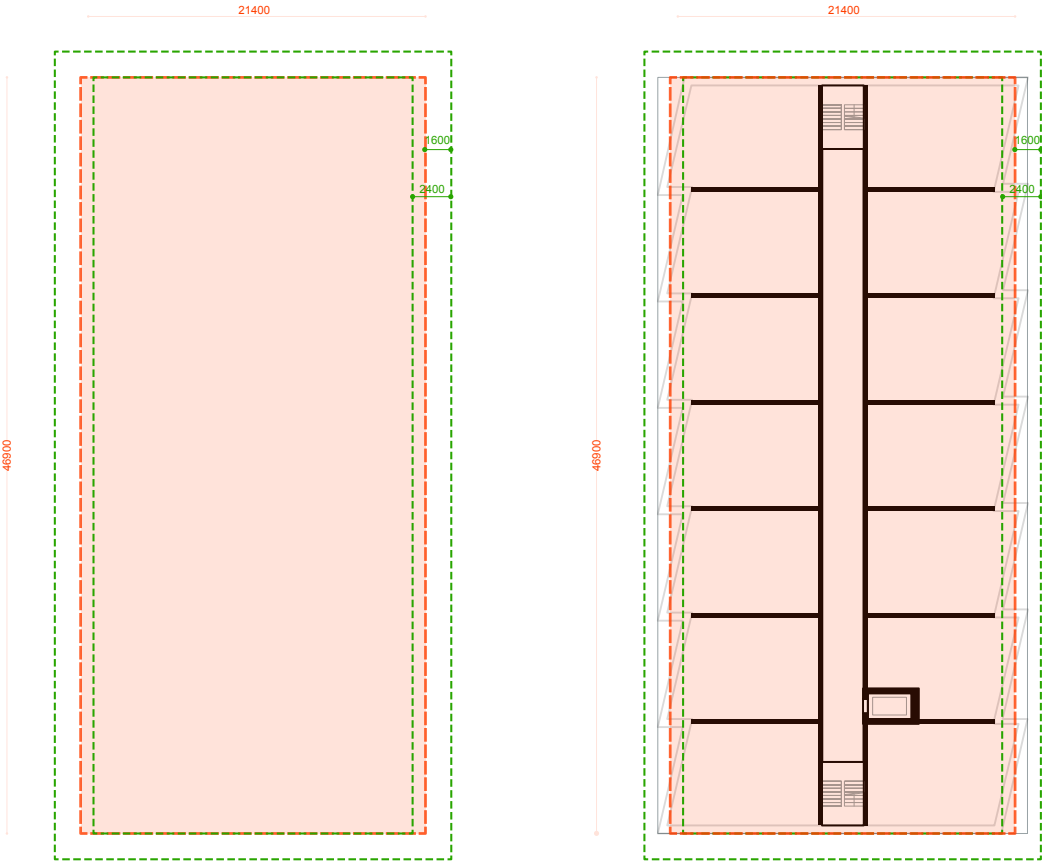
Plot 1 (sociale woningbouwprogramma) kent een marge van 1,6 m rondom voor de uitwerking van buitenruimten (balkons) en eventuele aanpassingen in de maatvoering volgend uit de ontwerpuitwerking.

Marges Plot 2, 3, 4, 5

Bij de overige plots wordt een marge gehanteerd van 2,5 m rondom het hoofdvolume. Daarbinnen wordt het ontwerp voor de buitenruimten (balkons) opgenomen, net als eventuele aanpassingen in de maatvoering van het hoofdvolume.



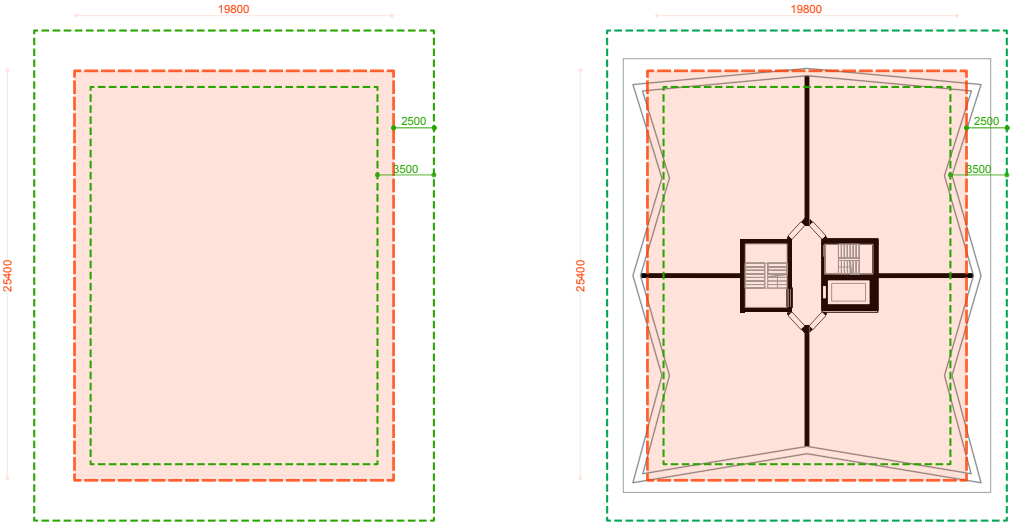
Principe voor Plot 1



Basis (Rood) + Marge (Groen, 1,6 m) voor balkons en aanpassingen volgende uit de ontwerpuitwerking van het woongebouw

Projectie van een voorbeeluitwerking van het woonprogramma inclusief buitenruimten

Principe voor Plot 2 t/m 5



Basis (Rood) + Marge (Groen, 2,5 m) voor balkons en aanpassingen volgende uit de ontwerpuitwerking van het woongebouw

Projectie van een voorbeeluitwerking van het woonprogramma inclusief buitenruimten

Verschijningsvorm nieuwbouw

Uitwerkingsvragen



De voorbeelduitwerkingen van de architectonische verschijningsvorm geven aan dat in de volgende fasen van uitwerking nog diversen keuzen mogelijk zijn om de relatie tussen het erfgoed, het landschap en de verschijningsvorm van de nieuwbouw te verfijnen. Hierbij zijn meerdere uitwerkingsvragen aan de orde:

Ten eerste zullen de ontwerpen voor de individuele woongebouwen moeten onderzoeken op welke wijze locatiegebonden aanleidingen of opgaven tot specifieke oplossingen kunnen leiden. Deze locatiegebonden aanleidingen bestaan bijvoorbeeld uit de plaatselijke verschijningsvorm van het erfgoed, maar ook de positie in het landschap van het woongebouw ten opzichte van het erfgoed en de ruimtelijke rol die het woongebouw hiermee krijgt toebedeeld – als onderdeel van een ruimtelijk kader of juist als coulisse ten opzichte van het klooster.

Ten tweede zal verder moeten worden onderzocht hoe keuzen voor een specifieke toepassing van de ontwerpinstrumenten tot een optimale relatie tussen erfgoed, landschap en nieuwbouw leiden. Hierbij komen onder meer de voorkeursvariant 'vouw', het instrument 'setback' of een combinatie daarvan aan de orde. Ook kan onderzocht worden of ontwerpaspecten op een in schaal ondergeschikt niveau (zoals luifels en proporties van gevelopeningen) een rol kunnen spelen in het aanbrengen van een subtiele verwantschap.

Vervolgens vormt het kleur- en materiaalgebruik een uitwerkingsvraag, waarbij ook aan de hand van dit aspect de relatie tussen landschap en erfgoed verder gestalte zal krijgen. De uitwerkingsvraag concentreert zich hier op het vinden van een balans tussen enerzijds de ambitie om een duurzame en natuurlijke uitstraling in het materiaalgebruik van de nieuwbouw te bewerkstelligen en anderzijds te kunnen refereren aan het 'landeigen' of 'locatie-eigen' materiaalgebruik zoals ook het klooster dat ten tijde van realisatie representeerde. In de uitwerking van het materiaalgebruik moet ook de positie en zichtbaarheid van zonnepanelen worden opgenomen, waarbij het de wens is dat deze zoveel mogelijk uit het zicht worden toegepast.

Tenslotte zal de aansluiting op maaiveld tussen de woongebouwen en het landschap en de buitenruimten rondom het klooster verder moeten worden uitgewerkt, waarbij de vormgeving van de entrees, buitenruimten en balkons van de woongebouwen op de begane grond een belangrijke rol spelen in de plaatselijke uitwerking van de overgang tussen collectieve ruimten en privé buitenruimten van de woningen.

Verschijningsvorm nieuwbouw

Toetsing, kwaliteitsbewaking, architectenselectie



Toetsingskader

Het toetsingkader bestaat uit de volgende onderdelen:

- De erfgoedvisie;
- De definitie van de (deel-)opgaven en ambities
- De uitgangspunten voor stedenbouw, landschap en architectuur, inzetbaar als toetsingscriteria;
- Voorbeelduitwerkingen waarin de werking van de belangrijkste ontwerpinstrumenten zichtbaar is gemaakt;
- Een kwaliteitsbeeld van de architectonische uitwerking dat als referentie kan worden gebruikt in het proces van toetsing.
- De kwantitatieve kaders die de omgang met bouwvlakken, bouwlagen en andere relevante kwantitatieve criteria vastleggen.
- Procesafspraken ten aanzien van de samenwerking van het projectteam van de initiatiefnemers en die van de gemeente, waarin het proces van toetsing en kwaliteitsbewaking is vastgelegd.

Architectenselectie

Zoals is voortgekomen uit het schetsontwerp voor het ensemble vragen de uitgangspunten voor het toekomstige ensemble om een sterke verwantschap tussen de verschillende nieuwe gebouwen, een zorgvuldige relatie met het landschap en een subtiële aansluiting met de architectuur van het bestaande erfgoed.

Het kwaliteitsbeeld dat hiermee samenhangt vraagt om een zorgvuldig ontwerpproces en een robuust proces van kwaliteitsbewaking en toetsing.

Betrokken architect(en):

- Bij voorkeur wordt er gewerkt met slechts een architect voor alle nieuwe woongebouwen.
- Indien de fasering of andere afwegingen de keuze voor een architect bemoeilijken dan kan worden voorgesteld met maximaal twee architecten te werken (plot 1 en 2 gescheiden van plot 3,4 en 5);
- Voor toekomstige transformatieopgaven binnen het klooster wordt ook met slechts een architect gewerkt;
- Er wordt gewerkt met een kwaliteitsteam om vroegtijdige sturing op het ontwerpproces te kunnen faciliteren (zie onderdeel kwaliteitsteam)
- De architectenselectie wordt afgestemd met de gemeente en vindt plaats in samenspraak met potentiële partners (woningbouwvereniging, belegger en/of zorginstelling) voor het huurprogramma.

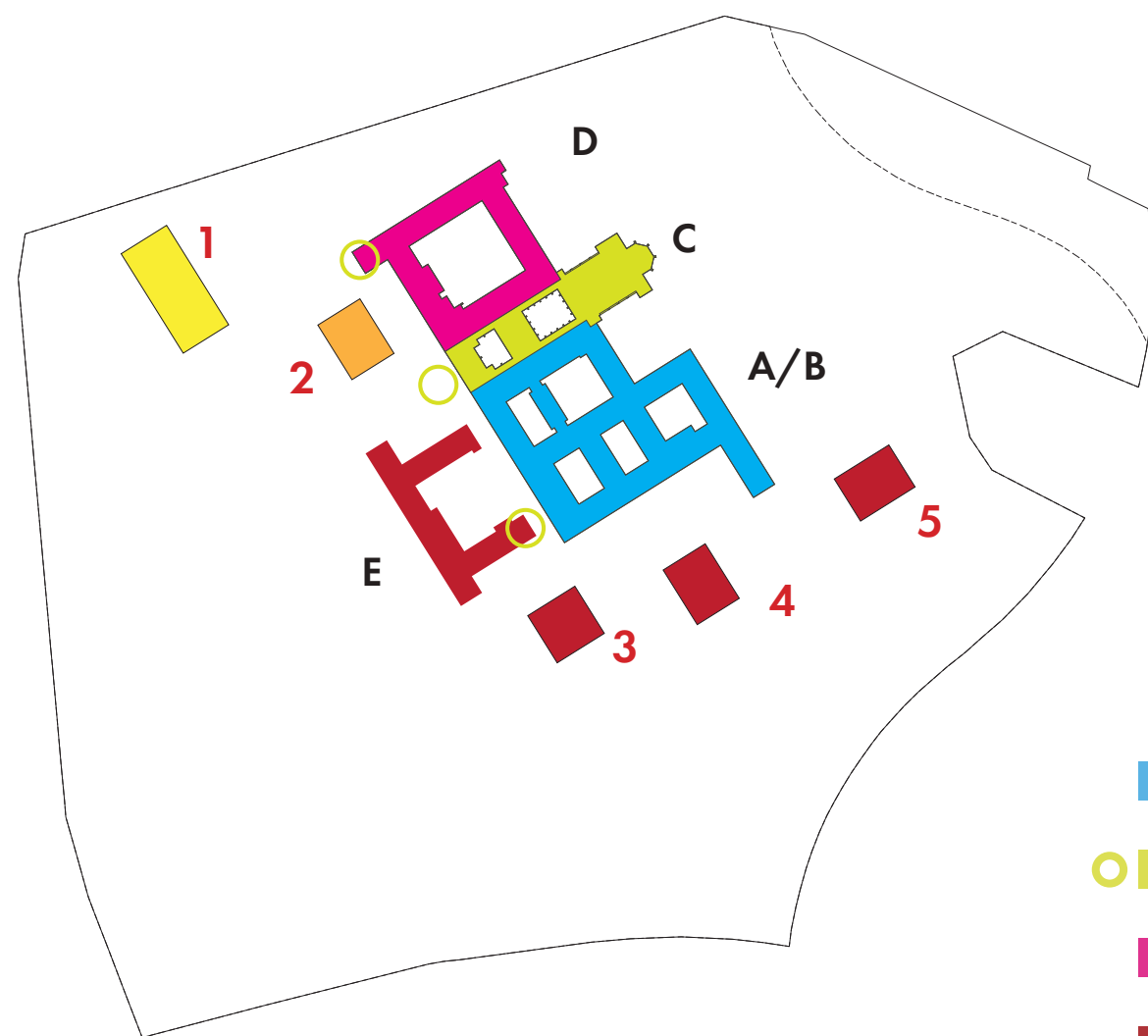
Kwaliteitsbewaking

In de fase van opstalontwikkeling en realisatie is periodieke sturing op het integrale kwaliteitsniveau wenselijk. De initiatiefnemers vormen daarvoor in elk geval een intern kwaliteitsteam met de volgende disciplines:

- Stedenbouw en architectuur, integrale beeldkwaliteit
- Landschap, integrale beeldkwaliteit
- Erfgoedexpert, integrale beeldkwaliteit
- In overleg met de gemeente kan er desgewenst voor gekozen worden om aan het interne kwaliteitsteam leden van de G..A.O. en/of het projectteam van de gemeente toe te voegen.

Uitwerking programma

De Micro-stad: Een mix van wonen, werken en voorzieningen



- Werken
- Voorzieningen (kapel, buurtkamer, (dag-)horeca, fitness)
- Gemengd wonen / werken
- Wonen vrije sector
- Wonen middensegment
- Wonen sociale segment

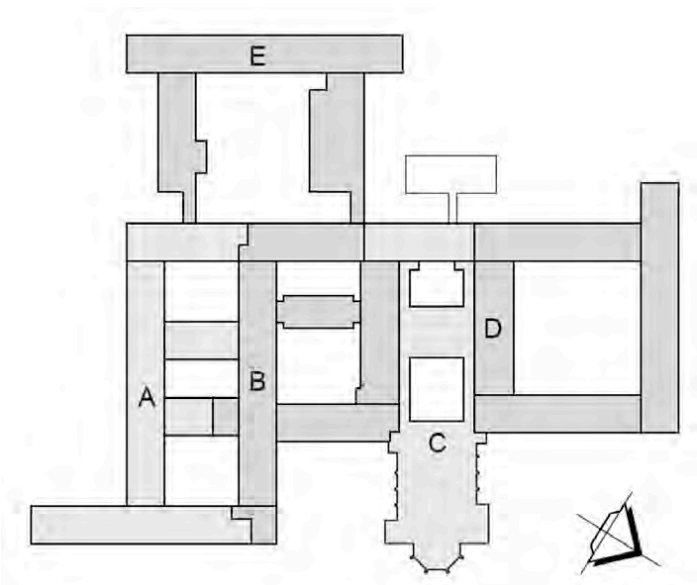
Wonen:
De verdeling van het woonprogramma volgt het deltaplan wonen van de gemeente Amersfoort:
35% sociale segment
20% middensegment
45% vrije sector

Werken:
Bestaande bedrijvigheid in gebouwdeel A en B wordt uitgebreid in gebouwdeel D (gemengd / wonen werken). Er wordt onderzocht of er meer ruimte voor co-working kan ontstaan.

Voorzieningen
Bestaande kapel en keuken worden onderdeel van een zone met gemeenschappelijke voorzieningen (Cultuuras) Daarnaast zijn er verspreid over meerdere gebouwdelen individuele voorzieningen (horeca, sport/fitness, ontmoetingsplekken, dienstverlening)

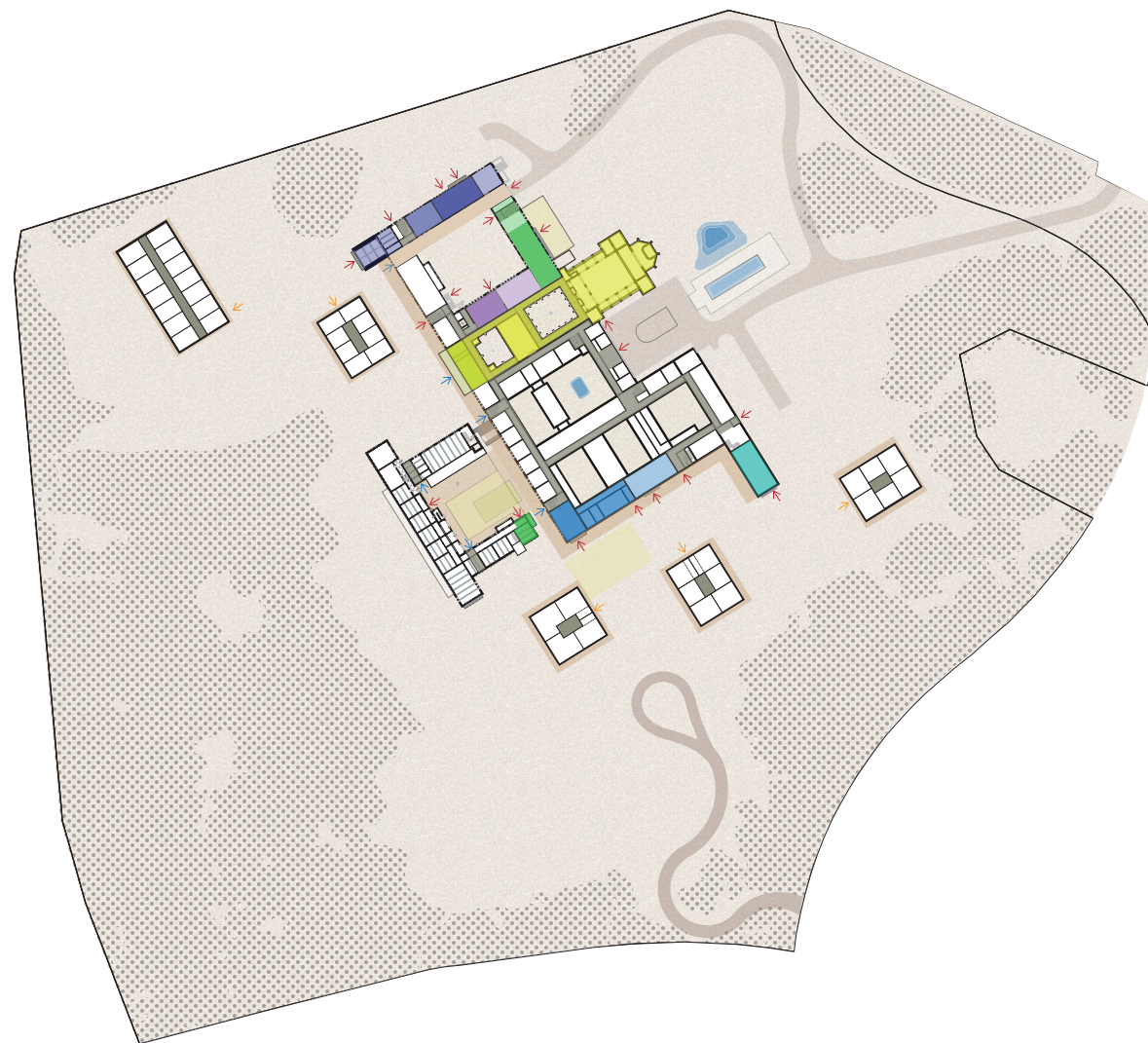
Micro-stad
Vanuit het concept van de micro-stad werken we toe naar een gemengde leefomgeving waar ruimte is voor wonen, werken en ontmoeting. We behandelen in dit onderdeel de verschillende programmatische onderdelen en de wijze waarop we het programma verder zullen uitwerken.

- Wonen: 60 tot 70 %
- Werken: 20 tot 30 %
- Voorzieningen 5 tot 10%



Uitwerking programma

De programmatische invulling van de micro-stad



De programmatische invulling van de microstad zal in meerdere fasen van ontwikkeling gestalte krijgen. Zoals eerder benoemd beogen we een leefomgeving met een gemengd karakter waar ruimte voor wonen, werken, ontmoeten en natuur- en cultuurbeleving samenkomen. Daar horen (collectieve) voorzieningen bij die deze wisselwerking kunnen faciliteren.

De strategie is om de introductie van collectieve voorzieningen op een organische manier te bepalen en te laten meegroeien met de stapsgewijze introductie van het woonprogramma en het aantrekken van mogelijke nieuwe vormen van bedrijvigheid en de aanvullende behoeften die daaruit voortkomen. In de actuele situatie vormen een horecafunctie, het kinderdagverblijf / BSO en de fitnessruimte voorbeelden van de basis voor deze collectieve voorzieningen die de toekomst kunnen worden uitgebreid.

Bijgaand een voorbeelduitwerking van het mogelijke eindresultaat van een dergelijke uitbreiding als uitkomst van een langjarige transitie in meerdere fasen. Waarbij per fase adequaat nog ingespeeld kan worden op een veranderende vraag naar voorzieningen. We werken met een eindbeeld als raamwerk voor de locaties van nieuwe voorzieningen.

Met het huidige gebruik 'bedrijfsverzamelgebouw' als basis worden in de komende jaren nieuwe functies toegevoegd, te beginnen met de woonfunctie. De kapel in gebouwdeel C blijft in gebruik als ruimte voor evenementen, exposities en culturele activiteiten. De horecafunctie die momenteel wordt ingevuld door 'La Cantina' wordt ten tijde van de transformatie van Hof E behouden op een andere locatie in het klooster, waarbij wordt gestreefd naar een permanente oplossing. In

de transformatie van gebouwdeel E is tevens een kleinschalige horecafunctie voorzien.

Op wat langere termijn wordt beoogd om na de realisatie van de eerste fase van de woongebouwen, aanvullende voorzieningen op te nemen in gebouwdeel D (in de plint) en gebouwdeel C (door het gedeelte waar de keuken zich bevindt te betrekken bij de 'cultuur-as'). Deze voorzieningen zijn onder meer gericht op ontmoeting voor bewoners, zoals een gemeenschappelijke werkplaats en/of werkplek, waarbij gezocht wordt naar een aansluiting op de bestaande 'co-working' functie die in dit deel van het gebouw reeds aanwezig is. Maar ook de aanwezigheid van zorgfuncties (huisartsen, fysiotherapie) is denkbaar.

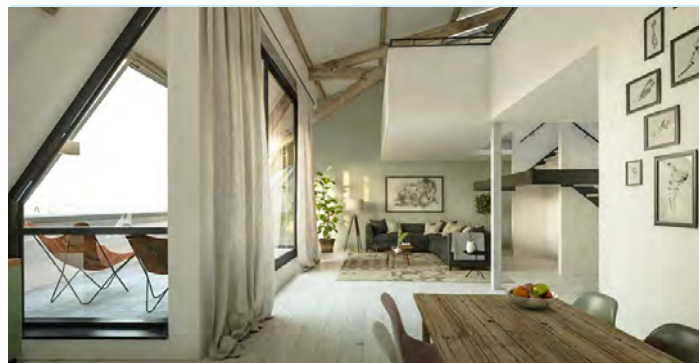
In de voorbeelduitwerking wordt rekening gehouden met het toevoegen van voorzieningen op specifieke locaties langs de 'nieuwe omgang' ter plaatse van de ontmoeting van de cultuur-as met het landschap aan de westzijde en aan de noordwestzijde (ter plaatse van de actuele locatie van SKA de Boshut). Samen met de kleinschalige horecalocatie in gebouwdeel E geven deze drie locaties gestalte aan een as van ontmoetingsplekken en/of collectieve functies.

Tenslotte is ook in het landschapsplan rekening gehouden met de mogelijkheid om nieuwe ontmoetingsplekken te introduceren. Voorbeelden zijn het yoga-veld aan de noordzijde, de buitenruimte tussen gebouwdeel E en het toekomstige woongebouw op plot 2, maar ook het 'zuidplein' is beoogd om te kunnen worden gebruikt als verblijfsruimte. Dit nieuwe netwerk van plekken rondom het klooster kan worden aangevuld met folies in het landschap.

-  Horeca / Ontmoeting
-  Cultuur-as: evenementen, conferenties
-  Gemeenschappelijke werkplaats, techniek
-  Kinderdagverblijf, onderwijs
-  Co-working / Gemeenschappelijke functies
-  Sport / Fysiotherapie

Uitwerking programma

Woonprogramma



Woonprogramma

Deltaplan wonen

Het Deltaplan Wonen en actieplan Midden huur is van toepassing op de volledige ontwikkeling. Dit omvat de herontwikkeling van het bestaande gebouw, alsmede de nog niet ingevulde bouwrechten zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

Conform het Deltaplan Wonen worden er:

- Minimaal 35% sociale huurwoningen gerealiseerd;
- Minimaal 10% woningen in het lage middensegment gerealiseerd;
- Minimaal 10% woningen in het hoge middensegment gerealiseerd;

Gefaseerde uitvoering en borging Deltaplan

Onderdelen van het Deltaplan mogen gefaseerd tot stand komen, verdeeld over het bestaande klooster en het nieuwbouwdeel. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat het sociale segment (35% sociale huurwoningen) in het nieuwbouwdeel wordt gerealiseerd en niet in het bestaande gebouw. In dit uitwerkingsvoorstel is de programmering verder uitgewerkt, met daarin opgenomen een verdeling van sociaal en midden huur over de nieuwbouw en het bestaande gebouw. In een anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen die ingaan op de wijze waarop wordt voldaan aan het Deltaplan Wonen indien de nieuwbouw in fasen of in gedeelten wordt gerealiseerd, of op een geheel ander moment in tijd.

Voor het aandeel sociale huurwoningen wordt momenteel onderzocht of deze kan worden ingevuld in combinatie met een maatschappelijke zorgfunctie (zie toelichting volgende pagina). In de context van de uitkomsten van dit onderzoek wordt voornamelijk gewerkt met een bandbreedte van drie scenario's voor de uiteindelijke verdeling van de woningen over klooster en nieuwbouw. Samengenomen geven deze scenario's in dit stadium van uitwerking de flexibiliteit weer die nog nodig is om het uiteindelijke woonprogramma te kunnen bepalen in de context van zowel de ruimte die wordt geboden door de ingrepen binnen de erfgoedopgave mogelijk zijn, de wijze waarop al dan niet een combinatie tussen sociale huurwoningen en zorg kan worden gemaakt en een sluitende inventarisatie van de benodigde parkeer-

voorzieningen (waarvoor zicht nodig is op de mogelijke reducties van de parkeernormen door de toepassing van deelmobiliteit).

Doelgroepen

Brede doelgroep is onderdeel van de micro-city

In het verlengde van het concept van de "micro-city", waarbij een effectieve mix aan functies en gebruikers centraal staat, richt de ontwikkeling zich op een brede doelgroep van bewoners; een doorsnede van de Amersfoortse bevolking. De groene en veilige omgeving en stedelijke voorzieningen in de nabijheid maken dat het gebied voor veel mensen een aantrekkelijke woonomgeving zal zijn. De volgende groepen worden hierbij in elk geval onderscheiden:

- Starters/jongere huishoudens
- Gezinnen
- Empty-nesters
- Senioren met een zorgbehoefte

We richten ons hierbij op een profiel van bewoners die affiniteit hebben met natuurbeleving, duurzaamheid en een leefomgeving met een collectief karakter. De woonfunctie in de historische context van het klooster brengt immers een specifieke balans tussen het privédomein en het collectieve domein; de individuele woning is altijd onderdeel van een groter ensemble en een zorgvuldig ontworpen samenhang. Toekomstige bewoners kiezen daarmee bewust voor het karakter van wonen op een landgoed met een collectief landschapspark en collectieve voorzieningen.

In zowel de verkoopinformatie als in de gesprekken met de verkopend makelaar wordt ingezet op het tot stand brengen van een match tussen de kenmerken en waarden van het gebied en die van de toekomstige bewoners. Over de toewijzing van de huurwoningen worden met corporatie/belegger (en indien van toepassing zorginstelling) nadere afspraken gemaakt over bewonersprofielen, motivatie en urgentie.

De woningen hebben het park als collectieve tuin. Bij grondgebonden woningen wordt 'vertuining' door middel van fysieke erfafscheidingen vermeden. Er wordt per grondgebonden woning een zone toegekend voor exclusief privé-gebruik, waarbij de inrichting van deze zone wordt mee-ontworpen in het inrichtingsplan van het park. De over-

gang tussen privé-buitenruimte en het collectieve park is hiermee een belangrijke landschappelijke ontwerpopgave; het privé-karakter wordt met landschappelijke elementen vormgegeven. Door duidelijke regels op te stellen over beheer en onderhoud richting de toekomst en dit onderhoud zoveel mogelijk collectief te organiseren wordt het behoud van het landschappelijke beeld verankerd in de beheerfase.

Naast de globale definitie van bovenstaande doelgroepen onderzoeken wij de mogelijkheid om nieuwe woonproducten te introduceren die een verbinding zoeken met het gemengde karakter van de locatie, door bijvoorbeeld de combinatie van woon- en werkruimte aan te bieden en te onderzoeken of collectieve woonvormen een meerwaarde kunnen vormen voor de locatie (bijvoorbeeld gericht op één-oudergezinnen in de nabijheid van een kinderdagverblijf).

Uitwerking programma

Woonprogramma - uitwerking

Woningprogrammering en doelgroepen Eemklooster						
Indicatief en altijd cf. het Deltaplan Wonen						
A. Scenario met Pieters & Bloklands Gasthuis (PBG)						
	Aantal (indicatief)	Segment	huur / koop	m2 GBO	Aantal kamers	Primaire doelgroep(en)
Hof D klooster	31	vrije sector / middelduur	huur	50 - 80	drie kamers	Starters / jongere huishoudens
Hof E klooster	17	vrije sector	koop	> 200	vijf kamers of meer	Empty nesters, doorstroming Bergkwartier
Nieuwbouw plot 1	70 - 84	sociaal	huur (de Alliantie / PBG)	40 - 60	mix van twee- en driekamers	Gasthuis met zorg voor ouderen
Nieuwbouw plot 2	40	middelduur	koop / huur	50 - 80	mix van twee- en driekamers	Starters / jongere huishoudens
Nieuwbouw plot 3	20	vrije sector	koop	80 - 160	mix van drie- en vierkamers	Kleine gezinnen, stellen en empty nesters, deels doorstroming Bergkwartier en Leusderkwartier
Nieuwbouw plot 4	30	vrije sector	koop	80 - 160	mix van drie- en vierkamers	Kleine gezinnen, stellen en empty nesters, deels doorstroming Bergkwartier en Leusderkwartier
Nieuwbouw plot 5	20	vrije sector	koop	80 - 160	mix van drie- en vierkamers	Kleine gezinnen, stellen en empty nesters, deels doorstroming Bergkwartier en Leusderkwartier
	Maximaal 240					
B. Scenario zonder PBG						
	Aantal (indicatief)	Segment	huur / koop	m2 GBO	Aantal kamers	Primaire doelgroep(en)
Hof D klooster	31	vrije sector / middelduur	huur	50 - 80	drie kamers	Starters / jongere huishoudens
Hof E klooster	17	vrije sector	koop	> 200	vijf kamers of meer	Empty nesters, doorstroming Bergkwartier
Nieuwbouw plot 1	70 - 84	sociaal	huur (de Alliantie)	40 - 60	mix van twee- en driekamers	Mix van kleine gezinnen, stellen, ouderen en jongere huishoudens
Nieuwbouw plot 2	40	middelduur	koop / huur	50 - 80	mix van twee- en driekamers	Starters / jongere huishoudens
Nieuwbouw plot 3	20	vrije sector	koop	80 - 160	mix van drie- en vierkamers	Empty nesters en senioren zonder zorgbehoefte, doorstroming Bergkwartier en Leusderkwartier
Nieuwbouw plot 4	30	vrije sector	koop	80 - 160	mix van drie- en vierkamers	Kleine gezinnen, stellen en empty nesters, deels doorstroming Bergkwartier en Leusderkwartier
Nieuwbouw plot 5	20	vrije sector	koop	80 - 160	mix van drie- en vierkamers	Empty nesters en senioren zonder zorgbehoefte, doorstroming Bergkwartier en Leusderkwartier
	Maximaal 240					

Uitwerking woonprogramma

Voor het aandeel sociale huurwoningen wordt momenteel onderzocht of deze kan worden ingevuld in combinatie met een maatschappelijke zorgfunctie.

Onderzocht wordt of het haalbaar is om met de Alliantie en het Pieters & Bloklands Gasthuis (PBG) een zorgprogramma voor (dementerende) ouderen te realiseren op de locatie dat passend is vanuit het Deltaplan Wonen en aansluit op het concept van de microstad. Hieruit volgt dat we momenteel twee scenario’s onderzoeken:

A. Indien wordt gekozen voor een zorgprogramma met PBG op plot 1, dan wordt naar een aanvullende mix van doelgroepen gestreefd. Waarbij in dat geval minder extra aanbod wordt nagestreefd voor de oudere- en zorgbehoevende doelgroepen. De nadruk ligt dan meer op woonprogramma voor starters, jonge stellen en jonge (kleinere) gezinnen . De woninggroottes zullen binnen de bandbreedte dan gemiddeld wat lager liggen.

B. Wanneer niet voor een zorgprogramma met PBG wordt gekozen, dan wordt er extra op ingezet dat de mix van doelgroepen de doorstroom uit het Bergkwartier en Leusderkwartier bevordert. De woningtypen zullen zich dan naar verwachting meer richten op senioren en empty nesters (met woninggroottes die gemiddeld wat meer aan de bovenkant van de bandbreedte liggen). Mogelijk in combinatie met aanbod van zorg om de levensloopbestendigheid te bevorderen.

In de bijgaande tabel is indicatief weergegeven hoe deze beide scenario’s eruit kunnen zien. Waarbij elk segment een variatie aan woningtypen en oppervlakken kent en een mix van doelgroepen het uitgangspunt is.

In de uitwerking van het woonprogramma houden we voorlopig rekening met beide scenario’s. Nadat de keuze over het zorgprogramma is gemaakt, wordt dit verder uitgewerkt. De differentiatie van het woonprogramma kan daarbij zowel tussen de gebouwen onderling als per individueel gebouw of gebouwdeel worden uitgewerkt. Dit laatste door bij-

voorbeeld in woningtypen te variëren bij de hoger gelegen verdiepingen (bijvoorbeeld twee appartementen per laag in plaats van vier bij de nieuwbouw of de toepassing van loftwoningen in de kap van hof D). Ook eventuele mengvormen tussen betaalbare en vrije sector woningen in hetzelfde gebouw worden onderzocht.

Uitwerking programma

Werken: ruimte voor ondernemerschap



Werken / Bedrijvigheid

- Clustering - bijvoorbeeld Erfgoedcluster, Zorg - Psychologie
- Dienstverlening B2B
- Dienstverlening B2C
- Creatieve industrie
- Ruimte voor co-working
- Werken bij/aan huis

Werken: ruimte voor ondernemerschap

In de huidige situatie is er een heterogeen scala aan gebruikers die vanuit het klooster opereert en onderneemt. Sommige gebruikers hebben een duidelijke synergie, zoals het erfgoedcluster. Andere gebruikers zijn weliswaar actief in dezelfde sector (zorg, onderwijs aan speciale groepen), maar opereren los van elkaar. Daarnaast zijn er meerdere ondernemers die zich in de creatieve sector begeven (architecten, grafisch ontwerpers, modeontwerpers en kunstenaars). Tenslotte vertegenwoordigt een diverse groep ondernemers een breed scala aan dienstverlening, waarbij er synergie bestaat tussen de verschillende ondernemers.

In de plannen voor de transformatie wordt er doorgebouwd op de huidige mix van gebruikers. Hierbij komen twee nieuwe doelstellingen onderzocht: de versterking van de gemeenschappelijke voorzieningen (overleg ruimten, presentatieruimten) en de mogelijkheden om meer ruimte voor co-working op te nemen.

Met de bestaande ondernemers die tevens een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau van de gebied of van de bredere omgeving wordt gekeken hoe hun activiteiten in de toekomst een versterking kunnen vormen voor de aantrekkingskracht van het gebied als geheel. Wij behandelen deze categorie in onderstaande onderdeel 'Gemeenschappelijke voorzieningen.'



Uitwerking programma

Voorzieningen gericht op de gemeenschap



I don't need a drill.
I need a hole in the wall



Gemeenschappelijke voorzieningen

Diverse voorzieningen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig in het klooster, zoals kinderdagopvang, daghoreca en sportvoorzieningen. Een deel van de huidige ondernemers biedt diensten aan die een aanvulling vormen op het voorzieningenniveau zoals fysiotherapie en mentale gezondheidszorg. Momenteel zijn deze voorzieningen gericht op bewoners uit de omgeving. Met de komst van bewoners op de locatie zelf is het de intentie deze voorzieningen uit te breiden, ten dienste van de vorming een nieuwe gemeenschap van bewoners, ondernemers en bezoekers uit de omgeving.

In de huidige situatie zijn er een beperkt aantal mogelijkheden waarbij de verschillende gebruikers elkaar informeel kunnen ontmoeten. Door de komst van nieuwe voorzieningen af te stemmen op een nieuwe reeks ontmoetingsplekken in binnen- en buitenruimten wordt een nieuw netwerk van ontmoetingsplekken beoogd. Daarbij wordt zowel een onderscheid gemaakt tussen plekken gericht op bewoners, ondernemers en bezoekers als plekken die op alle doelgroepen gericht zijn.

In de toekomst is het de intentie dat er ruimte is voor meerdere vormen van organisatie en beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen binnen het klooster. Een deel van de voorzieningen zal ook in de toekomst worden geëxploiteerd door bestaande of nieuwe ondernemers, zoals bij daghoreca, een kinderdagverblijf of zorgfuncties. Bij een ander deel van de ruimten die specifiek gericht is op de bewoners (zoals een ontmoetingsplek, kas en werkplaats voor bewoners) is het de bedoeling dat het beheer op termijn kan worden opgebracht door de bewoners zelf in gemeenschappelijk verband.

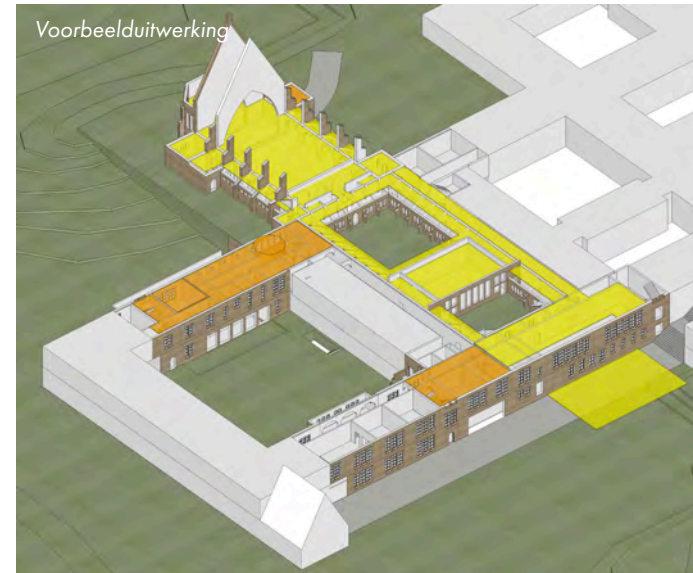
In de verdere uitwerking van deze voorzieningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende categorieën voorzieningen - langs doelgroepen (bezoekers, bewoners, ondernemers), de wijze van beheer (collectief of door een ondernemer) en de wijze waarop deze voorzieningen een bijdrage moeten leveren aan wat wij willen definiëren als de essentiële sociale infrastructuur van het toekomstige ensemble.

Voorzieningen gericht op de gemeenschap

- Fitness / Sport
- Kinderdagverblijf
- (Dag) Horeca
- Moestuin / Kas
- Ontmoetingsplek voor de buurt
- Gedeelde werkplaats voor repair & Recycling, hergebruik en delen van gereedschap (Share-hub & Makerspace)

Uitwerking programma

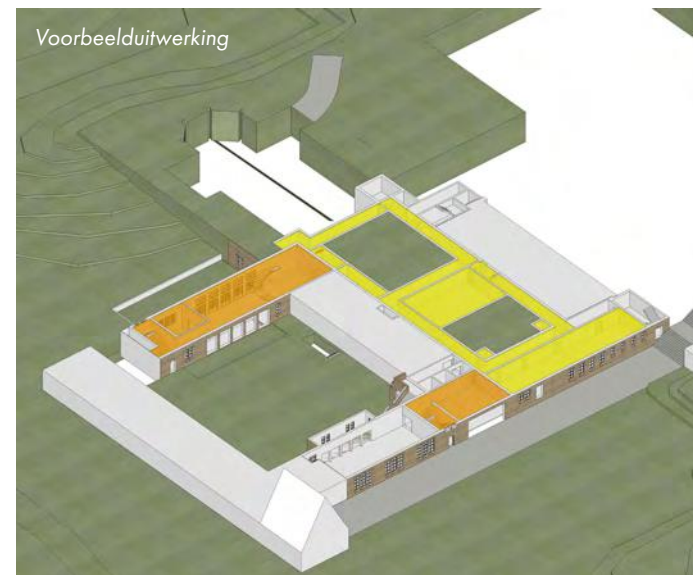
De 'Cultuur-as' as hart van de Micro-stad en het toekomstige ensemble



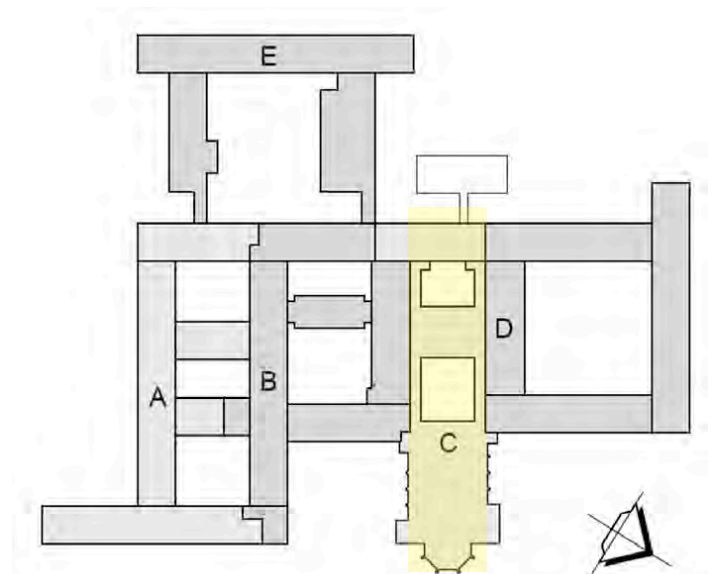
Begane grond (Maaiveld Kapel)

Ruimte voor cultuur, ontspanning, ontmoeting en ondersteuning:

- Overlegruimten, presentatieruimten
- Ontmoetingsplek voor de bewoners
- De kapel voor culturele activiteiten, speciale gelegenheden

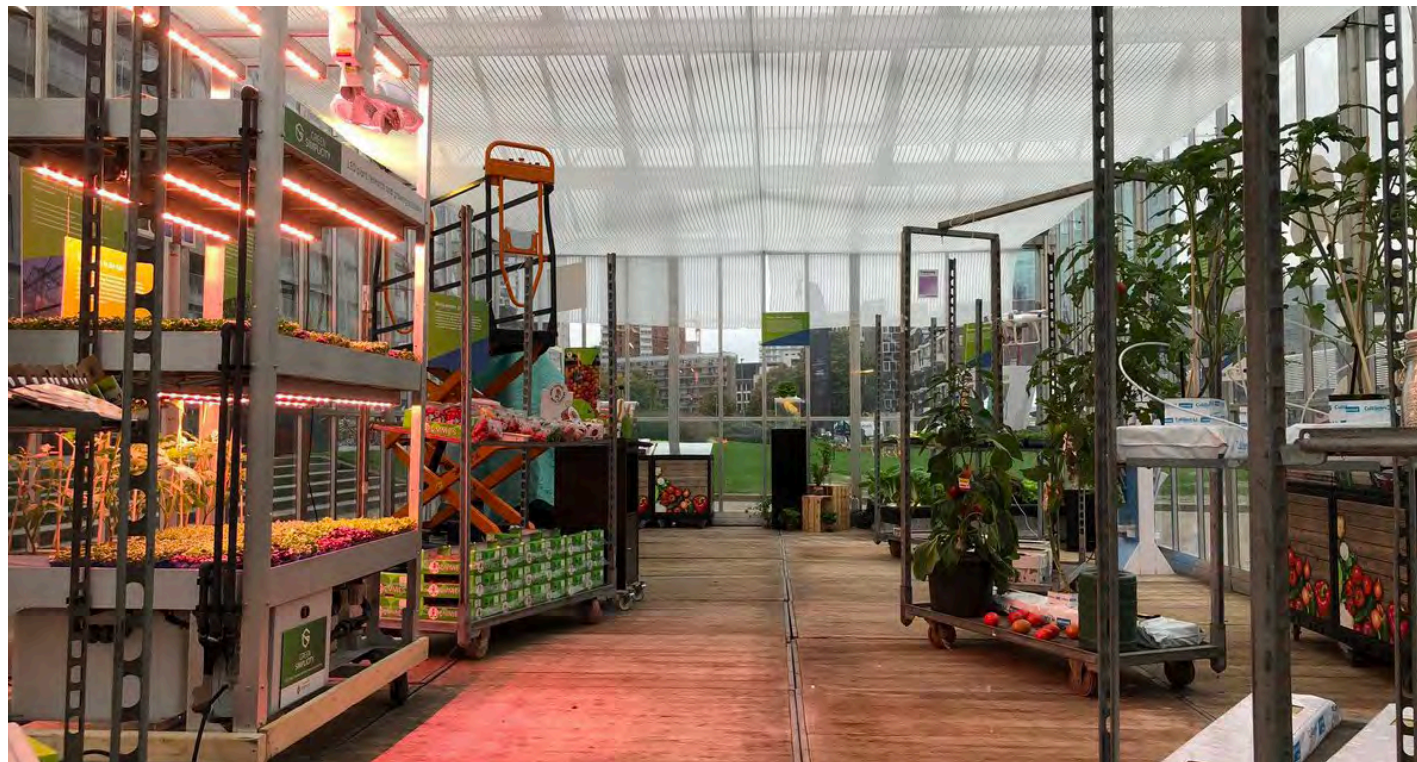


Souterrain (Maaiveld hof D)



Uitwerking programma

Flexibiliteit in de uitwerking van het programma



Uitwerking van voorlopig naar definitief programma

In de context van de transformatie van het huidige klooster naar het toekomstige nieuwe ensemble waar ook de nieuwbouw een onderdeel van uitmaakt is flexibiliteit in de programmering een belangrijk instrument. Terwijl we toewerken naar een optimale verhouding tussen de belangrijkste programmaonderdelen (wonen werken en voorzieningen), zal binnen ieder programmaonderdeel de ruimte moeten blijven bestaan om stapsgewijs tot aanscherping te komen gedurende het verdere proces. Ook na afronding van de belangrijkste fasen van transformatie en nieuwbouw zal het klooster nog steeds in evolutie zijn. Zo zal er op termijn een invulling ontstaan voor de delen van het klooster die in de eerste fasen nog niet worden meegenomen, zoals bijvoorbeeld de zolderverdiepingen van de gebouwdelen A, B en C.

Op de uitwerking van het voorlopige programma naar het definitieve programma zijn verschillende variabelen van invloed:

- Ten eerste geeft het kader van mogelijk ingrepen (de ingrepenkaart) en een typologische studie naar de mogelijkheden van transformatie van gebouwdeel D een indicatie van de mogelijke woningtypen die binnen het klooster kunnen worden gerealiseerd. Hieruit volgt dat de verschillende woonsegmenten en bijbehorende woonproducten niet zonder meer in gelijke mate in het klooster kunnen worden gerealiseerd, in sommige gevallen vanwege van de bestaan karakteristieken van het complex, in andere gevallen vanuit de economische haalbaarheid. Binnen het klooster bestaat hiermee een beperkte bandbreedte in opties voor transformatie richting woningen.
- Ten tweede is het in het bepalen de definitieve volgorde van transformatie niet aannemelijk dat het klooster als geheel in een keer wordt getransformeerd. Daarvoor is het klooster te omvangrijk en zijn er bestaande, soms langjarige verplichtingen, richting bestaande huurders van het complex. Een transformatie in verschillende fasen, waarbij allereerst de gebouwdelen met leegstand en/of de grootste aanleiding tot vernieuwing aan de orde komen is daarom het uitgangspunt. Met deze gefaseerde transformatie als uitgangspunt is de verhouding tussen de verschillende programmaonderdelen niet constant in tijd en is het aannemelijk dat er vanuit de

stapsgewijze evolutie van het complex nieuwe inzichten ontstaan over de samenhang in de programmering.

- Ten derde stelt de transformatie van het bestaande klooster richting een gemengde leefomgeving met een sterke gemeenschap een aantal eisen aan de wijze waarop de programmering tot stand komt. Deze moet ten dienste staan aan de mogelijkheid om een gemeenschap op een organische wijze te laten groeien. Binnen deze groei is de stapsgewijze ontwikkeling van het voorzieningenniveau een belangrijk instrument.

In de volgende stappen richting een bestemmingsplanwijziging willen wij vanuit bovengenoemde punten werken met een gemengde bestemming waarbinnen een bandbreedte voor de verschillende typen programma is opgenomen. Voor bijzondere functies zoals horeca zal hierbij wel een specifieke aanname worden gemaakt, terwijl we voor de overige functies zo veel mogelijk flexibiliteit willen behouden. Wij tonen hier (zie illustratie) de voorlopige programmatabel die aansluit op deze gedachte.

Uitwerking programma

Woonprogramma in klooster en nieuwbouw

Scenario 1 200 woningen	Klooster	Nieuwbouw	Totaal per segment	Percentage
Sociaal	0	70	70	35%
Middelduur	11	29	40	20%
Vrije Sector	33	57	90	45%
Totaal	44	156	200	100%

Scenario 2 220 woningen	Klooster	Nieuwbouw	Totaal per segment	Percentage
Sociaal	0	70 + 7 *	77	35%
Middelduur	11	33	44	20%
Vrije Sector	37	62	99	45%
Totaal	48	172	220	100%

Scenario 3: 240 woningen	Klooster	Nieuwbouw	Totaal per segment	Percentage
Sociaal	0	70 + 14 *	84	35%
Middelduur	11	37	48	20%
Vrije Sector	44 *	64	108	45%
Totaal	55	185	240	100%

*) In sepeeraat volume, gemengd met middensegment

- Huidige uitgangspunten:
Bandbreedte aantal woningen:
200 - 240

Voorlopige programma-mix binnen klooster:
51% Werken
37% Wonen
12% Voorzieningen (waaronder kapel)

Voorlopige programma-mix op gebiedsniveau
32% Werken
60% Wonen
8% Voorzieningen

Marge in de uitwerking van de verhouding tus-
sen wonen en werken op gebiedsniveau:
ca. 10%

 - Bij het ontwerp van de woningen hanteren wij in de basis de uitgangspunten uit het Deltaplan Wonen.
 - In relatie tot de marktvraag wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woningaanbod, ook wat betreft de oppervlakte van de woningen, zodat daarmee een brede doelgroep wordt aangesproken.

- Het werken met scenario's**
In de verdeling van het woonprogramma tussen klooster en nieuwbouw werken we op dit moment met drie scenario's. Dit heeft te maken met een aantal factoren:
- Bij de sociale huisvestingsopgave wordt gezocht naar de mogelijkheid om een combinatie van wonen en zorg aan te bieden. Deze combinatie stelt aanvullende eisen aan het programma van eisen het minimum aantal woningen voor de zorgaanbieder.
 - Bij het ontwerp voor woningen binnen het klooster spe- len meerdere factoren een rol. Een belangrijk onderwerp vormt de fysieke mogelijkheden en beperkingen die het klooster biedt voor specifieke woningtypen, waar- bij adequate daglichttoetreding en buitenruimten een belangrijke rol spelen;
- In alle scenario's gaan we uit van een differentiatie in het woonprogramma voor de vrije sector en blijft het Delta- plan wonen het uitgangspunt. Een groter aantal woningen impliceert voor woningen in de vrije sector een gemiddeld kleinere omvang van de woningen.
- We hanteren momenteel een marge van ca.10% flexibiliteit in de uitwerking van de verhouding tussen wonen en werken. Deze marge wordt ingezet in de uitwerking van het woon- en werkprogramma binnen het klooster. Denk hierbij aan de inzet van de zolderverdiepingen bij gebouwdelen A, B en C en de verdere uitwerking van gebouwdeel D.

Integrale duurzaamheid

Brede benadering van duurzaamheid

1.12

Onderwerpen

- Historie van zelfvoorzienendheid
- Brede benadering van duurzaamheid
- Verschillende dimensies van de opgave
- Duurzaamheid als organisatievraagstuk
- Trias Energetica en Trias Ecologica
- Energieopwekking, opslag en distributie
- Energiecoöperatie
- Duurzame leefstijl
- Natuurinclusief ontwerpen
- Klimaatadaptatie
- Circulair materiaalgebruik
- Ecologisch ontwikkelprotocol



Een historie van zelfvoorzienendheid als vertrekpunt

Op de webpagina die de zusters van O.L.V. van Amersfoort is de volgende tekst afkomstig uit het Provinciaal Kapittel 2006 in Amersfoort opgenomen onder 'Vorming':

Om het beeld van God naar wie wij geschapen zijn, niet te misvormen, maar te laten groeien en zijn uiteindelijke vorm te geven, mogen wij ons laten leiden door het visioen van het Rijk Gods dat Jezus opriep in de bergrede.

*De vorming begint waar ieder staat, (...)
(...) is nooit eens en voorgoed, maar groeit in een gezamenlijk proces
waarbij voortdurend wordt ingespeeld op het levensgevoel binnen kerk en maatschappij.*

Benadrukt wordt dat 'vorming doorgaat zolang we leven'. In zekere zin zijn deze principes ook van toepassing op de gebouwde omgeving en een individueel gebouw. Deze zijn nooit 'af', en ontwikkelen zich continu onder invloed van gebruikers, nieuwe technologie, de natuur et cetera. Daarbij is van belang dat wordt meegegaan met de tijdsgeest en maatschappelijke ontwikkelingen.

Het Eemklooster heeft gedurende haar historie, die richting één eeuw gaat, de nodige aanpassingen ondergaan. Van met name functionele uitbreidingen in de eerste decennia naar met name functionele wijzigingen en technische verbeteringen in de laatste decennia. Van belang is om ook in de toekomst mee te blijven gaan met de eisen van de tijd om op die manier verzekerd te blijven van een actieve, duurzame gemeenschap van gebruikers. Dat is immers de beste garantie op een duurzame en kwalitatieve exploitatie.

Van oudsher heeft het Eemkloostercomplex, zoals veel kloosterterreinen, een aantal autarkische kenmerken. Zo was er lange tijd sprake van een moestuin, wordt het terrein gekenmerkt door een houtproductiebos en is er een ingenieus eigen watersysteem met waterput op het terrein. Volledig zelfvoorzienend en circulair zijn op alle gebieden is technisch gezien nog niet reëel en niet altijd een nuttige doelstelling, maar het is wel interessant om voorliggende actuele

opgaven zoals energieverbruik, energieopwekking en een aantal andere onderdelen van het 'metabolisme' van een gebied vanuit dat perspectief aan te vliegen. Vanuit de historie van het klooster zien we dus veel aanknopingspunten voor een eigentijdse brede benadering van duurzaamheid. Die benadering leidt niet tot één eindresultaat op een bepaald moment, maar is veeleer een leidraad om het complex continu te blijven verbeteren. Een evolutieprincipe.

Integrale duurzaamheid

De verschillende dimensies van de duurzaamheidsopgave



Opgaven vanuit het klooster

- Urgente opgave in het heden; actueel verbruik terugdringen; isolatie plaatselijk verbeteren;
- Structurele bouwfysische verbeteringen bij transformatie van gebouwdelen;
- Duurzaamheid en gebruikskosten op lange termijn i.r.t. tot de ruimte voor ingrepen vanuit de erfgoedopgave



Opgaven Nieuwbouw

- Duurzaamheidsambities per individueel gebouw i.r.t. duurzaamheidsambities voor het toekomstige ensemble als geheel; bv. capaciteit voor eigen opwekking zoveel mogelijk optimaliseren ten gunste van het bestaande klooster

Dimensies van de duurzaamheidsopgave:

- Vanuit het huidige gebruik van het Klooster (Verbeteringen in het gebruik)
- Vanuit de transformatie van gebouwdelen binnen het Klooster (Verbeteringen in het gebruik en de schil)
- Vanuit het ensemble met de nieuwbouw
- Vanuit de verbinding met de omgeving

De verschillende schaalniveaus van de duurzaamheidsopgave

Binnen de duurzaamheidsopgave op gebiedsniveau zijn meerdere deelopgaven aan de orde: verduurzaming in het gebruik van het klooster in algemene zin, structurele verduurzaming die kan plaatsvinden door de transformatie van gebouwdelen binnen het klooster en vervolgens de bijdrage die de toekomstige nieuwbouwoopgave aan de verduurzaming van het ensemble als geheel kan aanbrengen. Tenslotte kijken we naar de mogelijkheden om samen met de omgeving (de scholen aan de zuidzijde en de Bernardkazerne aan de noordzijde, maar ook de Daam Fockemabuur) een aantal kansen op gebiedsniveau te benutten. We onderzoeken welke ingrepen op welk schaalniveau kansrijk zijn en werken vervolgens toe naar een duurzaamheidsplan waarbij de verschillende ingrepen met elkaar in verband worden gebracht. We zoeken hierbij naar de juiste balans tussen de verschillende doelstellingen en ambities per deelopgave.



Opgaven voor het nieuwe ensemble

- Aansluiting tussen maatregelen voor nieuwbouw en klooster in het bereiken van duurzaamheidsambities
- Sociale duurzaamheid organiseren ten dienste van een gezamenlijke aanpak ook in de toekomst;
- Draagvlak voor investeringen in de toekomst organiseren vanaf het begin, bijvoorbeeld in de vorm van het opzetten van een energiecoöperatie



Kansen in relatie tot de omgeving:

- Warmtewet
- Gezamenlijk WKO met de omgeving
- Energieopwekking i.s.m. de omgeving

Integrale duurzaamheid

Brede benadering van duurzaamheid



3 GOOD HEALTH
AND WELL-BEING



7 AFFORDABLE AND
CLEAN ENERGY



11 SUSTAINABLE CITIES
AND COMMUNITIES



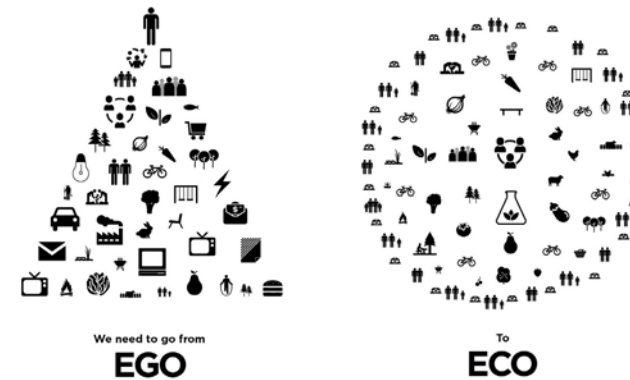
12 RESPONSIBLE
CONSUMPTION
AND PRODUCTION



13 CLIMATE
ACTION



15 LIFE
ON LAND



Brede benadering van duurzaamheid:

- Verbinding van de verschillende schaal-niveaus waarop de duurzaamheidsopgave zich afspeelt.
- Duurzaamheid op het gebied van ecologie en energie verbinden aan de robuustheid van de gemeenschap in sociale en economische zin.
- Gezond ecosysteem ontwerpen waarop kan worden voortgebouwd in de toekomst.
- De benodigde gedragsveranderingen actief organiseren

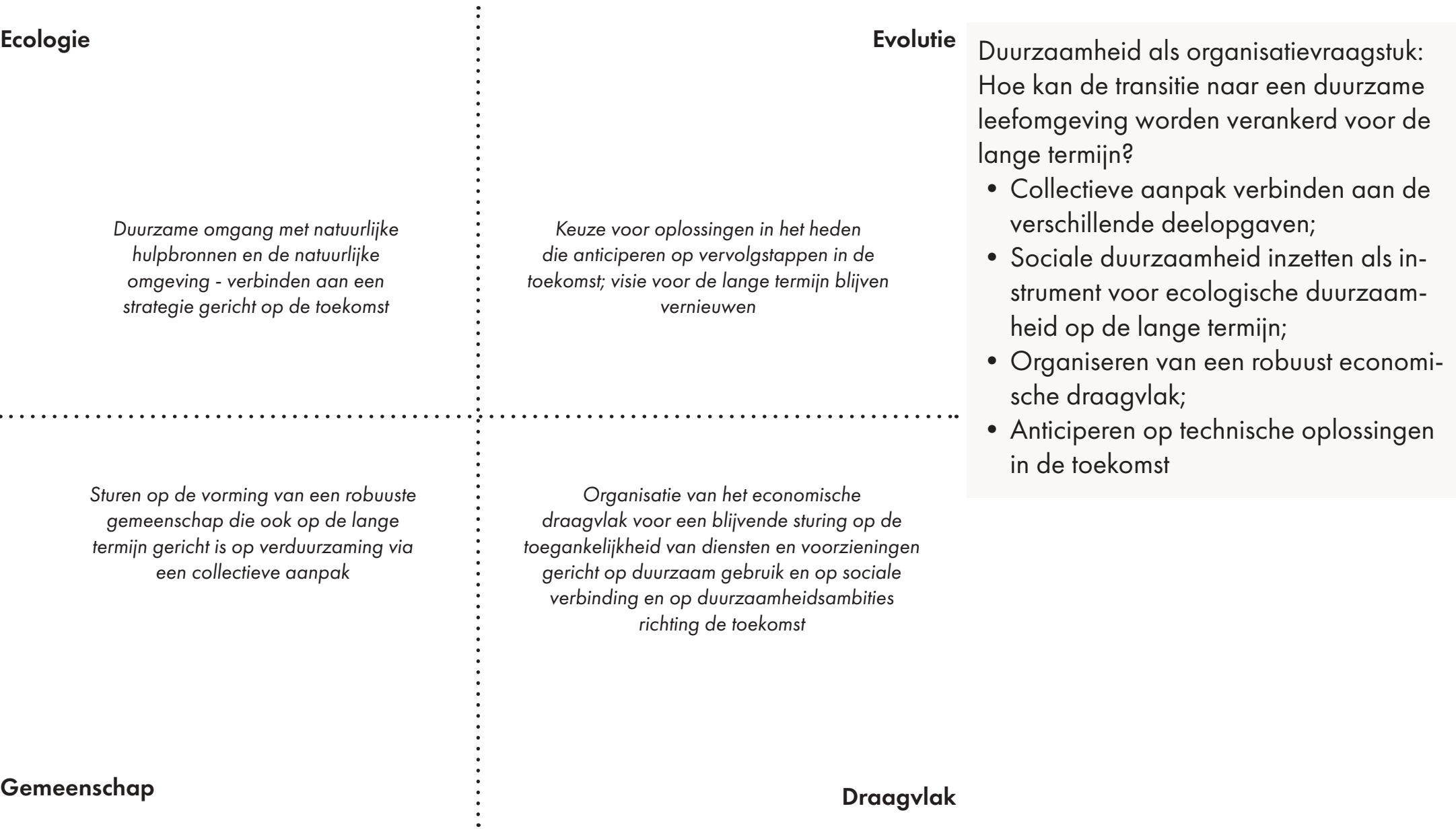
Brede benadering van duurzaamheid

Naast het onderscheid in deelopgaven op verschillende schaalniveaus hanteren we een brede benadering van de duurzaamheidsopgave. Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen. Bij duurzame ontwikkeling is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Bij de gebiedsontwikkeling van het Eemklooster wordt ingezet op een duurzame, gezonde, toekomstbestendige en inclusieve ontwikkeling. Sociale, economische én ecologische duurzaamheid dus.

Gestreefd wordt naar een gezond ecosysteem in brede zin. Dit betekent leefbaarheid en balans voor alle stakeholders (mens en natuur), dus inclusief de aanwezige flora en fauna. Dit houdt onder meer in een gezond bodemleven, goede waterkwaliteit, verbindende ecologische groenstructuren en groei in biodiversiteit. En natuurlijk het behoud van wat reeds is, zoals de waardevolle bomen op het terrein. Het realiseren van een gezonde leefomgeving en het stimuleren van beweging en direct contact met de natuur vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. We zetten dan ook in op versterking van de groenstructuur en de biodiversiteit van de locatie. En op het faciliteren van de mogelijkheden voor beweging en ontmoeting in de buitenlucht, als onderdeel van een bredere inzet op gedragsverandering die een duurzame levensstijl nastreeft, zoals deze in het verleden ook behoorde bij het klooster en de onderwijsfunctie. Een gezond ecosysteem zien wij als een belangrijk onderdeel van de toekomstige identiteit en aantrekkingskracht die we het gebied willen meegeven.

Integrale duurzaamheid

Duurzaamheid als organisatievraagstuk



Duurzaamheid als organisatievraagstuk:
Hoe kan de transitie naar een duurzame leefomgeving worden verankerd voor de lange termijn?

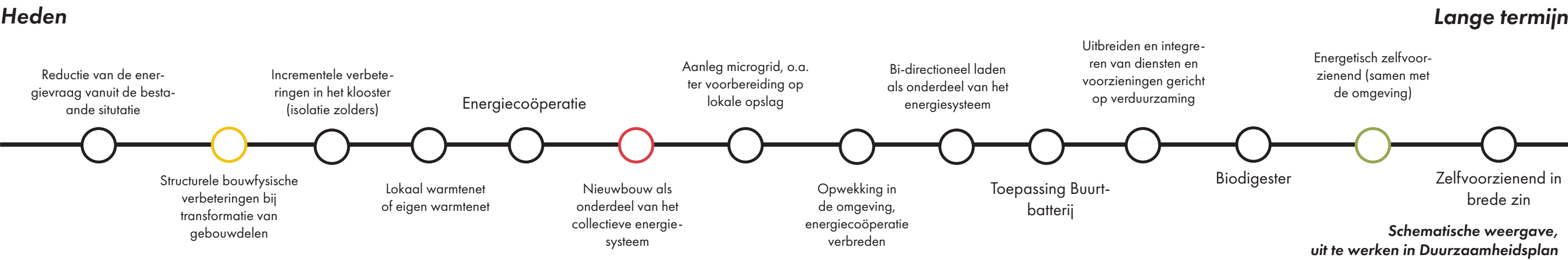
- Collectieve aanpak verbinden aan de verschillende deelopgaven;
- Sociale duurzaamheid inzetten als instrument voor ecologische duurzaamheid op de lange termijn;
- Organiseren van een robuust economische draagvlak;
- Anticiperen op technische oplossingen in de toekomst

Duurzaamheid als collectief organisatievraagstuk
Het beoogde ecosysteem vraagt om een collectieve aanpak om een kwalitatief hoogwaardige en duurzame leefomgeving te kunnen opzetten en borgen voor de toekomst. Deze aanpak moet zowel efficiëntere oplossingen als een breder scala aan diensten en voorzieningen mogelijk maken. Door naar de samenhang van een bredere set van doelstellingen te kijken in plaats van naar de haalbaarheid van individuele ingrepen, ontstaat een grotere oplossingsruimte om kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen over het geheel in een gezonde balans te brengen. Een integrale kosten/baten analyse dus, waarbij ruimte is om kwalitatieve (niet-meetbare) aspecten mee te laten wegen in de transitie naar een duurzame leefomgeving. We kijken naar vier aspecten die een dergelijk model vormgeven: de factor tijd en de ecologische, sociale en economische opgaven.

Schematische weergave van de oplossingsruimte waarbinnen de duurzaamheidsambities op de lange termijn moeten worden georganiseerd.

Integrale duurzaamheid

Processchema



Evolutiemodel: transitie uitgezet in tijd

De implementatie van de verschillende elementen die de leefomgeving kunnen verbeteren en verduurzamen komt niet in een keer tot stand. Het volgt een groeiproces met meerdere stappen, waarvan een deel slechts incrementele verbeteringen zal aanbrengen. In sommige gevallen is de technologie nog niet volledig doorontwikkeld voor een effectieve toepassing (bijvoorbeeld een buurtbatterij), in andere gevallen is allereerst een gedragsverandering benodigd bij de eindgebruiker (bijvoorbeeld het privé-autobezit en het autodelen). In weer andere gevallen moet de bestaande regelgeving worden aangepast of is er nog geen goede financiële basis voorhanden (bijvoorbeeld een energie-coöperatie voor kleinere VvE's).

Door na te denken over hoe zich vanaf de aanvang een proces kan voltrekken waarin de sturing op de toepassing van (incrementele of structurele) verbeteringen stevig is verankerd, willen we een groeimodel introduceren waarmee de duurzaamheidsambities in het heden worden verbonden aan ambities richting de toekomst. We werken binnen het Duurzaamheidsplan een plan van aanpak uit waarlangs deze evolutie in tijd concreet wordt verbonden aan de organisatorische, fysieke en functionele eisen die we in het heden moeten aanbrengen.

Instrumenten voor de ecologische opgave

We kijken hier naar alle aspecten die de duurzame omgang met natuurlijke hulpbronnen richting geven: de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving en de versterking van de natuur en de biodiversiteit. Deze zijn samengevat in de volgende deelonderwerpen die we vervolgens individueel behandelen:

- Trias energetica en trias ecologica
- Natuurinclusief ontwerpen
- Klimaatadaptatie
- Circulair materiaalgebruik
- Ecologisch ontwikkelprotocol

De gemeenschap als basis

Om deze evolutie van de leefomgeving te kunnen laten plaatsvinden is een sterke gemeenschap nodig die deze ambities ook in de toekomst kan dragen en ondersteunen. Dat is meer dan een groep bewoners die min of meer gelijktijdig op een nieuwe locatie gaat wonen. De praktijk wijst namelijk uit dat een dergelijke groep niet altijd gelijkgestemd zal zijn. Er is een sterke verwantschap van bewoners en gebruikers met de plek nodig en een groeiende onderlinge verbinding om op de lange termijn te blijven sturen op de incrementele verbetering van duurzame gemeenschappelijke oplossingen. Dit vraagt om een doordachte organisatie van het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen en de totstandkoming van een gemeenschap gericht op een duurzame levensstijl. In paragraaf 1.13 gaan wij hier verder op in (Toekomstbestendige gemeenschap).

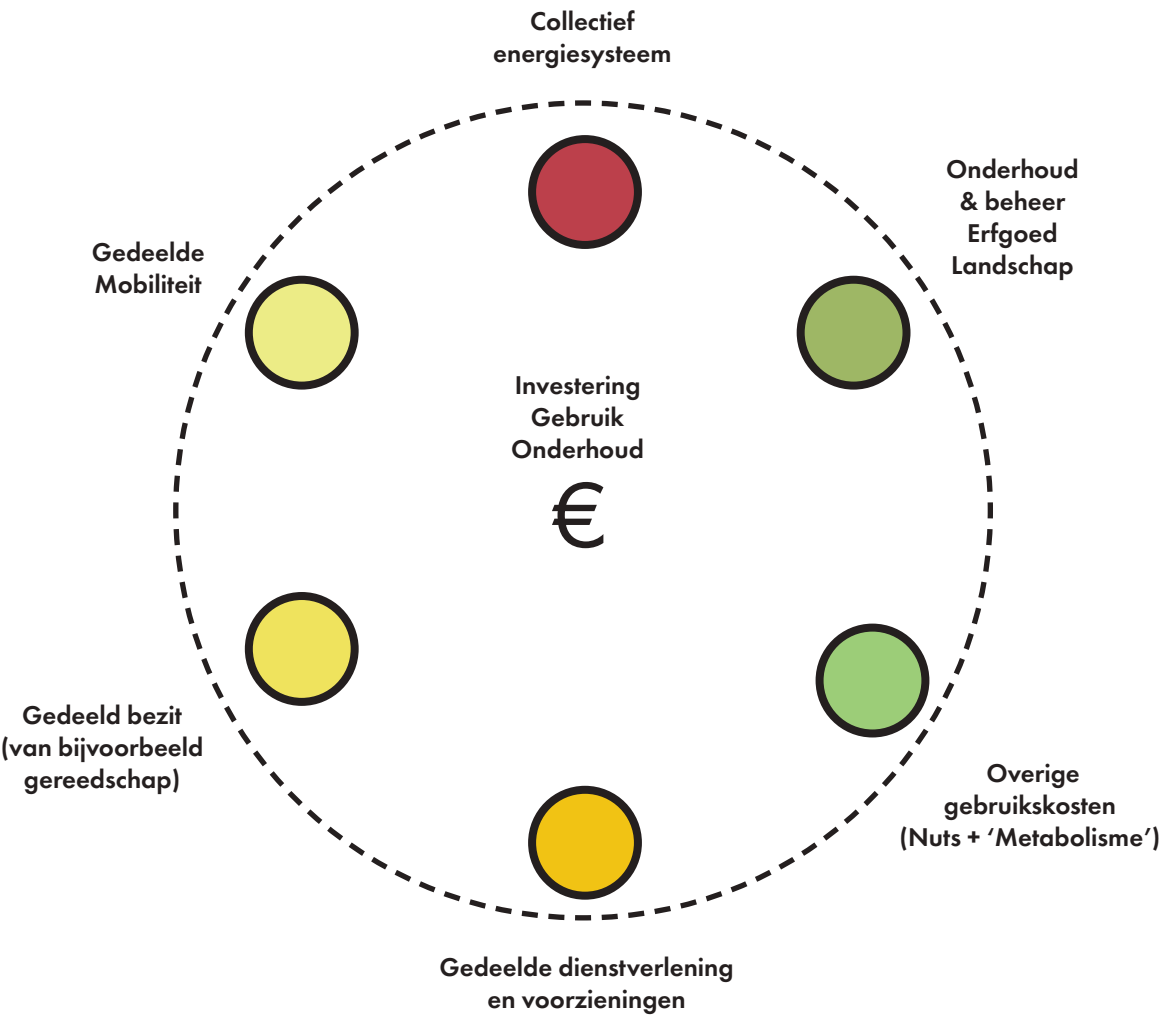
Economisch draagvlak: een model voor 'Total Cost of Sustainable Ownership'

Terwijl de duurzaamheidseisen bij de nieuwbouwopgave een duidelijk vertrekpunt vormen, zijn de doelstellingen die we kunnen verbinden aan de verduurzaming van het erfgoed van veel meer aspecten afhankelijk. Niet alleen moet er overeenstemming bestaan over de toepasbaarheid van bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak van het rijksmonument, ook de wijze waarop bouwfysische aanpassingen kunnen worden gerealiseerd binnen het klooster is onderwerp van dialoog. Daarnaast is een strategie nodig voor de delen van het complex die reeds in gebruik zijn, maar die wel verduurzaamd moeten worden in het gebruik.

Vervolgens is duidelijk dat de verduurzaming die voor een toekomstbestendig ensemble als geheel (nieuwbouw en klooster) nodig is, niet alleen door de nieuwbouw kan worden opgebracht en dat een substantieel deel ook op een andere wijze zal moeten worden opgelost. **Een eerste berekening leert ons dat wanneer het volledige dakoppervlak van de nieuwbouw zou kunnen worden benut voor zonnepanelen, daarmee slechts 35% van de totale energiebehoefte van het klooster en de nieuwbouw samen zou kunnen worden ingevuld.**

Integrale duurzaamheid

Total Cost of Sustainable Ownership



Total Cost of Sustainable Ownership: het verbinden van meerdere investerings-, gebruiks- en onderhoudskosten binnen een integraal model dat meerdere business cases naast elkaar legt.

In praktijk zal het beschikbare dakoppervlak bij de nieuwbouw deels ook gebruikt moeten worden voor de nodige installaties. Hier ligt dus een substantiële opgave.

Tenslotte speelt ook de sociale duurzaamheid van de toekomstige gemeenschap een rol om ambities op het gebied van duurzaamheid op de langere termijn mogelijk te maken. Samengenomen ontstaat een opgave met meerdere dimensies.

We werken daarom toe naar een model van 'Total Cost of Sustainable Ownership' waarbinnen de verschillende deelaspecten van de duurzaamheidsopgave worden samengebracht om de gebruiks-, beheers-, en onderhoudskosten op de lange termijn effectiever te verbinden aan de benodigde investeringen en investeringsmogelijkheden in de beginfase van het project.

Dit model gaat niet alleen om duurzaam gebruik, beheer en onderhoud van monument, nieuwbouw en het park, maar ook om het toegankelijk maken van een breder scala aan diensten en voorzieningen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de sociale duurzaamheid op de langere termijn. Wij zien dit als een essentiële basis voor de verdere evolutie van het ensemble richting een duurzame toekomst. Denk hierbij aan de aanwezigheid van een huiskamer of ontmoetingsplek voor de bewoners, een gemeenschappelijke moestuin of kas, een gemeenschappelijke werkplaats waar gereedschap kan worden gedeeld, maar ook de organisatie van mobiliteit, zorg, sport, onderwijs (kinderdagverblijf) en andere diensten op het terrein die toewerken naar een gedragsverandering en naar een grotere mate van zelfvoorzienendheid. Total Cost of Sustainable Ownership maakt hierbij

in principe een integrale afweging mogelijk die sociale, ecologische en economische duurzaamheid op de korte en lange termijn aan elkaar verbindt.

Vanuit deze integrale afweging tussen de verschillende deelaspecten kunnen we vervolgens gericht specifieke ambities uitwerken, zoals bijvoorbeeld het verbinden van concrete doelstellingen vanuit de principes van de Trias Ecologica en de Trias Energetica (onderwerpen die we hierna behandelen) aan de nieuwbouwopgave en de benodigde aanpassingen aan het klooster. We presenteren in dit stadium daarmee een methode waarlangs we in de verdere planuitwerking vervolgens de concrete doelstellingen willen bepalen per deelaspect. Deze situationele benadering is in onze ogen passend bij de karakteristieken van de opgave die het behoud en de versterking van het klooster nastreeft als erfgoed voor de toekomst.

Integrale duurzaamheid

Trias ecologica en trias energetica

Van Trias Energetica naar Trias Ecologica

Trias Energetica

(1) het minimaliseren van energiegebruik,
(2) het gebruik van duurzame energie en
(3) het efficiënt gebruiken van fossiele
brandstoffen.

Trias Ecologica

(1) beperk de vraag en voorkom onnodig
gebruik,
(2) gebruik duurzame/ eindeloze bronnen
(3) gebruik eindige bronnen verstandig.

Trias Ecologica / Trias Energetica

De Trias Ecologica is een integrale denk- en handelwijze in drie stappen voor het omgaan met bouwen en materialen, water, energie, gezondheid etc.: (1) beperk de vraag en voorkom onnodig gebruik, (2) gebruik duurzame/ eindeloze bronnen en (3) gebruik eindige bronnen verstandig. Specifiek voor energie geldt de Trias Energetica; een drie-stappen strategie om energiebesparende maatregelen te nemen. Deze zijn (1) het minimaliseren van energiegebruik, (2) het gebruik van duurzame energie en (3) het efficiënt gebruiken van fossiele brandstoffen.

We hanteren de principes van de Trias Ecologica en de Trias Energetica om per deelopgave specifieke doelstellingen uit te werken in het Duurzaamheidsplan. Zoals eerder benoemd bestaan de deelopgaven uit de verbetering van het bestaan- de gebruik van het klooster, de transformatie van een of meerdere gebouwdelen, de nieuwbouwopgave en tenslotte de opgave op het schaalniveau van het gebied en haar relatie met de omgeving.

Voor het bestaande kloostercomplex is in de afgelopen jaren al een forse slag gemaakt in energiebesparing. Het energieverbruik is daarbij met bijna 1/3e deel teruggebracht waarbij een besparing van meer dan 100.000 m³ gas is gerealiseerd. Ook de komende jaren heeft het besparen op het energieverbruik in de lopende exploitatie een zeer hoge prioriteit. In de uitwerking van de plannen zullen daarom drie invalshoeken worden gehanteerd om zo snel mogelijk zinvol te kunnen opschalen:

- De eerste invalshoek betreft de doelstellingen en mogelijke ingrepen op de korte en middellange termijn, die volgen uit de ambitie om de bestaande exploitatie

substantieel te verbeteren, ook los van de transformatie van een of meerdere gebouwdelen. Denk hierbij met name aan verbeteringen in de huidige gebruikspatronen en beheersmaatregelen. Daarnaast wordt bekeken welke bouwfysische ingrepen ook los van de transformatie van een gebouwdeel als geheel zinvol zijn, zoals bijvoorbeeld de isolatie van de zoldervloer. In relatie tot de Trias Energetica is hier met name de reductie van de vraag aan de orde.

- De tweede invalshoek betreft de ambities en ingrepen die mogelijk zijn vanuit de toepassing van de Trias Energetica voor de beoogde transformatie van de gebouwdelen van het klooster. Hier wordt een combinatie van bouwfysische maatregelen toegepast en een begin gemaakt met de inzet van alternatieve warmtebronnen. In relatie tot de Trias Energetica komen hier dus een reductie de vraag en duurzame opwekking aan de orde.
- De derde invalshoek betreft de ambities en ingrepen die door de realisatie van de nieuwbouw in de context van de gebiedsontwikkeling kunnen worden gerealiseerd. Dit met inbegrip van de eventuele samenwerkingen die hierin op gebiedsniveau kunnen worden gevonden voorafgaand aan de effectieve realisatie van de nieuwbouw op het terrein zelf. Denk hierbij aan het plaatsen van zonnepanelen bij nabijgelegen locaties of een gezamenlijk warmtenet. In relatie tot de Trias Energetica komen hier een reductie de vraag en duurzame opwekking aan de orde en zal voor de nieuwbouw worden onderzocht welke ambities mogelijk zijn ten aanzien van de Trias Ecologica.

Integrale duurzaamheid

Energieopwekking, distributie en opslag, energietoegang



Energieopwekking, distributie en opslag

Het bestaande monumentale kloostercomplex zal dankzij de transformatie een grote duurzaamheidssprong maken. Hiermee is een start gemaakt in de planvorming voor de gebouwdelen D en E. In de uitwerking van de energiestrategie voor de gebiedsontwikkeling als geheel (kloostercomplex + nieuwbouw) wordt onderzocht welk potentieel we kunnen inzetten voor lokale opwekking. Voor elektriciteit wordt daarbij op termijn ingezet op een zo maximaal mogelijke lokale opwekking met zonnepanelen voor zowel nieuwbouw als bestaand klooster, vanzelfsprekend in relatie tot wat vanuit erfgoed en cultuurhistorie verantwoord is. De daken van het bestaande kloostercomplex bieden daartoe mogelijkheden. Maar zeker ook in het ontwerp van de nieuwe gebouwen liggen kansen. Zo wordt in de verdere uitwerking van het plan een bioklimatologische analyse uitgevoerd om de kansen voor energieopwekking te optimaliseren. Zoals eerder kort is benoemd geeft een eerste analyse van de energieopgave op de schaal van de nieuwbouw en het bestaande klooster aan dat de mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen op delen van het klooster essentieel is om ook minimale ambities t.a.v. de BENG-eisen toe te kunnen passen voor klooster en nieuwbouw als geheel. Hogere ambities richting een volledig zelfvoorzienende opzet versterken deze afhankelijkheid uiteraard. Uit de eerste gesprekken met de omgeving (Bernhardkazerne) om te onderzoeken of een deel van deze opwekking in de omgeving zou kunnen plaatsvinden blijkt dat de kans daartoe zeer gering is. Het zoeken naar een toekomstbestendige oplossing waar ook het klooster een rol in speelt zien wij hiermee als een cruciale onderzoeksvraag.

Voor wat betreft warmte (en eventueel koude) is er de mogelijkheid om aan te sluiten op het Amersfoortse Warmtenet. Maar ook het realiseren van een 'eigen' Warmte-Koude Opslag, zo mogelijk samen met buurlocaties, wordt onderzocht. Samengenomen zijn dit drie concrete opties die we alle drie verder brengen in de verdere planvorming.

Voor de distributie van warmte wordt onderzocht in welke mate het bestaande netwerk kan worden uitgebreid en ingezet in een systeem met een nieuwe bron (binnen de drie opties), ook in relatie tot de volgorde van aanleg en investering in de ondergrondse infrastructuur voor het gebied als geheel. Hierbij wordt de combinatie van de bestaande bouw en de nieuwbouw en de verschillende eisen en (on)mogelijkheden die hieruit voortkomen uiteraard meegenomen. Bij elektriciteit onderzoeken we onder welke omstandigheden de introductie van een lokaal 'micro-grid' interessant kan zijn om lokale vraag en aanbod beter aan elkaar te verbinden en een basis te leggen voor (toekomstige) oplossingen voor energieopslag. Bij de scholen en defensie zal de vraag naar energie zich op overdag concentreren, terwijl bij het klooster vanuit bewoners er een vraag in de avonden zal ontstaan.

Lokale opslag van tijdens piekuren opgewekte energie kan plaatsvinden in de vorm van bijvoorbeeld een 'buurtbatterij' en/of Vehicle to Grid laadvoorzieningen voor elektrische (deel)mobiliteit. Terwijl deze oplossingen nog niet altijd praktisch uitvoerbaar zijn wordt in het Duurzaamheidsplan hiervoor een stappenplan opgesteld.

Voor de nieuwbouw onderzoeken we welke (capaciteits-) eisen nodig zijn voor energieopwekking in relatie tot de opgave op gebiedsniveau waarop nieuwbouw en klooster een

gezamenlijk antwoord moeten vormen. Vanuit dit perspectief beschouwen we de ingrepen die op dit moment verder gaan dan de minimumeisen voor de nieuwbouw als oplossingen die we mogelijk op het schaalniveau van het gebied kunnen inzetten voor de opgave van het bestaande klooster. Nul-Op-De-Meter of zelfs energiepositieve gebouwen (die een hoge energie efficiëntie kennen, meer lokale elektriciteit opwekken dan wordt verbruikt, en een laag energieverbruik kennen) zijn hiermee geen doel op zich, maar kunnen qua kenmerken wel onderdeel worden van het masterplan duurzaamheid als deze een effectief antwoord vormen op de prioriteiten in de duurzaamheidsopgave op gebiedsniveau. Met andere woorden; het selectieproces van een integraal pakket van duurzaamheidsoplossingen heeft in de context van het Eemklooster een sterk situationeel karakter.



Energietoegang

We onderzoeken de mogelijkheid om een energietoegang op te richten en daarbij de verschillende eigenaren (individuele bewoners en overige eigenaren) van het Eemklooster de mogelijkheid te bieden om daarin te participeren. Wanneer een dergelijk systeem schaalbaar blijkt kunnen ook buurlocaties hieraan gekoppeld worden en kan het Eemklooster mogelijk ook een springplank vormen voor bijvoorbeeld de toepassing van zonnepanelen in de bredere omgeving binnen een gezamenlijk energienetwerk. Een definitieve scope voor de energietoegang is afhankelijk van de wijze waarop opwekking van warmte en elektriciteit kunnen worden gecombineerd op de locatie zelf, of juist deels afhankelijk zijn van een oplossing die verbinding met de omgeving vereist.

Integrale duurzaamheid

Capaciteit voor energieopwekking - gebruik zonnepanelen

Capaciteit Nieuwbouw:

Theoretisch maximaal dakoppervlak
3.100 m²

Eigen energieopwekking d.m.v.
PV-panelen:

Bij 100% Gebruik dakoppervlak:
= 454 Mwh
= ca. 35% van de totale behoefte
(1296 Mwh)

Bij 60% Gebruik dakoppervlak:
= 282 Mwh
= ca. 22% van de totale behoefte
(1296 Mwh)

Doelstelling:

In meerdere stappen op de lange termijn een zelfvoorzienend systeem mogelijk maken (periode van 15 tot 20 jaar). Hierbij een specifieke rol voor het klooster gedurende de energietransitie formuleren.

Oplossingsrichting 0:

Totale energievraag van 1296 Mwh verder reduceren. Dit is in de praktijk een stapsgewijs proces, met een meerjarige planning. Denk hierbij aan meer dan 10 jaar.

Oplossingsrichting 1:

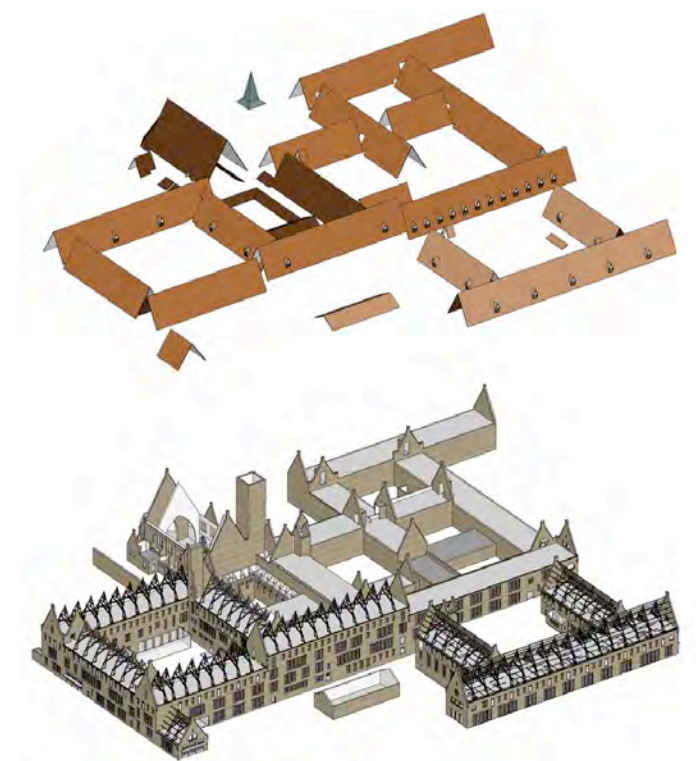
Percentage dakvlak van de nieuwbouw geschikt voor PV-panelen optimaliseren: bijvoorbeeld van 60% naar 75-80%, door installatieruimten slim te integreren in het ontwerp (zo min mogelijk op het dak).

Oplossingsrichting 2:

Plaatsing panelen op het bestaande complex: Energiedak (zie studies ZEEP)

Oplossingsrichting 3:

Energieopwekking in samenwerking met omliggende gebruikers, met name Defensie. Defensie heeft aangegeven wel te willen meedenken over een gezamenlijke warmtesysteem, maar momenteel geen kansen te zien voor PV.



*PV-panelen op het klooster
Meerdere zones in het Klooster zijn geschikt voor de toepassing van PV-panelen. De benaderingswijze wordt besproken in de erfgoedvisie.*

Integrale duurzaamheid

Duurzame leefstijl - gedragsverandering



We realiseren een leefomgeving voor specifieke doelgroepen:

- We stimuleren gedragsverandering gericht op meer delen en minder privé-bezit
- We nemen voorzieningen op die ruimte geven aan een duurzame levensstijl
- We willen de verbinding met de natuur en de natuurbeleving op verschillende manieren stimuleren.

Duurzame leefstijl

Duurzame gebouwen kunnen hun potentieel niet waarmaken zonder dat daar duurzaam gebruik tegenover staat. Het stimuleren van gedragsverandering brengt een vorm van ontwikkeling van 'sociaal kapitaal' met zich mee in het gebied, die op de langere termijn cruciaal is voor de incrementele groei naar een daadwerkelijk duurzame omgeving. Het stimuleren van bewoners en ondernemers bij het aannemen van een duurzame levensstijl wordt daarom ook gezocht in het aanbieden van lokale voorzieningen en diensten die inzet van natuurlijke hulpbronnen zo duurzaam mogelijk maken. Naast duurzame mobiliteitsoplossingen (zie paragraaf 1.12) denken we hierbij bijvoorbeeld aan een gemeenschappelijke kas en een 'share-hub' annex gemeenschappelijke werkplaats, waar gereedschap kan worden gedeeld en er ruimte is om te klussen. Het landschapsplan streeft naar een sterkere verbinding tussen de bewoners en gebruikers met de natuur en de natuurbeleving. Om dit te bereiken wordt onder meer de relatie tussen bebouwing en de omliggende natuur veel directer gemaakt en worden in de uitwerking van de bebouwing natuurinclusieve ontwerpprincipes toegepast.



Integrale duurzaamheid

Natuurinclusief ontwerpen, klimaatadaptatie en circulair materiaalgebruik



Natuurinclusief ontwerpen

Natuurinclusief ontwerpen

Het Eemklooster krijgt een brede variatie aan mogelijkheden voor een natuurinclusieve ontwikkeling. Dat geldt zowel voor het bestaande gebouwcomplex, voor de nieuwbouw als voor het landschap. Waar mogelijk passen we bij het ontwerp en de bouw van de nieuwbouwwoningen natuurinclusieve oplossingen toe zoals nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen. We introduceren in het landschap een aantal 'follies,' (kleine objecten) waarvan een deel zal bestaan uit nestvoorzieningen voor specifieke doelsoorten, in de vorm van bijvoorbeeld een vogelhotel. Ook besteden we veel aandacht aan de waterhuishouding in het gebied. De soortkeuze van de beplanting wordt afgestemd op de bestaande ecologische structuren en de uitwerking die het landschapsplan voor het Eemklooster hieraan geeft. De versterking van het bosgebied en het heidegebied (en de overgang tussen deze twee gebieden) staat hierbij centraal. Deze bos- en heidebiotopen vormen vervolgens een belangrijk uitgangspunt voor de selectie van doelsoorten (zie paragraaf 1.7 Landschap en ecologie)



Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie

Groen zuivert de lucht, vermindert hittestress, slaat CO₂ op en vormt een rijke voedselbron. Ook het tegengaan van opwarming en het bewust omgaan met water spelen hierbij een belangrijke rol. Naast de opvang en het (her)gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld irrigatie, denken wij aan het verminderen van het watergebruik in de gebouwinstallaties. Ook wordt bij de nieuwe beplanting op het terrein gekeken naar het gebruik van voornamelijk inheemse soorten, waarbij vanuit toekomstbestendigheid ook rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering. De introductie van een nieuwe 'boszoom' in het landschapsplan als overgang tussen de bosrijke en open delen van de locatie speelt hierop in door een nieuwe structuur in het landschap aan te brengen. Wanneer delen van het bestaande bos door verdroging een minder gunstige toekomstverwachting zouden krijgen, kan deze nieuwe structuur de basis vormen voor de instandhouding van de landschappelijke karakteristieken van het gebied op de lange termijn.



Circulair materiaalgebruik

Circulair materiaalgebruik

Nieuwe gebouwen zullen toekomstbestendig zijn door te ontwerpen op een flexibele manier. We willen een slimme woonomgeving creëren, met plattegronden die zo zijn ontworpen dat ze in de toekomst kunnen meebewegen met veranderende doelgroepen en woonwensen. Toegankelijke en levensloopbestendige woningen dus die optimale flexibiliteit bieden. Materiaalkeuzes die uitgaan van circulaire principes vullen dat aan. Om aanzienlijk minder primaire materialen te gebruiken en weinig afval te produceren, is het zaak om al bij het ontwerp na te denken over toekomstig hergebruik. Waar mogelijk demonteren en hergebruiken we materialen en maken we gebruik van biobased of gerecyclede materialen. Deze zullen de ecologische voetafdruk aanzienlijk verkleinen.



Integrale duurzaamheid

Ecologisch ontwikkelprotocol, ambities in relatie tot het *Convenant Duurzame Woningbouw*



Ecologisch ontwikkelprotocol

Onze basis bij het ontwerp, de realisatie en het onderhoud is dat het landschap voorop staat. We werken dan ook vanuit een ecologisch ontwikkelprotocol dat voor de nieuwbouwappartementen en de buitenruimte wordt uitgewerkt voor het ontwerp, de realisatie en het onderhoud. We houden daarbij ook rekening met de nodige hersteltijd voor het ecosysteem.

In het opstellen van het ecologisch ontwikkelprotocol komen meerdere afwegingen samen. We minimaliseren we de impact op de natuur door het maken van bewuste ontwerpkeuzes zoals het beperken van verharding. We onderzoeken daarbij de mogelijkheden om zo licht mogelijk en met duurzame materialen te bouwen, waarbij we onderzoeken of in de context van de opgave van het Eemklooster er mogelijkheden zijn voor houtbouw. Ten behoeve van de keuze voor de definitieve bouwmethodiek wordt de bouwopgave in de natuurlijke omgeving van het klooster per individuele locatie geanalyseerd op alle raakvlakken met de bestaande natuur zodat de aard van de bouwactiviteiten en daarmee de bouwplaatsinrichting en de logistieke bewegingen zoveel mogelijk rekening kunnen houden met de eigenschappen van iedere locatie.

Vervolgstappen

In de paragraaf 1.13 (Het bouwen van een toekomstbestendige gemeenschap) worden de hier benoemde uitgangspunten in een bredere context geplaatst en worden de stappen benoemd waarlangs we de verschillende ambities op het gebied van duurzaamheid en de vorming van de gemeenschap willen samenbrengen in de verdere planuitwerking. Dit wordt verder uitgewerkt in het Duurzaamheidsplan.

Zoveel mogelijk rekening houden met de bestaande omgeving in het ontwerp en tijdens de realisatie:

- Inrichting van de bouwplaats afstemmen op de natuurlijke omgeving, logistieke bewegingen zoveel mogelijk buiten de bestaande natuur houden;
- Bouwmethodiek toepassen gericht op zoveel mogelijk montage van vooraf geproduceerde delen - zo min mogelijk verstoring door geluid.
- Verhardingen en barrières in het landschap zoveel mogelijk beperken, het gebruik van materialen afstemmen op de natuurlijke omgeving.

Convenant Duurzame Woningbouw

In deze paragraaf gaan wij concreter in op onze duurzaamheidsambities in relatie tot het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht. We benoemen hierbij (de ondergrens van) onze ambities aangezien het in deze fase van het plan- en ontwerpproces te vroeg is om daar definitieve uitspraken over te doen. Met name de verduurzaming van het klooster vraagt daarbij om maatwerk in relatie tot de duurzaamheidsambities voor het gebied als geheel. We investeren in duurzaamheid op de lange termijn, mede door waar mogelijk een leefomgeving te realiseren met collectieve elementen (zoals een Energiecoöperatie en/of Community Service Company) en door te sturen op het beperken van de totale woonlasten ('total cost of sustainable ownership'). Als bijlage bij het Uitwerkingsvoorstel zijn de tabellen opgenomen uit het Convenant Duurzame Woningbouw waarin wij per onderdeel concreet onze ambitie hebben aangegeven. Wij gaan ervan uit hiermee tevens invulling te geven aan het gemeentelijke beleid zoals is vastgelegd in de Leidraad Duurzame Nieuwbouw Amersfoort.

Circulair:

- We committeren ons aan het realiseren van bovenwettelijke MPG-scores voor alle nieuwe gebouwen. Dit kunnen we mede bereiken door een aantal nieuwe woongebouwen op industriële wijze te bouwen en duurzame productontwikkelingen in te zetten (biobased materialen zoals de toepassing van veel hout en houtskeletbouw). Hierdoor verminderen de CO₂- en stikstof uitstoot substantieel, is sprake van minimale afvalstromen en wordt verspilling van grondstoffen voorkomen. Bovendien zijn bij pre-fab toepassing ook minder transportbewegingen nodig en hebben de bouwactiviteiten veel minder impact op de locatie en op de natuur.
- Het is onze ambitie om op het Eemklooster-terrein ook houtbouw te realiseren. Op dit moment wordt een hybride bouwsysteem het meest toegepast, maar de ambitie is om hierin een stap verder te zetten. Momenteel is het casco (nog) van beton en wordt verder zoveel mogelijk hout toegepast. Op termijn wordt dit omgezet naar biobased houten casco's. We gaan onderzoeken om waar mogelijk gebruik te maken van hout uit het Eemklooster 'productiebos', bijvoorbeeld van bomen die vanuit ecologische- of veiligheidsoverwegingen gekapt moeten worden.

Duurzame mobiliteit:

- We sturen op het reduceren van het autobezit- en gebruik door het aanbieden en stimuleren van deelauto's en deelfietsen voor de bewoners en gebruikers van het klooster (incl. het verder uitbreiden van de nu reeds aanwezige laadvoorzieningen). Dit wordt nader uitwerkt in een op te stellen mobiliteitsplan. We onderzoeken daarbij hoe het klooster ook voor de bedrijfsfuncties succesvol kan functioneren als knooppuntlocatie. Juist de combinatie van verschillende functies die in de micro-stad Eemklooster aanwezig zijn, biedt veel aanknopingspunten voor het op duurzame en slimme wijze omgaan met mobiliteit, energie en ruimte.

Klimaatadaptatie:

- Het Eemklooster beschikt op dit moment al over een ingenieus wateropvangsysteem. In de uitwerking van het landschapsplan naar een inrichtingsplan en in het ontwerp van de woongebouwen, vormt het versterken en waar mogelijk uitbreiden van het bestaande watersysteem een belangrijk onderdeel. Met als doel het (maximaal) vasthouden van water in de bodem ter voorkoming van uitdroging van zowel (de fundering van) het klooster als het omliggende bosgebied. We reduceren bovendien het verharde oppervlak in het gebied substantieel en versterken het groene landschap.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit:

- In het landschapsontwerp staan zes doelsoorten cen-

Integrale duurzaamheid

Ambities in relatie tot het *Convenant Duurzame Woningbouw*

traal die horen bij dit ecosysteem op het snijvlak van heide en bos. Dit zijn de das, de egel, de ringslag, de gewone dwergvleermuis, de grote bonte specht en de koolmees. We versterken de groene kwaliteiten van het gebied door verharding te reduceren, de mantelzoom vegetatie te versterken en in het ontwerp te sturen op natuurinclusieve ontwikkeling voor zowel het klooster, de nieuwbouw als het landschap. Zie daarvoor onder meer paragraaf 1.7 (landschap en ecologie), 1.9 (beeldkwaliteit) en 1.11 (integrale beeldkwaliteit).

Gezonde leefomgeving:

- Het concept van de microstad is gebaseerd op het realiseren van een duurzame en gezonde leefomgeving, waarbij groen, verbinding en vitaliteit kernbegrippen zijn. De nieuwe community wordt een plek waar het gezond wonen en verblijven is met sportvoorzieningen, park, bos en moestuin. Een omgeving met ruimte voor sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, onderwijs, sport en kinderopvang. Uiteraard hoort daar bij dat gezonde woningen gerealiseerd worden met een prettig binnenklimaat en vrij van schadelijke stoffen.

Energie:

- We sturen in het totaal ontwerp op het maximaliseren van de collectieve energieopwekking. Door creatief en innovatief te kijken naar alle beschikbare ruimtes en oppervlakken, zowel binnen als buiten de nieuwbouw. Ook nieuwe technologieën zullen hierbij een oplossing bieden. We onderzoeken allereerst welke combinatie van energieopwekking het meest geschikt is voor de nieuwbouw in het gebied, zoals eco-zolders, gevelsystemen en andere hernieuwbare energiebronnen. We

werken hierbij samen met experts op het gebied van duurzame energie en financiën om de beste strategieën te bepalen die passen binnen de kaders. Als dit beeld compleet is onderzoeken we tenslotte de mogelijkheden om binnen de erfgoedkaders ook op (delen van) daken van het klooster energie op te wekken.

- Voor warmte streven we naar een duurzame en kostenefficiënte collectieve oplossing, in de vorm van een gebieds-WKO of een aansluiting op het Warmtenet (eventueel in combinatie met een gebouw gebonden systeem). Nader onderzoek is noodzakelijk voordat hierin definitieve keuzes gemaakt kunnen worden. We blijven daarbij de energieoplossing(en) voor de nieuwbouw ook in relatie zien tot de energievoorziening van het klooster. Wanneer verbetering van de isolatiewaarden van het klooster heeft plaatsgevonden, kan een energiesysteem namelijk ook zorgen voor verbinding tussen ‘oud en nieuw’. Het bestaande kloostergebouw en de warmtevoorzieningsmogelijkheden daarvoor worden daarom ook nadrukkelijk meegenomen in de afwegingen.
- BENG-1 en BENG-3: Voor gebouwen met meer dan vier lagen is het vaak nog een uitdaging om aan de eisen m.b.t. eigen energieopwekking te voldoen, gezien het beperkte dakoppervlak voor PV panelen in relatie tot het woonprogramma. Daarnaast vraagt de nieuwbouw in de context (nabijheid) van het bestaande erfgoed extra aandacht voor de architectonische uitwerking, vormt het dak soms ook gedeeltelijk een collectieve buitenruimte voor bewoners en is daglichttoetreding in het bosrijke gebied een aandachtspunt. Dit stelt extra eisen aan bijvoorbeeld de toepassing van PV panelen in de gevel. Een balans tussen de eisen uit BENG-1 en BENG-3 is

dan ook wenselijk. In de afwegingen voor het warmte koude systeem en in relatie tot het BENG-1 verbruik nemen we ook de TO-juli eis (TemperatuurOverschrijding juli) mee om warmte buiten te houden via bijvoorbeeld architectuur elementen of zonwering. Dit beperkt de behoefte aan (extra) koeling en daarmee ook het energieverbruik. Per saldo betekent dit dat wij bij de eisen uit BENG-1 geen aanvullende ambities opnemen om de architectonische opgave te kunnen faciliteren, terwijl wij in BENG-3 extra aandacht geven aan de mogelijkheden voor collectieve opwekking, om samengenomen tot een duurzame standaard te komen.

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Rol van de auto binnen het gebied



- Onderwerpen
- Rol van de auto binnen het gebied
 - STOMP principe
 - Mobiliteitsconcept
 - Toekomstige ontsluiting
 - Parkeeropgave
 - Logistieke bewegingen

Rol van de auto binnen het gebied

Op het Eemkloosterterrein komt de voetganger op de eerste plaats en zijn alle bestemmingen op loopafstand te vinden. Je bent hier vrij te wandelen, spelen, rennen of rond te dwalen. Het ruimtelijk ontwerp geeft hier ook alle mogelijkheid toe en nodigt uit het terrein te voet te verkennen. Er wordt volop beweging gestimuleerd, wat past in een positief gezonde buurt. Met paden van natuurlijke materialen, waar ook degenen die minder mobiel zijn goed gebruik van kunnen maken. Om de beleving van het wonen en werken in een bosrijke leefomgeving mogelijk te maken speelt de privéauto een ondergeschikte rol en is deze te gast in het gebied. Om deze beleving van een autoluw gebied te ondersteunen zetten we in op het stimuleren van elektrische deelmobiliteit en het verminderen van eigen autobezit. Dit principe is bepalend in het organiseren van een aantal keuzen in de bredere planvorming, anticiperend op een toekomst waarbinnen de rol van de privéauto (drastisch) zal veranderen. De resterende parkeeropgave wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door half-verdiepte of geheel verdiepte parkeervoorzieningen toe te passen, waarbij de landschappelijke inpassing een belangrijk uitgangspunt is.

- Toegankelijkheid auto:
- Ontsluiting oostzijde - voormalige hoofdentree
Alleen bewoners en gebruikers
Plot 1,2 en gebouwdeel D van het Klooster
 - Route waar een knip wordt toegepast, flexibel in te zetten. Hiermee kan het parkeren op locatie C onderdeel kan worden gemaakt van de ontsluiting Oost of de ontsluiting Zuid.
 - Ontsluiting zuidzijde - nieuwe toegangsweg voor bezoekers, bewoners, gebruikers
Plot 3,4,5 en gebouwdelen A,B,C,E
 - Verbinding via verdiepte/ overdekte parkeeroplossing
 - Toegang dienstverlening (noordzijde bij plot 1)
 - Zoekgebieden verdiepte parkeeroplossing
 - Regulering toegankelijkheid (locaties knip)

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

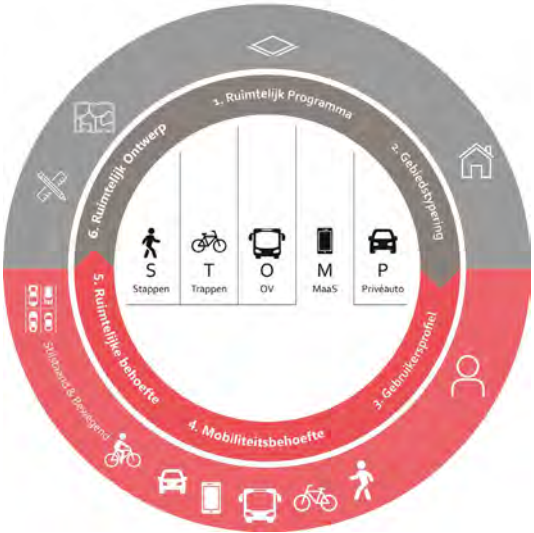
Mobiliteitsconcept



Mobiliteitsconcept

Vanuit het STOMP-principe streven we er naar een mobiliteitsconcept voor bewoners aan te bieden in de vorm van het gedeelde gebruik van e-bikes, e-scooters en e-auto's, waarmee we concrete alternatieven aanbieden voor het gebruik van de Privé-auto. We selecteren daarvoor een mobiliteitspartner, om gezamenlijk de deelmobiliteit op het Eemklooster te organiseren en een aantrekkelijk mobiliteitsconcept uit te werken en deze te integreren met andere mobiliteitsopties (OV), in lijn met het 'Mobility as a Service' (MaaS) - concept. We onderzoeken of gebruikers en bewoners in de omgeving hierop aan kunnen sluiten, eventueel in combinatie met de initiatieven die de Gemeente Amersfoort hier zelf in aan het ontwikkelen is. Een tweede onderzoeksvraag is de wijze waarop dit gebruik toegankelijk kan blijven voor de verschillende doelgroepen, door bijvoorbeeld op termijn de deelmobiliteit in eigen beheer te organiseren.

Gebiedsontwikkeling en mobiliteit
Stappenplan

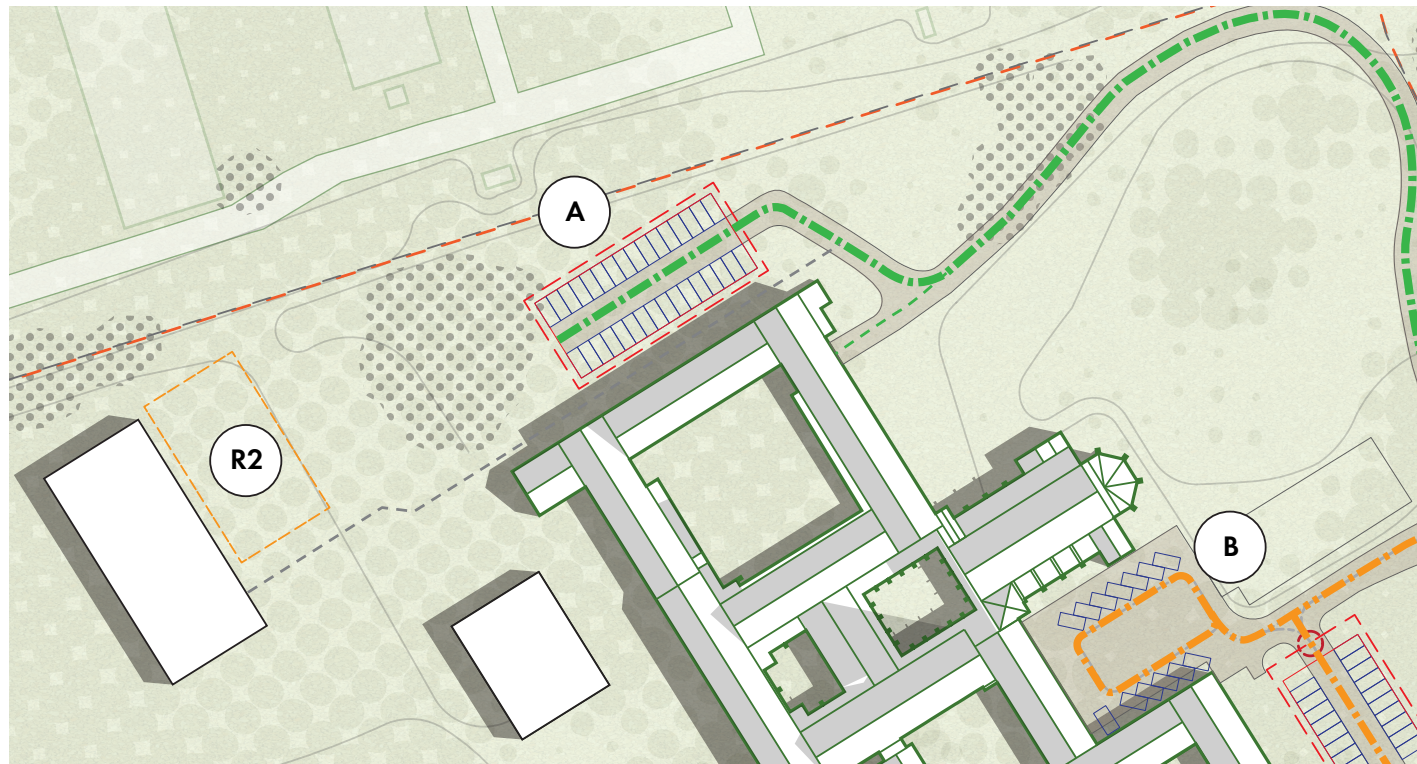


STOMP -principe

Bij de inrichting van het gebied hanteren we het STOMP-principe als uitgangspunt (Stappen, Trappen, OV, MaaS en als laatste pas de Privé-auto). Kortom, de ontwikkeling gaat uit van bewoners die met name gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer. Dit is het profiel waarop we toekomstige bewoners en gebruikers van de locatie willen aanspreken. In de paragraaf 'parkeeropgave' gaan we in op de belangrijkste uitgangspunten. In de uitwerking van dit principe willen we in samenwerking met de omgeving onderzoeken welke structurele verbeteringen mogelijk zijn in de verbinding van het gebied van het klooster met de omgeving en met de huidige en eventueel toekomstige OV verbindingen.

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Toekomstige ontsluiting



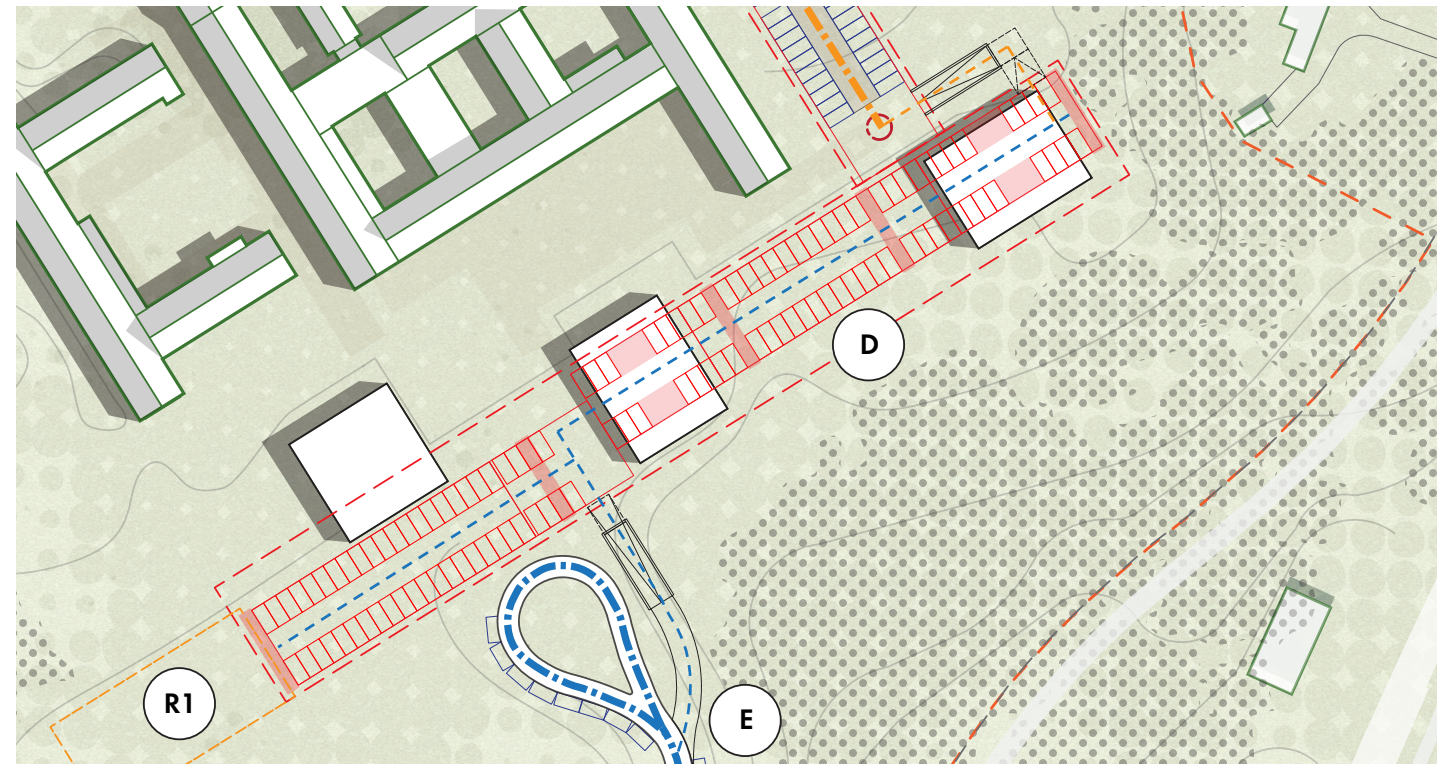
Toekomstige ontsluiting

De huidige hoofdentree blijft ook in de toekomst behouden, maar krijgt een andere rol die in sterkere mate is gericht op langzaam verkeer en lokaal verkeer gericht op de noordelijke delen van het ensemble (De woongebouwen van plot 1 en plot 2 en gebouwdeel D).

Er wordt een nieuwe tweede toegangsweg aangelegd vanaf de zijde van de Stichtse rotonde (zuidzijde van de locatie). Met de komst van deze nieuwe toegangsweg verwachten we in belangrijke mate het verkeer vanuit de regio te kunnen bedienen. Deze nieuwe toegangsweg zal in functioneel opzicht de rol van de huidige hoofdentree overnemen. Deze entree bedient de woningen van gebouwdeel E en de nieuwbouwplots 3,4 en 5. Ook de bestaande functies in gebouwdeel A en B en het toekomstige gebruik van de Cultuur-as van gebouwdeel C zal langs deze zijde worden ontsloten. Bezoekers maken uitsluitend gebruik van de nieuwe toegangsweg aan de zuidzijde.

We onderzoeken of de twee systemen middels een 'knip' kunnen voorkomen dat bezoekers de hoofdentree gebruiken voor toegang door hier alleen bewoners en gebruikers toe te laten voor gebouwdeel D en de woningen van plot 1 en 2.

We onderzoeken hiermee of de voormalige hoofdentree in de toekomst ten aanzien van het lokale verkeer een andere rol kan aannemen door de verkeersbewegingen voor gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk te verplaatsen. Hiertoe worden gesprekken gevoerd met de naastgelegen burens (scholen en defensie) en de gemeente. Verkeersbewegingen op maaiveld binnen het gebied worden aan de zuidzijde vermeden door de nieuwe toegangsweg aan te sluiten op een halfverdiepte en deels geheel verdiepte parkeervoorziening. Het principe hierbij is dat het verkeer zo vroeg mogelijk wordt afgevangen in het gebied.



Verdiept parkeren aan de zuidzijde, in aansluiting met de nieuwe toegangsweg, zodat een directe relatie tussen de bosrand en het klooster mogelijk wordt gemaakt.

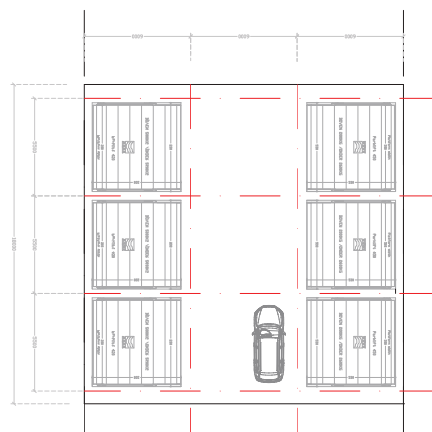
Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Parkeeropgave en logistiek



Parkeervoorziening met lift

5,4 x 18 m voor 8 parkeerplaatsen. Per bewegend liftdeel 2 plaatsen (4 plekken in het totaal). Deze oplossing wordt alleen toegepast in de gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

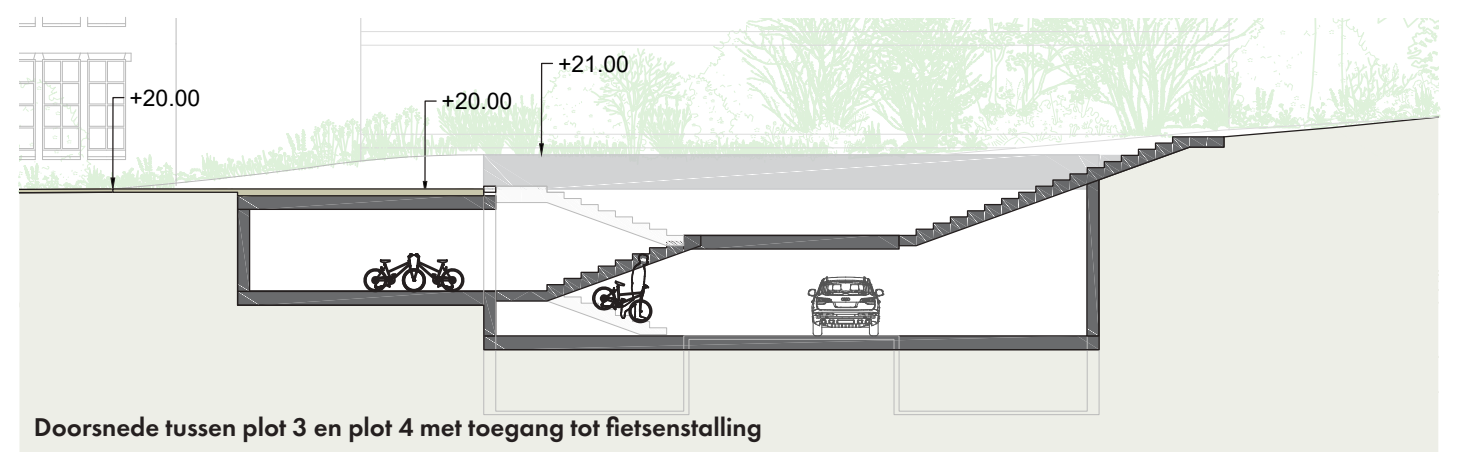
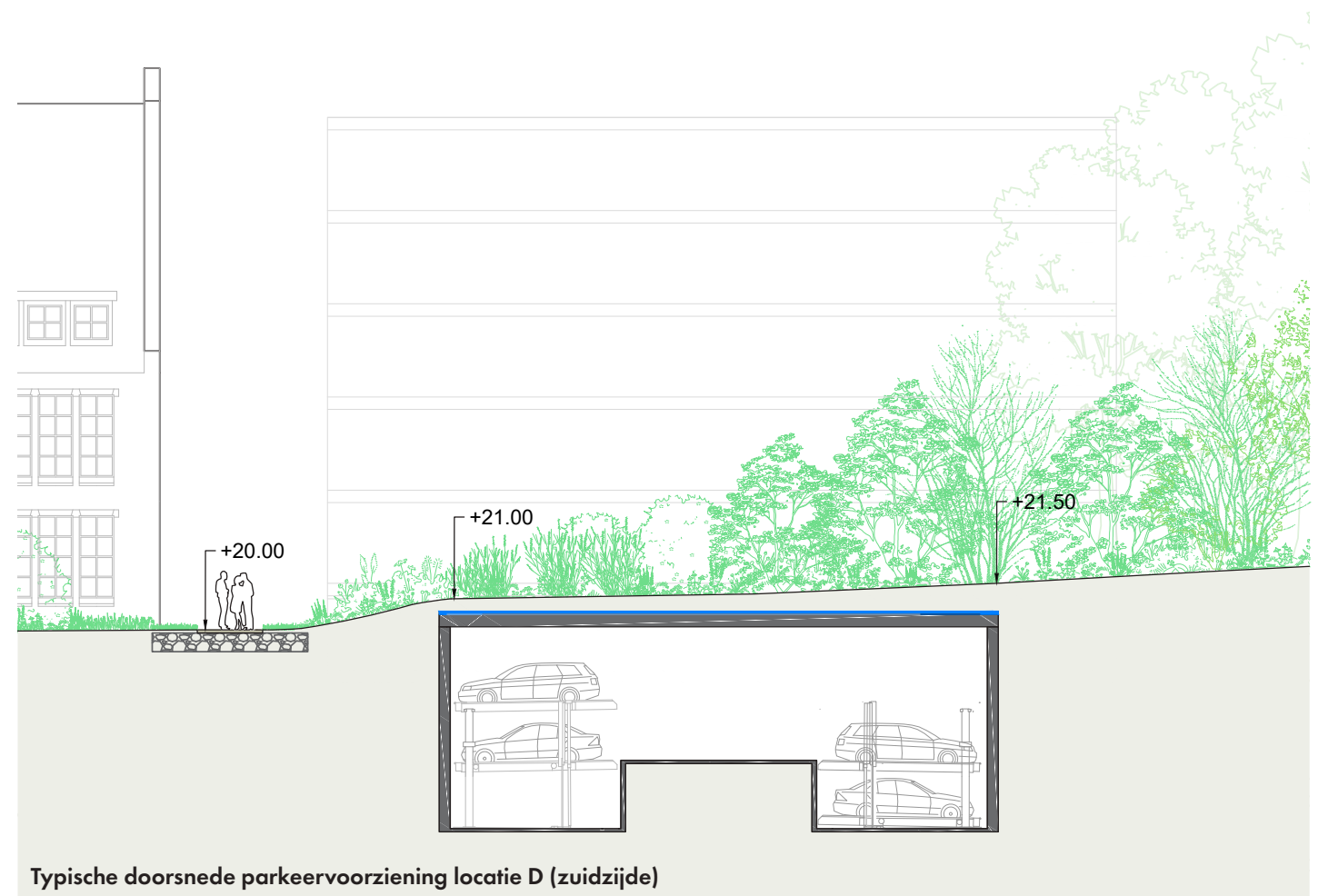


Parkeeropgave

Om maximaal ruimte te geven aan het landschap sturen we op het beperken van het privé-autogebruik om daarmee ook het aantal parkeerplaatsen relatief beperkt te houden. We onderzoeken daarvoor de haalbaarheid van een combinatie aan maatregelen en instrumenten waaronder:

- Zoveel mogelijk beperken van eigen exclusieve parkeerplaatsen bij de woningen. In de kwantitatieve uitwerking wordt onderzocht wat het realistische effect is van een actieve sturing op alternatieve mobiliteitsopties, zodat de benodigde 'gedragsverandering' en de beoogde reductie daadwerkelijk haalbaar zijn;
- Aanbieden van mobiliteitsabonnementen aan bewoners als onderdeel van het woonproduct (in plaats van een parkeerplaats); hierbij wordt onderzocht welk aanbod nodig is om zoveel mogelijk gestalte te kunnen geven aan het vorige punt;
- Beschikbaar stellen van deelauto's en deelfietsen (op aantrekkelijke plekken op het terrein in combinatie met het stimuleren van het gebruik);
- Gebiedsgerichte afspraken maken met de eigenaren van de buurlocaties over het efficiënter gebruiken van parkeerplaatsen op de verschillende terreinen. Bijvoorbeeld een (tijdelijke) mobiliteitshub voor piekmomenten bij bijeenkomsten of evenementen;
- Invoering van parkeerregulering (betaald parkeren) op het terrein;
- Verbeteren bewegwijzering ter bevordering van vindbaarheid parkeerplaatsen en ter voorkoming van onnodig zoekverkeer;
- Verbeteren van de bereikbaarheid per Openbaar Vervoer en de verbindingen met Amersfoort CS. Hierbij zijn onder andere de ambities van de Bernhardkazerne relevant om mogelijk tot een gezamenlijke, gebiedsgerichte aanpak te komen;
- Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor wonen, werken en recreatie wordt de parkeercapaciteit optimaal benut.

Kortom, we zetten op het Eemklooster in op een gedragsverandering gericht op een verandering van vervoerswijze (van accent op autogebruik, naar primair lopen, fietsen, OV en deelauto). We stellen daarvoor een mobiliteitsplan op met een pakket van samenhangende maatregelen.



Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Parkbalans en uitwerking parkeeropgave

Indicatieve parkeerbalans

Gebaseerd op parkeernormen Amersfoort 2020 en de beleidsregel toepassing parkeernormen (november 2021) is een indicatieve parkeerbalans gemaakt op basis van het beoogde woon- en werkprogramma op het terrein. Daarbij is uitgegaan van de variant met het maximale programma: in totaal 240 woningen + 14.000 m² bvo niet-woonfuncties in het klooster.

De invulling van het niet-woonprogramma in het klooster-complex wordt daarbij beschouwd als 'bedrijfsverzamelgebouw', zoals het gebouw op dit moment ook functioneert. Volgens de Amersfoortse parkeernormen betreft dat een gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven.

Op basis van de parkeernormen voor 'rest Amersfoort', uitgaande van een reductie van 30% door de inzet van deelmobiliteit (deelauto's en deelfietsen) en op basis van 41 exclusieve parkeerplaatsen voor vaste gebruikers, ontstaat zo een bandbreedte tussen de circa 268 en 335 parkeerplaatsen voor het gebied als geheel. Zie tevens de tabel in de bijlage. De ondergrens van deze bandbreedte kan bereikt worden wanneer het klooster ook voor de bedrijfsfuncties als knooppuntlocatie beschouwd kan worden. Dit is nader te onderzoeken en uit te werken in het op te stellen mobiliteitsplan.

In de verbeeldingen is uitgegaan van een extra marge gebaseerd op ca. 360 parkeerplaatsen. In de uitwerking van de te hanteren parkeernorm is een daarmee een reductie mogelijk van de parkeerplaatsen op maaiveld en in de verdiepte parkeervoorzieningen.

Uitwerking parkeeropgave

In de volgende fase van het project wordt de parkeeropgave verder uitgewerkt. Ten eerste dient de toekomstige parkeerbehoefte specifiek bepaald te worden, zowel aan de hand van het definitieve woonprogramma (woningaantallen en omvang van de woningen), als aan de hand van een op te stellen mobiliteitsplan. Op basis van de definitieve parkeerbehoefte worden vervolgens keuzen gemaakt in de locaties en de typen parkeervoorzieningen.

Vanuit respect voor de natuur- en cultuurhistorische waarden wordt daarbij gestuurd op:

- het zo veel mogelijk beperken van het aantal geparkeerde auto's en verkeersbewegingen;
- het verminderen van verharding op het terrein;
- het auto- en fietsparkeren uit het zicht plaatsen, waar mogelijk inpandig / onder maaiveld;

Aandachtspunten bij de inpassing:

De ondergrondse parkeeroplossingen vragen om een zorgvuldige inpassing ten opzichte van zowel het bestaande erfgoed (nabijheid tot bestaande fundering) als het landschap en de aanwezigheid van (beeldbepalende) bomen. Om ruimte te geven aan deze inpassing zijn een tweetal ruimtelijke reserveringen opgenomen.

Verhouding tussen parkeren op maaiveld en ondergronds parkeren:

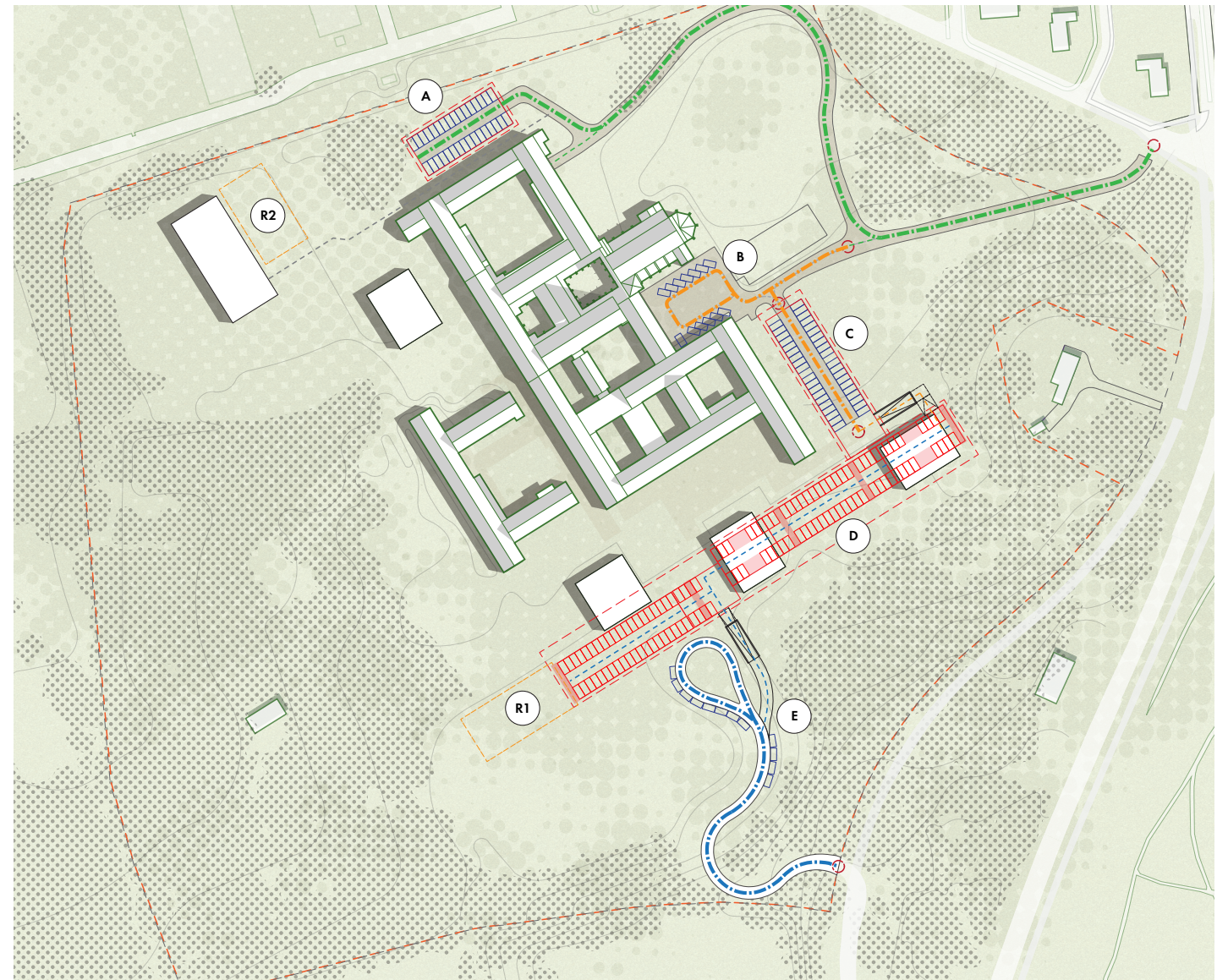
In de voorbeelduitwerking wordt een kwart tot een derde van de totale parkeerbehoefte op maaiveld georganiseerd (circa 90 tot 100 parkeerplaatsen). Dit betreft een bovengrens, waarbij het de insteek is om dit aantal in de praktijk zo veel mogelijk te beperken.

Positie van de parkeervoorzieningen ter plaatse van hof D:

In samenhang met bovenstaande punten wordt aan de noordzijde van de locatie onderzocht of de parkeerplaatsen op maaiveld ter plaatse van hof D (gedeeltelijk) kunnen worden ondergebracht in de reservering voor een ondergrondse parkeervoorziening tussen plot 1 en 2. Onderzocht wordt hoe dat in relatie tot het landschap en het erfgoed verantwoord is in te passen.

Verhouding parkeercapaciteit

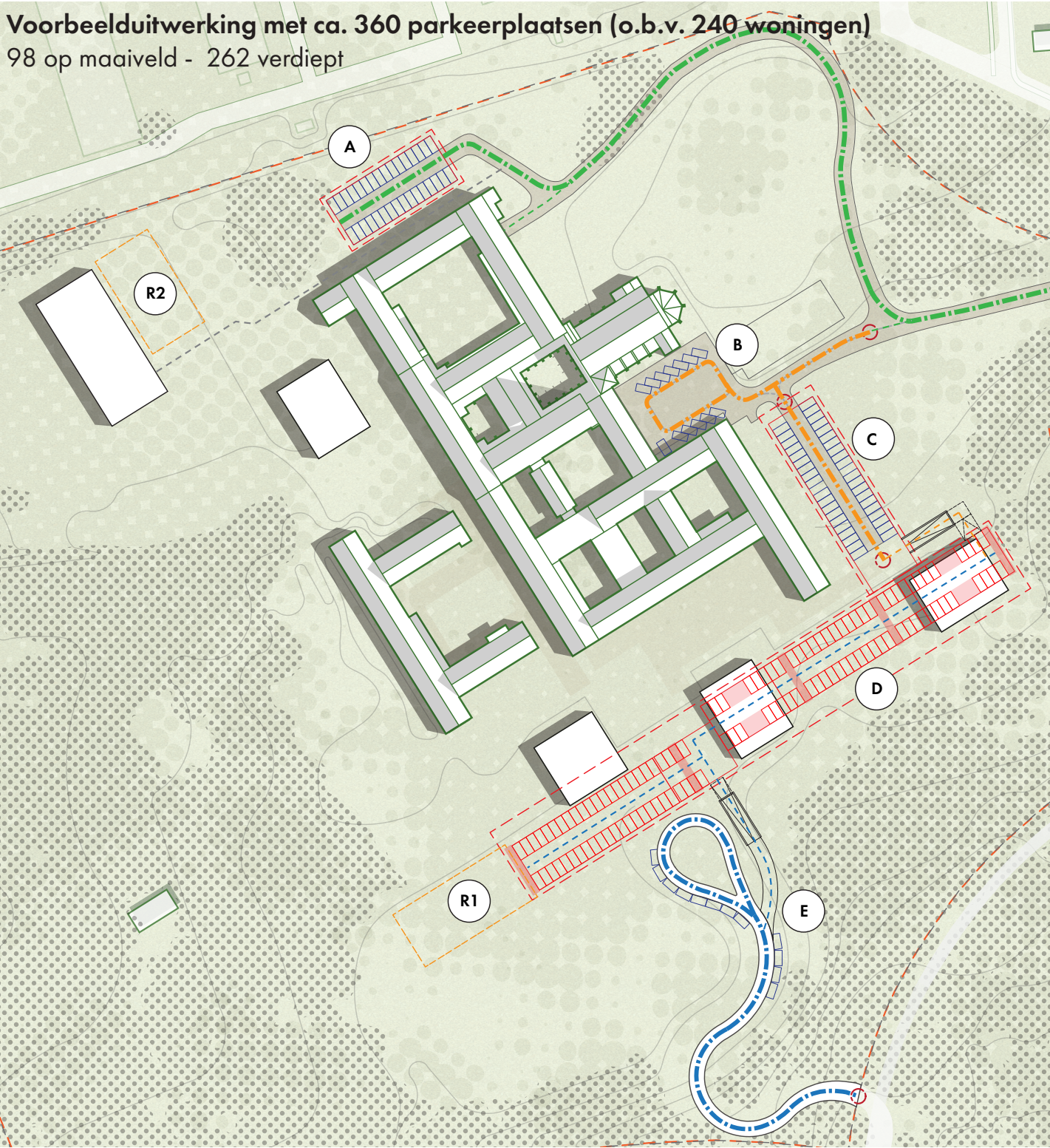
Met de nieuwe toegangsweg aan de zuidzijde en de bestaande hoofdentree aan de oostzijde ontstaat in de toekomst een situatie waarbij de twee ontsluitingen van elkaar kunnen worden losgekoppeld door een 'knip' aan te brengen. De positie van deze knip hangt samen met de optimalisatie van de verdeling van de verkeersbewegingen tussen de oostzijde (gebouwdeel C, D en plot 1 en 2) en de zuidzijde (gebouwdeel A, B en E en plot 3, 4 en 5).



De parkeercapaciteit van beide systemen dient te worden uitgewerkt in samenhang met het programma en de verdeling van de verkeersbewegingen tussen beide entrees. Dit is een aanvullende reden om te werken met de twee reserveringen (R1 en R2).

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Parkeeroplossingen



Parkeerplaatsen toekomstige situatie:
We onderscheiden in de toekomst vijf verschillende locaties voor parkeren, waarvan drie reeds bestaande locaties en twee nieuwe locaties.

Om in de uitwerking van de plannen tot optimale inpassing in het landschap te komen van de parkeeroplossingen voegen wij aan deze vijf locaties twee reservelocaties toe. In de definitieve uitwerking zal echter het oppervlak van vijf locaties worden benut.

Links wordt een voorbeelduitwerking getoond voor de vijf locaties, met onderstaand het aantal parkeerplaatsen per locatie. In het overzicht staan tussen haakjes de aantallen parkeerplaatsen indien een combinatie met een parkeerlift of een laag ondergronds parkeren wordt toegepast (bij locatie A en C). Parkeerliften worden alleen uit het zicht toegepast (in de gebouwde (verdiepte) ondergrondse parkeervoorzieningen) en dus , niet bij de parkeervelden op maaiveld.

Locatie A: noord hof D:	32 (64) pp
Locatie B: entree kapel	12 pp
Lcoaitc C: voor bouwdeel A	40 (80) pp
Locatie D: nabij Plot 3, 4 en 5 (ondergronds)	190 pp
Locatie E: langs nieuwe toegangsweg	14 pp

Totaal maaiveldparkeren	98 pp
Totaal verdiept parkeren	190 pp
Extra parkeervoorzieningen locatie A en C	72 pp

Totaal: 360 pp

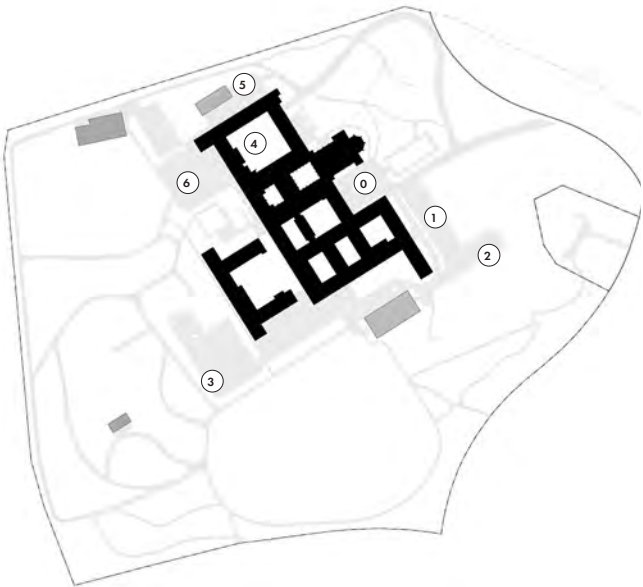
Reservering zoekgebieden:	
R1: Bij Plot 3, 4 en 5 (bij locatie D):	56 pp
R2: Bij Plot 1 en 2:	24 (48) pp

De reserveringen vormen alternatieve locaties voor de situatie waarbij zich tijdens de uitwerking van de beoogde locatie (omgevings-)technische aandachtspunten voortdoen, zoals het behoud van bomen of de nabijheid van de bestaande fundering van het klooster.

Aan de hand van definitieve parkeerbalans worden verdere reducties van het parkeren overwogen. Hierin brengen we prioriteiten aan: ten eerste komt het parkeren ter plaatse van locatie A aan de orde. Vervolgens locatie B (de huidige hoofdentree) en tenslotte locatie C.

Parkeerplaatsen bestaande situatie:

P0 - hoofdentree	11
P1 - voor bouwdeel A	42
P2 - voor bouwdeel A	22
P3 - achter bouwdeel E	45
P4 - dienstenhof (bouwdeel D)	12
P5 - naast bouwdeel D	15
P6 - achter bouwdeel D	35
Totaal	182



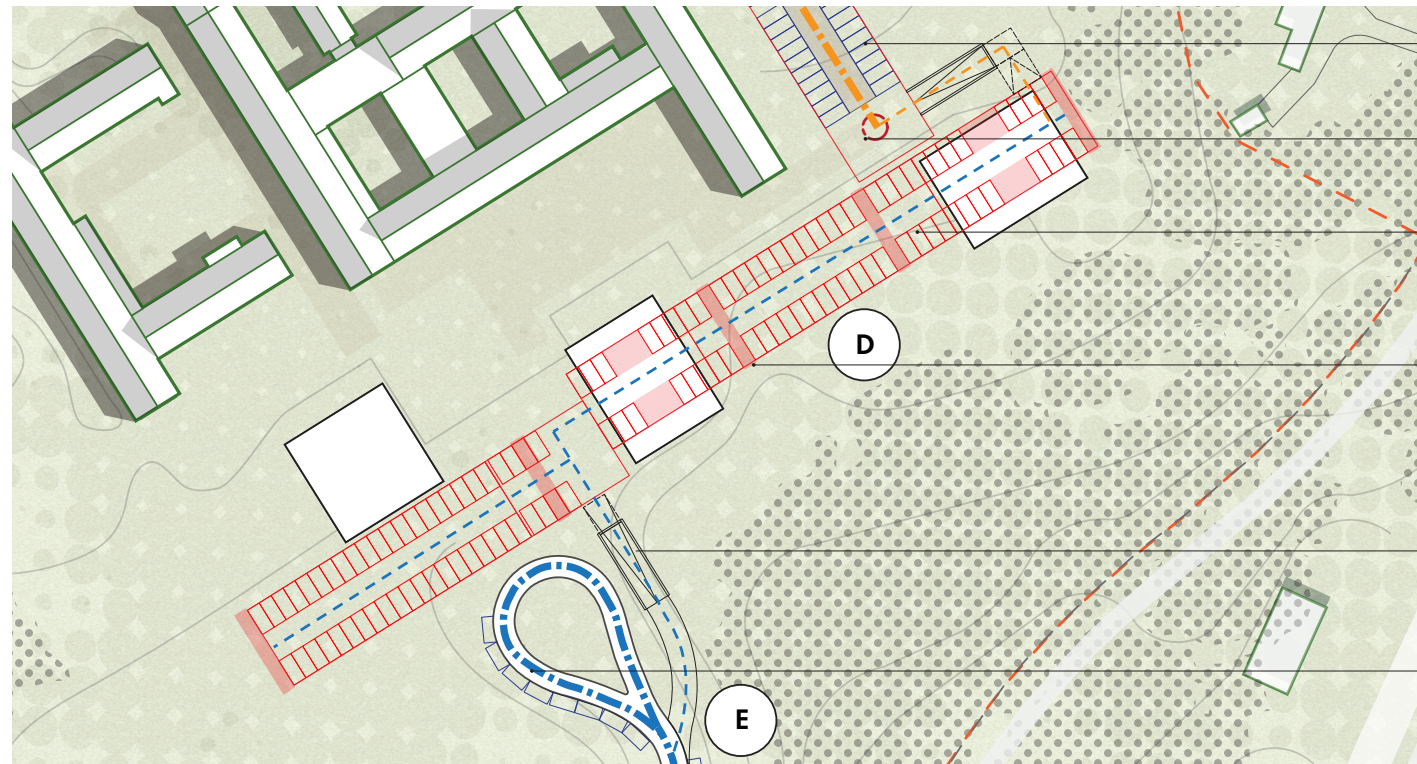
In de huidige situatie zijn 182 maaiveldparkeerplaatsen in het gebied aanwezig. In de toekomstige situatie blijven circa 90 tot 100 parkeerplaatsen op maaiveld over.

De overige parkeerplaatsen worden uit het zicht geplaatst door voor ondergronds parkeervoorzieningen te kiezen (al dan niet in combinatie met parkeerliften). Deze voorzieningen worden met veel aandacht voor de landschappelijke en ecologische inpassing in het gebied opgenomen.

Per saldo levert deze benaderingwijze een reductie van het huidige verharde oppervlak op dat voor parkeren wordt ingezet, ook al is er een toename van het (woon-) programma.

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Landschappelijke inpassing van de parkeervoorzieningen

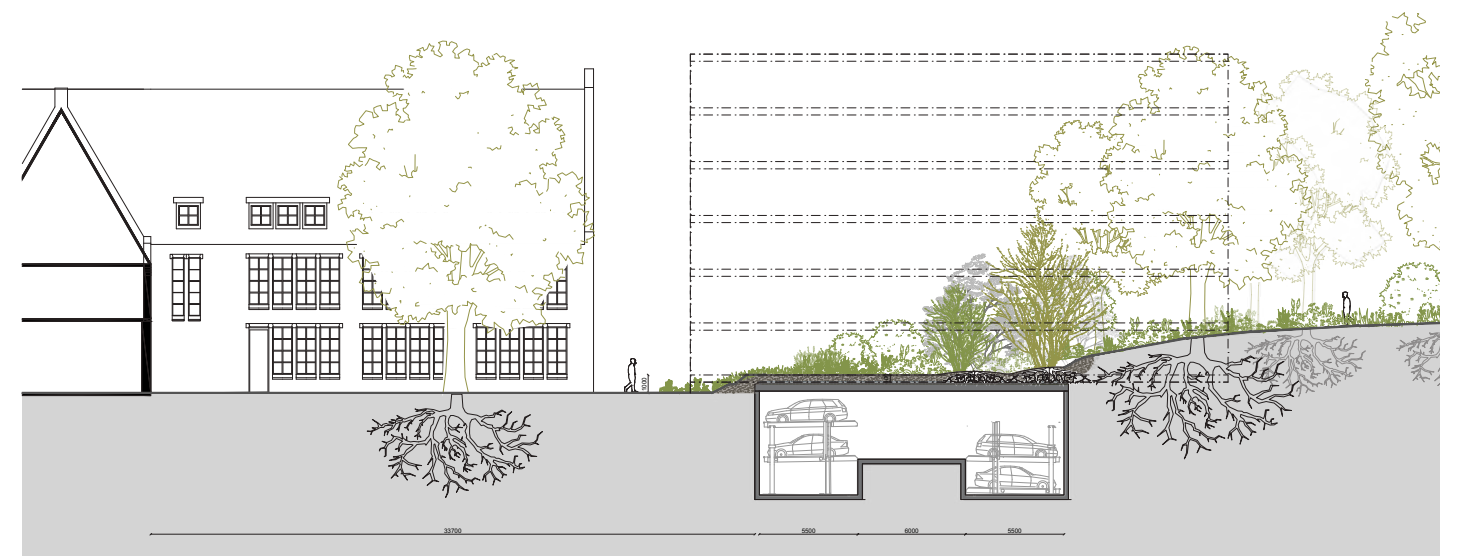
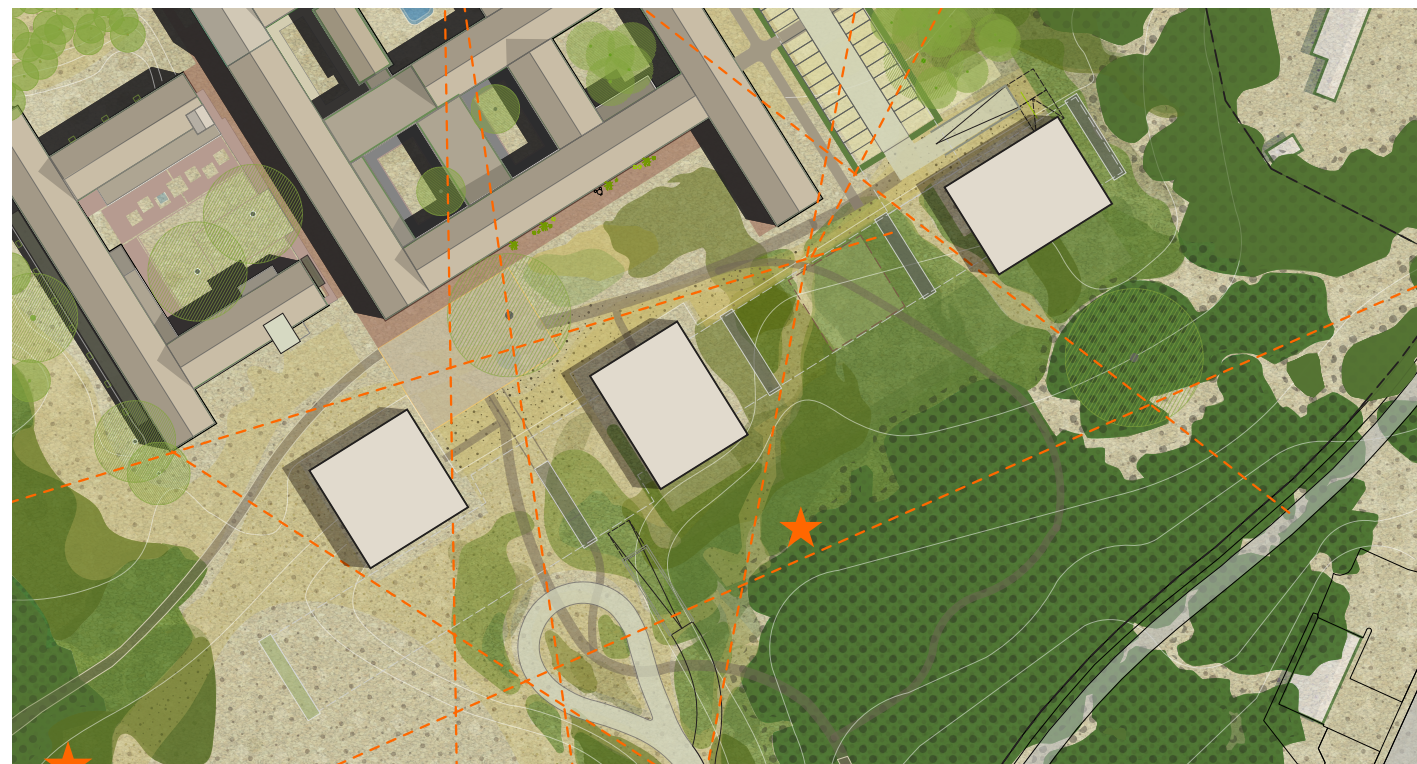


- Parkeren op maaiveld (Parkeerlocatie C)
- Knip tussen C en D (flexibel in te zetten)
- Verdiept parkeren (rood is ondergronds)
- Uitsnijdingen t.b.v. ventilatie, tevens In- en uitgang voor voetgangers
- Entree parkeergarage voertuigen (rood is ondergronds)
- Nieuwe toegangsweg

Landschappelijke inpassing

De verdiepte parkeervoorzieningen worden opgenomen in het landschap, hetgeen betekent dat er een grondlaag wordt aangebracht die voldoende dikte heeft om plaatselijk de beoogde overgangen in het landschap te kunnen realiseren zonder dat er randen ontstaan (zie pagina 129) – variërend van grasland tot mantel- en zoombeplanting. Hiermee wordt een volwaardige continuïteit van het landschap beoogd (geen mos sedum daken). De positie in hoogte van de parkeervoorzieningen moet een natuurlijke aansluiting verzorgen met het omringende landschap. Daar waar de parkeervoorziening in het grasland (de voormalige sportvelden) wordt opgenomen worden niveauverschillen en randen vermeden. Daar waar de parkeervoorziening in een bestaande helling in het landschap wordt opgenomen moet er sprake zijn van een natuurlijke overgang.

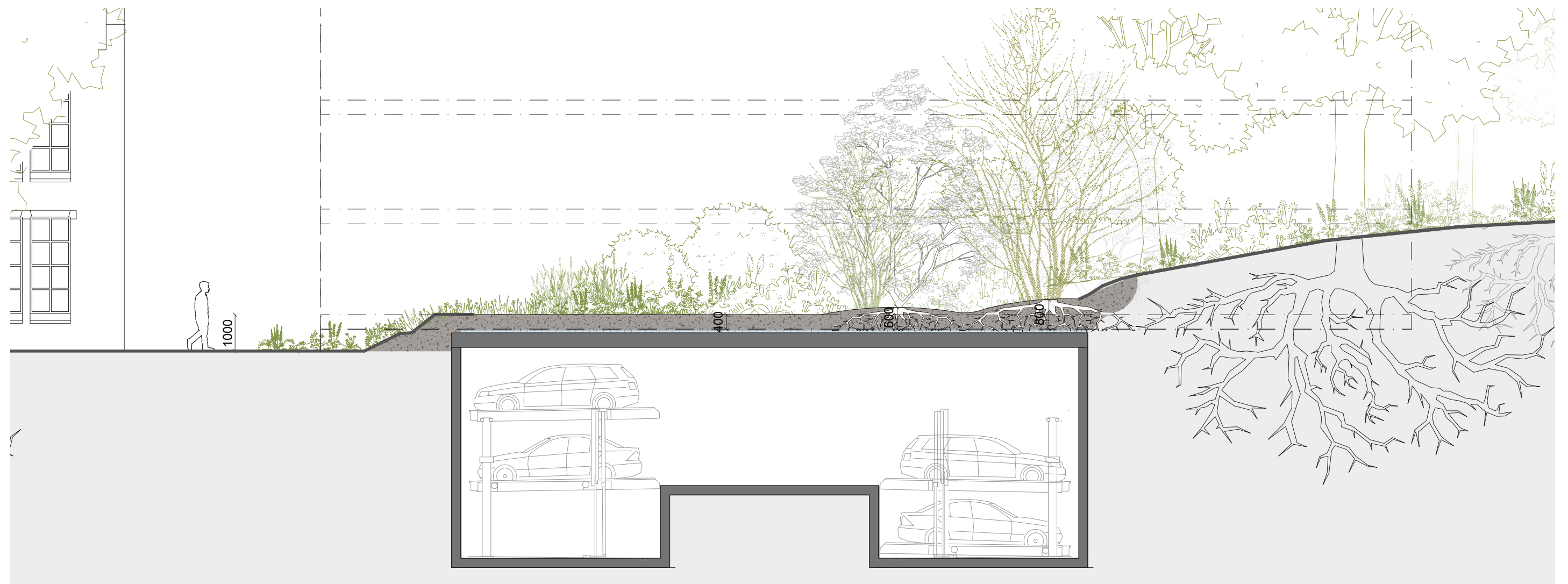
De parkeervoorzieningen gaan uit van natuurlijke ventilatie, hetgeen wordt voorzien door uitsnijdingen in het landschap van ca. 180 cm breed, die tevens als in- en uitgang dienen voor bezoekers. Door deze uitsnijdingen in de dwarsrichting te leggen kan het landschap richting het klooster als een geleidelijke overgang worden ontworpen, zonder zicht op ventilatieroosters of open delen. Tussen de nieuwe woongebouwen en de uitsnijdingen bevindt zich minimaal 6 meter.



Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Landschappelijke inpassing van de parkeervoorzieningen

Doorsnede zuidzijde - Parkeerlocatie D (t.p.v. Plot 4)



Basisoplossing:

Geleidelijke overgang van het hoogteverschil, waarbij de parkeervoorziening niet zichtbaar is aan de zijde van het klooster. Hier is het dakpakket minimaal 40 cm + 10 cm drainagelaag (50 cm totaal).

Dakpakket:

Het dakpakket loopt langzaam op en wordt plaatselijk verhoogd tot 60 + 10 cm drainagelaag (70 cm totaal). In de overgang met het bestaande landschap is het dakpakket ca. 80 cm + drainage.

Aansluiting op het landschap:

Plot 4 (hierboven) vervangt de huidige fiertsenstalling en grenst aan de voormalige moestuin. Plot 5 is gepositioneerd aan de voormalige parkeerplaats (P2), waar in de huidige situatie minder bomen aanwezig zijn. De eventuele verschillen in hoogte tussen maaiveld en de begane grondvloer worden met een landschappelijke overgang overbrugd (extra keerwanden worden vermeden).

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Fietsparkeren, logistiek en afvalinzameling



Fietsparkeren Maaiveld:
Verspreid over diverse locaties, in de nabijheid van
zowel het klooster als de woningbouw:
ca. 160

Fietsparkeren ondergronds (gemeenschappelijk):
Ter plaatse van het nieuwe Zuidplein, daar waar de
nieuwe toegangsweg eindigt, wordt een collectieve
stalling voorzien (ondergronds). Deze vervangt de
huidige stalling op maaiveld die gesloopt zal worden
ten tijde van de realisatie van de nieuwbouw.

ca. 40

Naast deze twee typen collectieve oplossingen
voor fietsparkeren worden in de woongebouwen
fietsbergingen voor bewoners opgenomen.

Legenda

- (Fiets-)bergingen woongebouwen (souterrain)
- (Fiets-)bergingen Hof E (verdiept)
- Fietsparkeren op maaiveld
- Fietsparkeren verdiept (zuidplein)
- Afvalinzameling
- Projectie verdiept parkeren



Logistiek en afvalverwerking

Voor bevoorrading worden specifieke plekken aangewezen voor laden en lossen aan drie zijden van het ensemble (hoofdentree, nieuwe toegangsweg en gebouwdeel D). We willen hierbij de inzet van elektrisch vervoer op termijn de norm maken. Deze plekken voor bevoorrading worden opgenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan en ontworpen als onderdeel van het landschap (zo min mogelijk verharding), zodat deze plekken niet ten koste gaan van de verblijfskwaliteit in het gebied. Ook de toegang voor hulpdiensten wordt op een landschappelijke wijze opgenomen in het inrichtingsplan door wel de routes voor hulpdiensten te ontwerpen, maar met zo min mogelijk materiele ingrepen. Deze routes vallen zoveel mogelijk samen met reeds bestaande paden en wegen in het gebied. Voor de verwerking van afvalstromen worden per zijde in het inrichtingsplan zones aangewezen voor collectieve inzameling.

Toekomstbestendige gemeenschap

De organisatie van eigendom, beheer en onderhoud

1.14

De opgave

Vanuit de aanpak die is beschreven in de paragraaf 'integrale duurzaamheid' volgt dat vier factoren essentieel zijn voor de totstandkoming van een toekomstbestendig ensemble.

- De factor tijd – die een evolutie mogelijk maakt in de realisatie van de duurzaamheidsambities.
- Ecologische duurzaamheid – een toekomstbestendige omgang met de natuur en natuurlijke hulpbronnen.
- Sociale duurzaamheid – een sterke gemeenschap die gedeeld gebruik van diensten en voorzieningen mogelijk maakt en de gedragsverandering die daarbij hoort stimuleert.
- Economische duurzaamheid – economisch draagvlak waarmee op duurzaamheid gerichte doelstellingen op de lange termijn gerealiseerd kunnen worden.

Het gemeenschappelijk gebruik, beheer en onderhoud vormt hierbinnen een verbindende factor, maar de onderlinge verschillen tussen stakeholders en toekomstige eigenaren maken dat er ook verschillende perspectieven en belangen aan elkaar moeten worden verbonden. Keuzen die ten gunste komen van het ensemble als geheel zullen niet altijd overeenkomen met de belangen van het individu. Wij kiezen er daarom voor om in de basis een robuuste eigendoms- en governance structuur op te zetten die het belang van het ensemble vooropstelt en deze borgt voor de toekomst.

De opzet voor eigendom, beheer, onderhoud en governance van het gebied

In de opzet van het toekomstige eigendom en de besturing (governance) van het gebied moeten meerdere perspectieven samen worden gebracht:

- Vanuit het multifunctionele karakter van het toekomstige ensemble, de aanwezigheid van verschillende typen gebruikers en stakeholders (institutionele eigenaren en individuele eigenaren) en het feit dat de ontwikkeling een lange doorlooptijd nodig heeft om alle (duurzaamheids-)ambities te kunnen realiseren, is een sterke, richtinggevendende betrokkenheid wenselijk op de lange termijn.
- Vanuit individuele bewoners en gebruikers is zeggenschap over keuzen die betrekking hebben op het beheer en onderhoud en de verdere ontwikkeling van het aanbod van diensten en voorzieningen van belang; sturing op de kwaliteit van de leefomgeving vanuit het perspectief van de gebruiker.

We hebben een opzet vormgegeven waarbij beide perspectieven in beginsel worden samengebracht. Hierin staat het onderscheid tussen (individueel) eigendom van de verschillende onderdelen en (collectief) zeggenschap over deze onderdelen centraal. Het eigendom van bijvoorbeeld het landschapspark kan bij een individuele partij blijven, maar hierbij kan de zeggenschap over het onderhoud en beheer nog steeds collectief georganiseerd worden. Per onderdeel van het plan (het park, maar ook de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen in het gebied) kunnen hierbij andere verhoudingen tussen eigendom en zeggenschap aan de orde zijn. Dit onderscheid is nodig om gedurende de verschillende fasen van ontwikkeling het zwaartepunt van de benodigde regie goed te kunnen organiseren. Zo kan de opzet van een energie-coöperatie aan de orde zijn nog voordat de toekomstige bewoners betrokken zijn in het proces en start de onderhoudsopgave van het landschapspark in het heden.

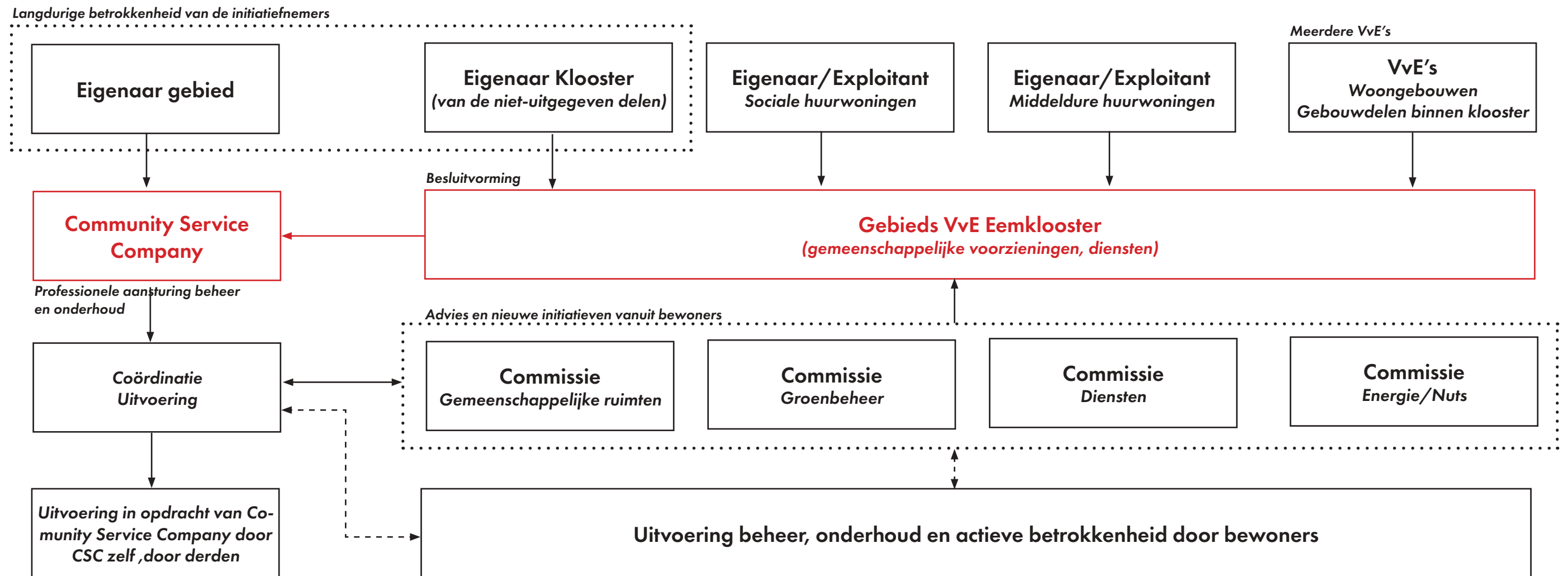
De belangrijkste kenmerken van deze opzet zijn:

- De locatie met het rijksmonumentale landschapspark blijft in eigendom van één entiteit. Het landschapspark blijft dus privé in eigendom, maar wordt opengesteld voor collectief gebruik en blijft toegankelijk voor bezoekers en bewoners uit de buurt. Eventueel benodigde vormen van sturing op de mate waarin het park publiek toegankelijk is (bijvoorbeeld gedurende de avonduren) worden vastgelegd in een set van afspraken vooraf met alle stakeholders.
- Een vorm van gemeenschappelijk eigendom van het landschapspark (een separate entiteit) wordt in de toekomst wordt niet uitgesloten, maar ligt niet voor de hand in een beginfase waarin zowel de vorming van een gemeenschap nog moet plaatsvinden en de verschillende duurzaamheidsambities nog moeten worden gerealiseerd. Een alternatieve vorm van eigendom kan in praktische zin pas aan de orde komen als er in de toekomst geen aanleidingen meer zijn om een vorm van centrale regie te behouden over het gebied en goed beheer geborgd kan worden.
- Het privé eigendom van bewoners bestaat uit een appartementsrecht binnen een vereniging van eigenaars (VvE); Er worden meerdere VvE's in het gebied per gebouwdeel of per nieuwbouwvolume georganiseerd; onderdeel van het appartementsrecht is het gebruiksrecht van een deel van de tuinen en parkeervoorzieningen voor eigen gebruik.

- Een VvE op gebiedsniveau brengt alle verenigingen van eigenaars en vormen van eigendom en exploitatie (sociale woningbouw, middeldure huur, de eigenaar/exploitant van het kloostercomplex en de woon-VvE's) bij elkaar.
- Er wordt een Community Service Company (CSC) opgezet waarin zowel de eigenaar van het gebied als de VvE op gebiedsniveau gedeeld eigenaar en opdrachtgever van zijn (in nader vast te stellen verhouding). Deze service company organiseert onderhoud en beheer en voert dit uit.
- Het beheer en onderhoud wordt door de Community Service Company afgestemd in een of meerdere (deel-) commissies van bewoners, gebruikers en eigenaren; in afstemming met de VvE op gebiedsniveau en met de gebieds-eigenaar. De uitvoering van het beheer en onderhoud vindt plaats in door de Community Service Company zelf, wordt uitbesteed aan derden, of deels door de bewoners, VvE's of eigenaren zelf uitgevoerd (denk aan bijvoorbeeld groenonderhoud).
- Het deel van het beheer en onderhoud dat bewoners / gebruikers zelf op zich nemen resulteert in lagere servicekosten per individuele gebruiker.

Toekomstbestendige gemeenschap

Schematische weergave eigendom en governance (bij aanvang)



Concept

Toekomstbestendige gemeenschap

Sturing op de kwaliteit van de leefomgeving en het bouwen aan een toekomstbestendige gemeenschap

Sturing op de kwaliteit van de leefomgeving

De kwaliteit van de leefomgeving van het toekomstige ensemble willen we in de basis inrichten door zorgvuldig te kijken naar de wijze waarop gebruikseisen gerelateerd aan individueel gebruik aan kunnen sluiten op gemeenschappelijke voorzieningen en diensten. Het gemeenschappelijke landschapspark, maar ook voorzieningen zoals ontmoetingsruimten, een kinderdagverblijf en ruimte voor beweging, cultuur en ontspanning dragen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het aanbod van diensten gericht op bijvoorbeeld zorg, onderwijs en mobiliteit, maar ook energie en onderhoud vormt hierop vervolgens een aanvulling. Deze organisatie van een sterk collectief domein gebaseerd op duidelijke voordelen van een collectieve aanpak werkt structurerend voor de aanwezigheid van gemeenschappelijke belangen, hetgeen een belangrijk onderdeel vormt voor de vorming van een hechte gemeenschap. De voordelen van een collectieve aanpak moeten zich manifesteren in een bredere toegang tot diensten en voorzieningen en tevens meer kwaliteit van deze diensten en voorzieningen.

Om dit aanbod van gemeenschappelijke voorzieningen en diensten te kunnen verbinden aan de locatie is zoveel mogelijk synergie nodig in de wijze waarop straks individueel en collectief eigendom, gebruik, beheer en onderhoud plaats zal vinden en hoe de governance daarvan wordt georganiseerd. Het onderscheid tussen het eigenaarschap van individuele en collectieve voorzieningen en de toegankelijkheid en zeggenschap over deze voorzieningen is instrumenteel aan hoe kan worden toegewerkt naar een toekomstbestendige gemeenschap, waaraan de ontwikkeling van het benodigde economisch draagvlak parallel moet lopen.

Dit brengt een organisatorische opgave met zich mee die de verschillende vormen van eigendom, beheer en onderhoud effectief aan elkaar moet verbinden en daarbij kan mee veranderen door de tijd heen. Wij zien hierbij kansen voor de introductie van een 'Community Service Company', welke voortborduurt op de principes die zijn ontwikkeld voor ESCo's (Energy Service Company) en MUSCo (Multi-Utility Service Company). Deze organisatievorm neemt in de basis de opgave van gemeenschappelijk beheer en onderhoud over van de verschillende eigenaren in het gebied, en investeert eventueel rendement dat ontstaat na het terugverdienen van de investeringen in de locatie zelf, zodat een verbetering en evolutie van het aanbod van voorzieningen en diensten structureel onderdeel is van de eigen bedrijfsvoering. Een VvE op gebiedsniveau ziet erop toe dat de incrementele verbetering van de efficiëntie van beheer en onderhoud blijvend bijdragen aan de versterking van het ecosysteem.

Onderstaand gaan we in op de verschillende aspecten die onderdeel kunnen zijn van deze aanpak.

Het bouwen in fasen aan een toekomstbestendige gemeenschap

Het Eemklooster kent op dit moment al een actieve gemeenschap van gebruikers. Vooralsnog zijn dit vooral de verschillende ondernemers die op het Eemklooster zijn gevestigd. Door het toevoegen van de functie wonen kan deze gemeenschap in de toekomst verder groeien. Het Eemklooster vormt straks geen anonieme leefomgeving, maar krijgt een gemeenschap van bewoners die onafhankelijk van achtergrond, inkomen en gezinssamenstelling met elkaar verbon-

den zijn doordat zij leefstijlen en natuurlijk ook de directe omgeving van hun woning met elkaar delen. Zoals eerder benoemd willen wij actief inzetten op gemeenschapsvorming door bijvoorbeeld het realiseren van ontmoetingsruimten voor de buurt, het (desgewenst) organiseren van community management, het aanbieden van collectieve voorzieningen en diensten.

Het vanaf de start goed neerzetten van de organisatie hiervan, en het duurzaam borgen van de exploitatie, is een essentiële voorwaarde voor het langjarig succesvol functioneren van het Eemklooster als nieuwe gemengde leefomgeving. Wij maken daarom een onderscheid in de verschillende fasen waarlangs de vorming van een gemeenschap zich kan ontwikkelen, parallel aan de verschillende fasen waarlangs de organisatie en aansturing van het onderhoud en beheer zich zal ontwikkelen:

1. Fase van transformatie tot en met de realisatie van de nieuwbouw: In deze fase is er nog geen sprake van een actief betrokken gemeenschap. De opzet van de governance legt de nadruk op de regie vanuit de initiatiefnemers, waarbij ruimte wordt geboden aan de toekomstige bewoners om gezamenlijk de doelstellingen aan te scherpen.
2. Fase van gedragsverandering en groei van de gemeenschap: Na de komst van bewoners heeft de gemeenschap tijd nodig om zich te ontwikkelen, maar is een gedragsverandering die benodigd is voor het realiseren van de duurzaamheidsambities op de lange termijn mogelijk nog steeds wenselijk. De zeggenschap van bewoners wordt in deze fase verbreed, maar een centrale vorm van regie blijft nog steeds aan de orde.

3. Fase waarin de gemeenschap tot groei is gekomen: Wanneer de belangrijkste doelstellingen die vooraf zijn verbonden aan het project in tijd zijn gerealiseerd en de benodigde gedragsverandering zich heeft voltooid, is een robuuste basis voor de verdere ontwikkeling van de gemeenschap bereikt. Vanaf dat moment wordt gekeken op welke wijze het governance-model kan worden aangepast om zeggenschap en effectieve regie daadwerkelijk aan elkaar te kunnen verbinden.

Toekomstbestendige gemeenschap

Total Cost of Sustainable Ownership

De groei van een gemeenschap in meerdere fasen:

Basis

- Langdurige betrokkenheid van de initiatiefnemers als vertrekpunt;

Fase van ontwikkeling in meerdere stappen

- Gedurende de fase van ontwikkeling: de basis leggen voor de groei van een gemeenschap in de vorm van gemeenschappelijke voorzieningen en diensten (energie, mobiliteit, collectieve functies);

Fase van groei van de gemeenschap

- In de fase van ingebruikneming staat gedragsverandering centraal - een gemeenschap die zich verbindt in het verduurzamen van haar leefomgeving - de regie over de leefomgeving wordt gedeeld tussen bewoners, gebruikers en de initiatiefnemers, maar de eindregie blijft centraal georganiseerd.

Eindfase

- Wanneer op de langere termijn een robuuste gemeenschap tot stand is gekomen kan het karakter van de regie worden aangepast richting een volledig gemeenschappelijk model.

Het denken langs de wijze van fasering stelt de bestaande en toekomstige eigenaren optimaal in staat om de collectieve onderdelen van het project met elkaar goed te organiseren voor de lange termijn, terwijl de condities voor een adequate regie gehandhaafd blijven in de relevante fasen van ontwikkeling van het project, die dus voor een belangrijk deel ook na realisatie nog zal moeten plaatsvinden.

Total Cost of Sustainable Ownership (TCO) als sturingsinstrument

Bij de samenstelling van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten en bij inrichting van de buitenruimte kijken we zowel naar de gewenste kwalitatief hoogwaardige uitstraling die hoort bij het ambitieniveau van het woon- en werkgebied als naar de 'total cost of sustainable ownership', zoals eerder benoemd in paragraaf 1.11 (Integrale Duurzaamheid). Met andere woorden, we gaan hierbij op zoek naar een goede balans tussen investerings-, beheers- en vervangingskosten, het gebruiksgemak voor de bewoners en gebruikers én de onderhoudskwaliteit gedurende de levenscyclus van alle onderdelen die collectief worden georganiseerd. Maar ook kijken we hoe de totale kosten voor gebruik (inclusief energie) blijvend ruimte kunnen bieden voor de aanwezigheid van een basis van diensten en voorzieningen voor de gemeenschap als geheel. 'Total cost of sustainable ownership' is hiermee een instrument om de eisen en ambities die aan de verschillende collectieve voorzieningen en de duurzaamheidsambities worden verbonden beter op elkaar af te kunnen stemmen. Hiermee worden de verschillende perspectieven die tussen de diverse stakeholders in het gebied kunnen ontstaan tevens worden voorzien van een kader van doelstellingen dat individuele belangen verbindt aan gemeenschappelijke belangen.

Binnen het gebied kunnen verschillende schaalniveaus van organisatie ontstaan: het beheer en onderhoud aan de monumentale gebouwen zal mogelijk een andere verdeelsleutel kennen dan bijvoorbeeld het beheer en onderhoud van het landschapspark. Zo is het bijvoorbeeld goed denkbaar dat we niet alleen de aanleg van de collectieve buitenruimte in opdracht geven, maar ook het onderhoud gedurende de eerste jaren na oplevering. Een VvE op gebiedsniveau wordt daarmee vanaf de start ontzorgd en kan na deze eerste paar jaren op basis van eigen ervaring en een gedetailleerd

beheerplan besluiten over op welke wijze het beheer en onderhoud vervolgens wordt voortgezet door de Community Service Company, eventueel met een actievere rol voor bewoners en gebruikers. Het onderhoud aan de monumentale delen van het ensemble zal zich daarentegen waarschijnlijk veel meer enten op een vaste, planmatige organisatie van onderhoud, waar juist minder ruimte is voor een actieve rol van bewoners en gebruikers.

Uitwerking van de principes

Bij het opzetten van een plan voor de gemeenschappelijke exploitatie, beheer en onderhoud van de verschillende onderdelen van het toekomstige ensemble en de bijbehorende investeringen in de beginfasen volgen we het principe van de 'Meervoudige Business Case.' Door de verschillende gebruiks- en geldstromen naast elkaar te leggen wordt inzichtelijk gemaakt welke onderdelen synergie mogelijk maken of juist om extra maatregelen en ruimte vragen in de opzet van de parallelle business cases. Daarnaast moet in tijd worden uitgezet wanneer de verschillende voorzieningen en diensten worden geïntroduceerd op de locatie en welke evolutie deze onderdelen eventueel kunnen kennen. Denk bijvoorbeeld aan het introduceren en opschalen van een programma voor het delen van elektrische auto's en het vanuit de bestaande situatie starten met het verbeteren van de bestaande verbruikskosten van het klooster. Deze verschillende aspecten worden in de volgende stap uitgewerkt in een plan van aanpak.

Toekomstbestendige gemeenschap

Collectief eigendom buitenruimte



De fysieke afbakening van buitenruimte door particuliere bewoners ('vertuining'), door middel van schuttingen, hekken, schuurtjes etc. is ongewenst en wordt uitgesloten. Inhoudelijk is het Voorlopig Inrichtingsplan daarbij leidend. Als basisuitgangspunt geldt dat op het Eemkloosterterrein, grond niet als privétuin wordt uitgegeven.

Vanaf de gevels van de bestaande en nieuwe gebouwen is de buitenruimte in collectief eigendom, waarbij wel geveldtuinen mogelijk zijn. Eventuele uitzonderingen hierop dienen gemotiveerd te worden en zijn uitsluitend mogelijk na akkoord van de gemeente. De kloosterwoningen in hof E vormen zo'n uitzondering. Het bijzondere karakter en de doelgroep van deze woningen vraagt om een, weliswaar beperkte, uitgeefbare buitenruimte. Een concreet voorstel daartoe wordt door OLV ter Eem nader uitgewerkt. Daarbij wordt ook het in mandelig eigendom uitgeven van grond aan de betreffende woningeneigenaren als oplossingsrichting onderzocht.

Een andere uitzondering op deze regel betreft de kinderdagverblijven, die voor hun functioneren een wettelijke verplichting hebben om buitenruimten te kunnen aanbieden die een vorm van afscheiding kent. Ook deze afscheidingen worden zoveel mogelijk met landschappelijke middelen vormgege-

ven en daar waar dit niet mogelijk is met een spijlenhekwerk met een visueel transparant karakter.

De toekomstige buitenruimten van de woningen bestaan dus niet uit individuele tuinen, maar zijn onderdeel van het grotere bospark. Binnen dit bospark worden zones aangewezen in de directe omgeving van de woningen die voor gebruik door de bewoners bestemd zijn. Visueel blijft het bospark een geheel, maar in eigendom en gebruik bestaat dus een onderscheid. De overgangen daartussen worden met landschappelijke middelen (beplanting) vormgegeven.

De privaatrechtelijke juridische uitwerking van het bovenstaande betreft een uitwerkingsopgave in nauw overleg en samenspraak tussen OLV ter Eem, de gemeente en de notaris. Het onderhoud van het bospark en de daarin aangebrachte beplanting wordt georganiseerd via de beheervereniging.

Civieltechnische uitwerkingsaspecten

Watersysteem, autarkische systemen

1.15



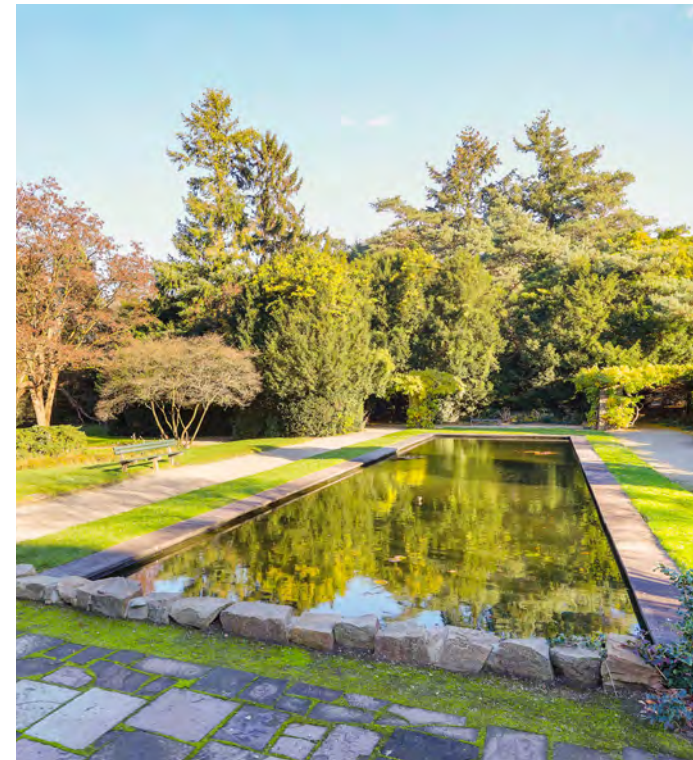
Half-verdiepte parkeeroplossingen

In de planvorming wordt een inrichting van het gebied nagestreefd waarbij de auto een ondergeschikte rol heeft. De auto wordt waar mogelijk zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken om gestalte te kunnen geven aan de beleving van een 'autoluw' gebied. Door te werken met half-verdiepte parkeeroplossingen die deels ook de verbinding vormen tussen verschillende delen van de interne ontsluiting binnen het gebied, krijgt deze ambitie daadwerkelijk gestalte. Vanuit de Trias Ecologica wordt gezocht naar een beperking van de impact van de parkeeroplossingen. De keuze voor een half-verdiepte oplossing sluit aan op de ambitie om zoveel mogelijk natuurlijke principes (natuurlijke ventilatie) en daarmee installatie-arme oplossingen te werken. Deze oplossingen slaan een brug tussen de regelgeving die is gebaseerd op auto's met een fossiele brandstofmotor en een toekomst waarbij auto's naar verwachting grotendeels emissie-loos zijn (EV).



Mechanische parkeeroplossingen

Voor een deel van de parkeervraag wordt een combinatie van halfverdiept parkeren en parkeerliften ingezet. Deze oplossing is met name geschikt voor bewoners en gebruikers van het complex. De toepassing vraagt om diepere segmenten waar een lift de auto ondergronds brengt, waarboven een tweede auto geparkeerd kan worden. Dit betekent dat per saldo op minder parkeeroppervlak kan worden gerealiseerd.



Waterbeheer

Het klooster heeft diverse voorzieningen voor de opvang en opslag van regenwater. Via een ingenieus systeem wordt het water opgevangen van de daken en via diverse hoven naar de vijver aan de voorzijde afgevoerd. Naast deze vijver is een 'wadi' aanwezig die overtollig water kan opvangen. Op diverse plekken onder de huidige bestrating rondom het klooster zijn cisternen voor de opvang van water aanwezig. Aan de voorzijde is een waterput aanwezig die tot midden jaren negentig in gebruik was, in combinatie met een waterzuiveringsinstallatie in de toren van de kapel.

Een bewuste omgang met de opvang, opslag en het gebruik van water is in toenemende mate relevant, om meerdere redenen. De groter wordende verschillen tussen periodes van droogte en periodes van hevige regenval kunnen invloed hebben op de bodemgesteldheid van het klooster en op het behoud van de natuur rondom het klooster. Dit kan de vraag naar irrigatie doen toenemen. Periodes van hevige regelval vragen om adequate afvoer van hemelwater. Ten slotte is het niet ondenkbaar dat een structurele besparing op drinkwater



mogelijk is door het hemelwater niet alleen voor irrigatie in te zetten, maar ook voor bijvoorbeeld het doorspoelen van wc's. Ook los hiervan kunnen er aanleidingen zijn om een deel van het voormalige autarkische systeem te hergebruiken en uit te breiden.

In de opzet van het landschapsplan is de inzet, herstel en waar mogelijk uitbreiding van het bestaande wateropvangsysteem voorzien om hiermee de beleving en het beheer van het landschap te kunnen versterken. In de volgende stappen van de planvorming worden de ambities uit het landschapsplan uitgewerkt aan de hand van de inventarisatie van het bestaande systeem.

Bestaande leidingen

Een inventarisatie van de bestaande leidingtracées voor de verschillende nutsaansluitingen moet nog worden uitgevoerd. De benodigde uitbreiding van het bestaande netwerk zal zoveel mogelijk plaatsvinden in samenhang met de nieuwe reeks aan hoven en plekken die rondom het klooster wordt voorzien in de planvorming.

Civieltechnische uitwerkingsaspecten

Ondergrondse infra



Water toe- en afvoer

In de opzet van het klooster is, zoals eerder opgemerkt, de opvang van hemelwater onderdeel geweest van een autarische benadering van de waterhuishouding waarvan een waterput en een waterzuiveringsinstallatie tevens onderdeel uitmaakten. We onderzoeken welke delen van dit systeem kunnen worden hergebruikt en hersteld in een toekomstige opzet. Daar waar herstel geen bijdrage levert aan een toekomstbestendige oplossing wordt de opvang van water ingezet voor een uitbreiding van het systeem van zinkputten, vijvers en wadi's. Voor de nieuwbouw wordt hemelwater opgevangen en aangesloten op de bestaande zinkputten of gebruikt voor irrigatie van delen van de natuur wanneer er sprake is van extreem droge perioden.

Vuilwaterafvoer zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen ring voor de nieuwbouw op het eigen terrein met aansluiting op het hoofdriool buiten het perceel aan de noord-oostzijde. Onderzocht wordt of lokale verwerking van vuilwater in een later stadium onderdeel kan worden van een groter systeem waarbij de reststromen in het klooster

zoveel mogelijk worden hergebruikt. Deze optie wordt opgenomen in het 'duurzaamheidsplan'.

Warmtenet

In de meeste scenario's voor de toekomstige warmtevoorziening is een lokaal warmtenet onderdeel van de voorzieningen. Er worden hierbij momenteel meerdere denkrichtingen onderzocht:

- Aansluiting op een groter netwerk, vergelijkbaar met stadsverwarming (Warmtenet);
- Aansluiting op een lokaal netwerk dat in samenwerking met de burens wordt opgezet;
- Aansluiting op een locatie gebonden netwerk dat alleen het klooster en de nieuwbouwpoging voorziet van warmte;
- Warmtevoorziening per gebouwdeel of per nieuwbouwpoging.

In drie van de vier scenario's is de aanwezigheid van een lokaal warmtenet aannemelijk, los van de afwegingen over de warmtebron. De relatief compacte opzet van nieuwe bebouwing biedt meer kansen om gedurende de realisatie

van een dergelijk netwerk de impact op de bestaande natuur te beperken. Bij de aanleg van nieuwe netwerken wordt gezocht naar een opzet die aansluit op de nieuwe reeks aan hoven en plekken rondom het klooster, met daar rondom heen de nieuwbouw.

Elektriciteit / Microgrid

Het energiesysteem voor het toekomstige ensemble voorziet in een samenwerking tussen nieuwbouw en het bestaande kloostercomplex. Net zoals bij het warmtenet zal ook bij de opwekking, distributie en opslag van elektriciteit zoveel mogelijk worden gezocht naar een oplossing die functioneert als een lokaal micro-grid dat is voorbereid op een toekomst waarbij de lokale opwekking, opslag en consumptie van elektriciteit zoveel mogelijk op gebiedsniveau kan plaatsvinden. Wanneer gekozen wordt voor de realisatie van dit micro-grid zal de positie grotendeels samenvallen met de nieuwe omgang die wordt gevormd door de nieuwe reeks hoven en plekken rondom het klooster, waarop de nieuwbouw aansluit.

Zowel het bestaande klooster als de te realiseren nieuwe bouwvolumes zullen ook in de toekomst aangesloten moeten blijven op het elektriciteitsnet, de waterleiding, de riolering etc. De bestaande kabels & leidingen voor het kloostercomplex blijven behouden en zullen in de toekomst als eigen (gescheiden) systeem blijven functioneren. Voor de woningen zijn nieuwe individuele huisaansluitingen voor onder meer stroom en water nodig. De nieuw aan te leggen kabels & leidingen tracés zijn voorzien onder de toegangswegen voor autoverkeer.

Uit de gevoerde gesprekken met de nutspartijen komt naar voren dat overdracht van een beperkt deel van het Eemkloosterterrein naar de gemeente voor hen nodig is om de woningen en appartementen in het gebied te kunnen voorzien van individuele huisaansluitingen. In het recente verleden konden met de nutspartijen nog afspraken worden gemaakt over het vestigen van zakelijke rechten op particulier openbaar toegankelijk terrein. De nutspartijen geven aan dat dit inmiddels niet meer mogelijk is. Onze voorkeursoptie om te werken met zakelijke rechten komt daarmee te vervallen. Tegen deze achtergrond hebben we de gemeente

Amersfoort het verzoek gedaan om tot nadere afspraken te komen over het (juridisch) eigendom, onderhoud en beheer van de nieuwe toegangsweg. Zodat daarmee de individuele huisaansluitingen door de nutspartijen voor zowel de woningen in het klooster (hof E) als de nieuwbouwapartementen geborgd kunnen worden.

Uitvoering van civiele werken

De uitvoering van de civiele werken vindt grotendeels plaats in een landschappelijke omgeving met diverse bosrijke delen. Om een zorgvuldige omgang met de bestaande natuur te kunnen hanteren wordt een 'ecologisch ontwikkelprotocol' opgesteld die ingaat op de maatregelen die worden getroffen om de natuur te beschermen gedurende de verschillende fasen van de uitvoering van het plan.

Positie technische ruimten (nutsvoorzieningen)

Er worden gesprekken gevoerd met de nutsbedrijven (Stedin, Vitens) over nieuwe aansluitingen voor het gebied met bijbehorende technische ruimten. In het geval van Stedin (elektra) wordt verwacht dat er 2 nieuwe traforuimten nodig zullen zijn. In de uitwerking wordt ten eerste gezocht naar posities binnen de nieuwbouw en ten tweede naar posities binnen het bestaande klooster. Mocht vanwege technische redenen een inpandige oplossing niet mogelijk blijken dan wordt als laatste optie een in het landschap geïntegreerd nutsgebouw onderzocht, waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat dit gebouw op zichzelf een architectonisch object is, dat bijdraagt aan het ensemble van erfgoed en nieuwe toevoegingen. Vervolgens is het uitgangspunt dat de positie van een dergelijke zelfstandige oplossing geen negatieve impact heeft op de aanwezigheid van bestaande bomen.

Raakvlakken met opgaven in de omgeving

Visie 'Gezond Groen' en ontwikkelingen in de omgeving

1.16



Visie 'Gezond Groen'



Bernhardkazerne



Zon & Schild



Mgr Blom

Visie 'Gezond Groen'

De westflank van Amersfoort wordt gekenmerkt door bijzondere overgangen en aansluitingen tussen de stad en de verschillende soorten landschap die onderdeel vormen van de Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast bezit het gebied een grote verscheidenheid van functies die variëren van wonen, werkgelegenheid en onderwijs, tot recreatie.

In de visie 'Gezond Groen' is het bijzondere karakter van het gebied geanalyseerd aan de hand van de verschillende landschappelijke kwaliteiten en de kansen om deze kwaliteiten te versterken. Deze visie spreekt zich echter minder uit over de waarde van de bestaande functionele eigenschappen binnen het gebied en de mogelijkheden om een samenhangende visie te ontwikkelen over de programmatische samenstelling van het gebied voor de toekomst.

We constateren hiermee dat de invalshoeken programma en natuur nog verder kunnen worden uitgediept in de eventuele vervolgstappen rondom de visie 'Gezond Groen'. Deze uitwerking, eventueel in combinatie met een uitwerking in de omgevingsvisie van de gemeente Amersfoort, kan op termijn aanvullende invalshoeken bieden voor de wijze waarop de planvorming rondom het Eemklooster aansluiting vindt met het grotere geheel. We denken hier met name aan de verbinding met het terrein van Defensie aan de noorzijde en het onderwijscluster (Leerhotel en Eemlandcollege) aan de zuidzijde.

Transformatie Bernhardkazerne

Voor de Bernhardkazerne zijn plannen in de maak waarbij een groot deel van de bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw en er voor een gedeelte van de overige gebouwen transformatie wordt voorzien. Een nieuw masterplan is in de maak dat zich (net als het Eemklooster) heeft gebaseerd op de plannen voor de realisatie van de Westelijke Ontsluiting.

Met het Rijksvastgoedbedrijf, dat de planvorming namens Defensie begeleidt, zijn diverse gesprekken gevoerd om te inventariseren welke gemeenschappelijke opgaven aan de orde kunnen zijn. Een van de mogelijkheden die wordt onderzocht is de creatie van een zone aan de voorzijde van de kazerne die gedeeltelijk semipubliek van karakter is, waarmee aan de westzijde van de Aletta Jacobslaan (de westzijde van het tracé van de Westelijke Ontsluiting) een verbinding zou kunnen ontstaan vanaf de spoorwegovergang tot aan het Eemklooster. Het in een eerder stadium gehanteerde 'Lintpark' vormde een voorbeelduitwerking van dit principe (voor toelichting aan het eind van dit hoofdstuk). In de verdere planvorming blijft deze zone onderwerp van gesprek. Vooralsnog lijken er ook los van de realisatie van de Westelijke Ontsluiting aanleidingen te zijn om een verbinding door middel van een semipublieke zone (die bijvoorbeeld in de avonduren wordt afgesloten) alsnog op te nemen in de planvorming, zodat aan deze zijde van Amersfoort een nieuwe verbinding kan ontstaan tussen de verschillende groenzones die ook als zelfstandige verblijfsruimte kwaliteiten krijgt, daar waar nu de Aletta Jacobslaan in feite slechts een lineaire verbinding vormt.

Het tweede onderwerp van gesprek met de Bernhardkazerne is de lokale energieopwekking die deels op gebiedsniveau zou kunnen worden georganiseerd. Hierbij zijn gesprekken gaande om de behoefte naar warmte gezamenlijk te inventariseren en te onderzoeken of hierin gezamenlijke stappen mogelijk zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een lokaal warmtenet, dat al dan niet zou kunnen aansluiten op de initiatieven die op een hoger schaalniveau worden ontwikkeld door het warmtebedrijf.

Tenslotte wil het Eemklooster het gesprek aangaan met de Bernhardkazerne om de parkeerbehoefte gezamenlijk

te inventariseren voor wat betreft de piekbelasting die bij incidentele evenementen zou kunnen ontstaan. Daar waar het Eemklooster geen structurele organisatie van evenementen op haar terrein voorziet, zijn incidentele evenementen of piekbelasting op gebiedsniveau (verdeeld tussen het Leerhotel, het Eemklooster en Defensie zelf, maar ook het Dierenpark ten noorden van het spoor), niet uit te sluiten. Een gecoördineerd antwoord op dergelijke situaties is daarom onderwerp van verdere inventarisatie.

Overige ontwikkelingen in de omgeving

Naast de herontwikkeling van de Bernhardkazerne en het Eemklooster zijn meerdere locaties in de omgeving onderwerp van planvorming in het heden of in de nabije toekomst. Naast de Monseigneur Blomlocatie is met name de Zon & Schildlocatie relevant. Beide locaties voorzien een mix van voorzieningen en woningbouw, waarbij een inventarisatie van de beoogde voorzieningen op gebiedsniveau tot een betere aansluiting zou kunnen leiden tussen de individuele delen. Het Eemklooster wil in de vervolgstappen van de planvorming in samenwerking met de gemeente actief onderzoeken welke vorm van afstemming hierin zinvol is. Ook is een analyse op gebiedsniveau van de toekomstige verkeersbewegingen n.a.v. de diverse ontwikkelingen relevant om vroegtijdig de benodigde ingrepen op elkaar af te stemmen.

Op een kleinere schaal zijn de huidige burens van het Eemklooster aan de zuidzijde (Eemlandcollege en MBO/Leerhotel) momenteel weliswaar niet bezig met planvorming voor hun toekomst, maar is de verwachting dat ook zij op de middellange termijn (binnen 5 tot 10 jaar) hun functionele eisen aan het bestaande vastgoed zullen gaan evalueren en eventueel tot planvorming overgaan. Vanuit het Eemlandcollege is een dergelijke aanleiding niet onwaarschijnlijk vanwege de regelgeving waaraan de school moet blijven voldoen. Dit is door de school zelf aangegeven in gesprekken.

Proces van dialoog

Participatie, dialoog en samenwerking

Onderwerpen:

- Proces van dialoog
- Vervolgstappen
- Opbrengsten tot nu toe
- Voorgaande stappen in de dialoog

Proces van dialoog
Wij zien het goed organiseren van het dialoog- en participatieproces als belangrijke succesfactor. De ontwikkeling van het Eemklooster en omgeving is immers een uitdagende en complexe opgave, enerzijds door de inpassing van nieuwe functies in het bestaande erfgoed en de verduurzaming daarvan, anderzijds door het verbinden van verschillende belangen en hoge ambities. Dit vraagt om een zorgvuldig proces in dialoog met alle stakeholders.

Participatie, dialoog, samenwerking en zorgvuldige communicatie staan dan ook voorop in ons planproces. Dit doen wij bovendien vanuit intrinsieke motivatie omdat wij uit ervaring weten dat betere leefgebieden ontstaan door vroegtijdig de dialoog met omwonenden, ondernemers, gebruikers, maatschappelijke organisaties en overheden aan te gaan.

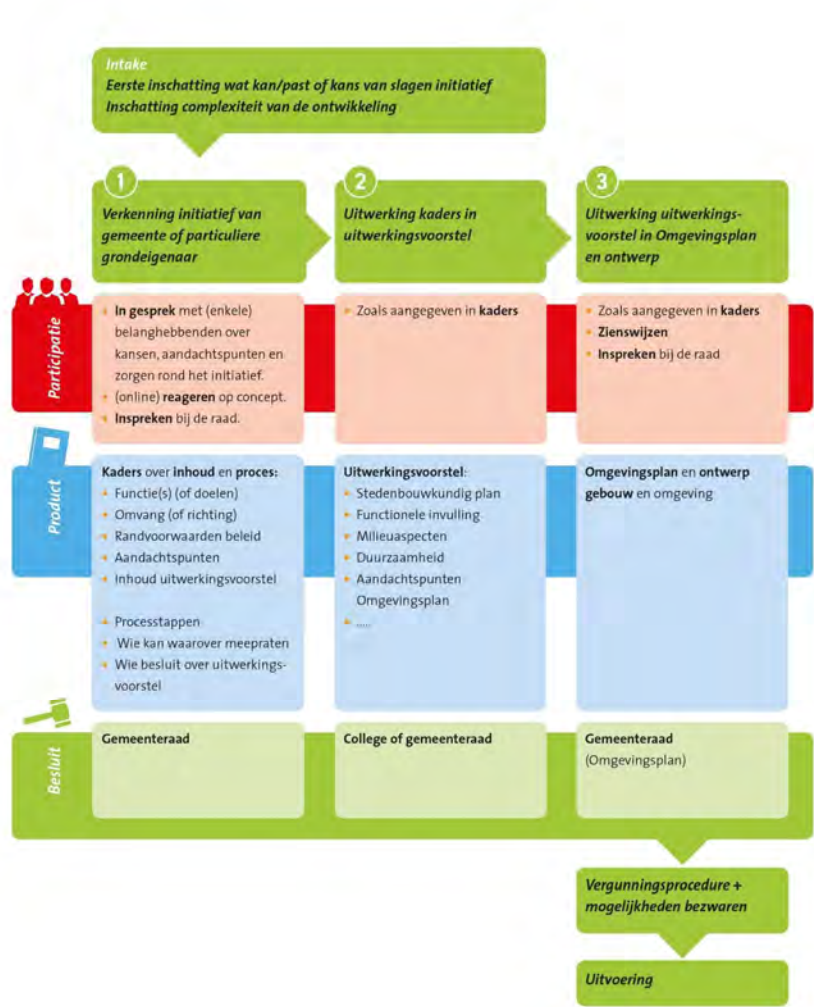
Om op het Eemklooster te komen tot een optimaal functionerend gebied hebben wij vanaf het begin ingezet op een uitgebreid proces van omgevingsparticipatie. Naast de goede samenwerking met de gemeente Amersfoort, omvat dit proces onder meer gesprekken met bestaande huurders, de burens van de locatie, omwonenden, belangengroepen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Startend met de winterwandeling rond Kerst 2020 hebben inmiddels drie ronden van participatie plaatsgevonden. In deze verschillende ronden zijn meerdere aandachtspunten aan de orde gekomen die zich laten onderscheiden in de volgende thema's

- Karakter van het gebied in de toekomst in relatie tot de buurt, zowel voor wat betreft wonen, werken als voorzieningen.
- Behoud en versterking van de bestaande natuur (flora en fauna).
- Bereikbaarheid, parkeren en aantrekking van verkeer.

In de pagina's hierna laten wij de belangrijkste aandachtspunten uit de eerdere ronden zien.

Processtappen voor meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen



Proces van dialoog

Uitkomsten uit de dialoog

✓ De buren (omwonend en werkend)

✓ De belangengroeperingen

✓ De huidige gebruikers

✓ Toekomstige bewoners

✓ Bewoners Aletta Jacobslaan en het gebied ten noorden en oosten daarvan

✓ Bewoners ten westen van de Daam Fockemalaan tot aan Oranjelaan

✓ Stichting Woonklimaat Bergkwartier

✓ Defensie/Rijksvastgoed

✓ Leerhotel 't Klooster,

✓ Het Nieuwe Eemland

✓ Groen in Amersfoort (GiA)

✓ Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort

✓ Huidige gebruikers Eemklooster

✓ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

✓ Commissie Gemeente en gemeenteraad

✓ Toekomstige bewoners

FASE 1: VERKENNING	FASE 2: UITWERKING	FASE 3: HET PLAN	FASE 4: REALISATIE
dec 2020 – feb 2022 Resultaat: gemeenteraad stelt kaderstellende notitie vast	feb 2022 – okt 2023 Resultaat: landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking	okt 2023 – ntb Resultaat: omgevingsvergunning-aanvragen en beeldkwaliteitsplan	ntb – ntb Resultaat: duurzaam wonen, werken en ontspannen
Met alle belanghebbenden hebben (vaak meerdere) gesprekken plaatsgevonden, en ruim 2000 mensen hebben de winterwandeling bezocht. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in de kaderstellende notitie. (tevens voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)).	De kaders van de notitie van de gemeenteraad worden landschappelijk en stedenbouwkundig uitgewerkt. Dit gebeurt op basis van de reeds opgehaalde inbreng van betrokkenen. De eerste contouren worden voorgelegd aan de diverse betrokkenen. Ook wordt actief gevraagd of er iets mist of beter anders kan.	Met onder meer het betrekken van toekomstige bewoners en gebruikers (die in fase 2 al vertegenwoordigd zijn in huidige omwonenden en gebruikers). Inclusief omgevingscommunicatie over de impact van de bouw en (infrastructurele en landschappelijke) aanpassingen in het gebied.	Met ook omgevingscommunicatie over de impact van de bouw en aanpassingen.

FASE 1: VERKENNING

Winterwandeling
Brede participatiebijeenkomsten
Gesprekken met belanghebbenden

FASE 2: UITWERKING

A. Brede participatiebijeenkomsten

Elk half jaar is er een brede bijeenkomst georganiseerd waarvoor circa 400 huishoudens in de omgeving huis aan huis zijn uitgenodigd. Aanwezigen kregen een update van de landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking, en konden vragen stellen en inbreng leveren.

B. Gesprekken belangengroeperingen

Periodiek, minimaal eens per half jaar, zijn er gesprekken gevoerd met de links weergegeven betrokken partijen. Uit die gesprekken kwam de wens naar voren om meer integraal met elkaar te spreken. Daarom is in het najaar van 2022 gestart met een klankbordgroep die tweemaandelijks samenkomt. Met de klankbordgroep zijn 'spelregels' afgesproken, zoals het in een logboek bijhouden van alle inbreng en afspraken.

C. Klankbordgroep

In de klankbordgroep zijn diverse betrokken partijen vertegenwoordigd (omwonenden, GiA, SGLA, gemeente). In tweemaandelijks bijeenkomsten worden vraagstukken per thema behandeld.

D. Toekomstige bewoners

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met groepen die graag in de toekomst bij het Eemklooster willen wonen. Dit zijn onder meer Stichting De Groene Hoed en Power Platform. Zij willen graag wonen met gemeenschappelijke voorzieningen en waarden.

E. Open huis za 2 september 2023

Proces van dialoog

Uitkomsten uit de dialoog, fase 1 - verkenning: vertrekpunt kerst 2020

Uitkomsten verlichte winterwandeling

Rond Kerst 2020 organiseerden wij een interactieve verlichte winterwandeling door het gebied waar ruim 2000 bezoekers op af zijn gekomen en die veel waardevolle reacties en ideeën heeft opgeleverd.



- Ruim 2.000 bezoekers gedurende de winterwandeling.
- Ruim 250 concrete reacties op website, bezoeken rondleidingen, etc.
- Individuele gesprekken met bestaande huurders/bedrijven.
- Ronde tafel gesprekken met omwonenden.
- RVB/Defensie en scholen.
- Belangengroepen;
 - Stichting Woonklimaat Berg
 - Belangenvereniging DF laan e.o.
 - Groen in Amersfoort en SGLA

Maar ook:

- Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)
- Projectteam gemeente Heuvelrugzone



1 Aanleiding vanuit participatietraject

- Nu: introvert, stil, kil
- Straks: gezonde en zelfbewuste levensstijl in een groene, duurzame en sociale omgeving



2 Aanleiding vanuit andere relevante schaalniveaus

- De integrale opgave van de heuvelrugzone
- Nieuwe ruimtelijke verbindingen en poortfunctie van het Eemklooster
- De westelijke ontsluiting met de nieuwe entree van het klooster



3 Aanleiding vanuit het klooster

- Leegstand, achterstallig onderhoud,
- Urgentie korte termijn i.r.t. planvorming lange termijn, ruimte voor tijdelijke invulling.
- Hoge energie rekening
- Toevoegen nieuw programma in het klooster



4 Aanleiding vanuit het landschap

- Onderhoudsopgave en toegankelijk maken van het bestaande groen;
- Onthekken als organisatorische opgave met andere eigenaren
- Toevoegen nieuw programma om het klooster

Proces van dialoog

Reflecties vanuit de omgeving: fase 1 - verkenning

- **De potentie van groen en het monumentale gebouw.**
- **Verbetering van het huidige introverte karakter.**
- **Verbetering binnenklimaat en akoestiek.**
- **Verbinding, warmte, openheid.**
- **Wonen als onderdeel van de gewenste functiemix.**
- **Wonen in een parkachtige omgeving zonder vertuining.**
- **Werken en wonen met cultuur, horeca en andere functies.**
- **Een levendig sociaal ecosysteem en generatiemix.**
- **Verbinding in het werkconcept.**
- **Meer flexibiliteit in het gebruik van werkruimten.**

De potentie van groen en het monumentale gebouw.
Het gebied rondom het Eemklooster wordt in algemene zin omschreven als magisch en prachtig groen gelegen. Het monumentale gebouw heeft veel karakter en potentie.

Het huidige introverte karakter.
Het gebouw wordt echter nu nog ervaren als afstandelijk, introvert, gesloten, somber, koud, oubollig/benepen en stil.

Binnenklimaat en akoestiek.
Voor de gebruikers speelt daarbij nog een slechte (holle) akoestiek, een schelle TL buitenverlichting, tochtige gangen, koude-val in werkkamers en muffe luchtkwaliteit.

Verbinding, warmte, openheid.
Sleutelbegrippen in de uitgesproken wensen en het toekomstbeeld zijn de menselijke maat, verbinding, warmte, openheid, functiemenging, voorzieningen, etcetera.

Wonen als onderdeel van de gewenste functiemix.
De functie wonen op de locatie Eemklooster wordt gezien als

een historisch gegeven, onderdeel van de gewenste functiemix en als blijvende (24/7) levendigheid en sociale veiligheid. Dit geldt voor zowel de huurders als de omwonenden.

Wonen in een parkachtige omgeving zonder vertuining.
Bij de functie wonen staat de parkachtige omgeving centraal. De meerderheid wenst geen vertuining, dat wil zeggen geen privé tuinen. Men is ervan overtuigd dat genoeg mensen kiezen voor wonen in een gemeenschappelijk park.

Werken, wonen aangevuld met cultuur, horeca en andere functies.
Naast het huidige werken en de gewenste woonfunctie denkt men ook aan culturele, onderwijskundige, sport-, horeca- en zorgvoorzieningen.

Een levendig sociaal ecosysteem generatiemix
Bij een levendig ecosysteem wordt tevens gedacht aan een generatiemix van de reeds spelende kinderen, (voorlezende) ouderen en alle leeftijden daartussen. Qua doelgroepen voor

wonen worden één- en tweepersoonshuishoudens, met name ouderen en jonge starters, het meest genoemd.

Verbinding in het werkconcept.
De bestaande huurders (en nieuwe aanmeldingen) zoeken naar een werkconcept met meer verbinding, ontmoeting, gemeenschappelijke voorzieningen (met name horeca), openheid van het gebouw (doorbraken), receptie/hospitality en een centrale ontmoetingsplek (bijv. in de vorm van een atrium).

Meer flexibiliteit in werkruimten
Ook wensen zij meer flexibiliteit in werkplekken, soort ruimtes en tijdelijk verhuur. Kortom, een werkomgeving van de toekomst en inspeland op trends als het thuiswerken, maar dan dicht bij huis.

- **Verduurzaming als evidente opgave**
- **Versterking van groen en landschappelijke kwaliteiten.**
- **Het ruige karakter vs. het bergkwartier.**
- **Economisch draagvlak.**
- **Toekomstperspectief voor langdurige vestiging van bedrijven.**
- **Park als onderdeel van de wijk.**
- **Doorstroommogelijkheden in wonen.**
- **Gezonde en zelfbewuste levensstijl.**

Verduurzaming als evidente opgave.
Verduurzaming van het gebouw wordt als een evidente opgave gezien. Dit is zowel maatschappelijk gemotiveerd als vanuit de behoefte aan een comfortabele woon- en werkomgeving.

Versterking van groen en landschappelijke kwaliteiten
Het weelderige groen wordt sterk gewaardeerd als parkachtige omgeving voor de werk- en woongemeenschap, voor de wijk/stad en uiteraard voor de huidige flora en fauna. Veel ideeën zijn geopperd over het terug brengen van de moestuin, wandelpaden, onthekken en het herstellen van zichtlijnen en verbinding met de Prins Frederiklaan en het Nieuw Eemland College. Men vraagt tevens aandacht voor ecologie (in het bijzonder voor verschillende diersoorten, zoals de das) en uit hier enige zorgen over.

Het ruige karakter vs. het Bergkwartier
Een enkeling hecht waarde aan het ruige, niet onderhouden karakter van het groen en het gebouw. Aan de andere kant van het spectrum is er een enkeling die de villawijk van het

Bergkwartier graag uitgebreid ziet op de locatie van het Eemklooster, gezien er ook in het hogere segment op de woningmarkt beperkt aanbod is.

Economisch draagvlak.
Creëren van economisch draagvlak voor behoud van monument/natuur en investeringen naar gewenst toekomstbeeld. Wonen op het kloosterterrein (incl. nieuwbouw) vormen daarin een belangrijke sleutel.

Toekomstperspectief voor langdurige vestiging van bedrijven.
Huurders vragen toekomstperspectief naar een definitieve/langdurige vestiging in geschikte ruimtes en omgeving. Enige scepsis werd geuit over het zoveelste plan dat niet tot uitvoering komt.

Park als onderdeel van de wijk
Omwonenden zien het Eemklooster en het omliggende park graag als onderdeel van de wijk. Men ziet hier ook kansen voor wijkvoorzieningen zoals horeca, een buurtsuper, een

buurthuis, cultuur, etcetera.

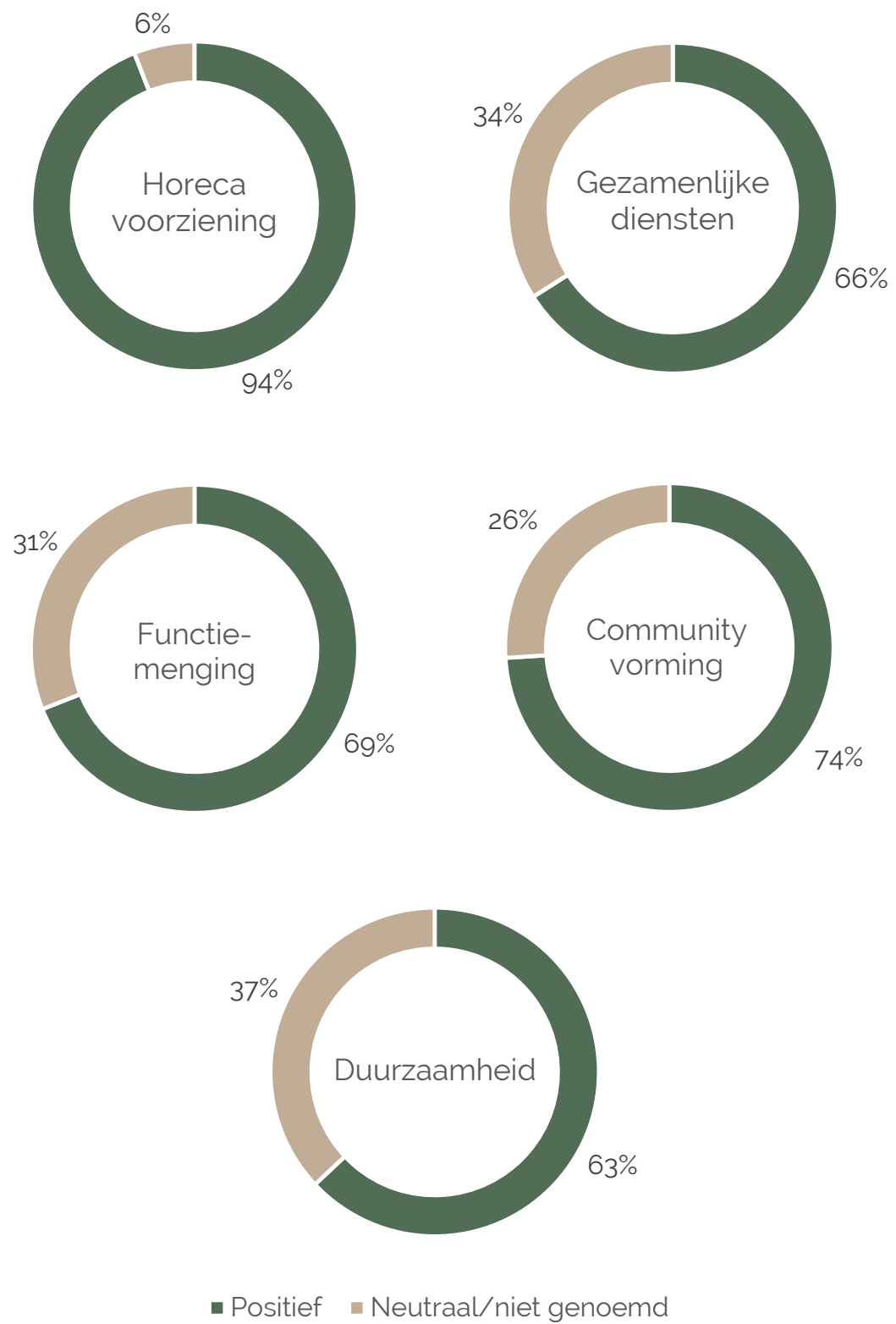
Doorstroommogelijkheden in wonen
Een aantal respondenten (senioren) uit de wijk zouden graag doorstromen van hun eengezinswoning met tuin, naar appartementen (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) in een groene, parkachtige leefomgeving in hun vertrouwde wijk.

Gezonde en zelfbewuste levensstijl
Als thema en lifestyle voor het Eemklooster kregen wij mee: een gezonde en zelfbewuste levensstijl in een groene, duurzame en sociale omgeving met voorzieningen als (de reeds bestaande) fysiotherapie, geestelijke gezondheidszorg, (terugbrengen van) de moestuin en daaraan gerelateerde horeca. Kortom, het begrip “Healthy Urban Living”.

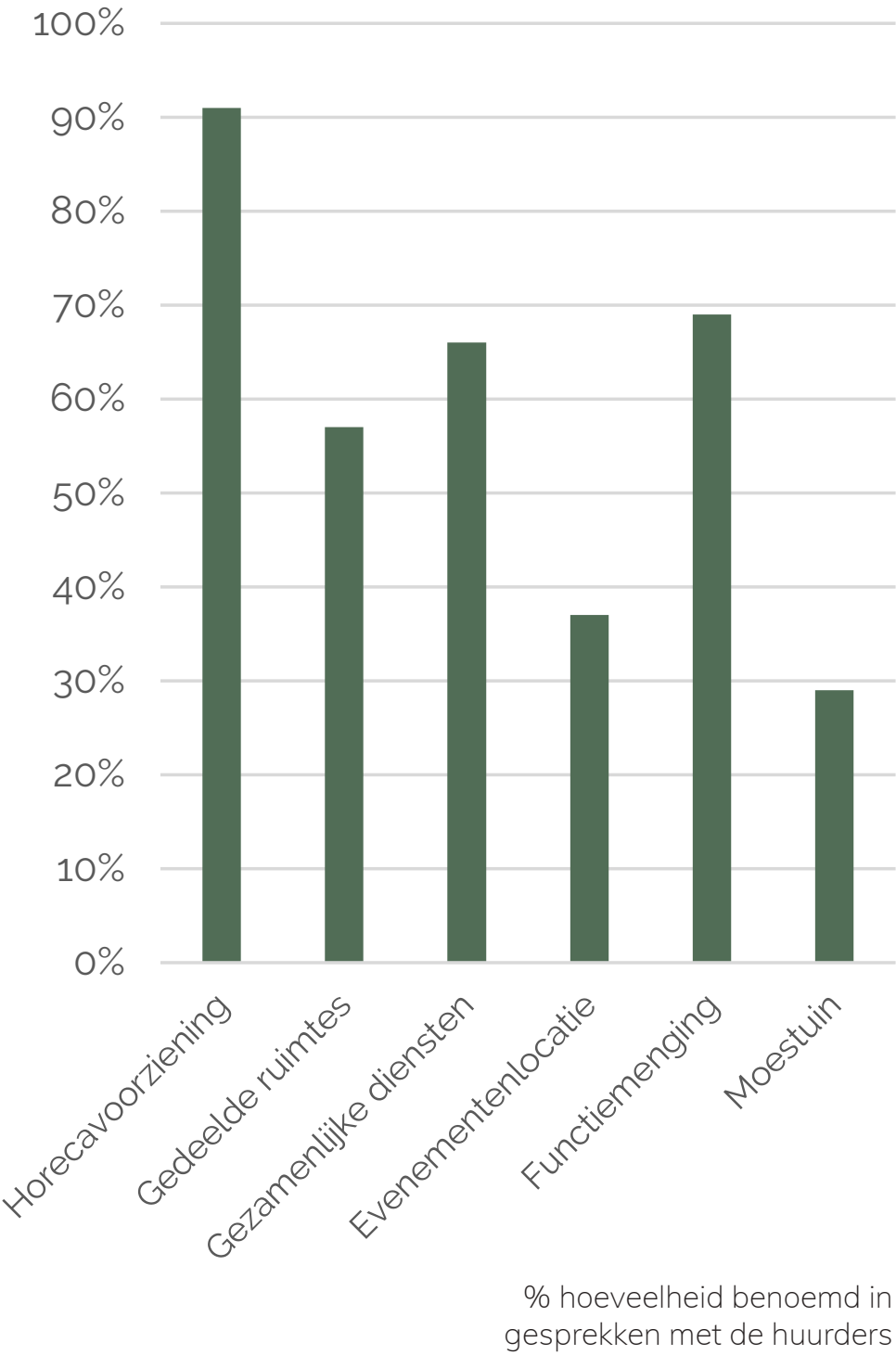
Proces van dialoog

Belangrijkste thema's voor de huidige huurders

Wat zijn belangrijke thema's voor de huidige huurders?

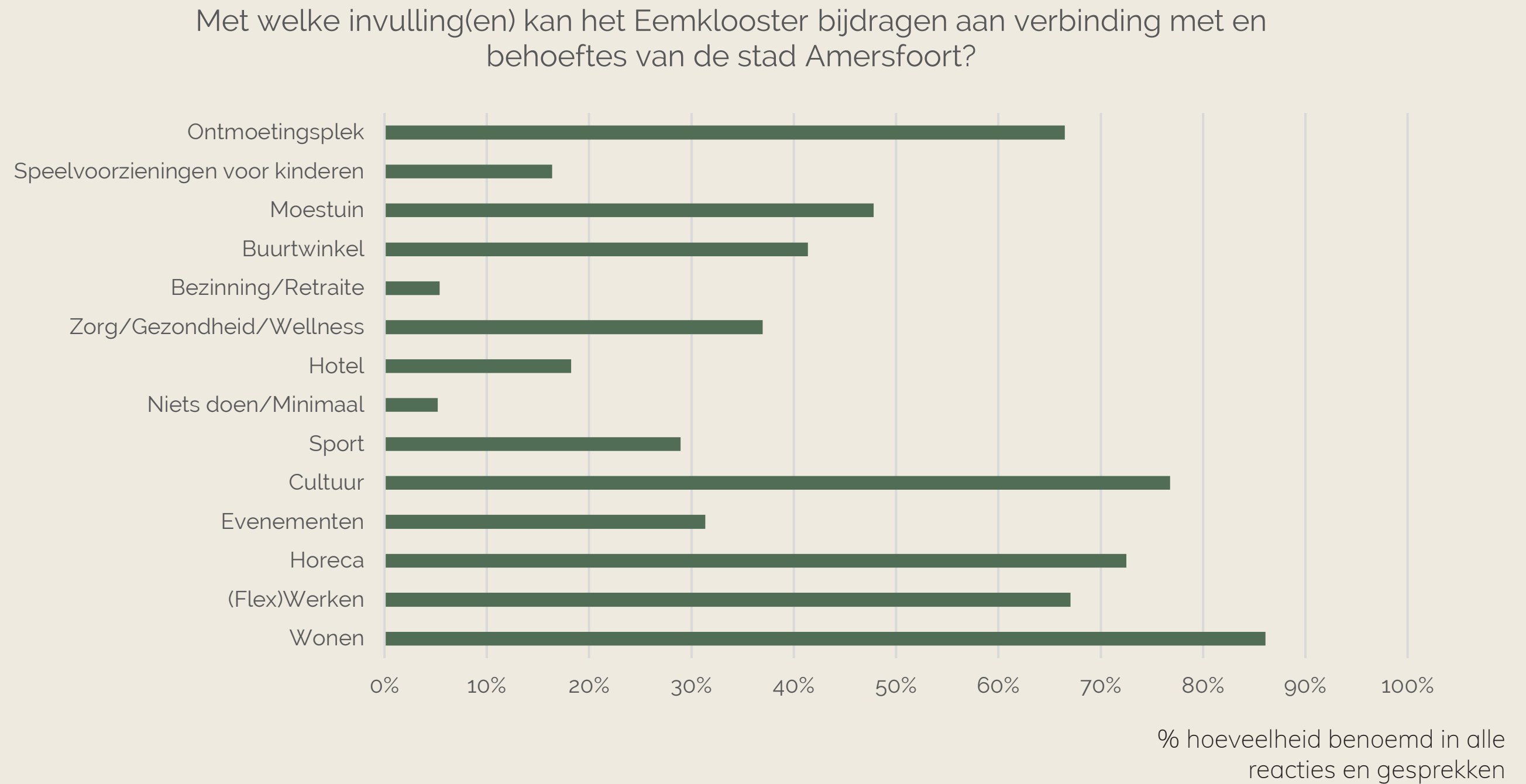


Welke voorzieningen wensen de huidige huurders in/om het Eemklooster?



Proces van dialoog

Belangrijkste thema's vanuit de omgeving



Proces van dialoog

Uitkomsten uit de dialoog, fase 2 - uitwerking

A. Brede participatiebijeenvakomsten + B. Separate gesprekken met betrokken partijen

Reacties op de eerste landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking, juni 2022

Op basis van de kaders voor de toekomst van het Eemklooster die de gemeenteraad begin 2022 vaststelde, zijn wij gestart met de landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking. Voor de zomer is de eerste uitwerking besproken met een groot aantal betrokken partijen. Zij hebben meegedacht en inbreng geleverd om tot een goed passende invulling voor de toekomst te komen voor het klooster zelf, en het landschap er omheen.

We spraken met:

- Belangenvereniging Daam Fockemalaan
- Huidige gebruikers van het Eemklooster
- Bewoners Beroemde Vrouwenbuurt en omgeving prins Frederiklaan
- Stichting Woonklimaat Bergkwartier
- Stichting Groen in Amersfoort (GiA)
- Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA)
- Leerhotel Het Klooster / MBO Amersfoort
- Het Nieuwe Eemland
- Defensie: De Bernhardkazerne

Belangrijke inhoudelijke thema's uit deze dialoogronde zijn:

Overkoepelende regie:

Er is een grote behoefte aan woonruimte in Amersfoort. Op meerdere plekken rondom de Daam Fockemalaan worden nieuwe plekken om te wonen gecreëerd. Betrokkenen vragen om meer overkoepelende regie. Het wordt gewaardeerd dat er in de Eemklooster-zomerdialoog-ronde gesprekken worden gevoerd; tegelijkertijd wordt de behoefte geuit om ook meer integrale en overkoepelende gesprekken te voeren. In de zomer van 2022 heeft gemeente Amersfoort een gebiedsregisseur aangesteld die zorg gaat dragen voor samenhang en een overkoepelende afstemming.

Landschap en natuur als drager:

In de dialoog met diverse betrokkenen werd het belang van een gevarieerd natuurlandschap en behoud en versterking van ecologische waarde benadrukt. In de plannen voor ontwikkeling en verduurzaming worden natuur en landschap als drager voor de veranderingen gezien.

Bereikbaarheid en verkeer:

Een van de integrale vraagstukken, die ook in de Eemklooster-dialoogronde is besproken, is de verkeersontsluiting. Als er meer mensen gaan wonen en werken bij het Eemklooster, betekent dit ook een verandering van verkeersbewegingen qua voetgangers, fietsers en automobilisten. Betrokken partijen geven aan dat het noodzakelijk is dat er goede oplossingen komen voor verkeer als er meer mensen gaan wonen en werken in het Eemklooster. De gemeente Amersfoort draagt zorg voor een nieuwe toegangsweg aan de zuidzijde van het gebied. De toegangsweg leidt het verkeer vanaf de Stichtse rotonde aan het begin van de Daam Foc-

kemalaan naar het Eemklooster. In de zomerdialoogronde is afgesproken dat afgevaardigden van betrokken partijen uit de dialoogronde samen gaan nadenken over knelpunten en oplossingsrichtingen voor de toekomstige verkeerssituatie. Daarnaast inventariseert het Eemklooster bij huidige gebruikers van het Eemklooster de behoefte en aandachtspunten op het gebied van mobiliteit.

Inbreng uit de dialoogronde die is meegenomen voor de nieuwe toegangsweg:

- De weg is zo ingetekend dat belangrijke bomen gehandhaafd blijven. Bomen die plaats moeten maken vanwege de aanleg van de weg, worden op een andere plek gecompenseerd;
- Eerder aangedragen suggesties voor verkeersregulering door Het Nieuwe Eemland worden meegenomen in gezamenlijke gesprekken met de gemeente over mogelijke verbeteringen in de verkeerssituatie aan deze zijde; de gemeente is gastheer van deze gesprekken
- Er wordt in deze gesprekken gekeken naar mogelijkheden voor gezamenlijke oplossingen met Leerhotel Het klooster, Het Nieuwe Eemland en het Eemklooster.



Bijeenkomsten met omwonenden (boven) en huurders (onder)

Uitkomsten uit de dialoog, fase 2 - uitwerking



Uitkomsten uit de dialoog, fase 2 - uitwerking

Op zaterdag 2 september heeft Eemklooster haar deuren geopend. Een dag waarop alle belangstellenden kennis konden maken met het verleden, heden en de toekomst. We ontvingen zo'n 600 bezoekers. Veel mensen hebben de moeite genomen een reactie te geven, mondeling en schriftelijk. Reacties zijn waar mogelijk verwerkt.

-



BEREIKBAAR

Behoeftte aan deelmobiliteitsoplossingen, goed OV. Graag een bushalte dichterbij. Aandacht voor knooppunt nieuwe toegangsweg, in het bijzonder met het oog op veiligheid van fietsers.



wie
 zou
 mooi hier
 beeld niet
 gehregen willen
 van (samen)
 het wonen
 klooster met
 ik om
 wil je
 hier heen.
 graag wij
 mijn zeker
 verjaardag wel
 vieren
 hartelijke graag
 ontvangst wonen
 met eigen
 gedeelde groep.
 voorzieningen, ik
 grote begreep
 woonkeuken, dat
 wassmachine meer
 etc groepen
 vooral interesse
 interesse hebben
 in
 appartementen
 (voor
 project senioren)
 hoe
 groot,
 hoeveel
 kamers
 gedaan
 prachtige locatie
 met mooie
 plannen die
 op diverse
 manieren belicht
 worden ik
 interesse heb
 in belangstelling
 groeps wonen, voor
 evt een top
 met huurwoning
 in het
 middensegment
 maar moet
 nog wel
 even
 geduld hebben
 gebruik
 overblijvende
 bouwmaterialen
 voor een
 eco-kathedraal
 vermijdt
 lichtvervuiling
 geweldig & leuk
 wat een fantastisch
 concept en wat
 een werk, hulde
 ik heb
 een top
 met huurwoning
 in het
 middensegment
 maar moet
 nog wel
 even
 geduld hebben
 gebruik
 overblijvende
 bouwmaterialen
 voor een
 eco-kathedraal
 vermijdt
 lichtvervuiling
 jammer dat
 er geen
 zorg maquette
 voor is de
 locatie is wel
 ver van
 het centrum,
 ik mis
 iets van
 winkels voor
 dagelijkse
 boodschappen
 een groot
 aantal inwoners
 is dat
 leuk om
 rond te
 kijken.
 interesse in
 de woningen
 prettige mensen
 voor informatie
 prachtig plan,
 geschiedenis, natuur,
 eco, cultuur
 waar wij graag
 een bijdrage
 aan leveren
 zijn we aangemeld
 via de plan,
 website goed
 voor doordacht
 de interessant
 woningen &
 informatief
 laat
 ca.
 blijven, geef
 ze
 zeker interesse
 om hier te
 mogen wonen
 het ziet er
 fantastisch uit
 ook tijdens de
 bouwperiode
 ik schrijf me
 in prima
 georganiseerd

147

Proces van dialoog

Uitkomsten uit de dialoog, fase 2 - uitwerking

Concrete resultaten uit participatie

Waar mogelijk worden wensen van belanghebbenden en andere betrokken partijen zo snel mogelijk doorgevoerd. Zo zijn er hekken weggehaald aan de westzijde van het klooster, de bus van de bso heeft zijn route gewijzigd, sinds april 2022 is er levendige horeca, en in en om het klooster worden activiteiten georganiseerd om een plek te bieden voor ontmoeting en ontspanning. Denk aan de Land Art-tentoonstelling in het buitengebied in 2022, een reeks gratis concerten Klanken in het klooster in 2023 en wandelingen in het gebied.

Bomen krijgen een nieuwe betekenis

In het najaar van 2023 zijn de voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de nieuwe toegangsweg vanaf de zuidzijde van het Eemklooster. De bomen die moesten plaatsmaken voor de weg krijgen een nieuwe betekenis. Er worden (picknick)banken en sport- en spelaanleidingen van gemaakt om zo meer ruimte voor ontmoeting te bieden voor de buurt, werkenden en toekomstige bewoners.

Versterking biodiversiteit

De biodiversiteit van het landschap wordt versterkt als de voorbereidende werkzaamheden voor de toegangsweg gereed zijn (najaar 2023). De grasvelden bij het Eemklooster gelden als foerageergebied voor de das. Om dit optimaal te houden, worden de randen van de nieuwe weg voorzien van gewassen die voor de das een goede voedselvoorziening vormen. Denk aan bessen- en notendragende struiken; een goede voedselvoorziening voor de das en andere dieren.



Hout vast: bomen blijven van betekenis

Het hout dat vrijkomt bij het maken van de nieuwe toegangsweg, kan een nieuwe betekenis krijgen in het gebied: circulair en met waarde voor (buurt)bewoners.

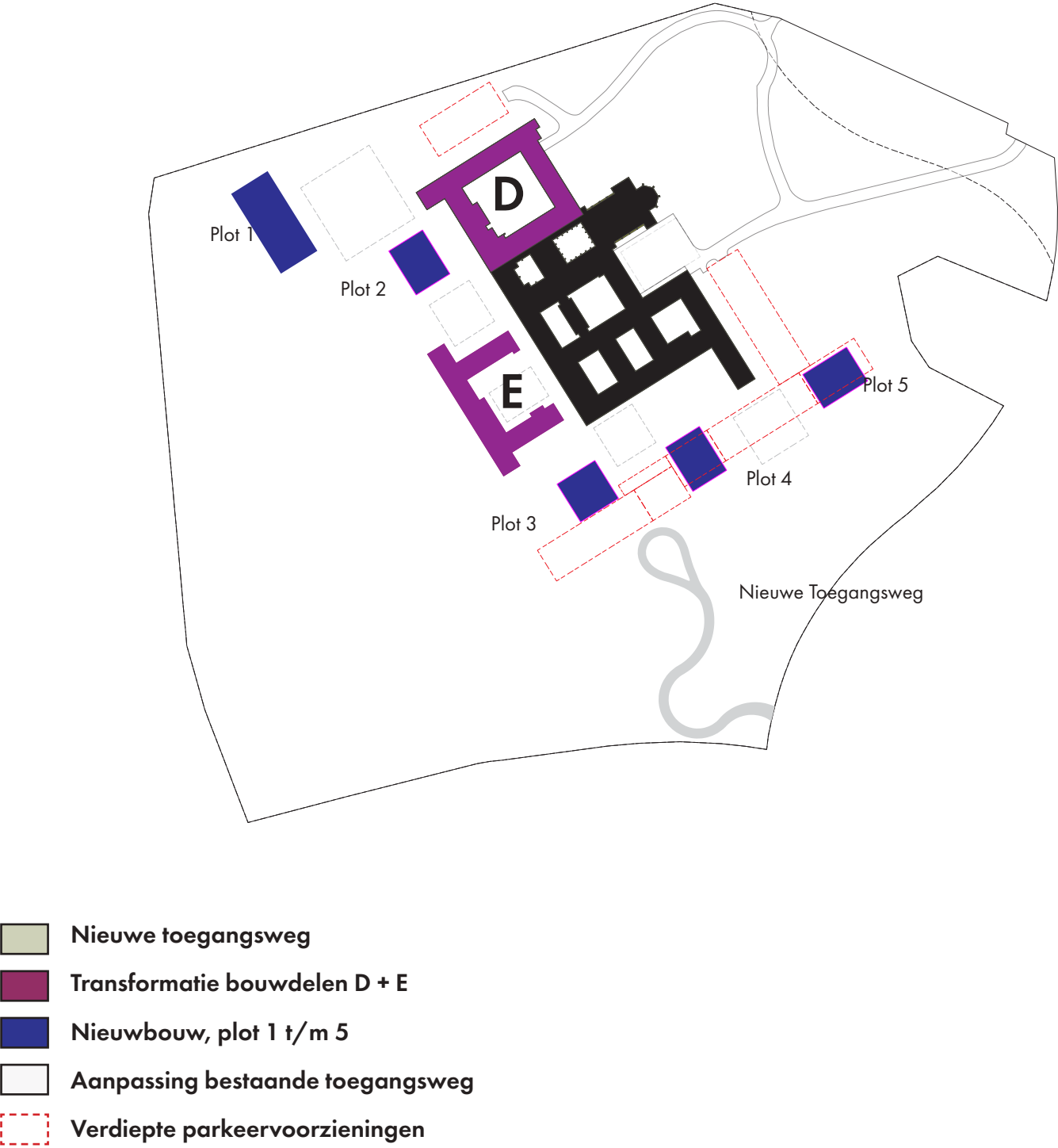
- Lokale circulaire ondernemer WijkHout (thuisbasis Miereveld) kan van een aantal bomen ter plaatse elementen maken voor in het gebied.
- We houden het *hout vast* in het gebied. We bieden *hou vast* aan bewoners voor ontmoeting.
- Met spel- en sportaanleidingen, (picknick)banken en borrelplanken.

Inspiratie hergebruik lokaal hout, Stadspark Elisabeth Groen Amersfoort



Planning en fasering

Onderdelen infrastructuur, gebouw, gebied



Onderdeel	Ontwerp	Start Realisatie	Ingebruikname
Nieuwe toegangsweg	2022	2023	2024
Transformatie bouwdeel E	2024	2025	2026
Nieuwbouw plot 1	2025	2025	2026
Nieuwbouw plot 2	2025	2026	2027
Nieuwbouw plot 3,4,5	vanaf 2026	vanaf 2027	vanaf 2028
Transformatie hof D	vanaf 2026	vanaf 2027	vanaf 2028

Wij voorzien een gefaseerde ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling als geheel. De doorlooptijd daarvan schatten wij op dit moment in op zo’n vijf jaar met realisatie van het (nieuwe) vastgoed grofweg in de periode 2025 t/m 2029. In de bijgaande tabel is de actuele fasering van de verschillende projectonderdelen opgenomen. De gebruiks- en exploitatieperiode van het gebied kent uiteraard een veel langere doorlooptijd.

Uitwerkingsvragen

Vervolgstappen in de planvorming

1.19

De belangrijkste uitwerkingsvragen betreffen:

Invulling programma sociale woningbouw

- Met woningcorporatie de Alliantie vinden gesprekken plaats over de invulling van het sociale woningbouwprogramma in lijn met het Deltaplan Wonen. Een scenario is daarbij dat de sociale woningen een zorginvulling krijgen voor (dementerende) ouderen via het Pieters & Bloklands Gasthuis (PBG). Deze doelgroep past goed binnen het beoogde woon- en leefconcept op het Eemklooster. Wanneer de vestiging van PBG niet (tijdig) haalbaar blijkt, worden reguliere sociale woningen gerealiseerd.

Verkeersontsluiting

- Het integrale plan voor de Westelijke Ontsluiting lijkt geen doorgang te vinden en het College van B&W heeft inmiddels haar plannen gepresenteerd voor een alternatief onder de naam 'project Fiets Veilig Westzijde'. Over de wijze waarop het omliggende verkeersnetwerk wordt vormgegeven en gerealiseerd en over de wijze waarop het (toekomstige) verkeer van en naar het Eemklooster op het omliggende wegennet zal aansluiten, vindt nog overleg plaats met de gemeente.

Duurzaamheidsplan

- De duurzaamheidsambities moeten worden doorvertaald in concrete doelstellingen en maatregelen voor zowel de transformatie van het kloostercomplex, de nieuwbouw als het gebied als geheel. Wij werken dit nader uit in een duurzaamheidsplan. Een belangrijk aandachtspunt daarbij vormt de erfgoedopgave in relatie tot de verduurzaming van het klooster.

Bepaling definitief woonprogramma en parkeerprogramma

- Met het vaststellen van het sociale woonprogramma (met of zonder zorgcomponent) kan de samenstelling van de overige doelgroepen gestalte krijgen. Het definitieve woonprogramma dat hieruit volgt brengt tevens uitsluitel over de benodigde parkeerbehoefte. Daarmee kan een definitieve selectie worden gemaakt tussen de huidige reserveringen en opties voor parkeren in het gebied.

Aansluiting tussen collectieve en private delen

- Over de organisatie en werkwijze van het toekomstig eigendom en beheer, dienen nog een aantal keuzes gemaakt te worden. Dit mede in relatie tot het beoogde open en collectieve karakter van het ensemble van landschap, erfgoed en nieuwbouw. Een concreet voorstel daartoe wordt nog uitgewerkt in organisatorische, financiële en juridische zin. Deelonderwerpen daarbij betreffen onder meer de buitenruimten van de woningen, de parkeerexploitatie inclusief deelmobiliteit en het gebiedsbeheer.

Nutsvoorzieningen

- Uit de gesprekken die momenteel gaande zijn met de nutsbedrijven zal volgen welke technische voorzieningen er op het terrein nodig zijn en in welke gedaante deze kunnen worden gerealiseerd. Momenteel verdienen inpandige oplossingen in de nieuwbouw de voorkeur, maar kunnen zelfstandige oplossingen nog niet worden uitgesloten. Nadere uitwerking zal definitief moeten uitwijzen hoe een optimale inpassing tot stand kan komen met inachtneming van de uitgangspunten van het nieuwe ensemble en de rol van het erfgoed daarbinnen.

Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem

Uitwerkingsvoorstel

Opdrachtgever:

Eemklooster Community B.V.

ABC Vastgoed

Plegt-Vos

Auteurs:

Dominique Rethans - Urban Frameworks

Maike van Stiphout - DS landschapsarchitecten

Maarten Kievits - Fit-projects

i.s.m.

Jan Poolen - ZEEP architects and urban designers

Pieter Bannenberg - NL Architects

Lucia van der Horst - Erfgoedvisie.nl

Ontwerpteam gebied - schetsontwerp ensemble

NL Architects

Urban Frameworks

DS Landschapsarchitecten

Ontwerpteam gebied - onderzoeksfase

Urban Frameworks

DS Landschapsarchitecten

ZEEP architects and urban designers

Datum

29 Augustus 2024