

CONCEPT
26/04/2023

KLOOSTER ONZE LIEVE VROUW TER EEM

CONCEPT UITWERKINGSVOORSTEL

26/04/23



Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem

Concept uitwerkingsvoorstel



Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem

Uitwerkingsvoorstel
Concept

Datum

26 april 2023

Opdrachtgevers

ABC Vastgoed
EarthY
Plegt-Vos

Auteurs

Maarten Kievits, EarthY
Joep Steffens, EarthY
Dominique Rethans, Urban Frameworks
Maïke van Stiphout, DS Landschapsarchitecten
Jan Poolen, ZEEP architects and urban designers

Team Gebied

DS Landschapsarchitecten
Urban Frameworks
ZEEP architects and urban designers

Inhoud

Voorwoord	3
1.1 Planonderdelen en planproces	4
1.2 Bestaande situatie	6
1.3 Opgave	20
1.4 Ambitie	27
1.5 Erfgoedopgave	31
1.6 Concept voor het nieuwe ensemble	33
1.7 Landschap en Ecologie	42
1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw	78
1.9 Beeldkwaliteit	93
1.10 Uitwerking programma	113
1.11 Integrale duurzaamheid	121
1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren	134
1.13 Toekomstbestendige gemeenschap	142
1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten	147
1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving	151
1.16 Proces van dialoog	157
1.17 Planning en fasering	165
1.18 Uitwerkingsvragen	167

Concept 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 uitwerkingsplan 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.

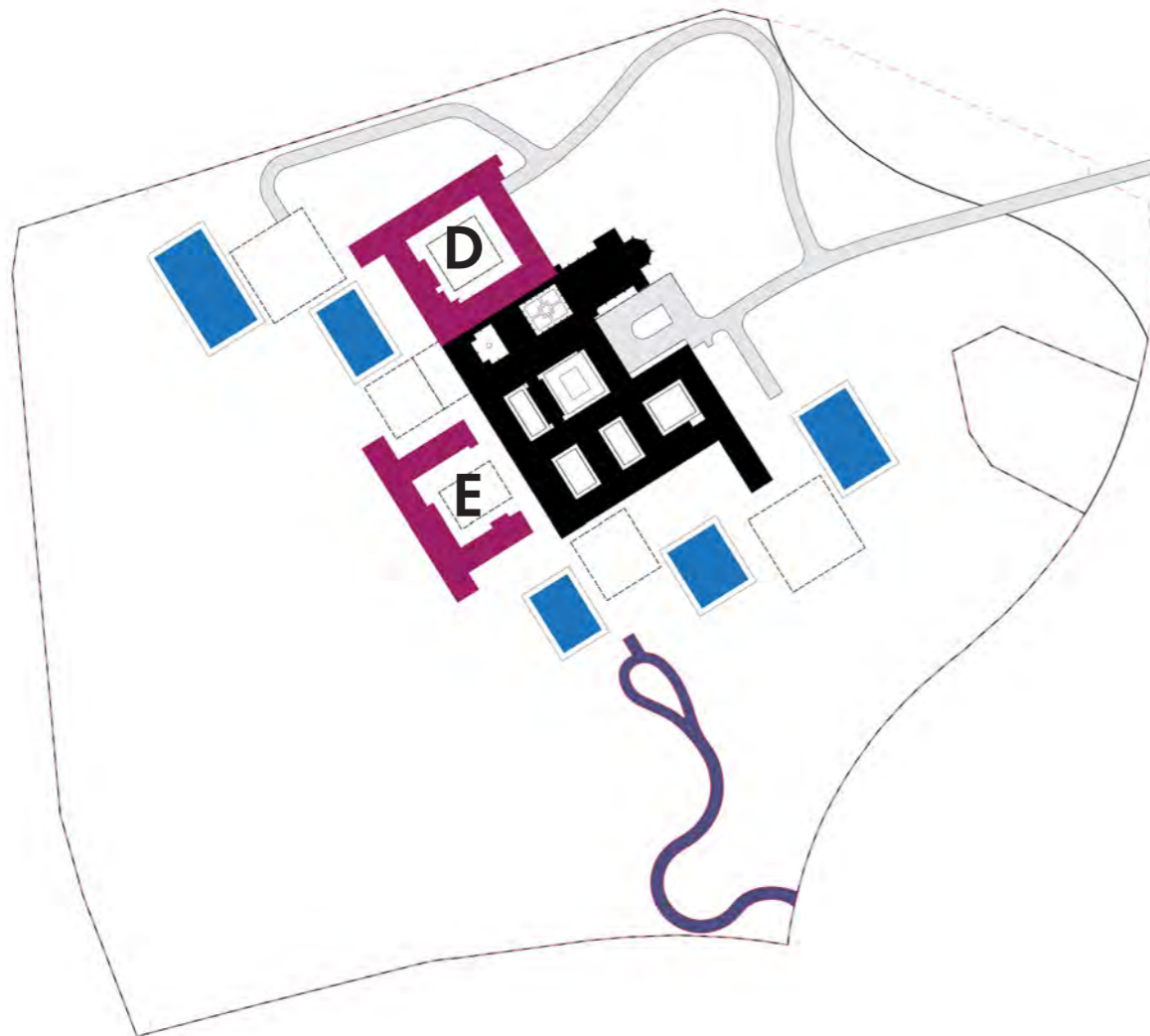
Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces**
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

1.1 Planonderdelen en planproces

Infrastructuur, gebouw, gebied



Fase	Initiatiefnemer	Gemeente
Participatie	Organisator, verlaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder	Meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Ruimtelijke procedures	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming

- Nieuwe toegangsweg
- Transformatie gebouwdelen D + E
- Nieuwbouw
- Aanpassing bestaande toegangsweg

Planonderdelen

1. Aanleg nieuwe toegangsweg
2. Transformatie gebouwdelen D en E
3. Planvorming voor het toekomstige ensemble en de nieuwbouw
4. Landschapsplan

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. Aan de hand 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 gebouwdelen D en E
- 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.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie**
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Bestaande situatie

Omgeving Onze Lieve Vrouw ter Eem



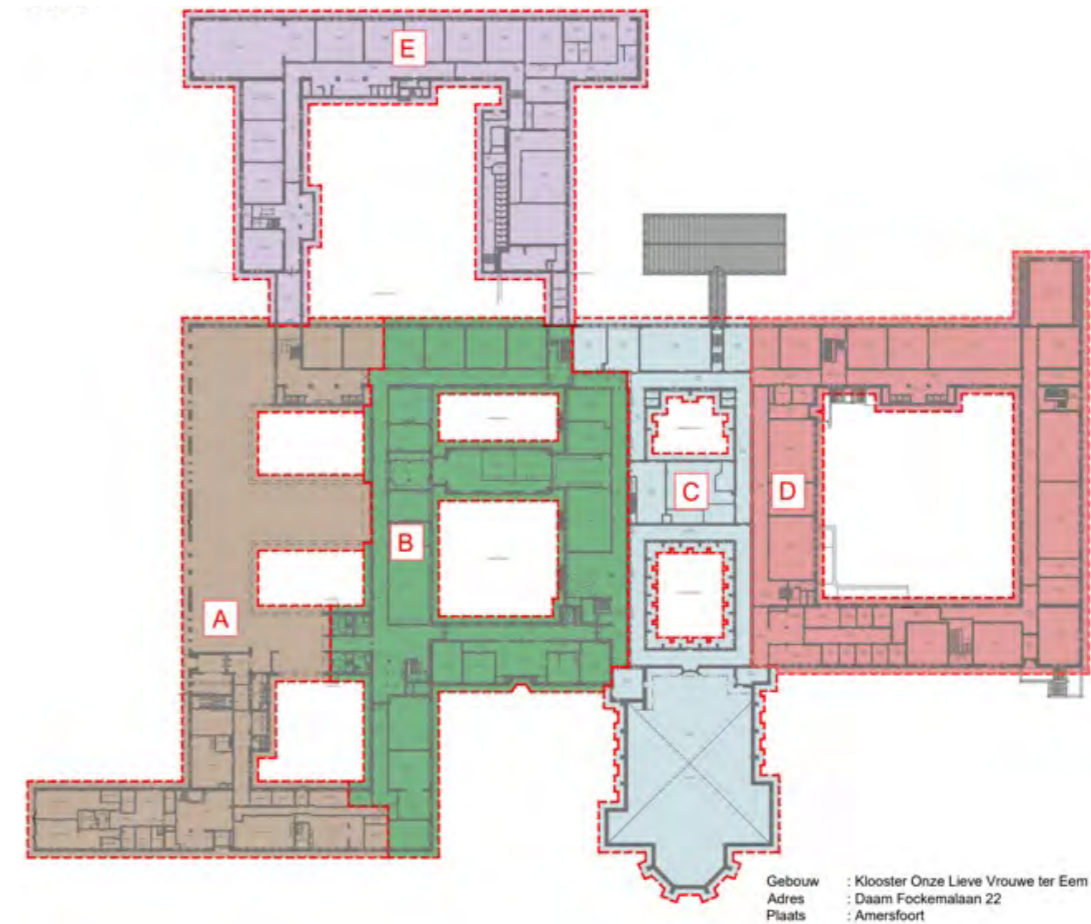
1. Onze lieve vrouw ter Eem
2. Daam Fockemalaan
3. Stichtse rotonde
4. Utrechtseweg
5. Bergkwartier
6. Bernhardkazerne
7. Eemlandcollege
8. MBO/Leerhotel

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 Utrechts 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

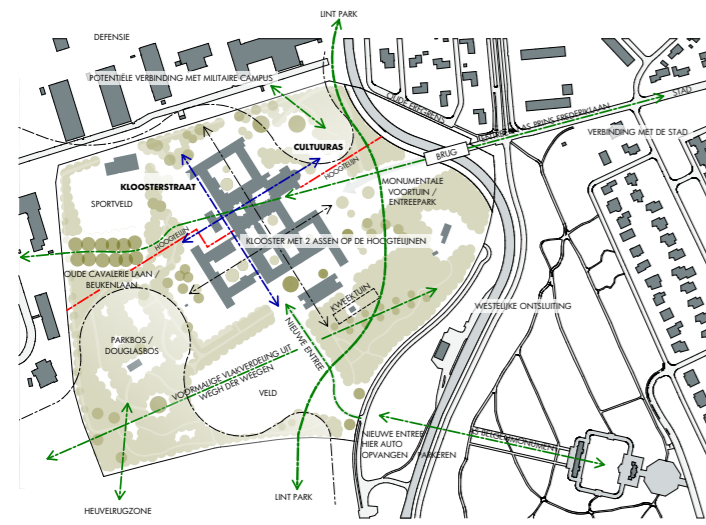
Kloosterterrein | gebouw en tuinen

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



Vooranzicht van het klooster met vijver en kapel



Kopgevel van het kloostergebouw



Kloostertuin rondom het kloostercomplex



Boslandschap rondom kloostergebouw

Bestaande situatie

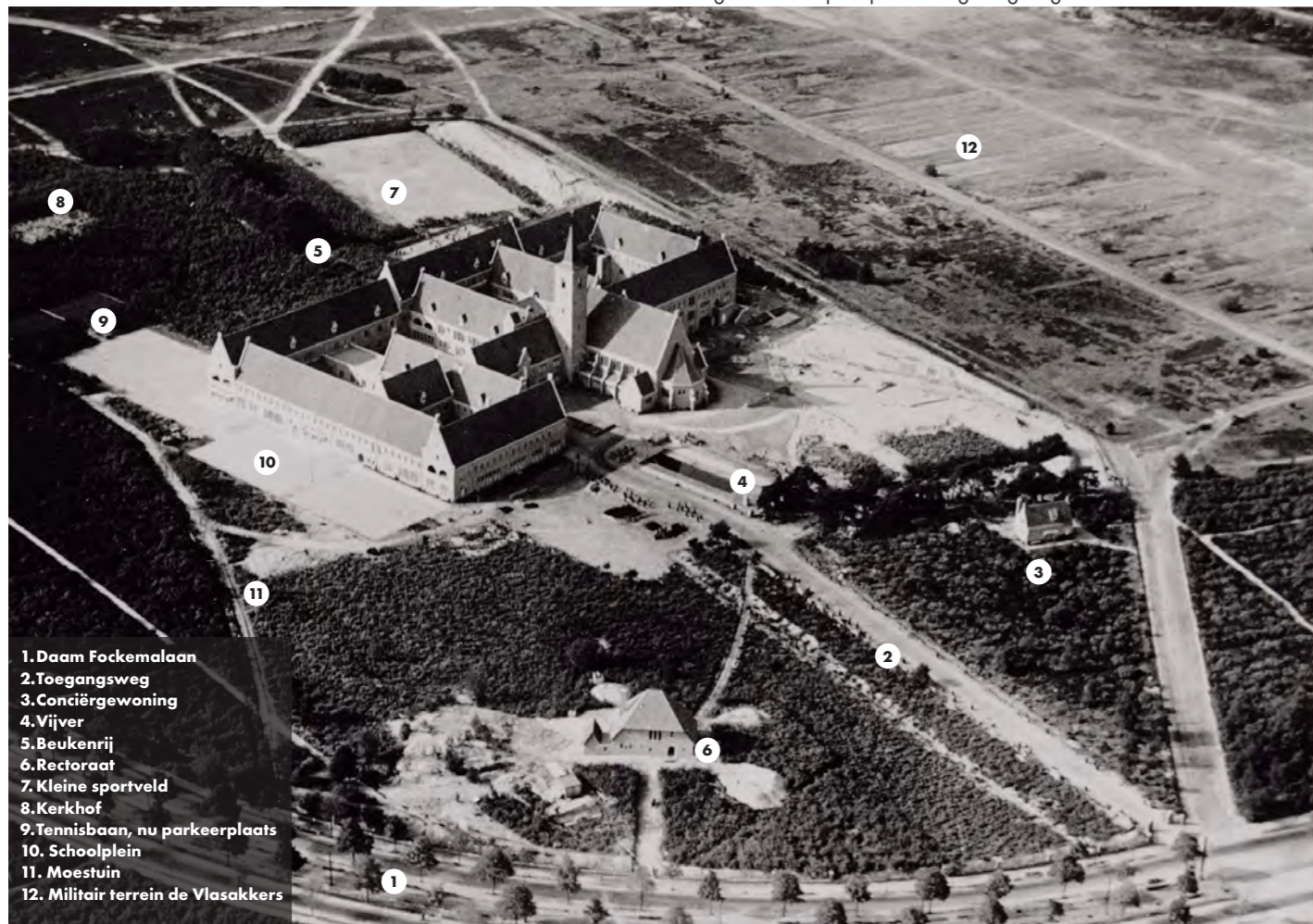
Historie | Architect B.J. Koldewey | 1932



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 Vlasackers

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, erfgoedcommissies en gezondheidszorg.

UITBREIDING EN FLEXIBILITEIT

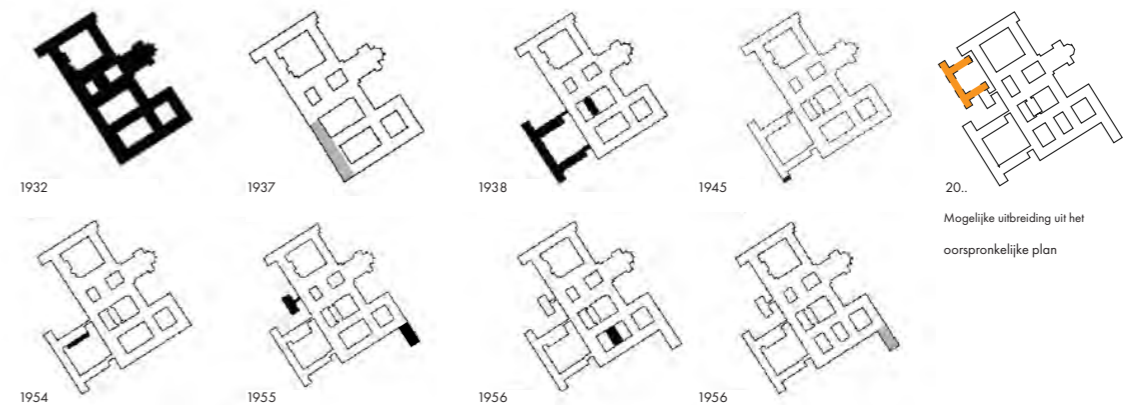
Het gebouw is ontworpen vanuit een systeem dat groei en krimp kan faciliteren. Het ordeningssysteem van gangen en hoven, verbonden door het overkoepelende dak, is flexibel en uitbreidbaar.

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.

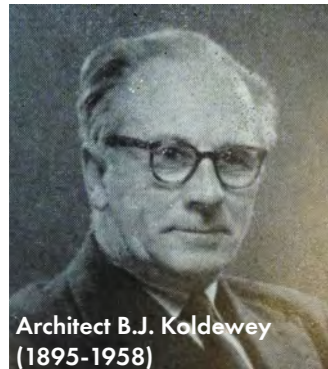


Oorspronkelijke plattegrond en driedeling kloostercomplex.



Bestaande situatie

Historie van het klooster



Architect B.J. Koldewey
(1895-1958)



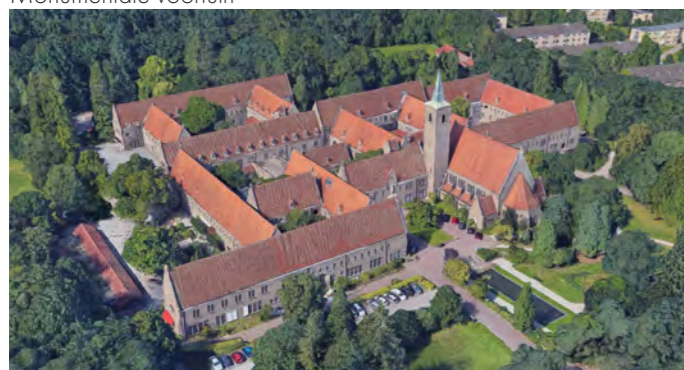
Archieffoto's Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, periode 1932-1937, bouwdeel E nog niet gerealiseerd (1938)



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 traditionalistische 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.



1933 | Zusjes-chambrette op het internaat



1946 | Gymnastiekles op het hockeyveld



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

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

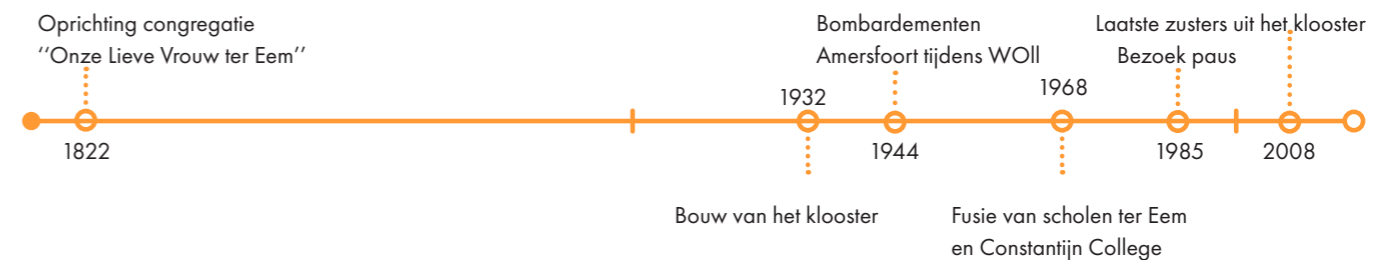
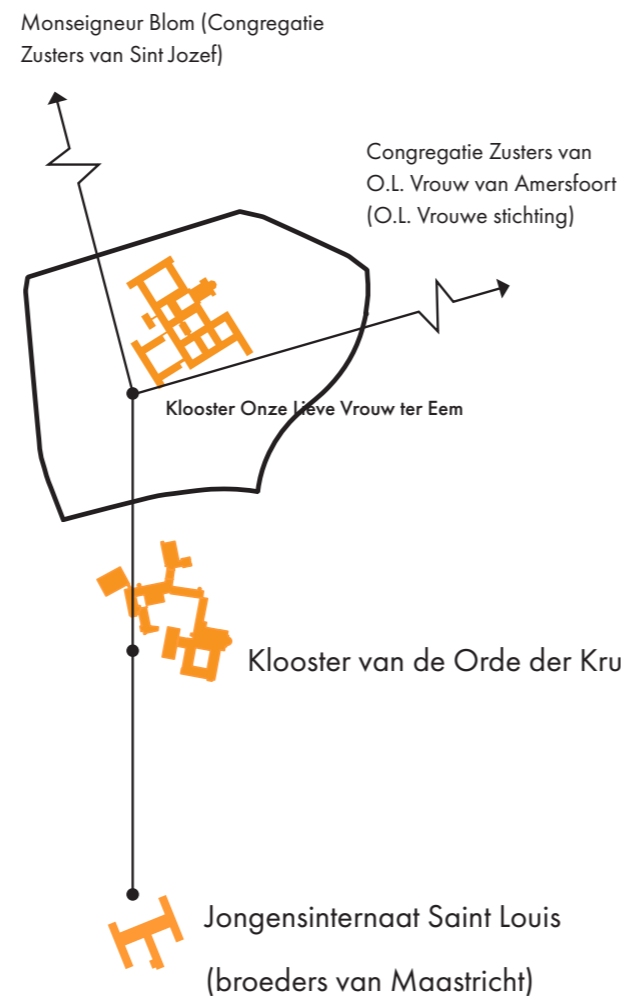
Paus Johannes Paulus II logeerde tijdens zijn bezoek aan Nederland in 1985 in het klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem. Van 1984 tot 1998 werden hier de vergaderingen van de Nederlandse Bisschoppenconferentie gehouden. De laatste zusters vertrokken in 2008.

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 Kruisheren - Klooster Sint-Helena (nu Leerhotel) en het Jongensinternaat Saint Louis (nu Hoornbeek 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 **voorzieningsniveau** bestond onder andere uit de volgende elementen: moestuin, onderwijs (school), kapel (geestelijk leven), recreatiezaal, watervoorziening, sportvelden.

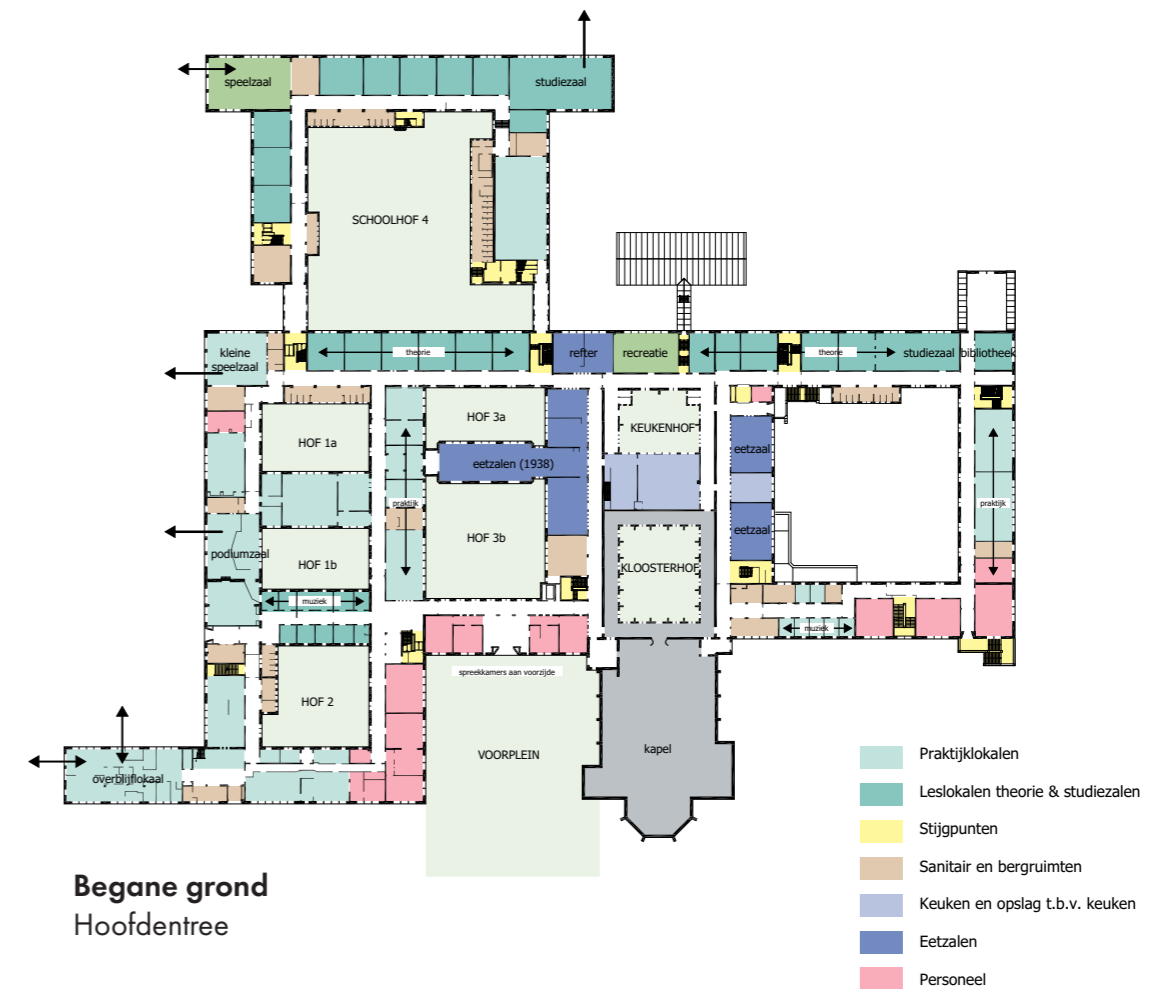
MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK

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

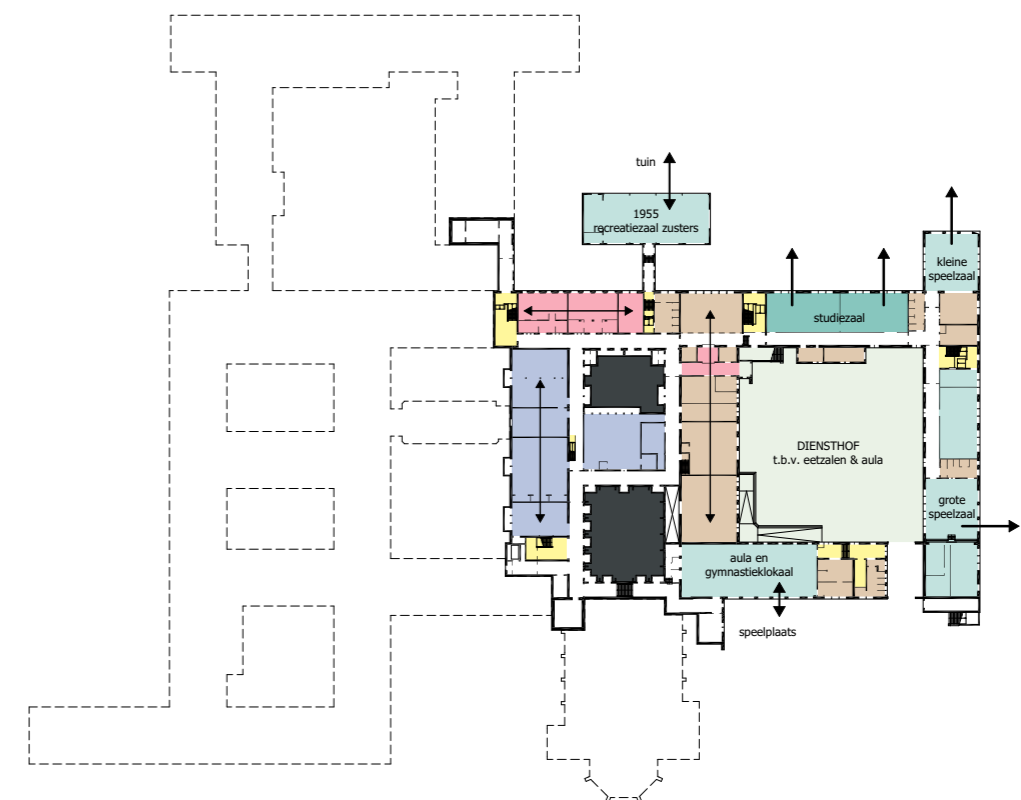
Het oorspronkelijke gebruik was een leefgemeenschap; het was een school en woonplaats voor honderden meisjes en zusters. Deze leefgemeenschap is ook afleesbaar in het landschap.



Archieffoto Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, leslokaal



Begane grond
Hoofdentree



Souterrain
Dienst

Bestaande situatie

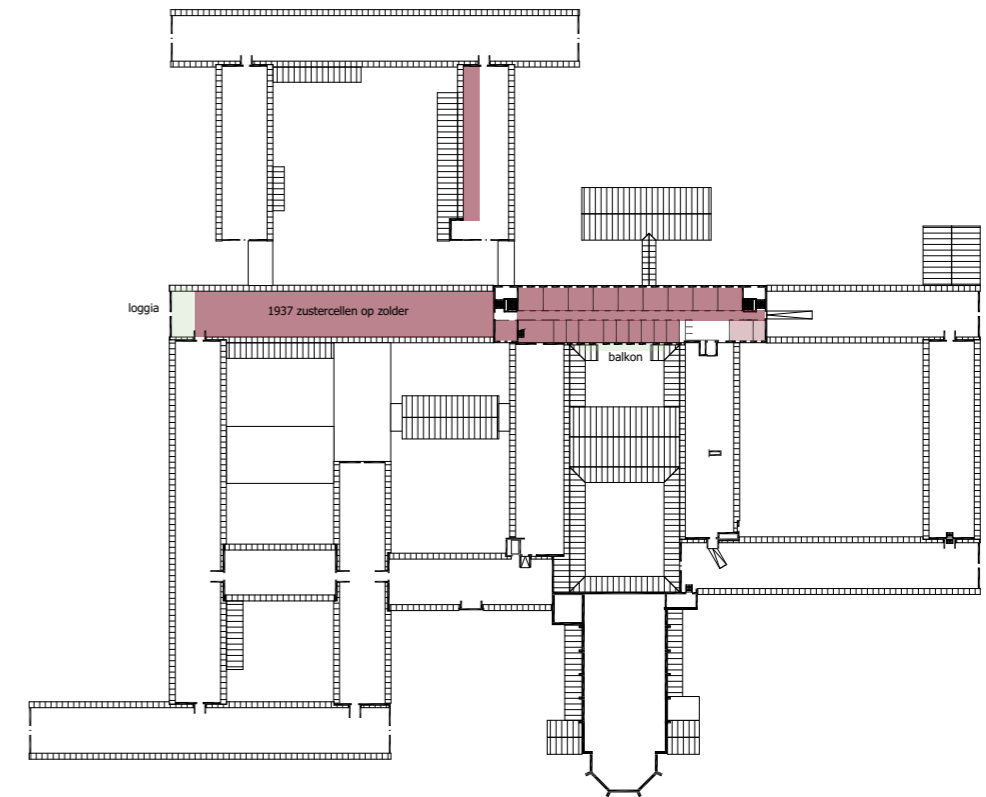
Het klooster en het kloosterleven

WOONGEBOUW VOOR VELE ZUSTERS EN MEISJES

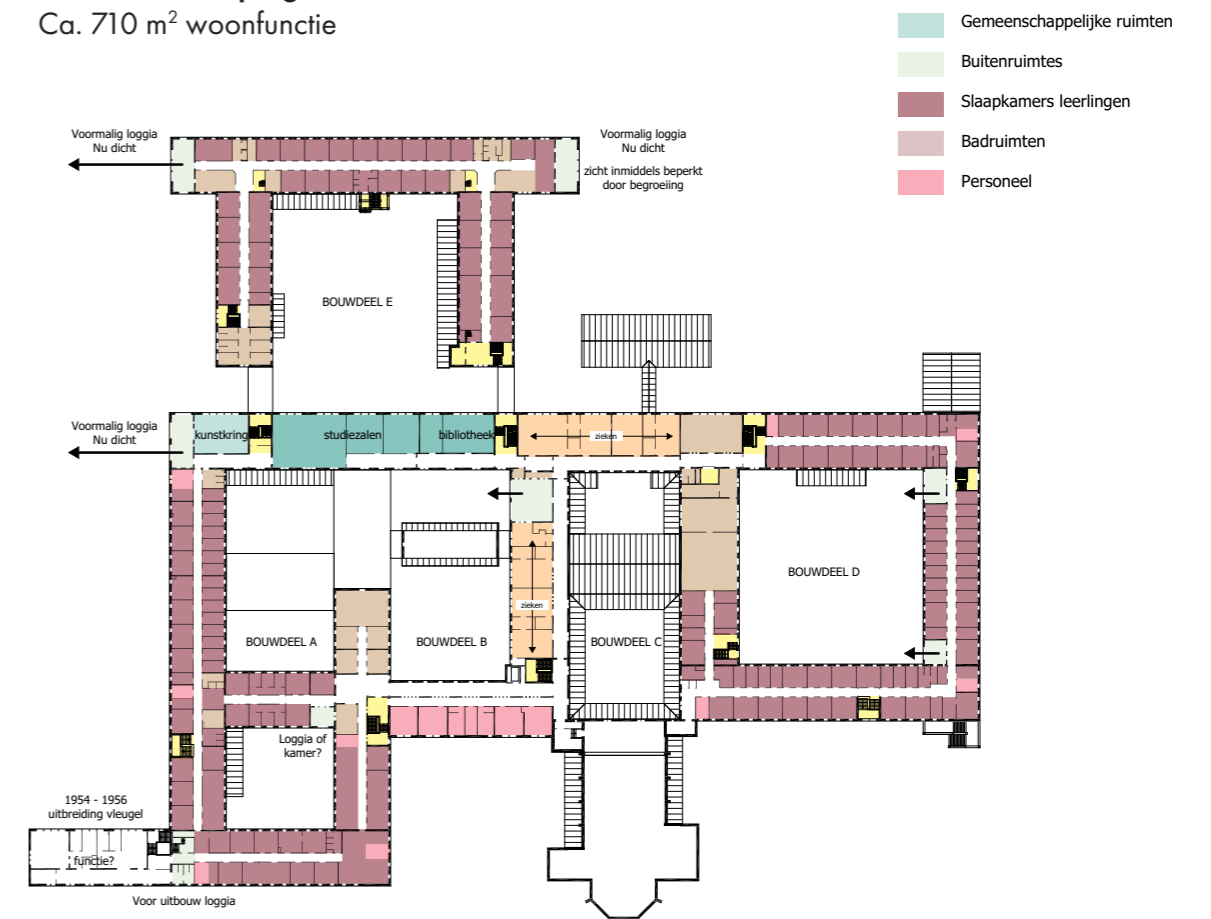
- Ca. 3.230 m² aan slaapvertrekken en daarnaast nog gemeenschappelijke woonruimtes
- Vanaf eerste verdieping indeling in slaapvertrekken
- Vele andere functies ondersteunen de woongemeenschap: keuken, badruimten, ziekenzalen, eetzaal
- Aan de westzijde een aantal gemeenschappelijke ruimten en recreatieruimten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



Archieffoto Klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem, chambrette / zusterkamer



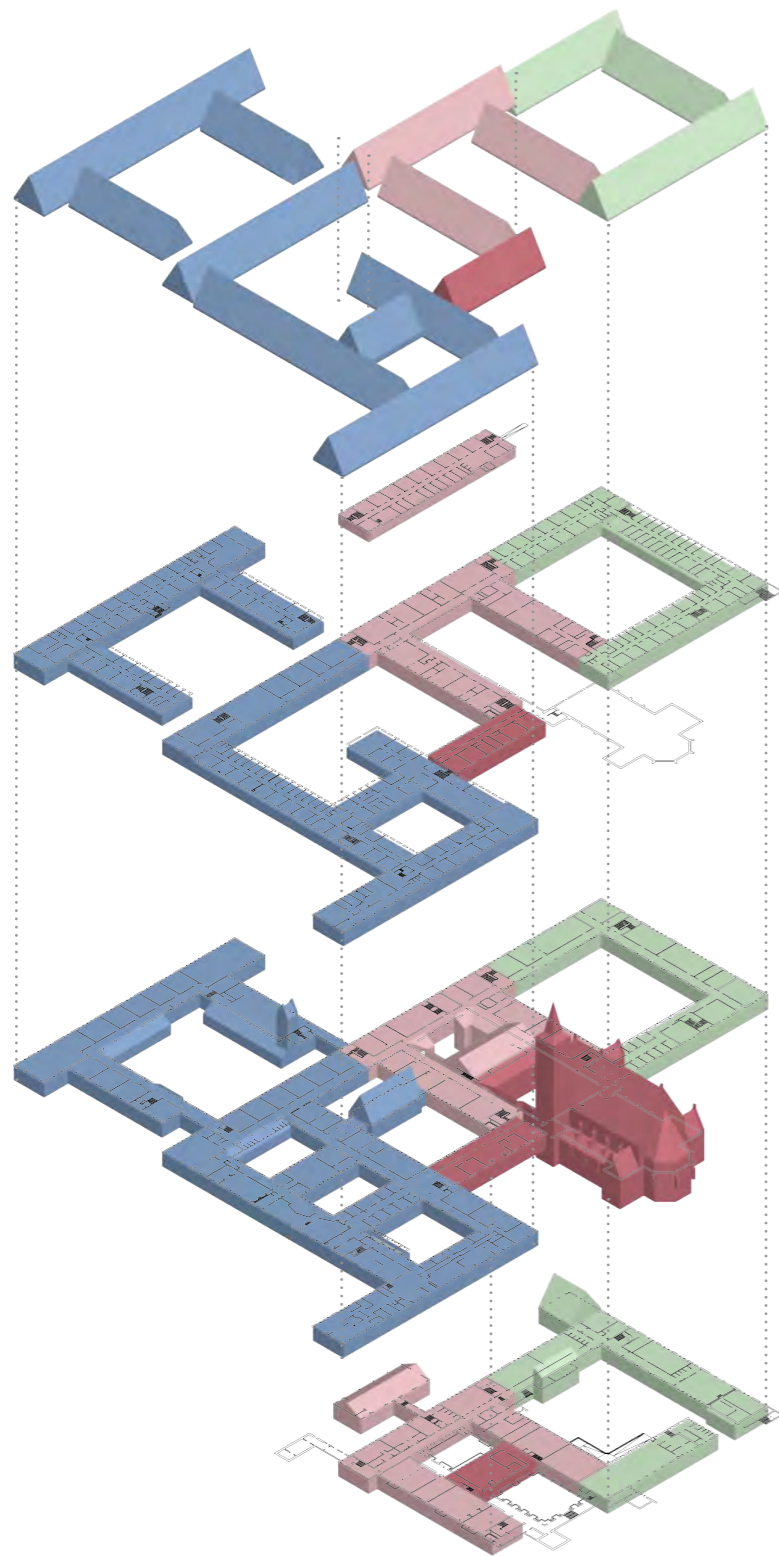
Tweede verdieping
Ca. 710 m² woonfunctie



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 m²BVO

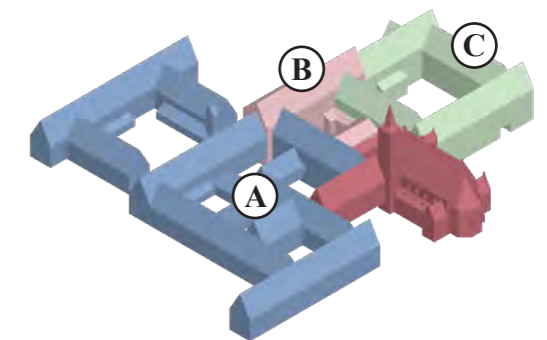
De omvang van het kloostergebouw is groot, ca. 26.000m² BVO, en omvat 3 gebouwdelen en functies. De driedeling van het gebouw is een vertaling van het voormalige programma: klooster (kapel), kweekschool Sint-Agnes, meisjes internaat (lyceum).

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 trappenhuisen 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 m²

Bestaande situatie

Overzicht van de uitbreidingen van het klooster

SYSTEEM VAN UITBREIDING

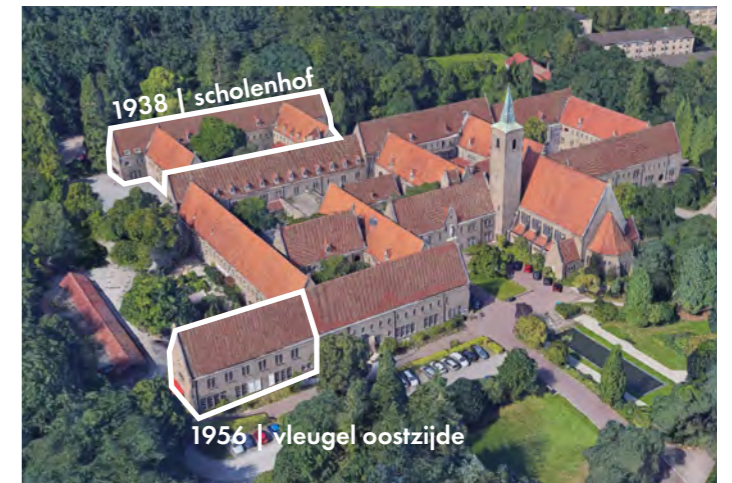
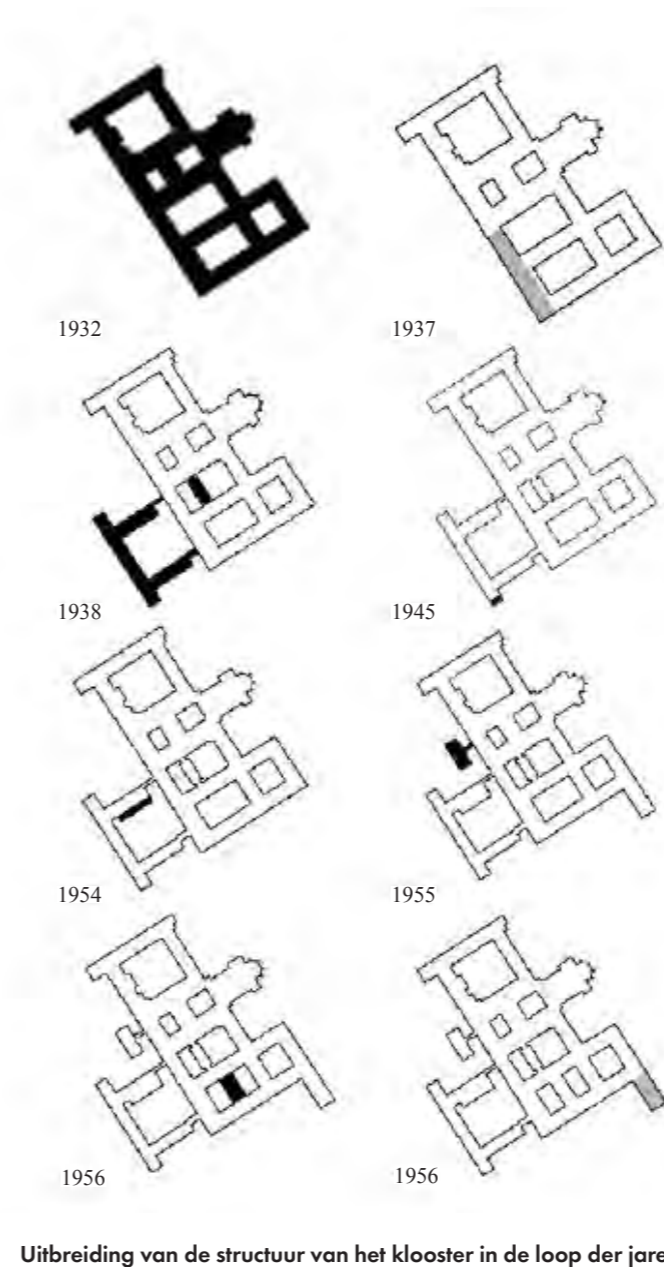
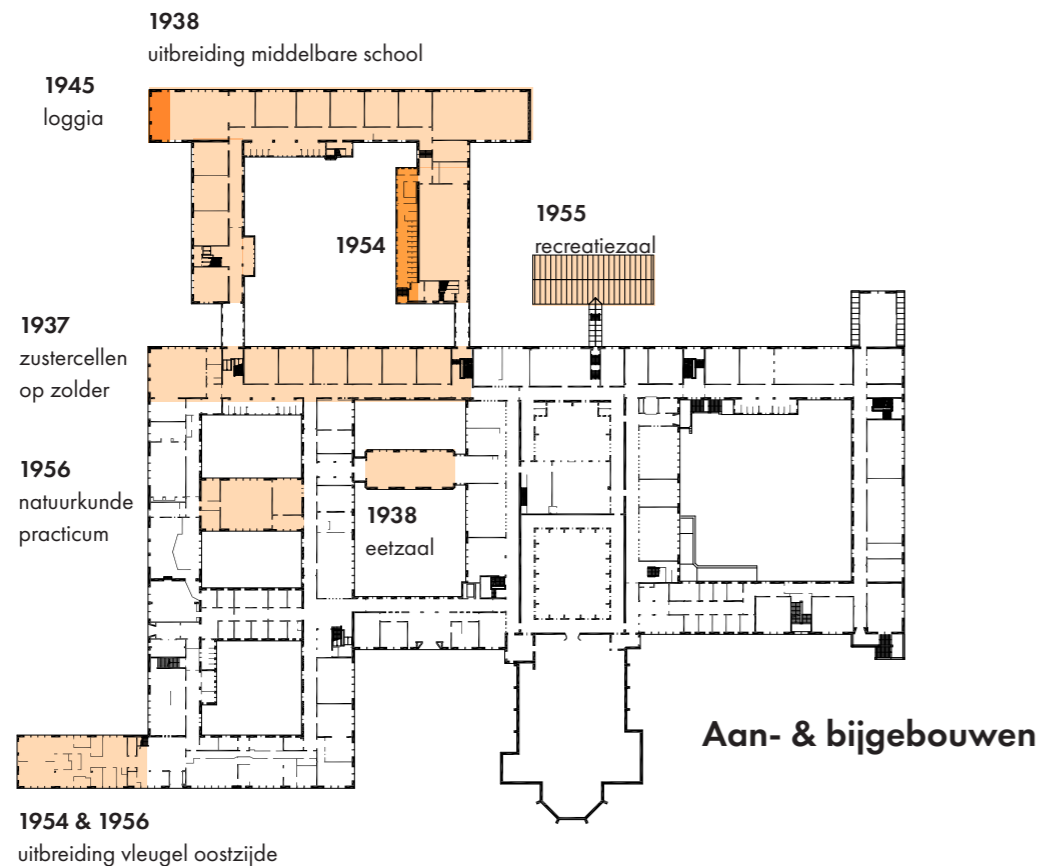
Het kloostergebouw is ontworpen vanuit een systeem dat groei en krimp in gebruik kan faciliteren. In de afgelopen eeuw is het klooster dan ook regelmatig voorzien van aan- of bijgebouwen:

- 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



Bestaande situatie

Beleidskaders en planologische kaders



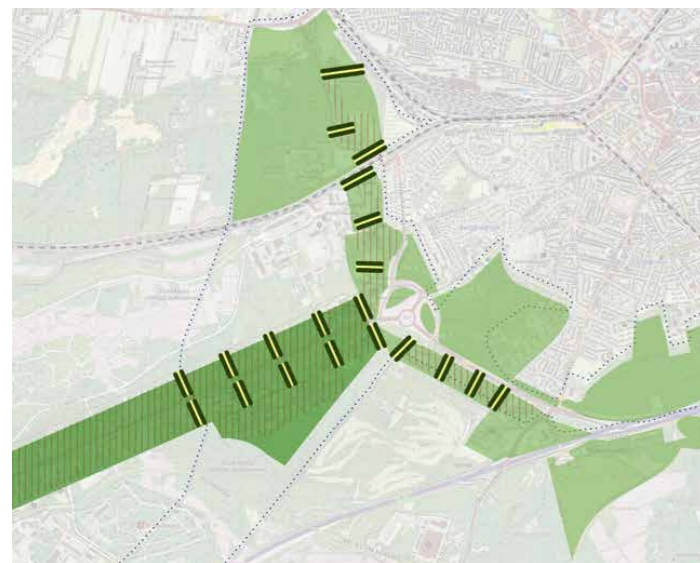
Erfgoedstatus

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 Heuvelrugzone

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.



Ontwikkelkader 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.

Deltaplan Wonen

In 2019 is het Deltaplan Wonen met daarin de Visie en Aanpak voor de Woonopgave in Amersfoort tot stand gekomen. Dit meerjarenplan schetst hoe Amersfoort werk wil maken van een blijvend aantrekkelijke en inclusieve stad. De aanpak van de woonopgave is veelomvattend, vraagt inzet van vele betrokken partijen en is dynamisch waarbij telkens ingespeeld wordt op veranderingen in de woningmarkt, de economie en/of de maatschappij.

Regionale Woonvisie 2030

In 2009 heeft het algemeen bestuur van Bestuur Regio Utrecht de Regionale Woonvisie 2030 vastgesteld. Hierin is het woonbeleid voor de korte, middellange en lange termijn vastgelegd.

Leidraad Duurzame Nieuwbouw Amersfoort

De gemeente Amersfoort heeft een leidraad/handleiding opgesteld waarin wordt samengevat wat wettelijk is geregeld op het gebied van energie, mobiliteit, klimaatadaptatie en circulair ontwerpen en bouwen en wat er lokaal is geregeld op deze vier thema's. Zo stelt de gemeente Amersfoort energieneutraliteit en de MPG van 0,9 als norm voor nieuwbouw binnen haar gemeentegrenzen. Het document geeft aan waar de gemeente naar streeft en waar er een beroep wordt gedaan op ontwikkelende partijen.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (2021)

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Zo'n 20 verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in 1 provinciale Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vastgesteld op 10 maart 2021 en vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Thematische structuurvisie kantoren 2016 – 2027

Op 3 februari 2014 heeft provinciale staten de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand vastgesteld. De Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK) geeft daar verder uitvoering aan. In de TSK is aangekondigd dat de provincie door middel van een inpassingsplan de planologische overcapaciteit zal reduceren op de kantoorlocaties die in de TSK beschreven zijn.

Groencompensatiebeleid/Groenvisie

In het kader van groencompensatie bij ruimtelijke ontwikkelingen is een puntensysteem van toepassing voor groencompensatie en natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem helpt om te bepalen hoeveel groen er nu is, hoeveel groencompensatie er nodig is en welke type compensatie. Voorbeelden zijn: groene daken, nestkasten, bomen en waterberging.

Ontwikkelingen in de omgeving

Naast de verschillende beleidskaders zijn er een aantal relevante ontwikkelingen in de directe omgeving die raakvlakken hebben met een of meerdere van de volgende onderwerpen: bouwopgave in de context van bestaand erfgoed, nieuwbouw in de heuvelrugzone en een relatie met de westflank van Amersfoort. Deze projecten omvatten onder meer de Zon & Schild locatie aan de Utrechtseweg, het voormalige manegeterrein aan de Leusderweg, de plannen voor de Mgr. Blom-locatie en de planvorming voor de direct aan het Eemklooster grenzende Bernhardkazerne. We verwijzen naar paragraaf 1.15 'raakvlakken met projecten in de omgeving,' waarin we een aantal van deze locaties behandelen.

Bestaande Situatie

Visie Heuvelrugzone - het Eemklooster als onderdeel van het 'Monumentenkwartier'



Het Monumentenkwartier

Onder het Monumentenkwartier verstaan we het cluster met de Stichtse Rotonde, het rijksmonument Constantinianum, het Belgenmonument, het Complex Onze Lieve Vrouwe ter Eem, het Cavaleriemuseum Amersfoort en het Hoornbeeck College. Dit zijn imposante gebouwen en complexen met een hoge cultuurhistorische waarde. De ordening lijkt willekeurig. Door de hekken die er nu omheen staan zijn het ontoegankelijke eilanden. Nieuwe ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in het gebied creëren kansen om dit cluster als eenheid te beschouwen.

Verbindende recreatieve routes, zichtlijnen, gemeenschappelijke verhalen en groenstructuren kunnen het cluster als geheel versterken. De Stichtse Rotonde maakt onderdeel uit van het Monumentenkwartier.

Visie Heuvelrugzone

- Aandacht voor de rol van individuele locaties t.o.v. de samenhang met het geheel.
- Landschapsvisie gericht op versterken van de bosbiotoop en heidebiotoop (zanderige biotoop)
- Nieuwbouwpoging in hoogte gelimiteerd door kroonhoogte bomen.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave**
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Opgave

Opgaven vanuit verschillende perspectieven



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

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

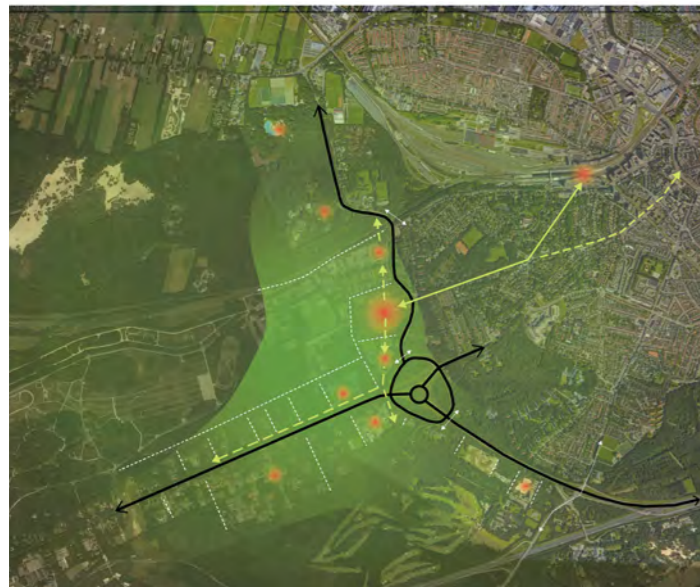


4. Vanuit de opgaven op andere relevante schaalniveaus

- 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 recent 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 beperking van het bestaande gebouw en de kansen die de nieuwbouwopgave biedt. Maar ook los hiervan is een balans tussen bedrijvigheid en wonen



Passend woonprogramma

Welke 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 kunnen 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 bovengelige 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?

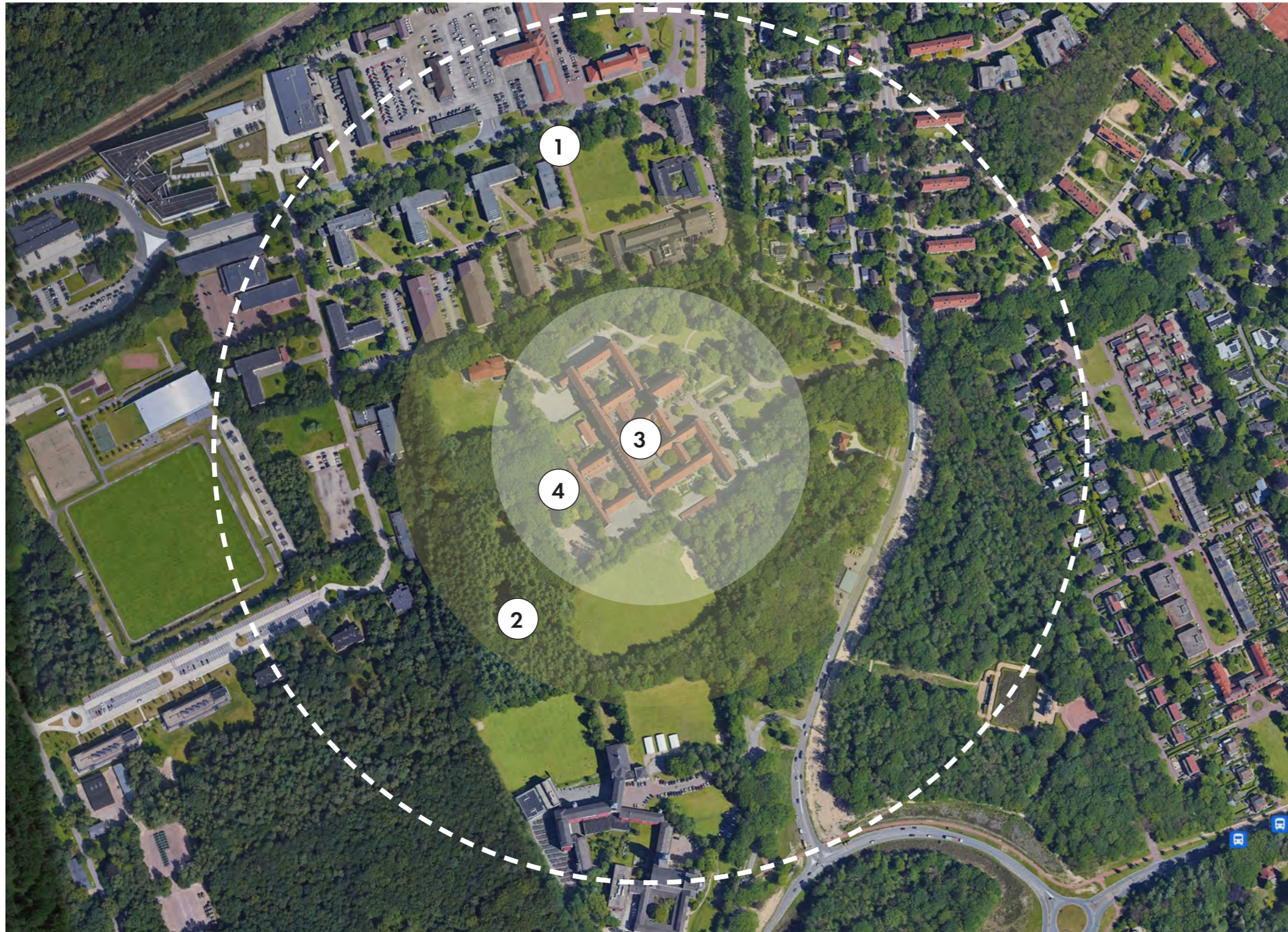


Ecologische opgave

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.

Opgave

Landschap: opgaven per schaalniveau



Definitie strategische opgave - verbinding van de ambities aan de uitwerking op de verschillende schaalniveaus:

Eerste schaalniveau:

Aansluiting op de morfologie van de westflank van de Utrechtse Heuvelrug - thema relief en bos - met idee lintpark

Tweede schaalniveau

Versterking van het contrast in ontwerp landschap van het Eemklooster - thema relief en bosranden - biodiversiteit en herwildering versus cultuurhistorie

Derde schaalniveau

Inrichting van de (collectieve) pleinen en binnenhoven - materialisering en vormgeving van biodiversiteit en herwildering in directe relatie met cultuurhistorie

Vierde schaalniveau

Gevelzone direct rondom de bebouwing - overgang van prive naar collectief: specifieke relaties met de context

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie**
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Ambitie

Microstad



Planconcept

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. Microstad
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

1. Microstad 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.

Ambitie

Planprincipes



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 buitenruimtes 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 gaan we als onderdeel van ons participatieproces ook met omwonenden en ondernemers het gesprek aan 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 verduurzamingslag 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 ter tijd kunnen worden toegevoegd. We werken aan een duurzaamheidsnotitie (masterplan duurzaamheid) 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

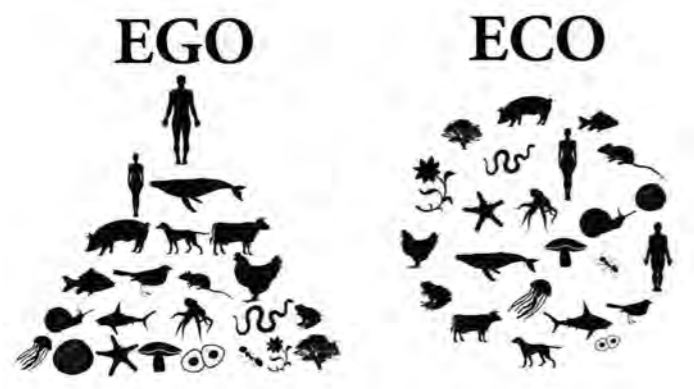
Het historisch gebruik en de specifieke kenmerken van het monumentale gebouwencomplex en het omliggend landschap vormen de basis voor de gebiedsontwikkeling. Uit de uitgebreide analyse van het klooster en de cultuurhistorische gelaagdheid is gebleken dat het gebouw is ontworpen vanuit een systeem dat 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.



Eemklooster

Concept uitwerkingvoorstel



- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave**
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Opmerking:

Deze paragraaf wordt nog aangepast volgend op het gereedkomen van de definitieve versie van de erfgoedvisie.

Erfgoedopgave

Deelopgaven



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.



Opmerking:

Deze paragraaf wordt nog aangepast volgend op het gereedkomen van de definitieve versie van de erfgoedvisie.

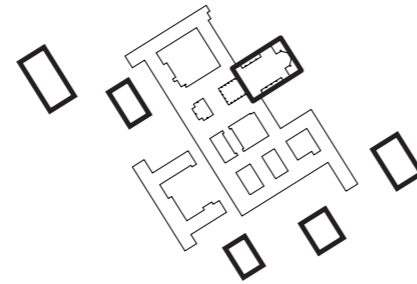
Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble**
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Concept voor het nieuwe ensemble

Principes voor de samenhang tussen landschap, klooster en nieuwbouw



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 klooster-complex 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 landschap, klooster en nieuwbouw



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

Belangrijkste ruimtelijke concepten vanuit de erfgoedvisie

Ten opzichte van de vijf kernwaarden die de basis vormen voor het karakteriseren van het monument is in de erfgoedvisie een uitgebreide 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 nieuwbouwvolumes 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 aangebracht 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 (zie eerdere paragraaf 'van een vaste hiërarchie tussen de delen naar meervoudige relaties.'

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 ontwerpogave 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.

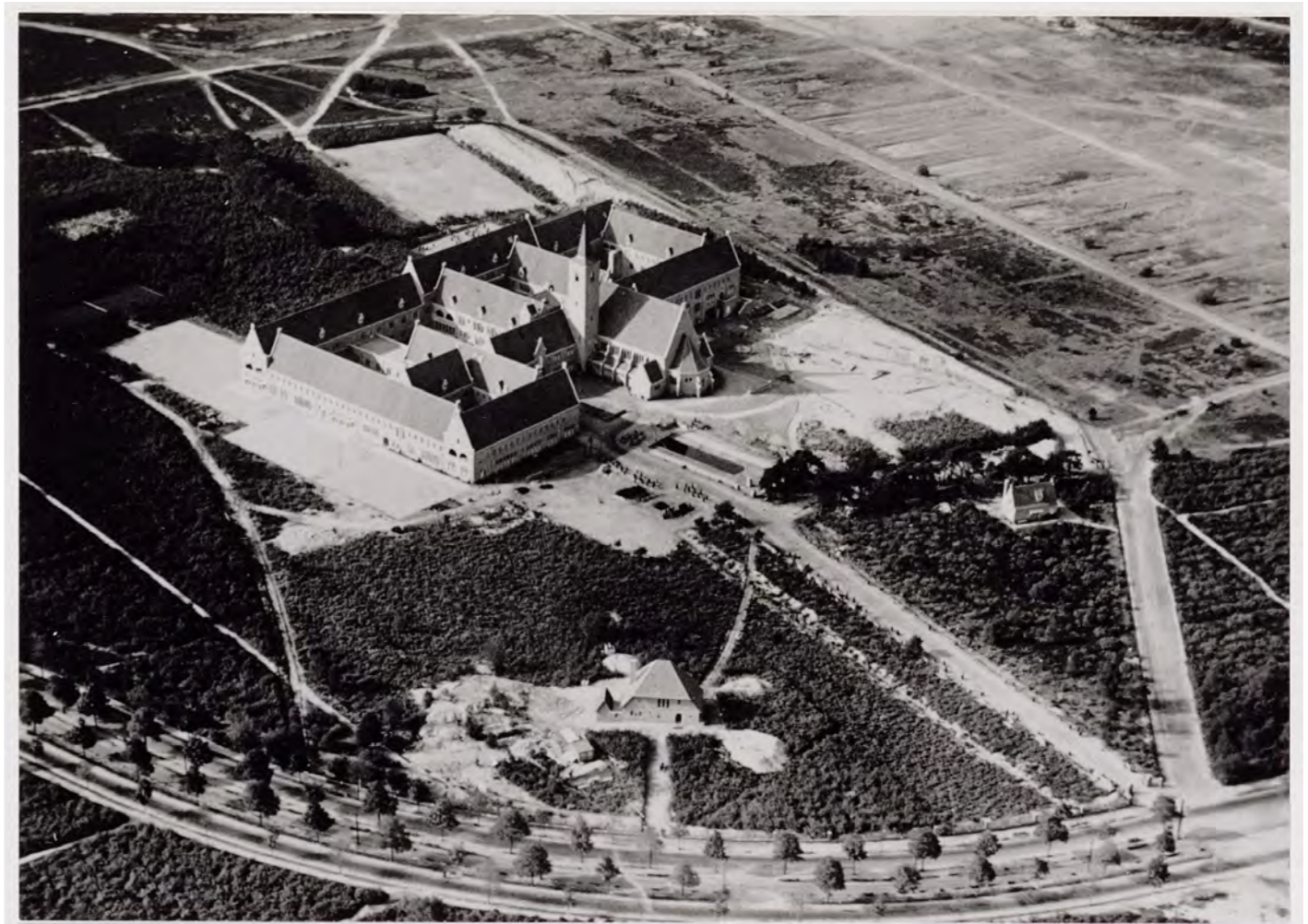
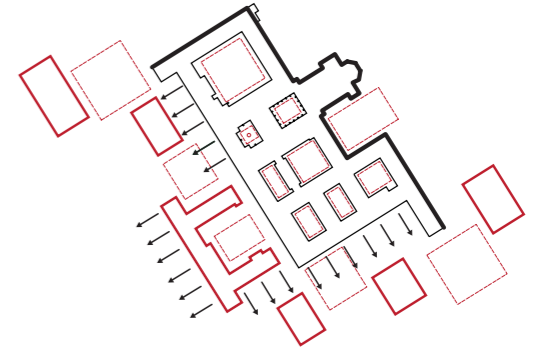
Het principe van het totaalontwerp heeft ook een relatie met de uitwerking van het gevelbeeld door Koldewey. De mate van differentiatie van het gevelbeeld en de ruimte voor toevoeging van elementen die ook een ruimtelijke differentiatie aanbrengen in relatie tot de schaal van gevels, verschilt per hierbij 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 voor het nieuwe ensemble

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



Concept voor het nieuwe ensemble

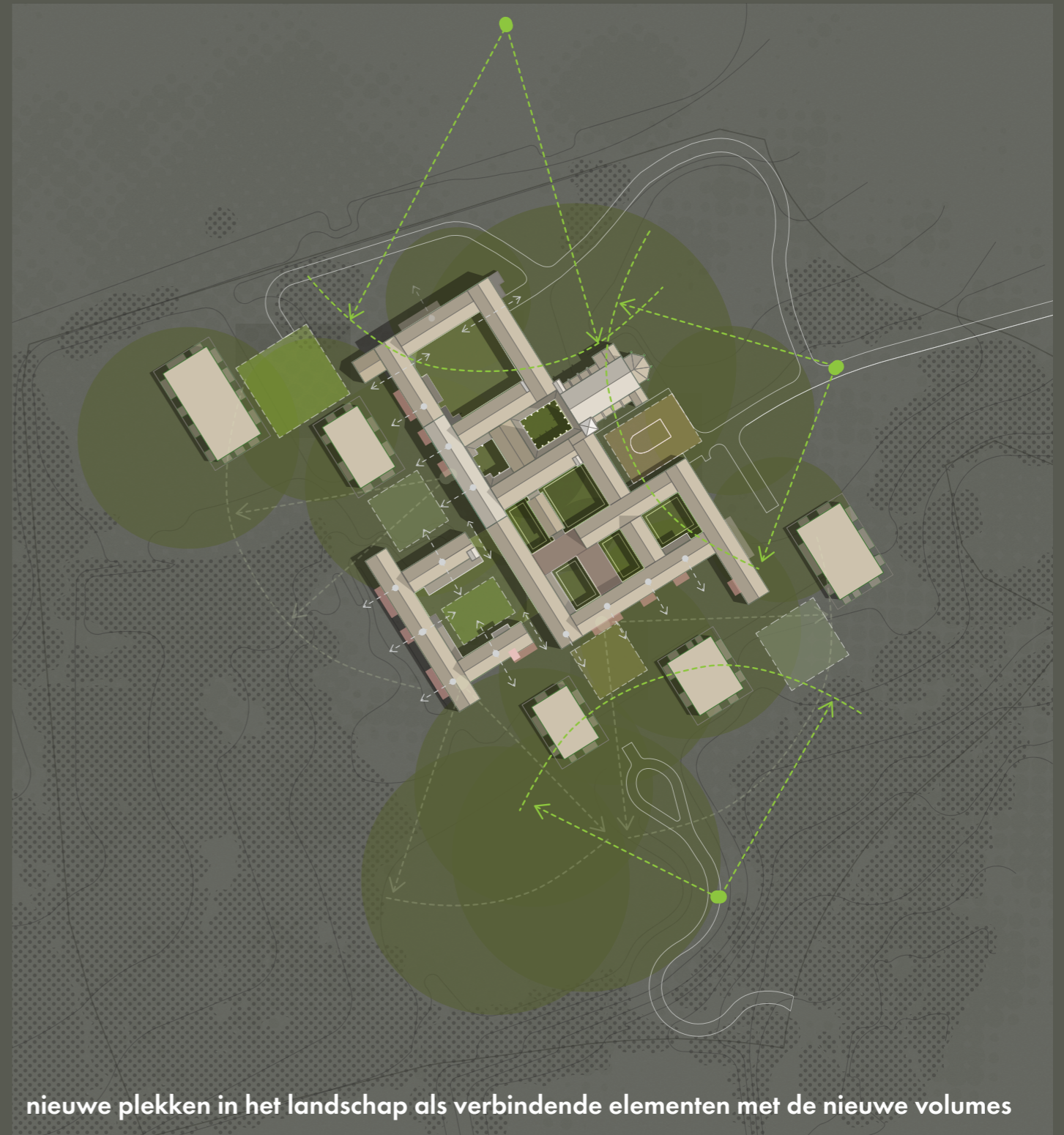
Landschappelijke inbedding als leidend principe - Behoud van het monumentale karakter aan de voorzijde, omkering van het introverte karakter aan de achterzijde.



Concept voor het nieuwe ensemble

Omkering van het introverte karakter

Omkering van het introverte karakter aan de west- en zuidzijde door middel van openingen in de gevels en plaatselijke toevoeging van ondergeschikte volumes. De schaalverkleining die Koldewey elders toepast wordt ook aan deze zijden zichtbaar gemaakt.



Concept voor het nieuwe ensemble

Omkering van het introverte karakter aan de achterzijde en een nieuwe aansluiting van buitenaf op de interne circuits



huidige situatie



de belangrijkste elementen van het toekomstige ensemble

Concept voor het nieuwe ensemble

Principes voor de samenhang tussen landschap, klooster en nieuwbouw



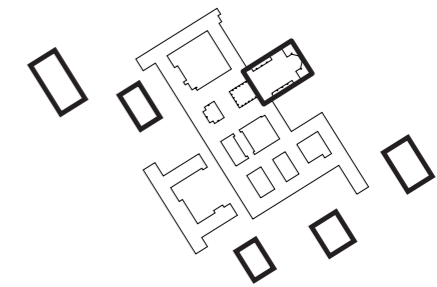
Bos en heide als verankering op Heuvelrug

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 het deel van de Daam Fockemalaan tot de bestaande hoofdentree. Aan de noordzijde wordt beoogd het zicht vanuit de omgeving op het klooster deels weer te herstellen.



Uitbreiding van de reeks kloosterhoven

Een reeks nieuwe hoven en plekken rondom het bestaande klooster introduceert een nieuwe schaal van ontmoeting tussen landschap, klooster en nieuwbouw. Elk hof (plein en tuin) in en rondom het kloostercomplex heeft een specifiek karakter. Aan de buitenzijde gaan de hoven een relatie aan met de landschappelijke context en organiseren de ruimtelijke relatie tussen de nieuwbouw en het klooster.



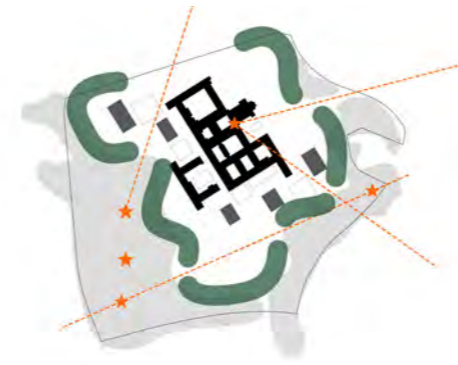
Aansluiting tussen schaalniveaus

Binnen een nieuw ensemble van landschap, klooster en nieuwbouw geven de verschillende condities rondom het klooster aanleiding tot het toevoegen van een nieuw schaalniveau in de overgang van landschap naar klooster en in de korrelgrootte van de bebouwing. Het resultaat is een compacte compositie voor de nieuwbouw die in de keuze van de korrelgrootte kan aansluiten op de schaalverschillen in de bestaande voorzijde.



Versterking van de ruimtelijke werking

Inzet van ruimtelijke kaders (frames) ten behoeve van de versterking van de samenhang in het nieuwe ensemble van landschap, klooster en nieuwbouw. De frames werken op meerdere manieren: als inkadering van het landschap en het klooster door de nieuwbouwwolumes, afgewisseld met een inkadering van de nieuwbouwwolumes door het klooster en het landschap.



Samenwerking relief en massa-ruimte

Het feit dat het complex op de flank van de heuvelrug ligt wordt in alles sterker ervaarbaar gemaakt. De landschappelijke inbedding wordt gemaakt door het hoogteverschil in het terrein te benadrukken met ondermeer de versterking van de 20m. hoogtelijn.



Vier typologische ontmoetingen landschap en gevel

Door de structuur van hoven en circuits binnen het klooster uit te breiden naar buiten, kan een nieuw ruimtelijk principe ontstaan die de bemiddelende rol inneemt in de ontmoeting van klooster, nieuwbouw en het landschap. De landschappelijke ligging van de hoven aan bos en veld bepaalt mede het karakter van deze nieuwe reeks hoven.

Plankaart

Najaar 2022



Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie**
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen



bestaande situatie



masterplan landschap

Landschap

Planprincipes



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 berm 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. Samenwerking relief en massa-ruimte

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 entree-weg en hoogteverschil in het complex, daarboven is beslotenheid, daaronder openheid het ruimtelijk thema.



4. Vier typologische ontmoetingen landschap en gevel

Het landschappelijk ontwerp principe nabij de gevels wordt bepaald door de context. Die is boszoom, openheid, gebouwde omgeving of historische setting.



5. Een reeks kloosterhoven

Elk 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.



6. 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 waterinzijging weer in gebruik te nemen.



7. 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 gelepen kan worden. Het dennenbos is hiervoor heel geschikt. In het netwerk worden folies gemaakt, op enkele plekken. Ze werken als bestemmingen op de rondwandeling.



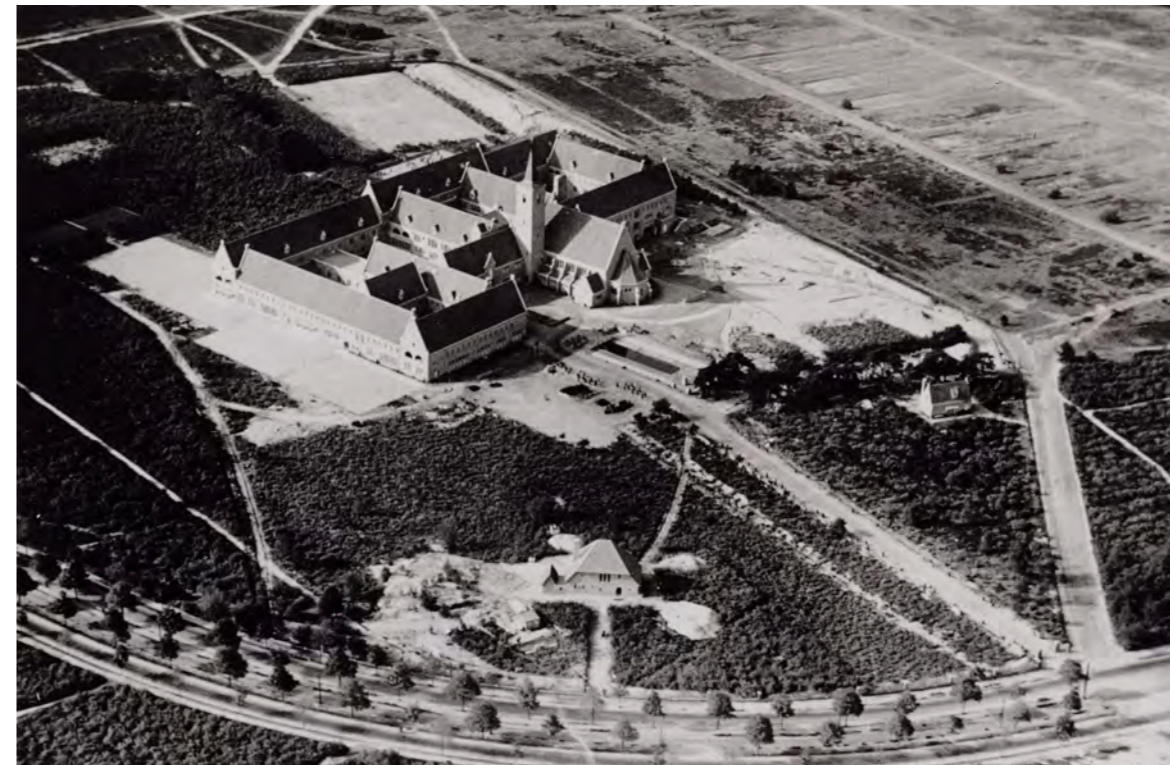
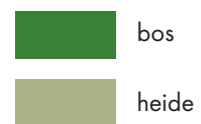
8. Folies gericht op natuurinclusiviteit

Door in het bos kleinschalige folies te plaatsen (bijenhotels, vogelhotel, maar ook mini-retraites), ontstaat plaatselijk een omkering van de relatie tussen het bebouwde en de natuur.

1. Bos en heide als verankering op Heuvelrug



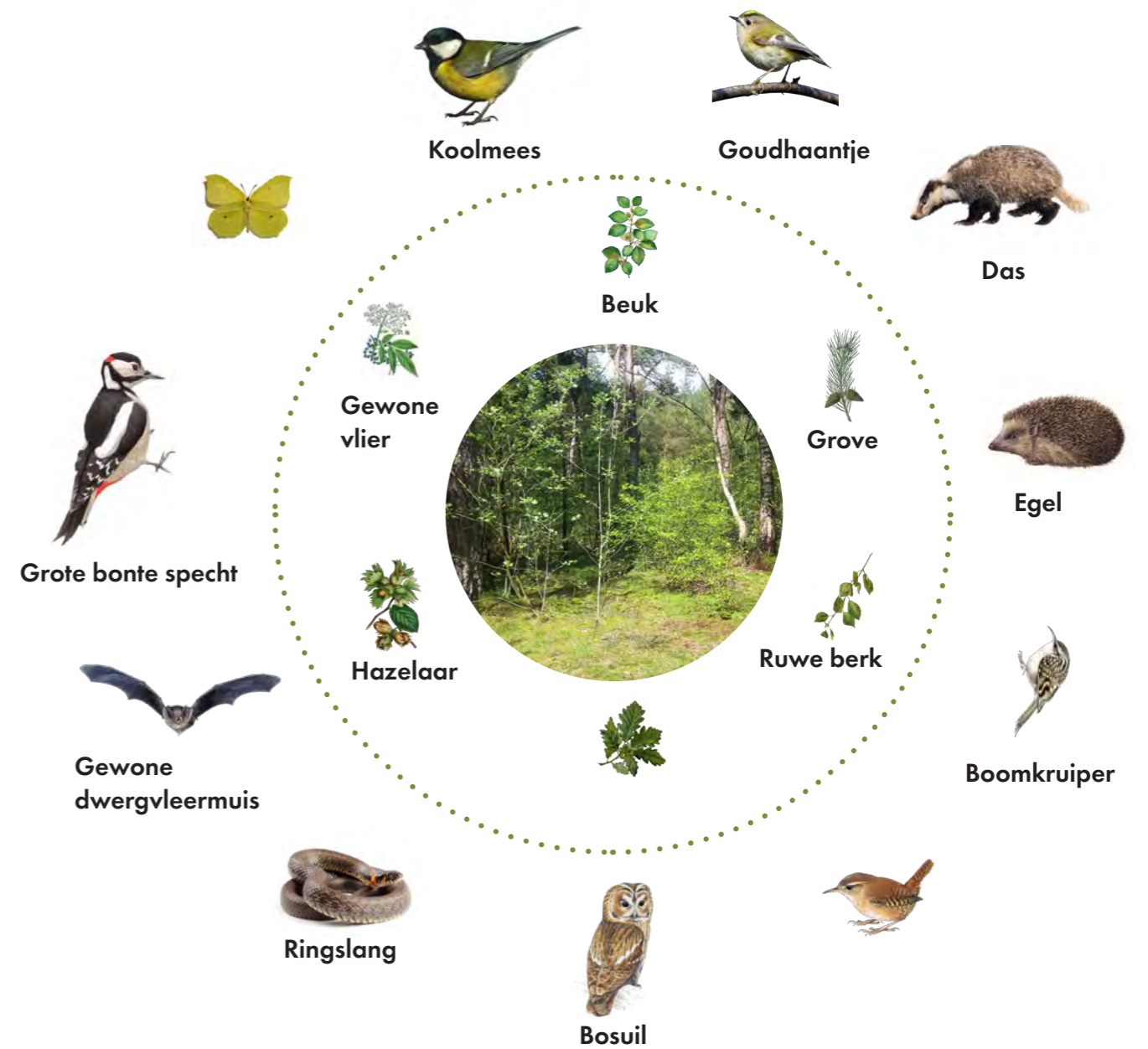
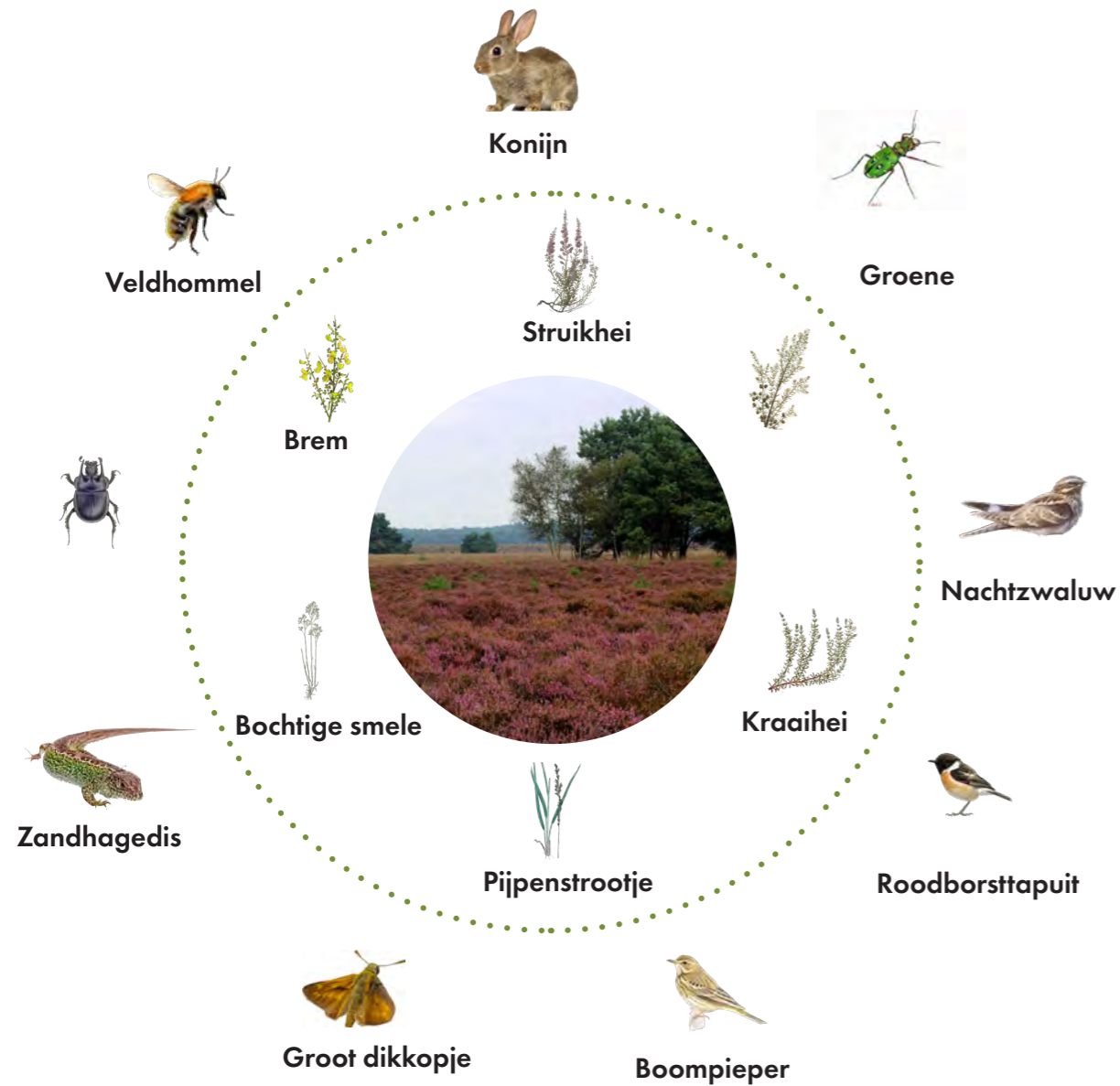
De grote landschappelijke eenheden zijn bos, op de helling en heide, richting het dal. Het bos oogt door zijn hogere ligging imposanter, de openheid van de heide wordt versterkt door de ligging helling af. Heide sluit mooi aan op de bermen van de rotonde en de geplande heidebermen van de toekomstige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



bos zuidzijde en heide noordzijde, bouw 1933

1. Bos en heide als verankering op Heuvelrug

Biotopen van het Eemklooster



2. Boszoom als verbindend natuurlijk element



De boszoom bestaat uit verschillende heesters en kruidenrijke soorten. Per locatie wordt specifiek op de orientatie 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 verstorend 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

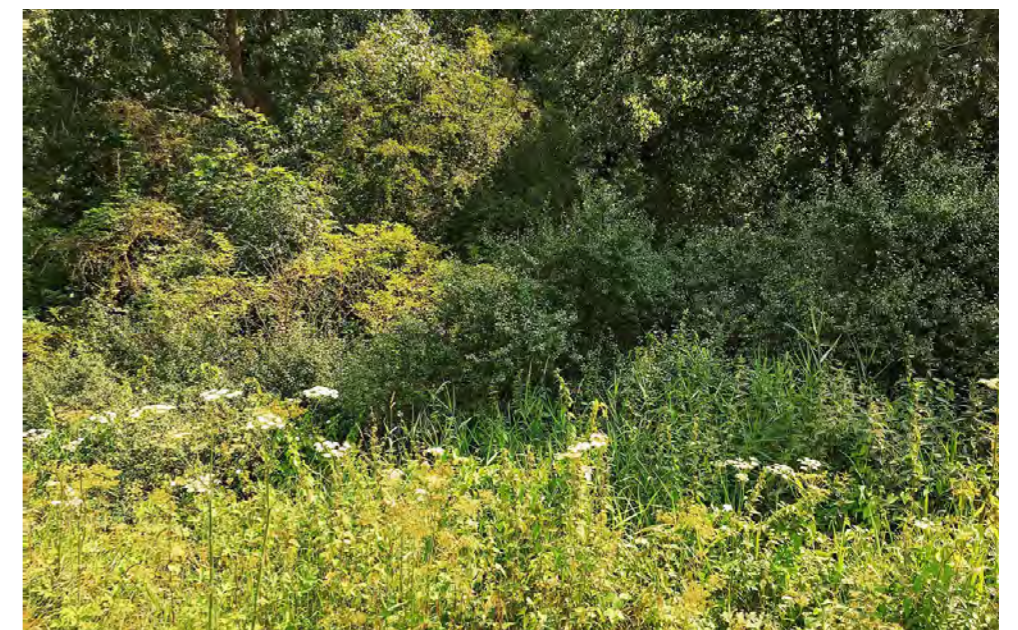
Het verschil in zomer en winterbeeld is groot bij een mantelzoomvegetatie. In de zomer is het vol en dicht, in de winter zijn de kruiden weg en kijk je door de heesters heen. En valt ook het zonlicht door de bosrand.



-  mantelvegetatie nieuw
-  mantelvegetatie bestaand
-  zoomvegetatie
-  bos

2. Boszoom als verbindend natuurlijk element

Ontwerpprincipe bosrand



2. Boszoom als verbindend natuurrijk 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 voelkers



Sambucus nigra
Gewone vlier



Viburnum opulus
Gelderse roos



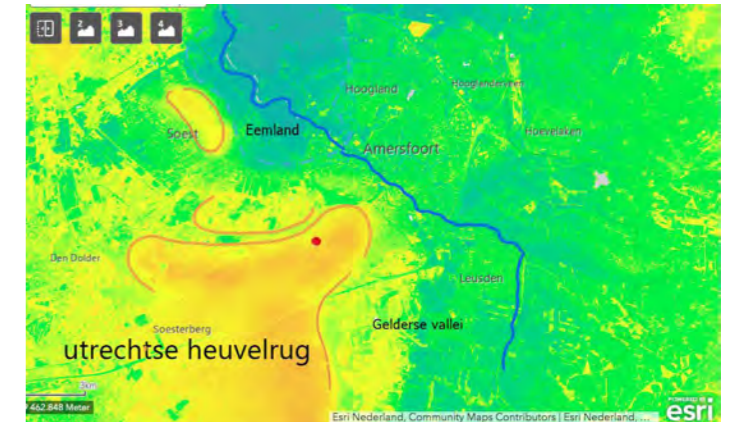
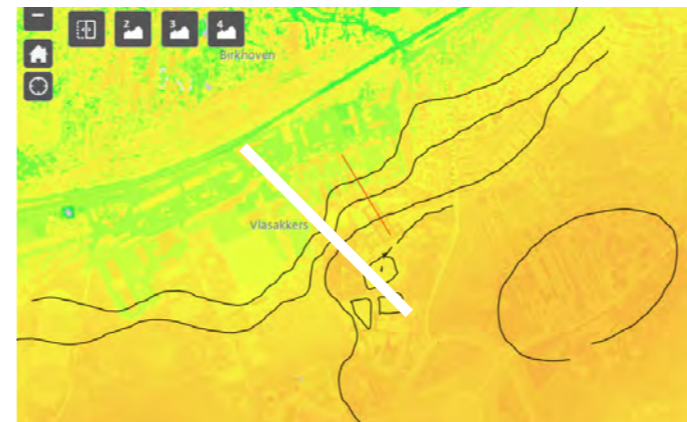
3. Samenwerking relief en massa-ruimte



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.



--- hoogtelijn 20m



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

3. Samenwerking relief en massa-ruimte



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

De toekomstige rand wordt mede vormgegeven door de nieuwe boszoom



dennenbos











gemengd bos



boszoom



- | | | | |
|---|------------------|---|----------------------------|
|  | boszoom nieuw |  | zichtlijnen |
|  | boszoom bestaand |  | folies |
|  | gemengd bos |  | klooster toren |
|  | dennenbos |  | monumentale & nieuwe bomen |
|  | vaste planten | | |

4. Vier typologische ontmoetingen van landschap en gevel



Het landschappelijk ontwerpprincipe nabij de gevels wordt bepaald door de context, die is boszoom, openheid, gebouwde omgeving of historische setting.



Boszoom

In het bos van de Heuvelrug - gemeenschappelijke buitenruimte waarin priveplekken, gebruik makend van het relief en heesters om intimiteit te maken



Open ruimte

Optimaal uitzicht en privebuitenruimte onderdeel van de architectuur, lage beplanting tot aan de gevel.



Historische rand

Interpretatie van de formele plantenstrook tegen de gevel zoals deze oorspronkelijk is geweest met de nieuwe functie



Omsloten pleinen buiten het klooster

Gebouwen en microrelief definiëren de ruimtes, Informele inrichting die een relatie aangaan met het omliggende landschap.

5. Een reeks kloosterhoven



Elk 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.



formeel entreeplein



entreeplein - gemeenschap en/of evenementen



bospleinen



hoven

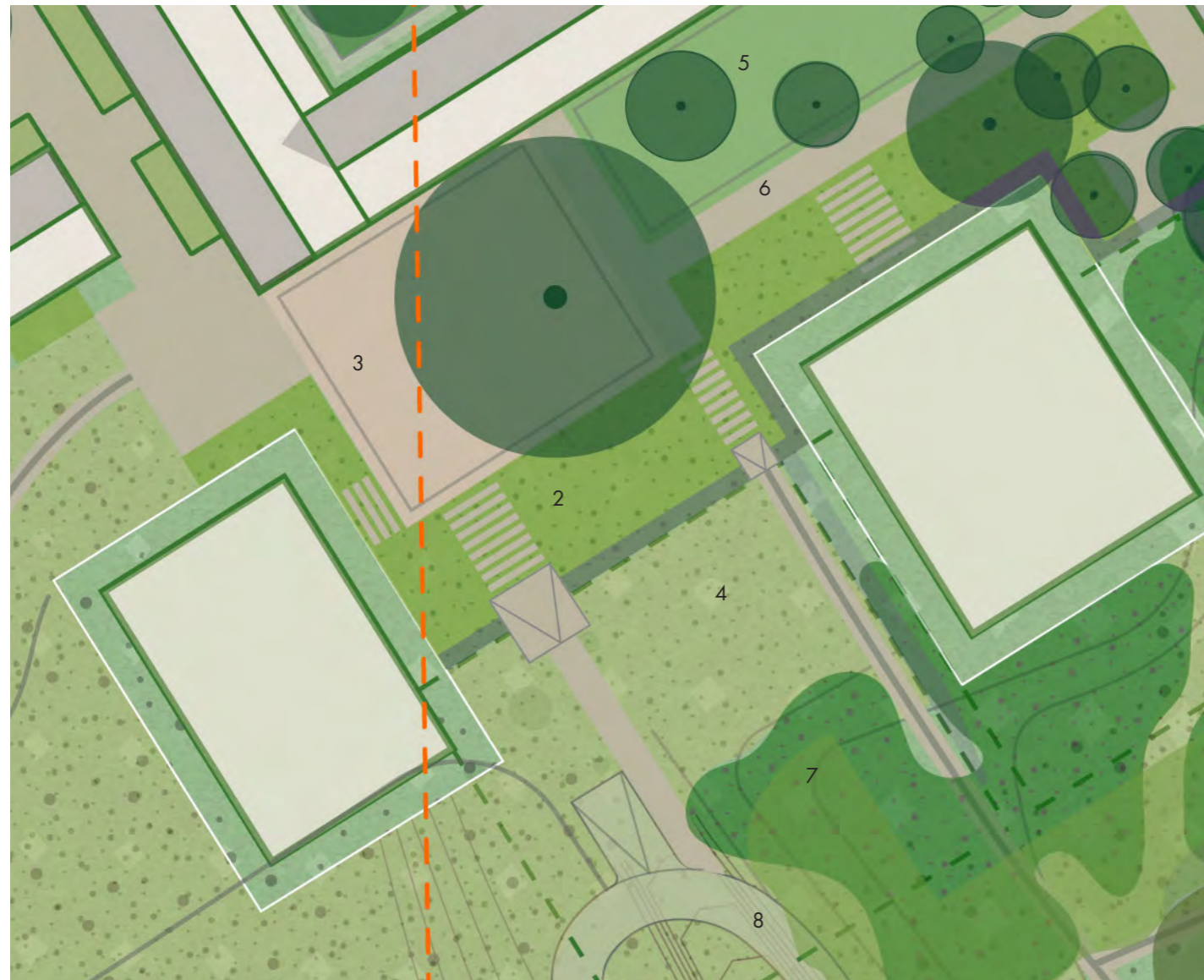


werkplein



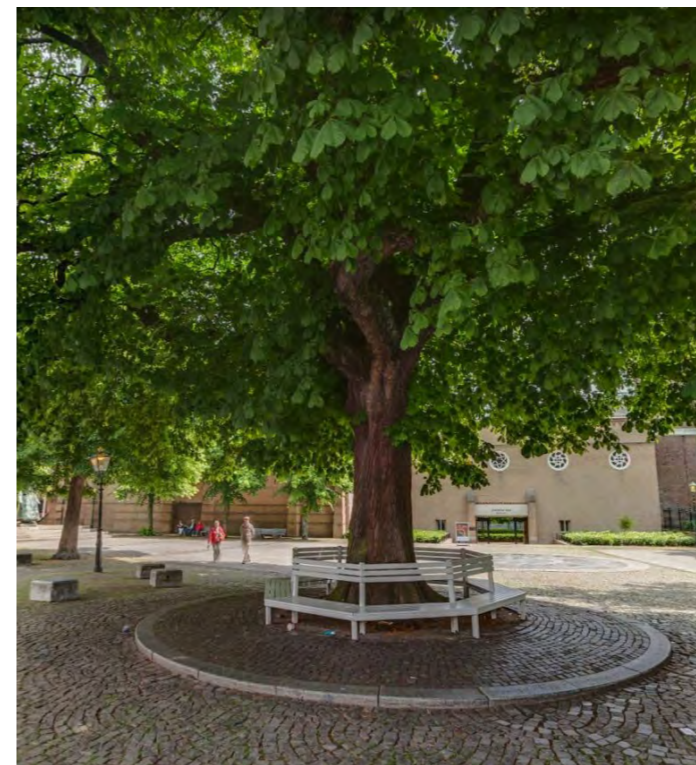
natuurspelen

Entreeplein zuid



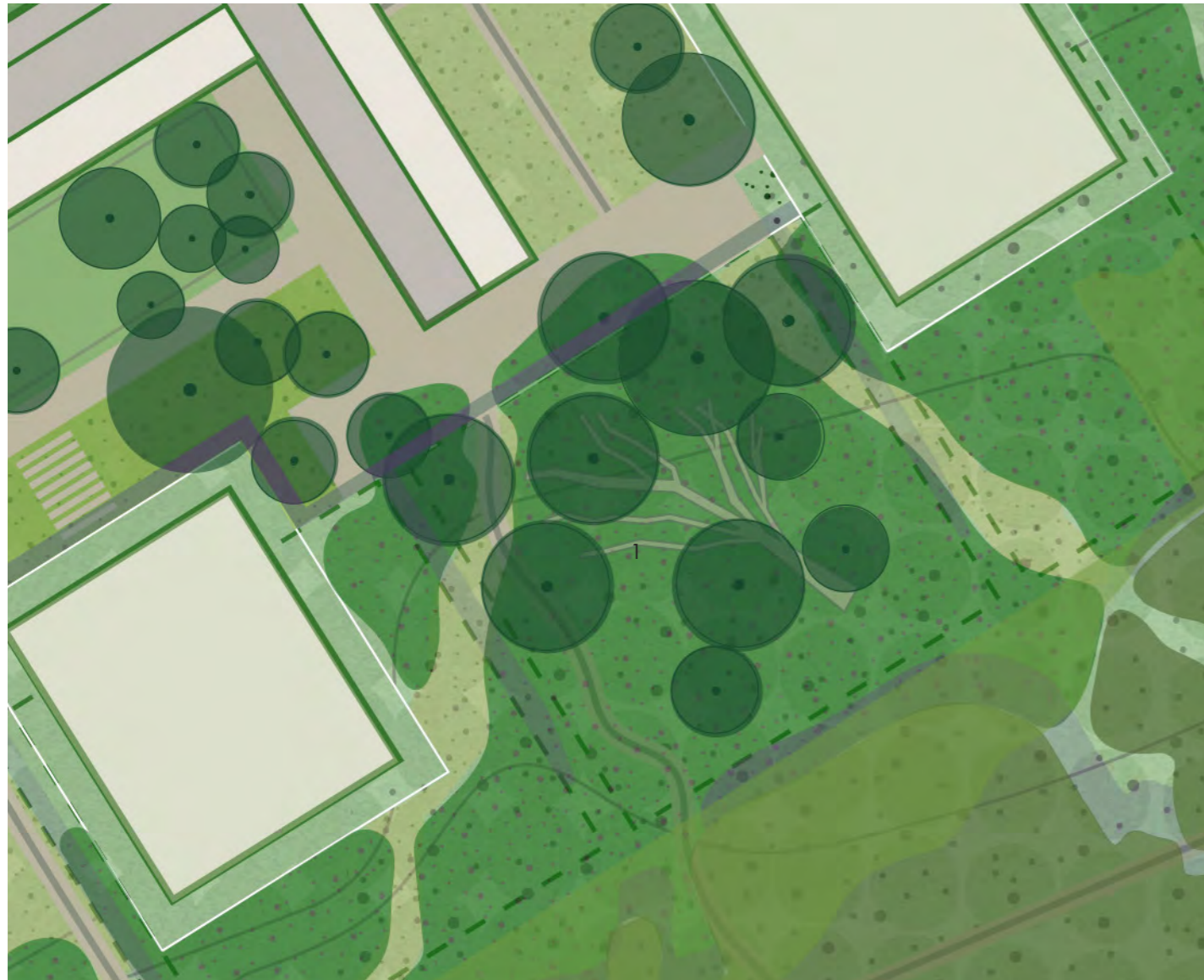
kenmerk:

aankomst vanuit zuidzijde, kopgevel in zicht en doorkijk langs lange gevel.
Grote Amerikaanse eik (kroon 20m), woningen aan twee zijden, formele setting



- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------------|
| 1 | monumentale boom | 6 | omgang |
| 2 | vastplanten | 7 | mantelvegetatie |
| 3 | plein in franse stijl | 8 | keerlus en coulissewerking |
| 4 | kruiden en grassen | | |
| 5 | schoolplein | | |

Natuurspeelplaats



1 natuurspeelplaats

Hof E



kenmerk: 2 grote bomen, landelijke boerse sfeer, trappartij, torentje, uitbouwen, veel dak in zicht.
identiteit/ontwerp: moestuin met fruit, kasje en indeling van vakken met natuurlijke afscheidingen.



- 1 bestaande bomen
- 2 moestuin met fruit
- 3 waterelement
- 4 omgang
- 5 kruiden en grassen
- 6 geveltuin

Serretuin

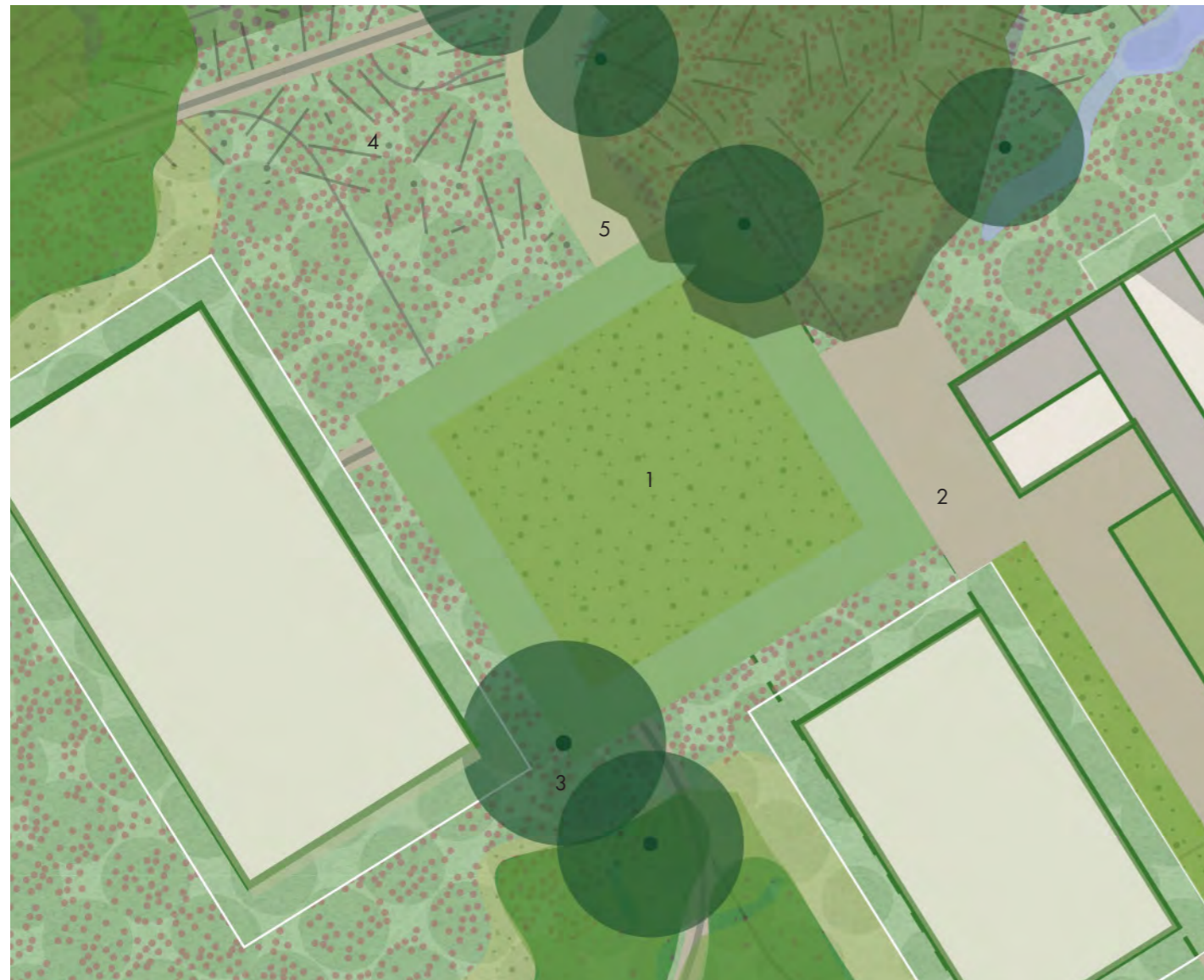


kenmerk: besloten, verdiept, aan het bos liggend
identiteit/ontwerp: onder dakje van jonge bomen, in de schaduw zitten



- 1 meerstammige bomen
- 2 verharding in beplanting
- 3 omgang
- 4 geveltuin
- 5 mantelzoom

Grasplein achterzijde



kenmerk: twee grote kastanjes, openheid
identiteit/ontwerp: veld voor activiteiten als sport, spel, yoga, theater

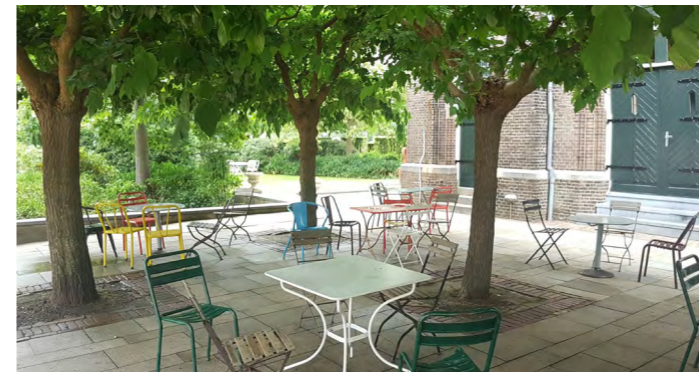


- 1 grasveld
- 2 omgang
- 3 bestaande monumentale bomen
- 4 heide
- 5 entre ondergrondse parkeergarage

Hof D werken en wonen



kenmerk: 1 grote kastanje, mooie trappartij, hoge muren, oplopend maaiveld in zuidelijke richting, veel schaduw.
identiteit/ontwerp: grotere bloem- en kruidenrijke tuin onder de kastanjeboom
losse stoelen op de verharding van bakstenen klinkers

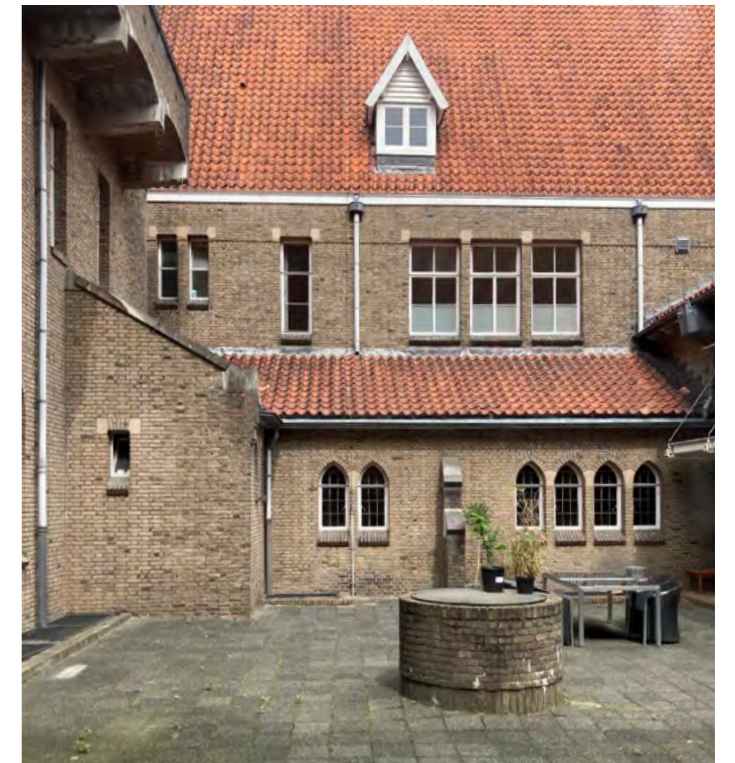


- 1 kussen van vaste planten
- 2 omgang
- 3 bestaande boom
- 4 waterelement

Keukenhof

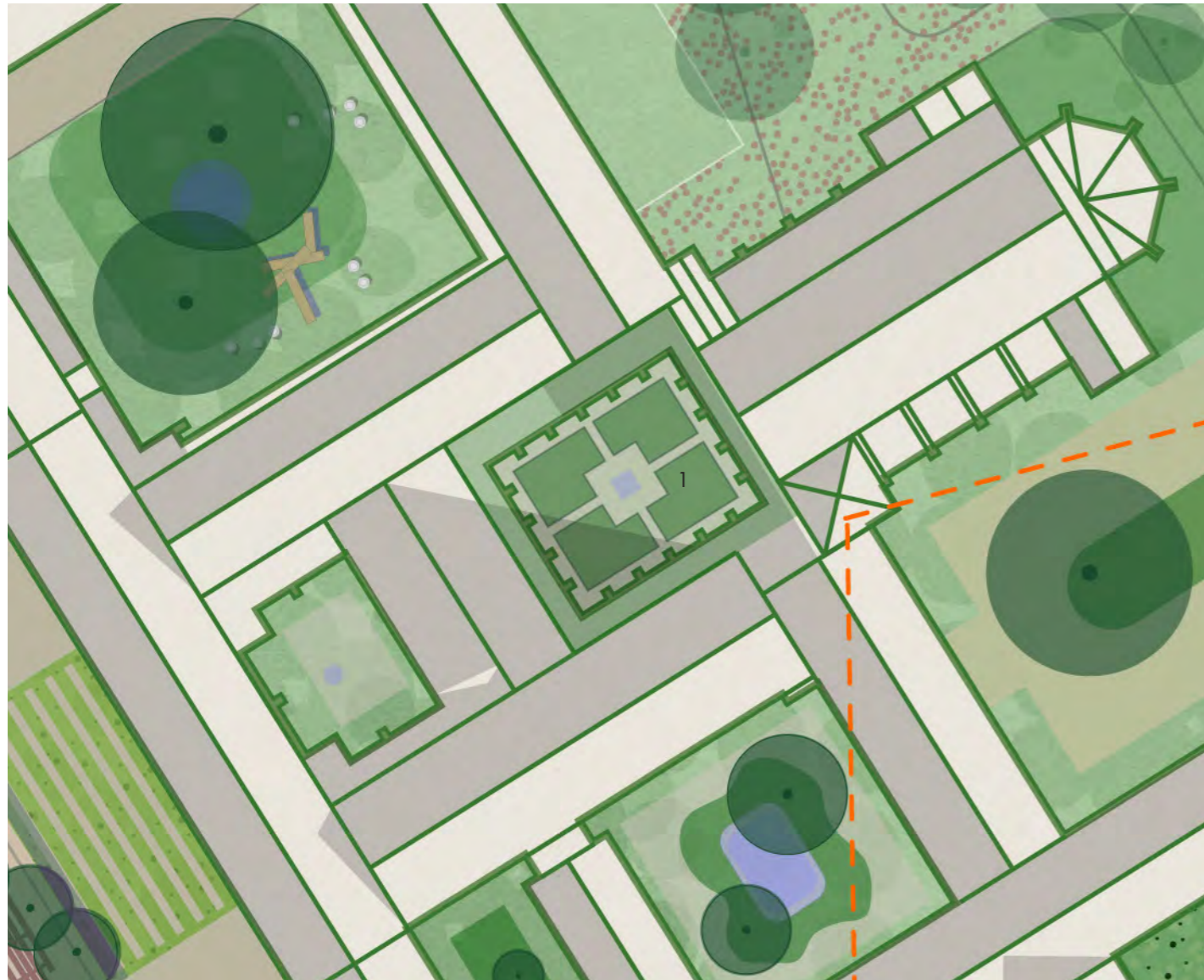


kenmerk: mediterrane sfeer, buitenkamer, expressief balkon, waterput en luifel.
identiteit/ontwerp: toevoegen losse elementen gerelateerd aan aangrenzende keuken (kruidenrek, snijtafel, buitenkeuken)



1 Keukenhof

Kloosterhof



kenmerk: vijvertje met treurboom, ommeegang.
identiteit/ontwerp: openen ommeegang voor contact met buiten, opknappen oud ontwerp, geometrie werken met vaste planten en coniferen



1 Kloosterhof



Vijverhof



kenmerk: vijver, grote boom, trappartij, lage eetzaal
identiteit/ontwerp: meer beplanting rond vijver, minder verharding



1 Vijverhof

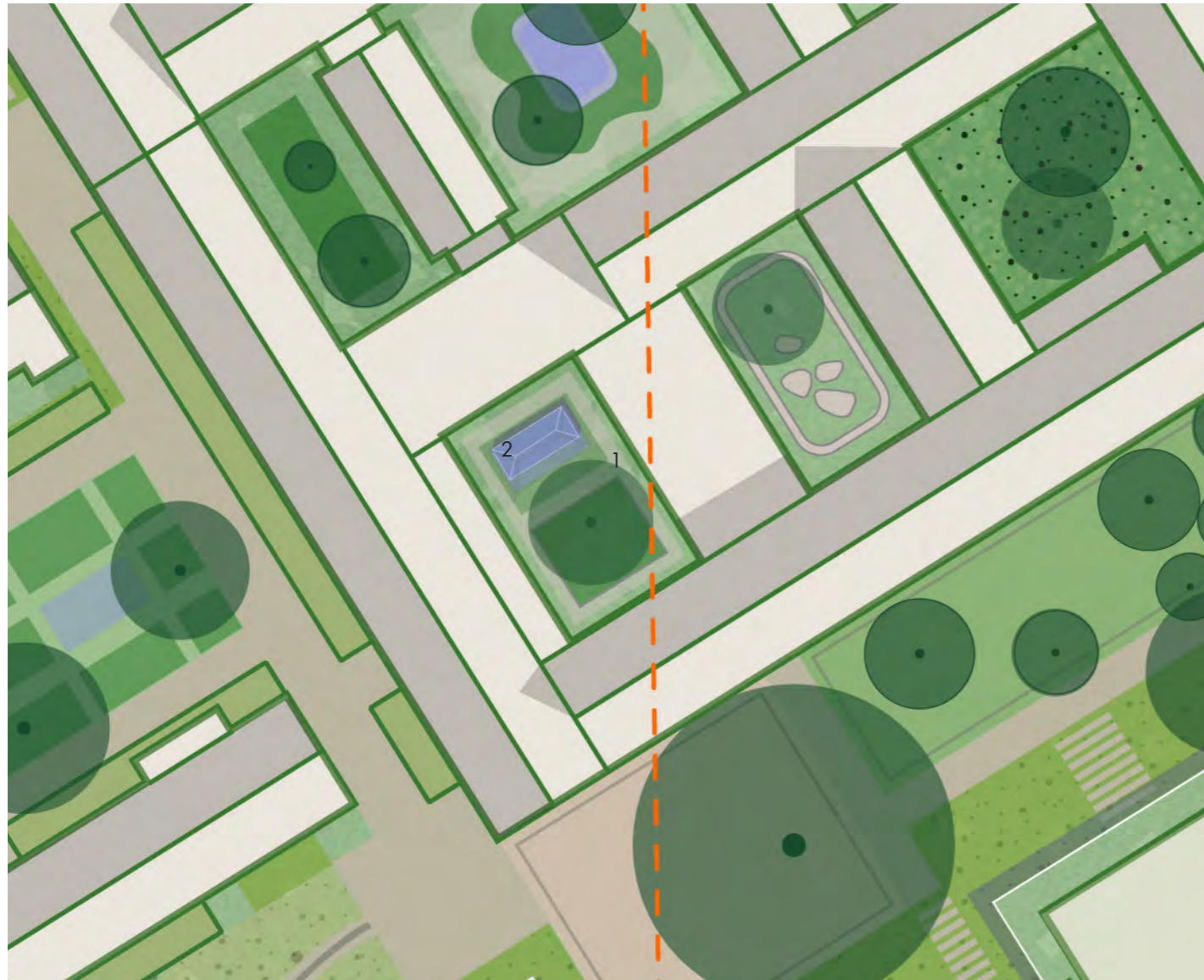
Eetzaalhof



kenmerk: zuidzijde zicht op boom in volgend hof, vroeger verbinding met vijverhof
identiteit/ontwerp: plantentuin, niet voor verblijven, goed zo, niks doen



Westhof (Panta rhei)

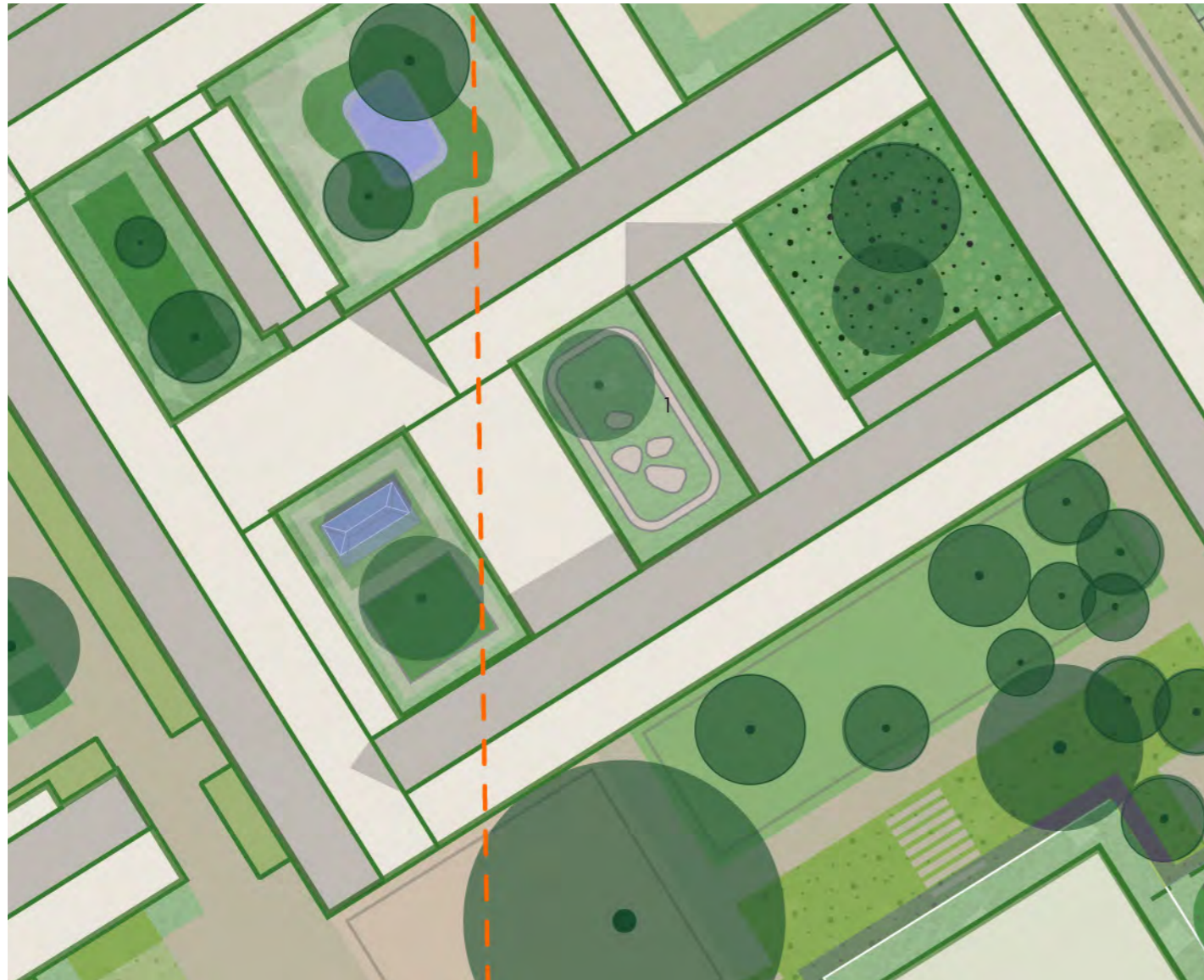


kenmerk: grote boom, lage bebouwing, speelplek. kippenweide
identiteit/ontwerp: moestuin, meer architectuur en een kas



- 1 Westhof
- 2 kas

Middenhof (Panta rhei)



kenmerk: grote haagbeuk, buitenspeelplek
identiteit/ontwerp: gras als basis met speelaanleidingen zoals stenen en dood hout



Oosthof



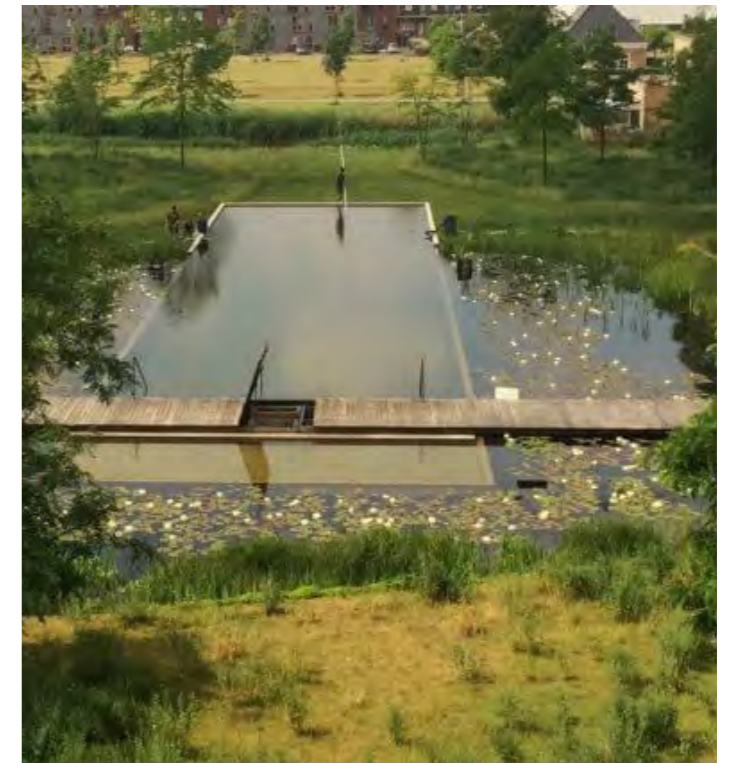
kenmerk: niet in gebruik, afgesloten, uit de looprichting, heel veel insecten
identiteit/ontwerp: extreme beplanting voor insecten en vogels, geen zitgelegenheid



Voorzijde



kenmerk: magnolia, kerktoren, formele vijvertuin
identiteit/ontwerp: wateropvang onderdeel maken van ontwerp en wellicht zwemmen. Integral
Waterelement en wadi als eenheid



- | | | | |
|---|----------------------|---|--------------------|
| 1 | magnolia | 6 | kruiden en grassen |
| 2 | formele vijvertuin | 7 | boszoom |
| 3 | historische siertuin | 8 | toegangsweg |
| 4 | wadi | | |
| 5 | pergola | | |

5. Plekken in landschap



historische tuin



kleine veld



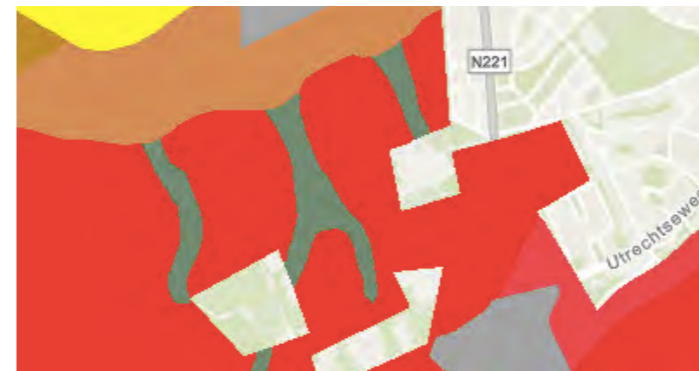
grote veld



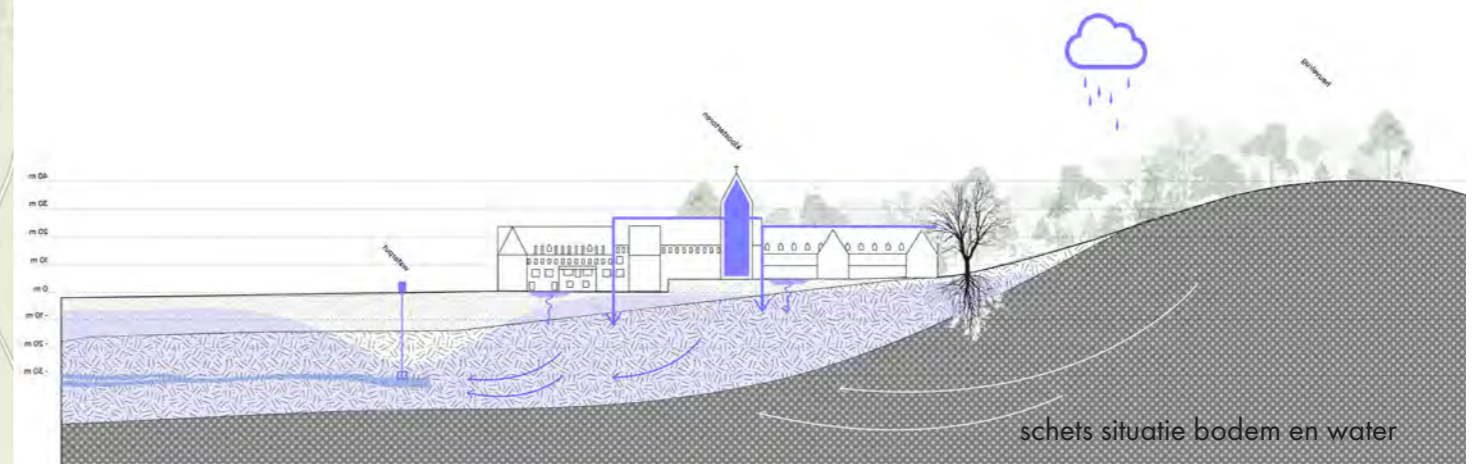
6. Watersysteem



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 waterinzijging weer in gebruik te nemen.



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



- . 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 inzijgt
- locatie waterput voor Eemklooster
- afwatering daken richting landschap

7. Padennetwerk en plekken



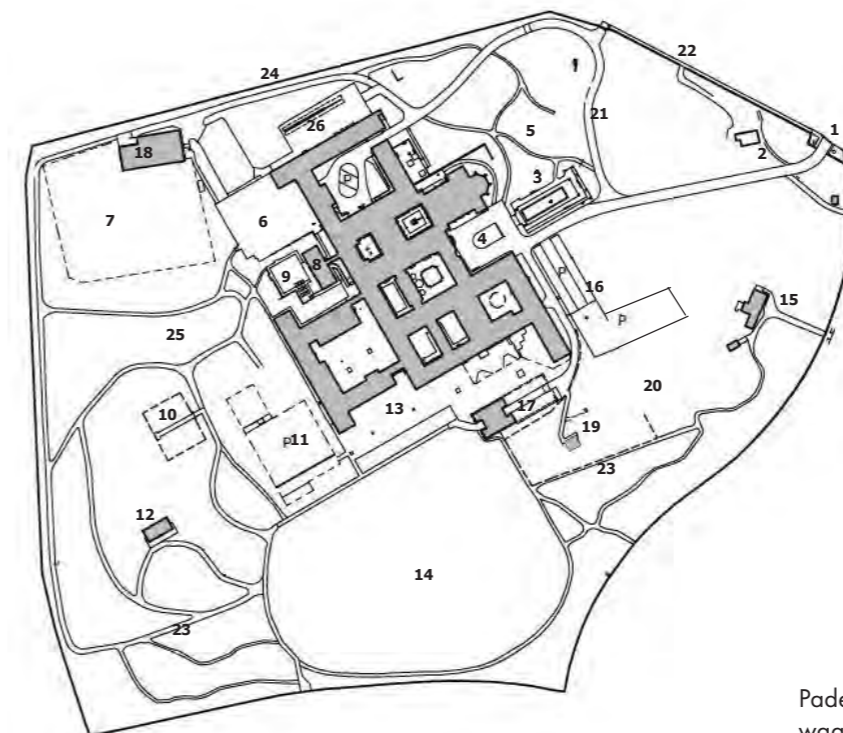
Het historisch wandelpadennetwerk is ingesleten in de zandbodem. Waar mogelijk wordt dit netwerk hersteld. Toegevoegd worden delen waar geen paden zijn en waar dwars door het bos gelepen kan worden. Het dennenbos is hiervoor heel geschikt. In het netwerk worden follies gemaakt, op enkele plekken. Ze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



-  historische paden
-  nieuwe paden



Paden in relief



- 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. fietsstalling
 18. gymzaal
 19. vml. kweektuin
 20. vml. sportveld
 21. expeditieweg
 22. vml. entree conciërgewoning
 23. vml. noordgrens dubbelvak Amersfoortseweg
 24. beplante grondwal noordgrens
 25. beukenrij
 26. fietsstalling en parkeerplaats

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

7. Padennetwerk en plekken



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 perceelsgrens van de Weg der Weeghen en de Artellerielaan. Het netwerk haakt zich vast aan de nieuwe ommegang, 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



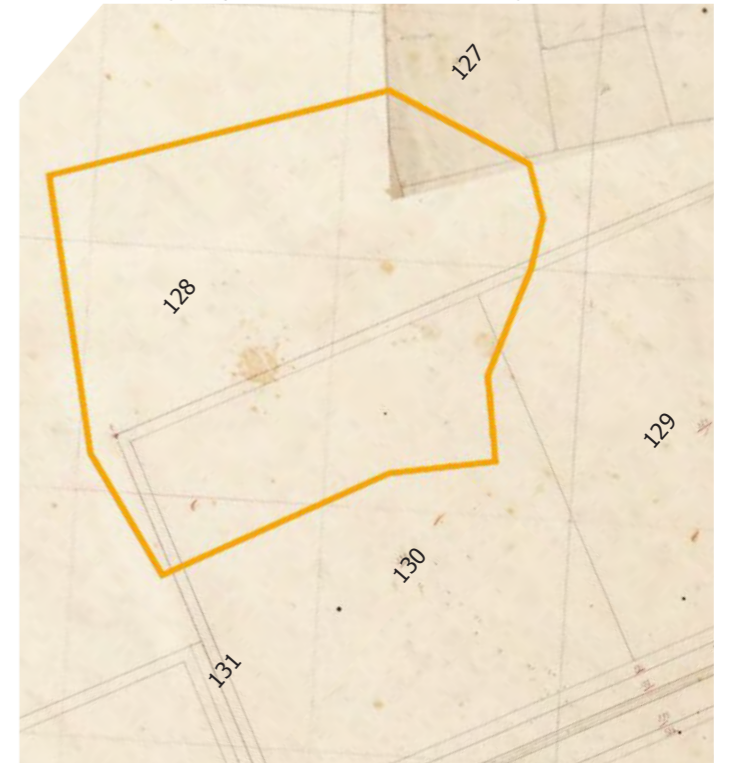
in dennenbos geen paden maar struinen uitnodigen



Artellerielaan met relief en beuken



siertuin direct na aanleg



perceelsgrens Weg der Weeghen

8. Follies voor natuurbeleving



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.



-  zichtlijnen
-  follies
-  kerktoren
-  monumentale & markante bomen



1. Recreatie huisje zusters



2. Oude begraafplaats als open plek in het bos



3. Oude meerstammige beuk als follie



4. Follie bij entree



5. Omgevallen boom als zitplek



6. Bestaande ringslangenkuil herkenbaar maken

Doelsoorten

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 heidelandschap 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 heide en bos. Dit zijn de das, de egel, de ringslag, 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.

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. Dassens hebben ook een groot territorium, tussen 30 en 150 hectare afhankelijk van de beschikbaarheid van voedsel.

Voortplanting

Dassens 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.



Doelsoorten

Programma van eisen

Ringslag (*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 prooi 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 nachtvinders. 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.



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.



Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

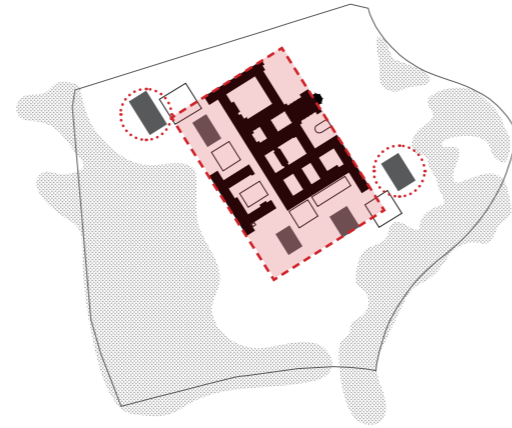
- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw**
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

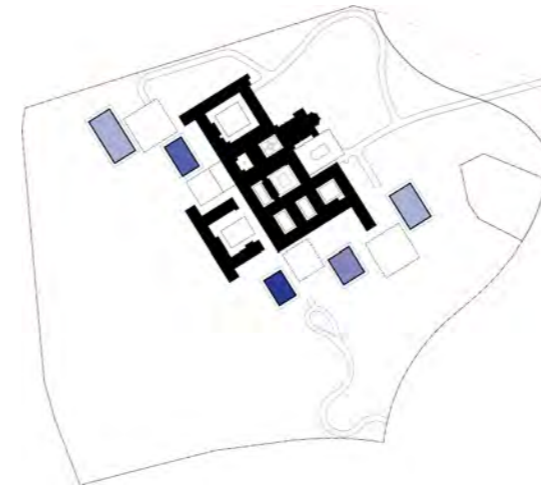
Planprincipes



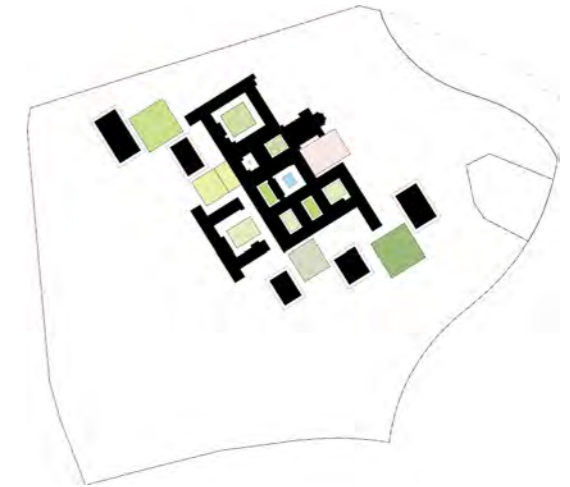
1. Het landschap als drager van het nieuwe ensemble



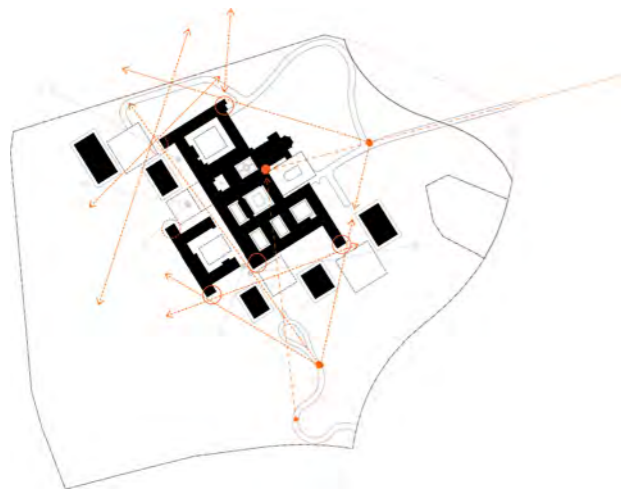
2. Compacte opzet in de basis



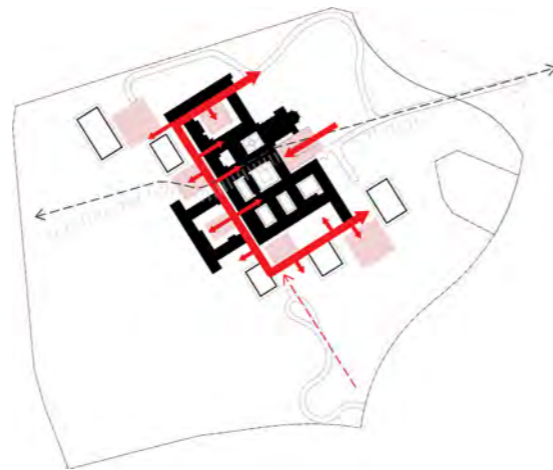
3. Nieuwbouw ondergeschikt aan klooster



4. Hoven en plekken als organiserend principe



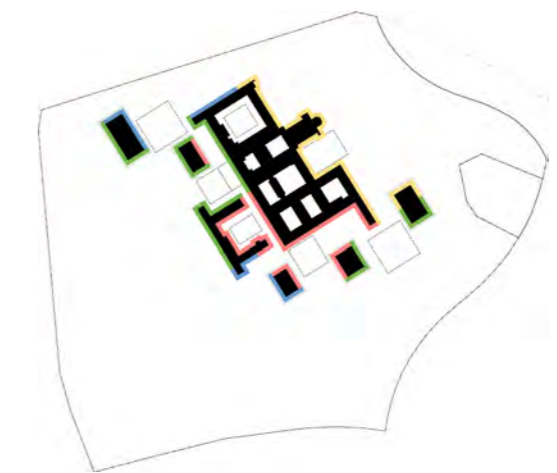
5. Versterking van de ruimtelijke werking



6. Nieuw netwerk van verbindingen



7. Vrijhouden van het maaiveld



8. Contextgebonden uitwerking van individuele woongebouwen.



Ruimtelijke kaders nieuwbouw

1. Het landschap als drager van het nieuwe ensemble



Het landschap als drager van het nieuwe ensemble

Er wordt ingezet op de versterking van de samenhang van het landschap, de biodiversiteit, de mogelijkheden voor duurzaam beheer en de verbinding met de bredere omgeving.

Plaatselijke versterking en modulering van de bosrand wordt ingezet als verbindend element tussen de verschillende delen van het landschap. Tegelijkertijd is de vernieuwing van de bosrand een instrument om de relatie tussen landschap klooster en nieuwbouw plaatselijk een specifiek karakter te geven.

Het landschap wordt op een meer directe wijze verbonden aan het bestaande klooster door de introductie van een nieuw schaalniveau: een sequentie van hoven en plekken rondom het klooster die het landschap aan het klooster verbinden en gestalte geven aan het nieuwe ensemble dat landschap, klooster en nieuwbouw met elkaar verbindt.



Uitwerking



Schets

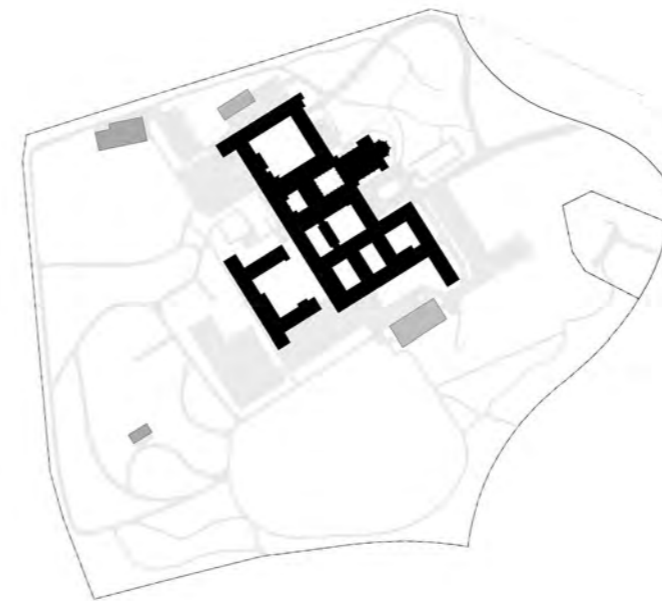
Ruimtelijke kaders nieuwbouw

2. Compacte opzet in de basis



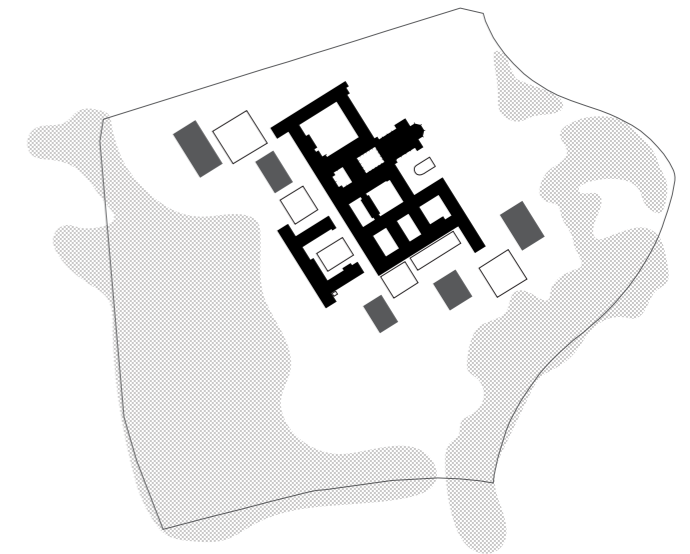
Compacte opzet in de basis.

Vanuit het concept van de microstad en de ambitie meer ruimte en samenhang voor het landschap te creëren (en minder ontsluiting/verhard oppervlak), is gekozen voor een relatief compacte opzet van de nieuwbouw rondom het klooster. Hierop worden uitzonderingen gemaakt daar waar het behoud van de bestaande natuur hierom vraagt. Zo zijn de volumes aan de noordwest en de zuidoostzijde deels verschoven om de bestaande boomopstand zoveel mogelijk te behouden.



Bestaande situatie:

Het klooster en de bijgebouwen, het utilitair gebruik van sommige buitenruimten en de omvangrijke verharding geven in de huidige situatie het landschap plaatselijk een residueel karakter: een ondergeschikte rol.

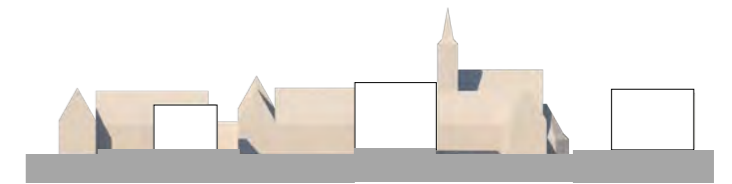
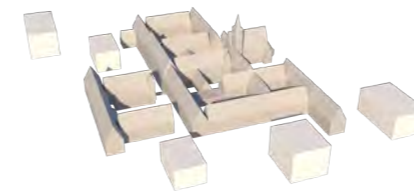
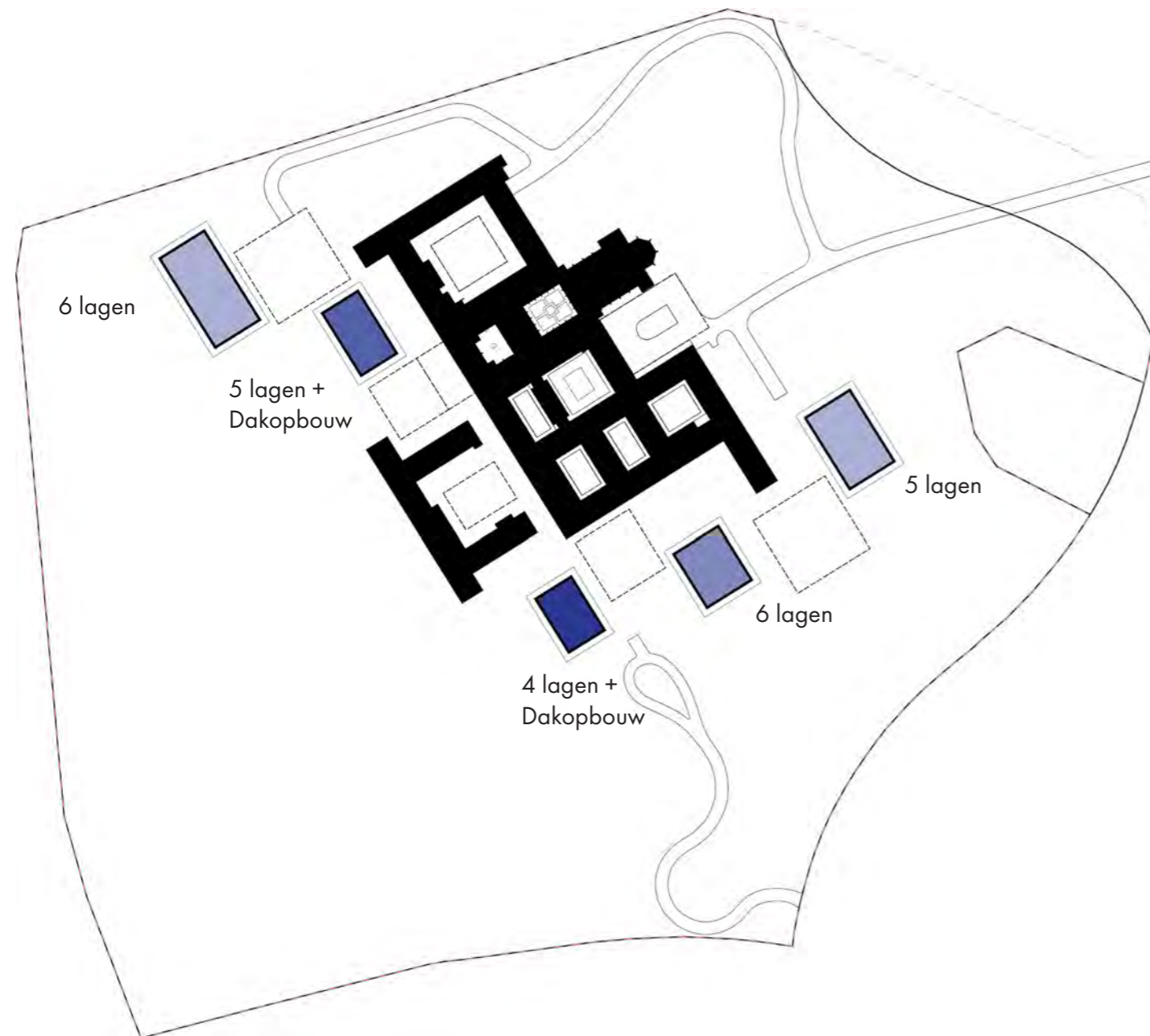


Toekomstige situatie:

Bebouwing en klooster voegen zich naar de verschillende relaties met het landschap die mogelijk zijn. Een compacte opzet maakt een reductie van verharding mogelijk en versterkt de samenhang tussen de verschillende delen van het omliggende landschap - zo min mogelijk ondoorbroken door een wegenstructuur.

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

3. Nieuwbouw integraal onderdeel van het nieuwe ensemble



Nieuwbouw als integraal onderdeel van het nieuwe ensemble

De korrelgrootte van de nieuwbouw is van een fijnere schaal dan het klooster en sluit aan op het beeld van de microstad, waarmee het oorspronkelijke ensemble en zijn schaal leesbaar blijven. De nieuwbouw en het landschap werken samen als een nieuwe coulisse. De bebouwingshoogte voegt zich zowel naar de hoogte van de bomen als naar de bebouwingshoogte van het Klooster.

Om aansluiting te kunnen vinden met het Deltaplan Wonen en de verschillende woonsegmenten is een verschil aangebracht tussen de verschillende volumes, zodat de individuele woonprogramma's kunnen corresponderen met geschikte bebouwingstypen.

Hoogteverschillen tussen de verschillende volumes onderling versterken de coulissewerking en de wisselwerking tussen de monumentale schaal van het klooster en een meer informeel karakter van nieuwe toevoegingen, zoals ook door Koldewey werd beoogd in zijn onderverdeling van hoofdvolume en kleinschaligere toevoegingen.

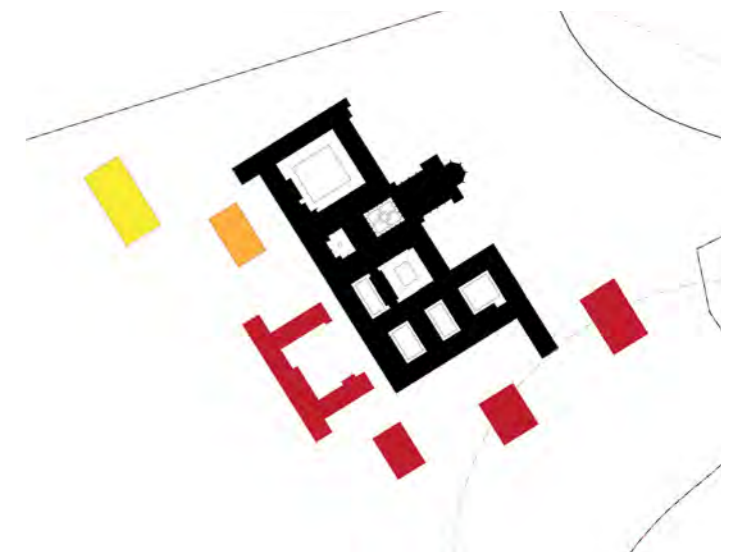
De door Koldewey beoogde uitbreidbaarheid van het klooster kan op meerdere manieren worden geïnterpreteerd:

- Uitbreidbaarheid van de hovenstructuur met de bebouwing als ruimtelijke drager;
- Uitbreidbaarheid van de hovenstructuur vanuit een sequentie van verschillende hoven en plekken (beredeneerd vanuit het individuele karakter van de plek en niet zozeer de omringende bebouwing);
- Uitbreidbaarheid door toevoegingen van een kleinere schaal die een informeel karakter introduceren in relatie tot de monumentale schaal van het klooster.

De opzet voor de nieuwe bebouwing maakt gebruik van deze laatste twee interpretaties.



Schets Koldewey
Monumentale schaal afgewisseld met informeel karakter van onderschikte volumes.



Differentiatie van de korrelgrootte van individuele plots vanuit de relatie met het woonprogramma (Deltaplan Wonen).

Voorbeeld:
Geel = sociale sector
Oranje = middensegment
Rood = vrije sector

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

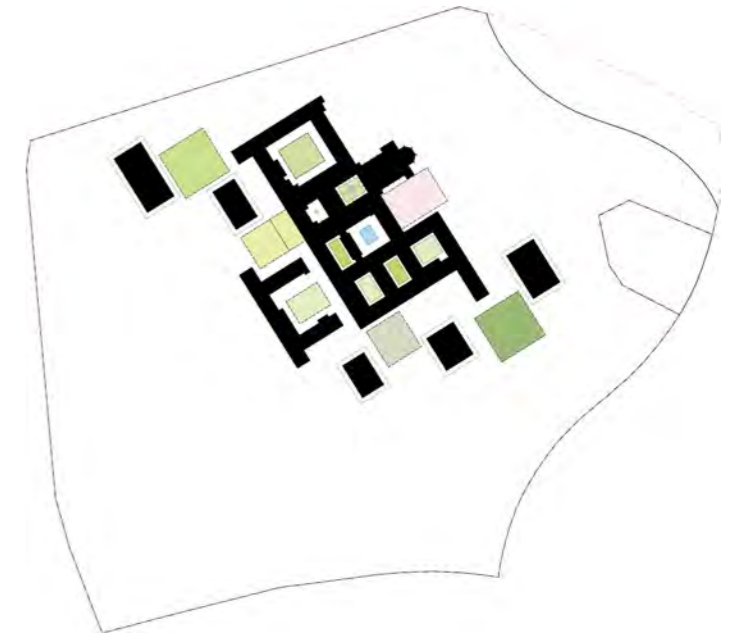
4. Hoven en plekken als organiserend principe



Hoven en plekken als organiserend principe

In plaats van fysieke aansluitingen tussen klooster en nieuwbouw wordt de hovenstructuur voortgezet als ruimtelijke constante in en rondom het klooster. Niet het bebouwingstype van het klooster maar de versterking van individuele eigenschappen van bestaande en nieuwe hoven staat centraal. De uitbreidbaarheid van het ontwerp van het klooster door Koldewey wordt hierbij vertaald naar een uitbreidbaarheid van atmosferen.

Deze nieuwe plekken en hoven organiseren de ruimtelijke samenhang van de nieuwbouvvolumes door een verwantschap in schaal van de hoven en in de open relatie met het omliggende landschap.



De nieuwe hoven zijn afwisselend onderdeel van een landschappelijke uitwerking of van een functionele, verbindende rol. Ingrepen in de de gevelzone van nieuwbouw zijn gericht op versterking van de ruimtelijke werking van de inrichting van de nieuwe hoven.

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

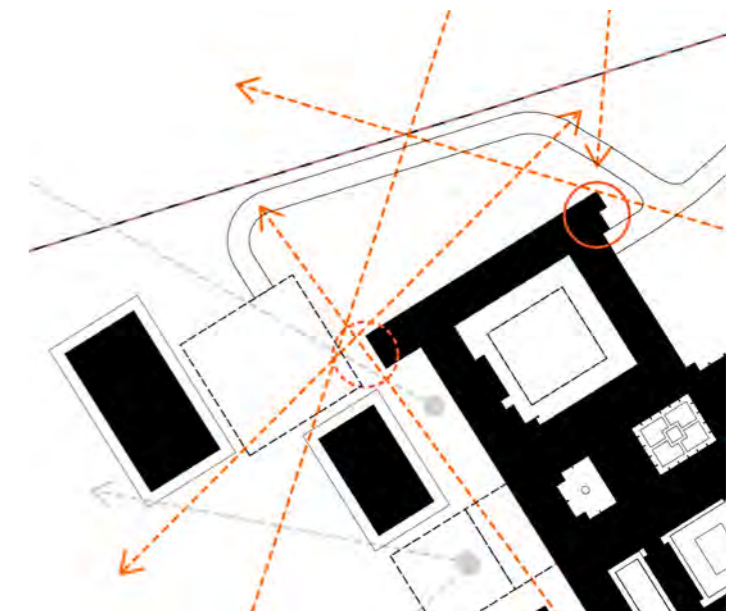
5. Versterking van de ruimtelijke werking



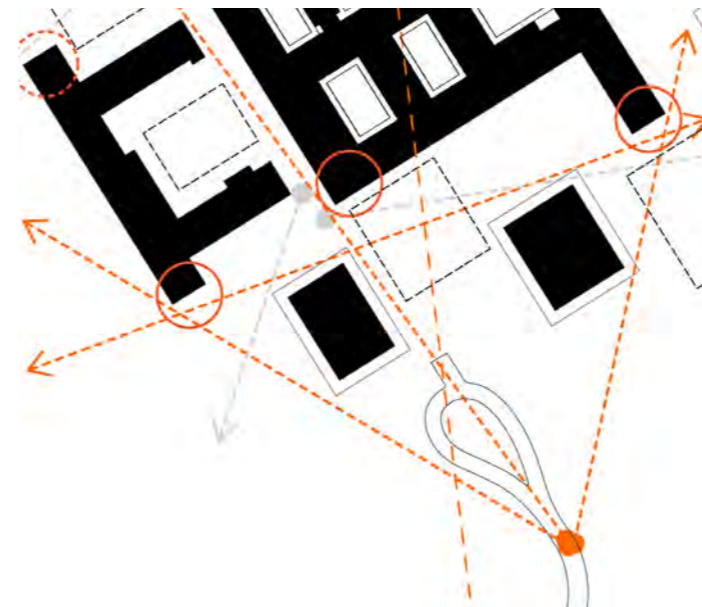
Versterking van de ruimtelijke werking

De nieuwbouw wordt ingezet als onderdeel van ruimtelijke kaders die samen met het landschap en het klooster nieuwe zichtlijnen mogelijk maken en 'frames' aanbrengen rondom het klooster: afwisselend worden hiermee klooster, landschap en nieuwbouw ingekaderd.

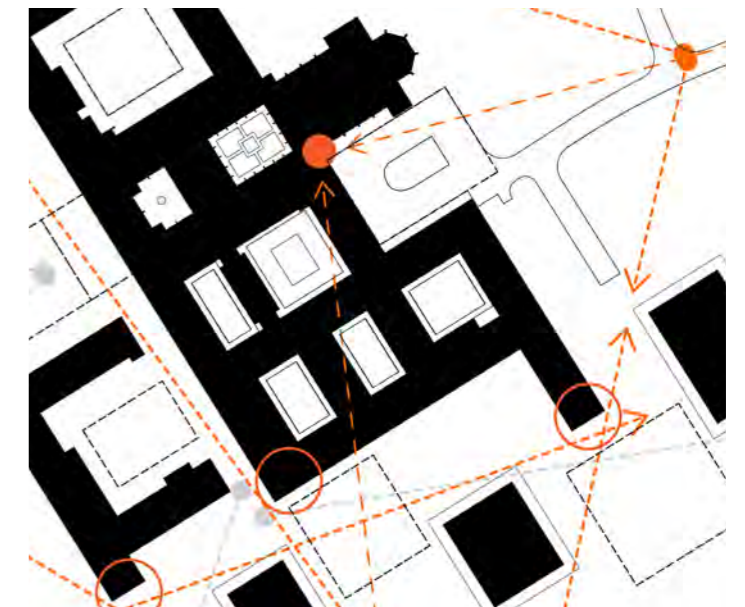
De Noordwestzijde en het nieuwe entreegebied vragen ieder om een specifieke ruimtelijke uitwerking; Bij het nieuwe entreegebied aan de zuidzijde is de coulissewerking van de nieuwbouw t.o.v. het klooster relevant. Aan de Noordwestzijde is de ruimtelijke organisatie rondom een nieuwe hovenstructuur het leidende uitgangspunt.



Zichtlijnen die het klooster aan het landschap verbinden worden rondom het klooster vrijgehouden door op deze plekken de hovenstructuur in te zetten.



Vanuit de nieuwe toegangsweg vormt de nieuwe bebouwing een coulisse waarbij de markante punten van het klooster zichtbaar blijven.



Het bestaande referentiepunt van de toren wordt voorzien van nieuwe zichtlijnen vanuit de nieuwe toegangsweg. Plaatsing van nieuwbouw en inrichting van het landschap sluiten hierop aan.

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

5. Versterking van de ruimtelijke werking



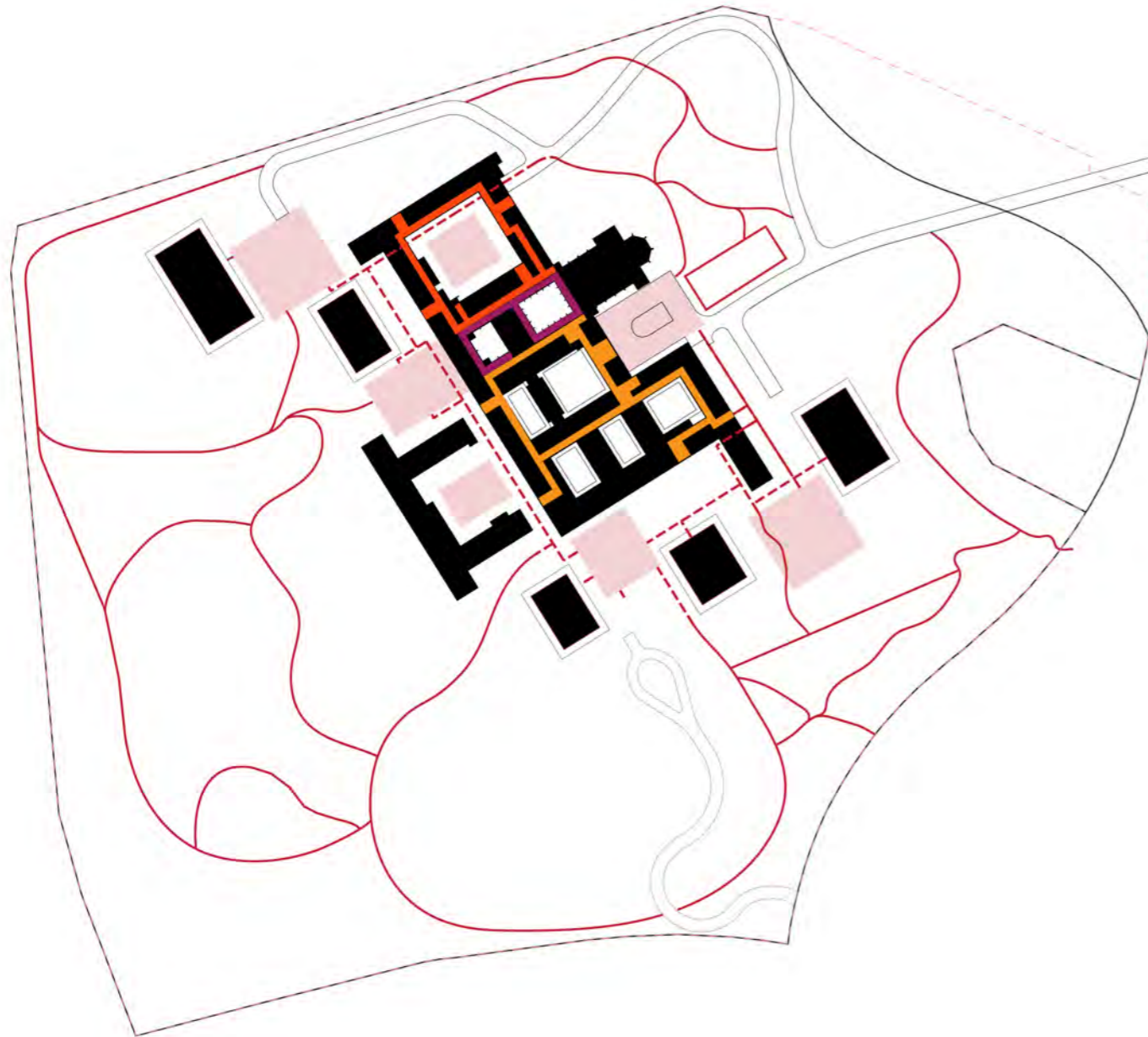
vanuit klooster richting landschap, met de nieuwe volumes als ruimtelijke inkadering



vanuit het landschap richting klooster en tussen de verschillende delen van het landschap

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

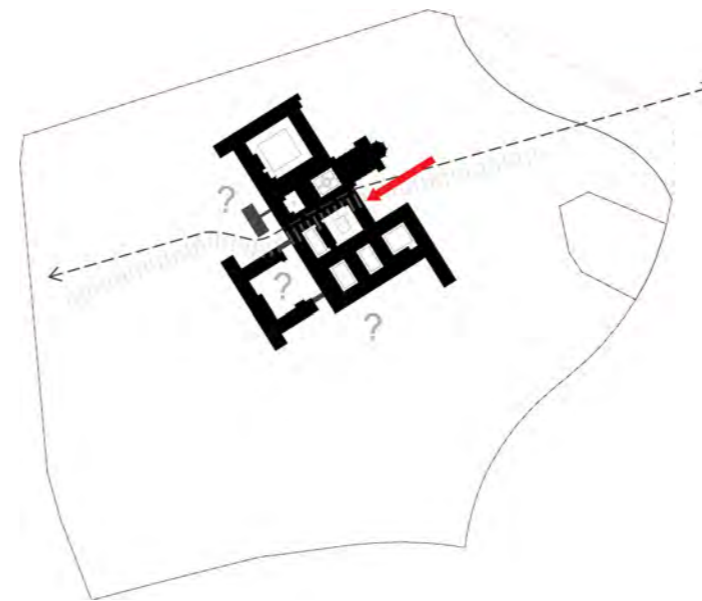
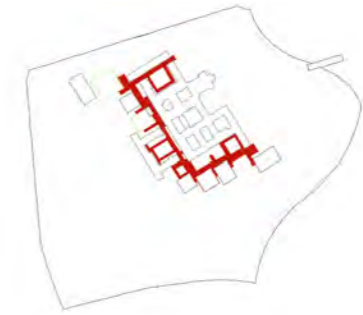
6. Nieuw netwerk van verbindingen



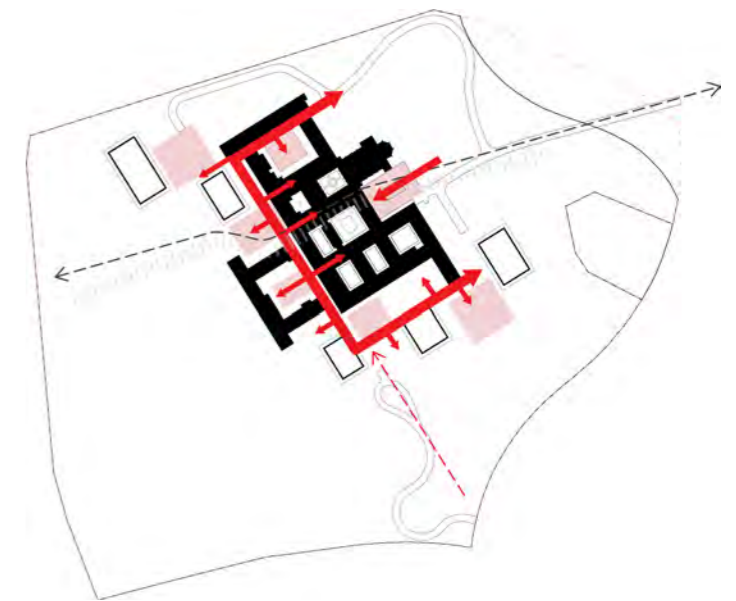
Nieuw netwerk van verbindingen

Het nieuwe ensemble is gericht op de beleving te voet in en rondom het klooster. Bestaande circuits en 'omgangen' uit het Klooster sluiten aan op een nieuwe ring van hoven en plekken rondom het Klooster. De nieuwe omgang die hieruit ontstaat neemt echter geen formele gestalte aan (bijvoorbeeld door eenduidige verharding). In plaats daarvan krijgt de omgang gestalte door een informele aaneenreiging van de verschillende plekken.

'De nieuwe omgang' werkt samen met de 'groene omgang' rondom het klooster en sluit aan op de drie bestaande 'circuits' binnen het klooster. Het klooster wordt hiermee toegankelijker vanaf meerdere zijden.



Bestaande situatie: eenzijdige benadering en ontoegankelijk karakter.



Toekomstige situatie: alzijdige benadering en een benaderbaar karakter.

Ruimtelijke kaders nieuwbouw

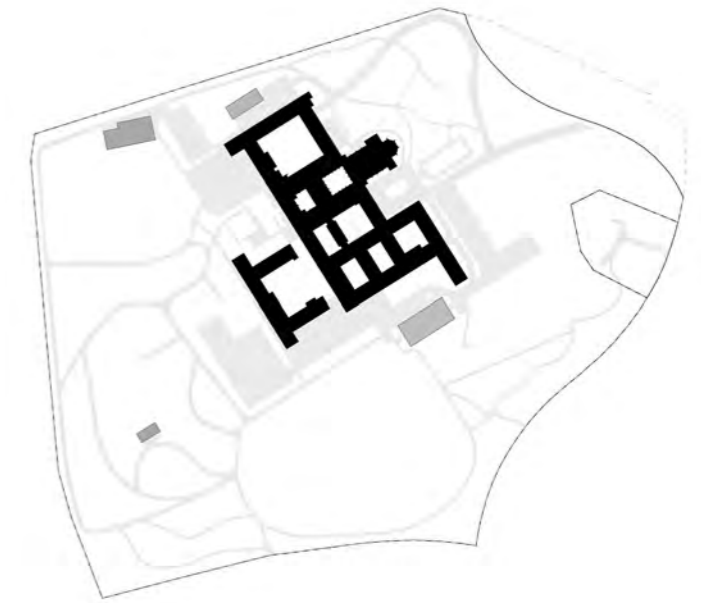
7. Vrijhouden van het maaiveld



Vrijhouden van het maaiveld.

In de compacte opzet van de nieuwbouw ligt besloten dat de aanleg van nieuwe ontsluiting om de individuele woongebouwen te bereiken zoveel mogelijk wordt beperkt. Doel is om de beleving van het landschap en de hoven rondom het klooster zoveel mogelijk te versterken als verblijfsgebied waarbinnen de rol van de auto ondergeschikt is. In de planvorming wordt daarom gezocht naar een benaderingswijze voor de parkeervoorzieningen die kan bijdragen aan het vrijhouden van het maaiveld voor landschap en beleving.

De voorgestelde parkeervoorzieningen zijn - daar waar een landschappelijke aansluiting op de hoogteverschillen mogelijk is - zoveel mogelijk halfverdiept en in aansluiting op de nieuwbouvvolumes. Hiermee wordt zoveel mogelijk continuïteit van het landschap beoogd. Er wordt gezocht naar posities die schaalbaar zijn en voldoende flexibiliteit hebben om aan te sluiten op de uitwerking van het definitieve woonprogramma.



Bestaande situatie: verharding en bebouwing



Ruimtelijke kaders nieuwbouw

8. Contextgebonden uitwerking van individuele woongebouwen



1. Differentiatie van de individuele woongebouwen door positie in het landschap en relatie met nieuwe hoven:

- Conditie 1:**
Aansluiting op de monumentale tuin.
- Conditie 2:**
Aansluiting op de open delen in het landschap.
- Conditie 3:**
Aansluiting op de bosrand / boszoom.
- Conditie 4:**
Aansluiting op de 'omgang' - de buitenruimte tussen klooster en nieuwbouw.



2. Differentiatie van de korrelgrootte van individuele plots vanuit de relatie met het woonprogramma (Deltaplan Wonen).

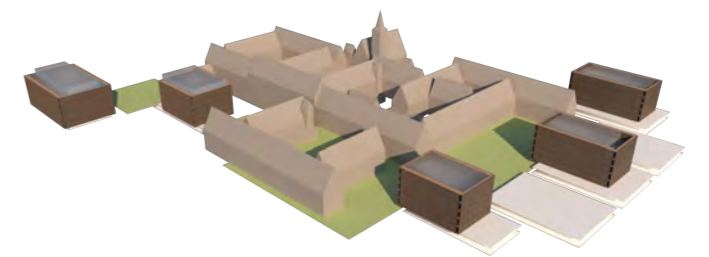
- Voorbeeld:
- Geel = sociale sector
 - Oranje = middensegment
 - Rood = vrije sector



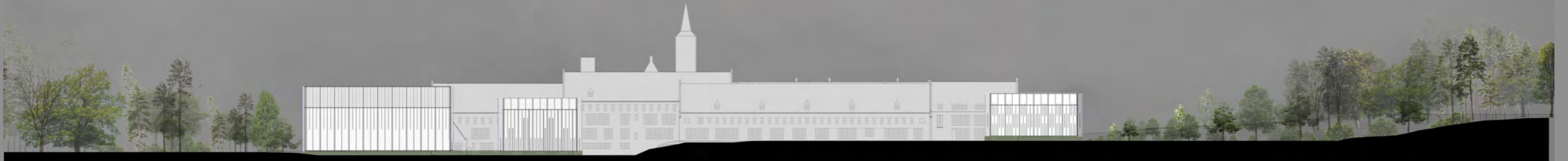
Studiemodell



Stuudiemodell



Aanzichten



Aanzicht oostzijde



Aanzicht zuidzijde

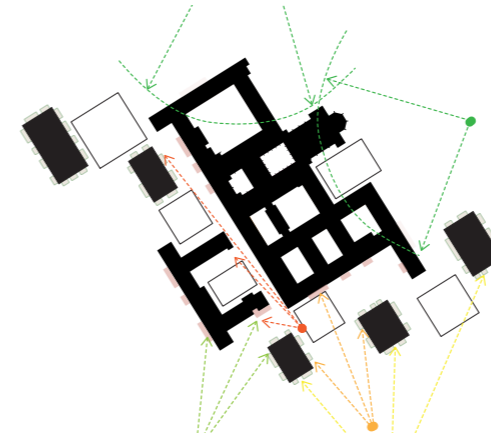
Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit**
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Beeldkwaliteit

Concepten



1. Landschappelijke inbedding van het ensemble

De belangrijkste verbinding tussen het bestaande klooster en de toekomstige transformatie en nieuwbouw ligt besloten in de landschappelijke inbedding en de omkering van de introverte oost- en zuidzijde richting het landschap. De kwaliteit van het landschap is de drager van het nieuwe ensemble. Vervolgens verbinden we de ruimtelijke werking van de verschillende onderdelen van het nieuwe ensemble aan een drietal aanvullende concepten die ingaan op de kwaliteit van de beleving en de versterking van de onderlinge samenhang.

2. Contextgebonden gelaagdheid en differentiatie

Nieuwe ingrepen aan het bestaande klooster en de nieuwbouw zelf voegen nieuwe lagen toe aan het ensemble. De opgave voor deze nieuwe lagen is afhankelijk van twee typen context. De eerste context is de nabijheid van een ingreep tot het klooster en de plaatselijke ruimtelijke relatie tussen het klooster, nieuwbouw en landschap. Ten tweede refereren de nieuwe lagen op een directe of indirecte manier aan thema's uit het werk van Koldewey. De contextgebonden gelaagdheid die ontstaat wordt hiermee langs twee invalshoeken vormgegeven: langs de karakteristieken van het erfgoed en langs de ruimtelijke rol die een ingreep moet invullen.

3. Het aanbrengen van affectieve reeksen

We werken met 'affectieve reeksen' in de verbinding tussen oud en nieuw. Een affectieve reeks ontstaat als formele en informele visuele en tactiele relaties kunnen worden herkend en ontdekt in vorm, materiaalgebruik, textuur en verschijningsvorm, door verschillende uitwerkingen (minimaal drie) van het zelfde thema naast elkaar te plaatsen. De uitwerkingen zijn geen letterlijke kopie van elkaar en kunnen zelfs in de aspecten incongruent zijn, bijvoorbeeld via een associatie langs textuur zonder dat de vormen overeenkomen. De verschillende delen van de reeks vullen elkaar aan en zijn soms alleen samen genomen als reeks te herkennen.

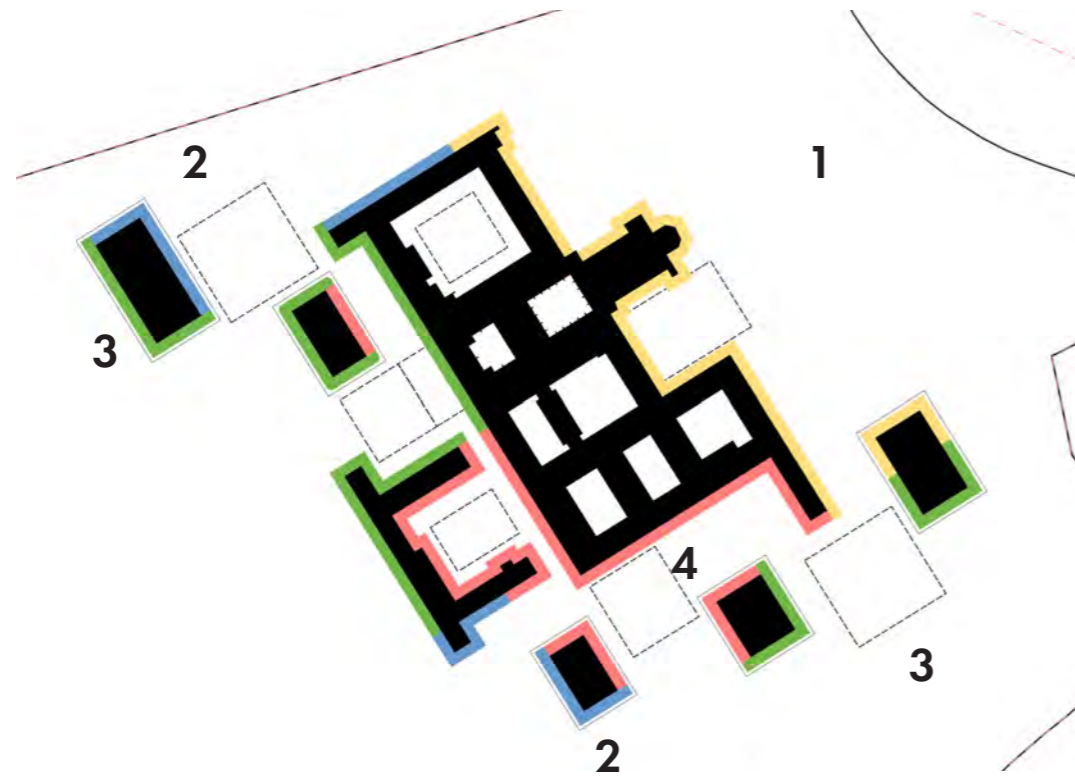
4. Dieptewerking binnen het nieuwe ensemble

De dieptewerking van het landschap en de nieuwe volumes geeft gestalte aan de lezing van het ensemble als een ontmoeting tussen oud en nieuw.

Er ontstaat een afwisseling in rolverdeling waarbij klooster, nieuwbouw en landschap elkaar inkaderen en ingekaderd worden, maar er ontstaat tevens een basis waarop de waarneming van de affectieve reeksen kan worden georganiseerd. De dieptewerking heeft hiermee een tweeledig doel: versterking van de ruimtelijke werking op het niveau van het ensemble en instrument voor de regie van formele en informele associaties.

Beeldkwaliteit

Contextgebonden gelaagdheid: vier typen ontmoetingen met het landschap als aanleiding om op verschillende manieren op het erfgoed te reageren.



Conditie 1:
Aansluiting op de monumentale tuin.

Conditie 2:
Aansluiting op de open delen in het landschap.

Conditie 3:
Aansluiting op de bosrand / boszoom.

Conditie 4:
Aansluiting op de 'omgang' - de buitenruimte tussen klooster en nieuwbouw.

Beeldkwaliteit

Contextgebonden gelaagdheid: uitgangspunten per situatie



BASISTYPEN

Associatie met bestaande typen ondergeschikte volumes en verbijzonderingen: structuur en textuur zijn hier ondergeschikt.

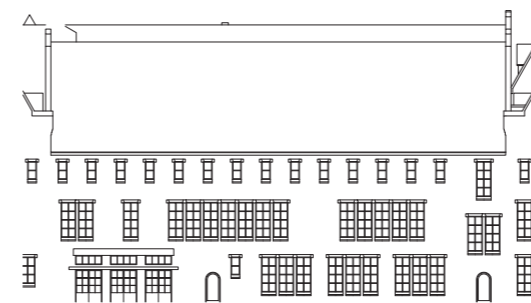


FRAME + STRUCTUUR

Naast de verwantschap met bestaande typen ondergeschikte volumes wordt de structuur van de gevels als aanleiding genomen - textuur is nog ondergeschikt

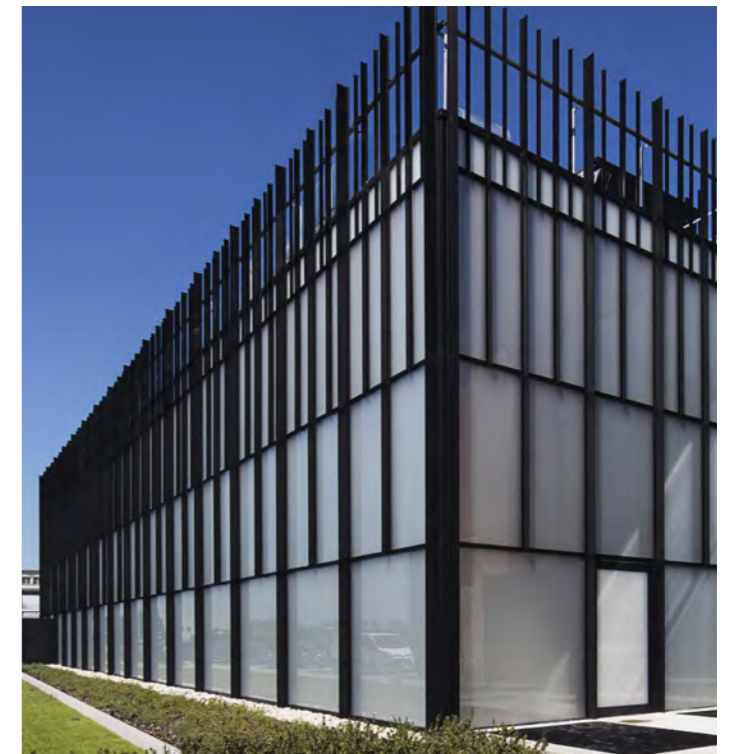
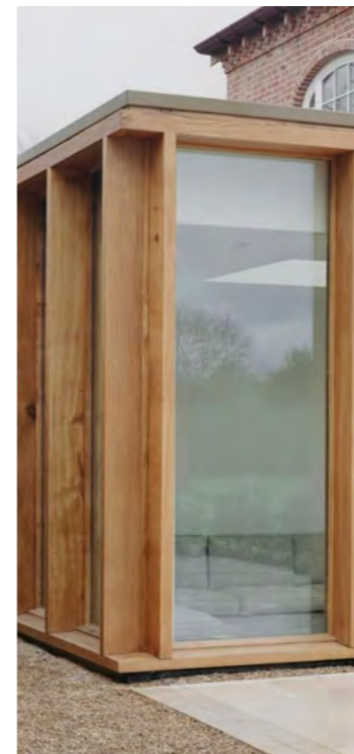
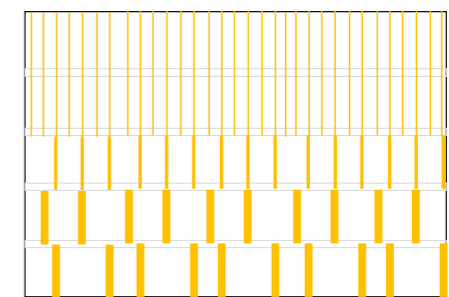
FRAME + STRUCTUUR + TEXTUUR

Associatie met het bestaande ensemble op architectonisch en stedenbouwkundig vlak.



AUTONOME LAGEN

Interpretaties van thema's uit het werk van Koldewey die ook op zichzelf kunnen staan.



Overgang bos:

Een toegevoegd volume werkt in de basis als frame van de achterliggende gevel. De toepassing van textuur is ondergeschikt

Overgang in binnenhoven:

Ingrepen in de bestaande volumes reageren op de structuur van de bestaande gevels. De nieuwe structuur vormt een nieuwe textuur, structuur en textuur vallen samen. Bestaande ritmen in de gevelopeningen worden als aanleiding genomen voor de nieuwe geveldelen

Overgang naar nieuwbouw volumes en open landschap:

De volumes krijgen een stedenbouwkundige rol toebedeeld. Associaties tussen nieuwe en bestaande delen vinden plaats op de schaal van het volume, de structuur en de textuur.

Nieuwbouw in de nabijheid van het Erfgoed

De volumes nemen een autonome rol aan en verwerven een eigen abstractie van de hierarchie van de gevels van het bestaande ensemble - door middel van meerdere lagen (zie instrumenten).

Beeldkwaliteit

Affectieve reeksen

Affectieve reeks:

Visuele associatie of resonantie tussen drie of meer verschillende toepassingen van een vergelijkbaar type textuur, materiaal of vorm. Deze reeks kan zowel een actieve vorm aannemen: gericht op formele herkenbaarheid - als een passieve vorm: gericht op de informele 'ontdekking.'

Binnen de ruimtelijke kaders van het ensemble is er ruimte voor verschillende schaalniveaus waarop deze resonanties kunnen plaatsvinden: tussen de verschillende nieuwe volumes onderling, tussen het klooster en de nieuwe ingrepen in het klooster en doormiddel van een uitbreiding van het repertoire van Koldewey, via variaties in kleur, materiaalgebruik, textuur en vorm en de hierarchie van gevelopeningen en de ruimtelijke opbouw van nieuwe volumes.



Abdy van Egmond - Koldewey en Kropholler



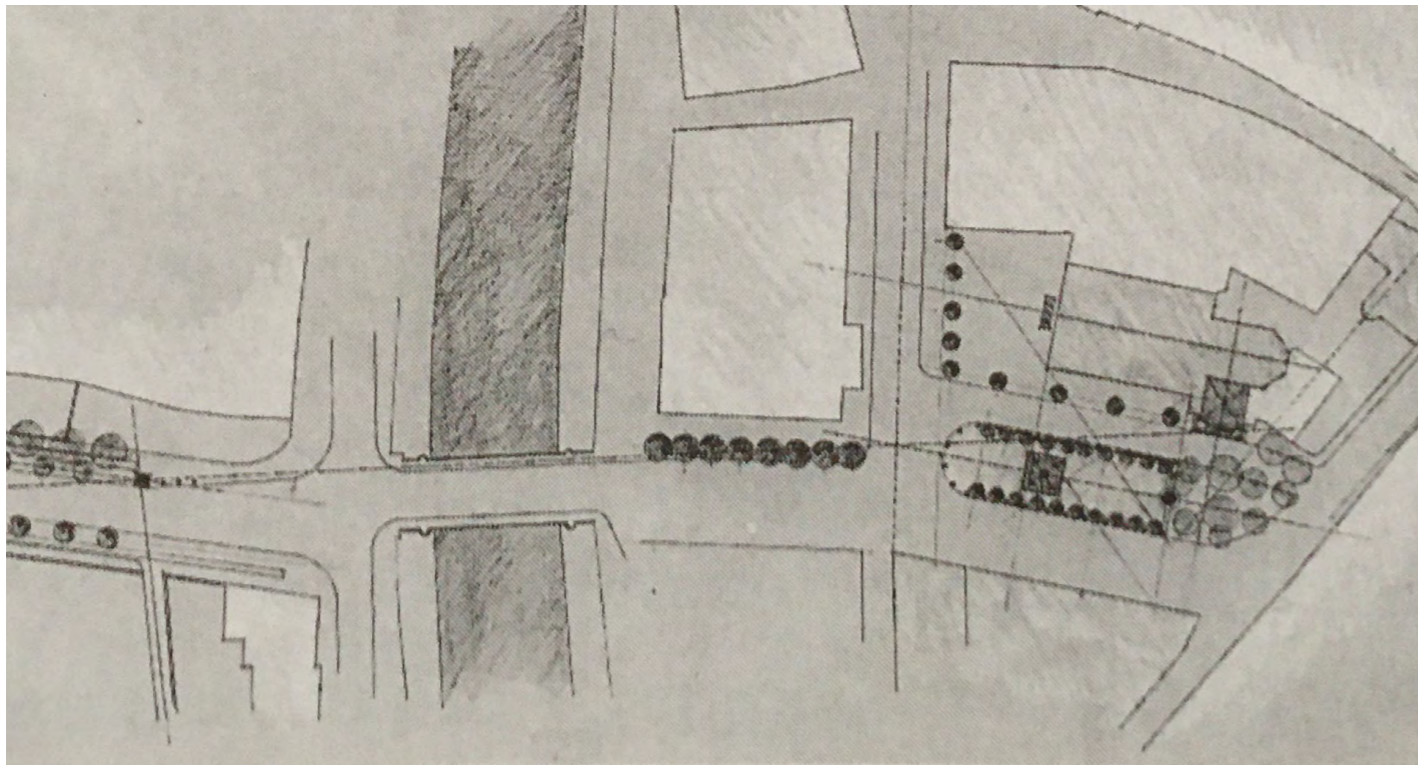
Transformatie 'Pillow Hotel' Amsterdam, Winhov architecten

Beeldkwaliteit

Versterking van de dieptewerking

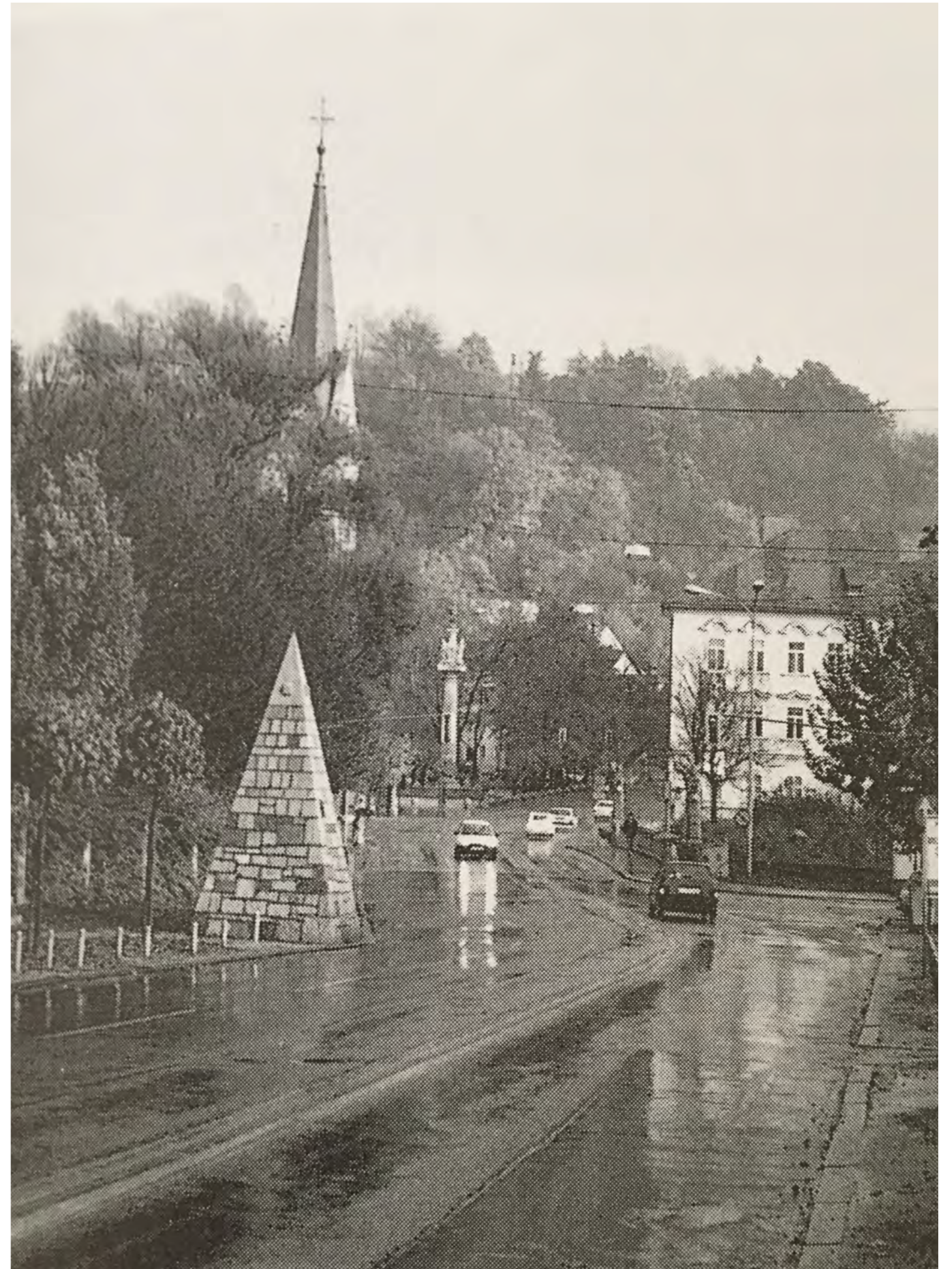
Dieptewerking, tweeledige doelstelling:

1. Ontwerpprincipe ter ondersteuning van de organisatie van de affectieve reeksen.
2. Versterking van de ruimtelijke relaties tussen klooster, nieuwbouw en landschap;



Joze Plecnik, Ljubljana - Sentjakobski trg (deze pagina) en Trg francoske revolucije (volgende pagina)

Extrapolatie voor het Eemklooster: afwisselend gebruik van zichtassen, 'focal points', ruimtelijke 'frames' bestaande uit natuur, nieuwe volumes en orientatiepunten. Instrument waarmee de affectieve reeksen worden geregisseerd.



Beeldkwaliteit

Vanuit de landschappelijke inbedding van het nieuwe ensemble naar een nieuwe contextgebonden gelaagdheid.

De landschappelijke inbedding, het gebruik van dieptewerking, het doel om affectieve reeksen aan te brengen vormen samen genomen de kaders voor het aanbrengen van een 'contextgebonden gelaagdheid'



Beeldkwaliteit

Samenhang tussen de verschillende concepten voor klooster, landschap en nieuwbouw

1. Landschappelijke inbedding:

We baseren het nieuwe ensemble op de wisselwerking tussen landschap, klooster en nieuwbouw.

2. Contextgebonden gelaagdheid:

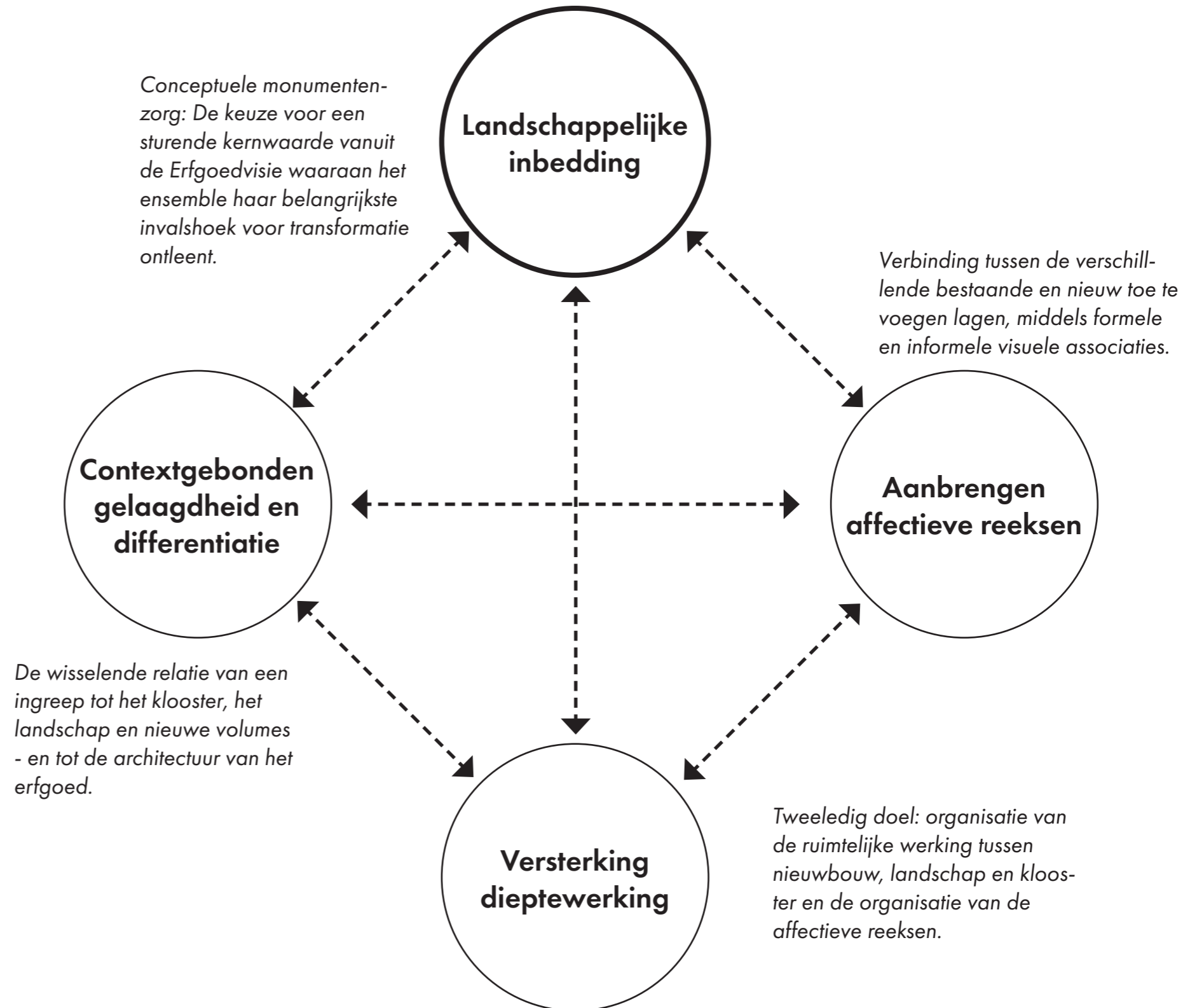
Met de introductie van nieuwe lagen geven we vorm aan een nieuw netwerk van relaties met het klooster, vanuit de ruimtelijke rol die een ingreep of toevoeging binnen het ensemble vervult en vanuit directe of indirecte relaties met thema's uit het werk van Koldeweij.

3. Affectieve reeksen:

We brengen meerdere reeksen van formele en informele associaties aan tussen oud en nieuw en tussen gebouwen en landschap.

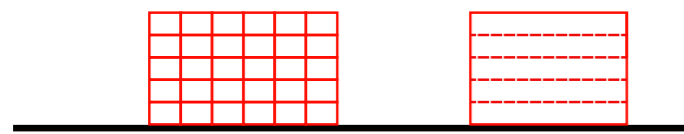
4. Versterking van de dieptewerking:

We versterken de ruimtelijke werking tussen landschap, klooster en nieuwbouw door de inzet van ruimtelijke 'frames' en zichtlijnen en door perspectieven in te zetten waarbinnen de affectieve reeksen kunnen ontstaan.

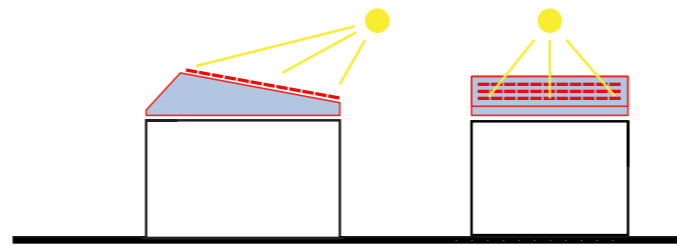


Beeldkwaliteit

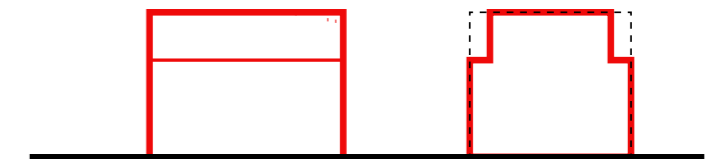
Instrumenten voor een gelaagde benadering van de nieuwbouw



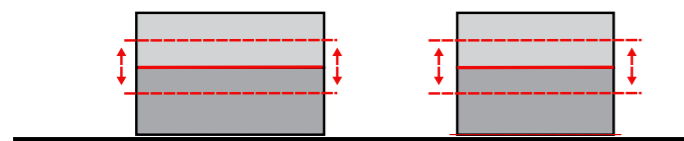
1. Monolitsch hoofdvolume met alzijdig karakter



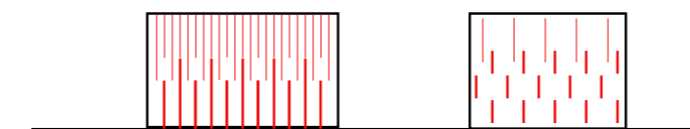
2. Eco-zolder + Dakvorm



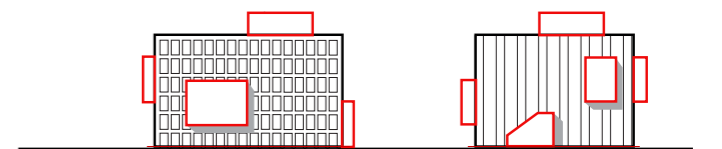
3. Bewerking hoofdvolume



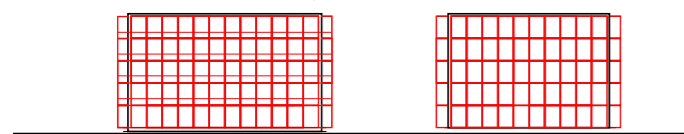
4. Onderverdeling in onderbouw/bovenbouw



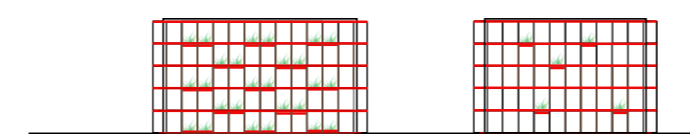
5. Hiërarchie in de gevel



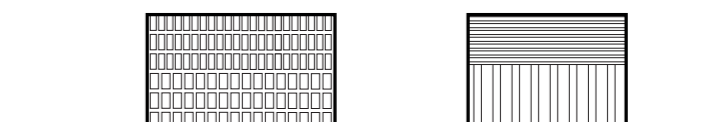
6. Onderschikte volumes en verbijzonderingen



7. Scherm van buitenruimten



8. Natuurinclusieve gevels



9. Textuur en materiaalgebruik

Beeldkwaliteit

Instrumenten voor een gelaagde benadering van de nieuwbouw

Werkwijze:

Individuele gelaagdheid met onderlinge samenhang:

Selectie van instrumenten per opgave:

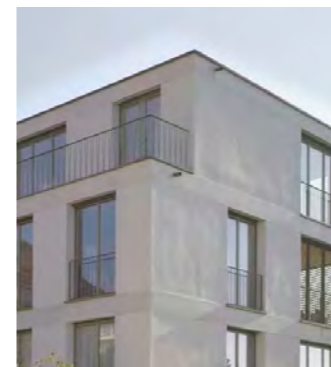
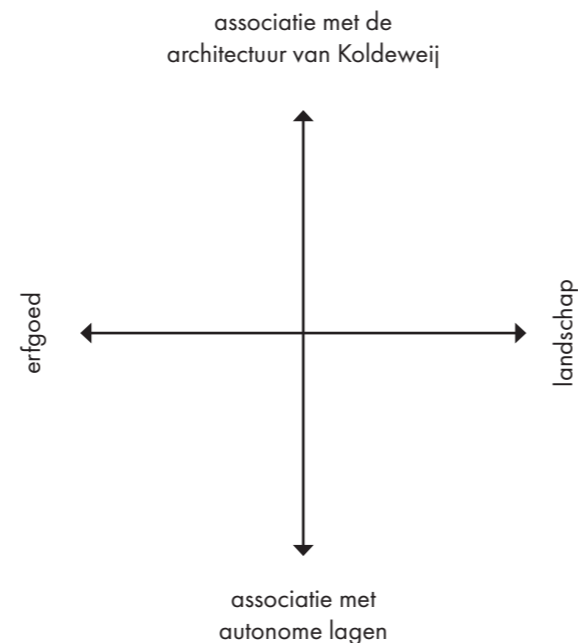
- Per opgave wordt een selectie van instrumenten ingezet om aansluiting te vinden op de individuele karakteristieken van de opgave en van de context.

Contextgebonden toepassing:

- De context wordt bepaald door de relatie met het omliggende landschap en het bestaande erfgoed, maar ook door de wijze waarop een relatie kan worden gelegd met de architectuur van Koldeweij of de ruimte die aanwezig is om met een meer autonome beeldtaal te werken. Hiermee moet invulling worden gegeven 'contextgebonden gelaagdheid'

Onderlinge samenhang:

- Verschillen in de selectie van instrumenten tussen de verschillende opgaven zijn hiermee mogelijk, mits de onderlinge samenhang van de verschillende gebouwen wordt geborgd. De differentiatie binnen het instrumentarium moet consistent zijn. Hierbij is de regie op het aanbrengen van de 'affectieve reeksen' een belangrijk ontwerpinstrument.

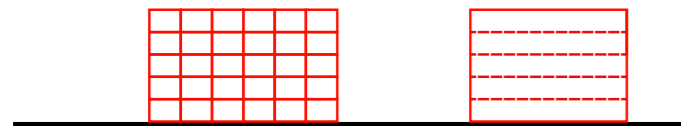


Instrumenten:

1. Monolithisch hoofdvolume met alzijdig karakter
2. Eco-zolder + Dakvorm
3. Bewerking hoofdvolume
4. Onderverdeling in onderbouw/bovenbouw
5. Hiërarchie in de gevel
6. Ondergeschikte volumes en verbijzonderingen
7. Scherm van buitenruimten
8. Natuurinclusieve gevels
9. Textuur en materiaalgebruik

Beeldkwaliteit

1. Monolitische hoofdvolumes met alzijdig karakter



Monolitische hoofdvolumes met alzijdig karakter

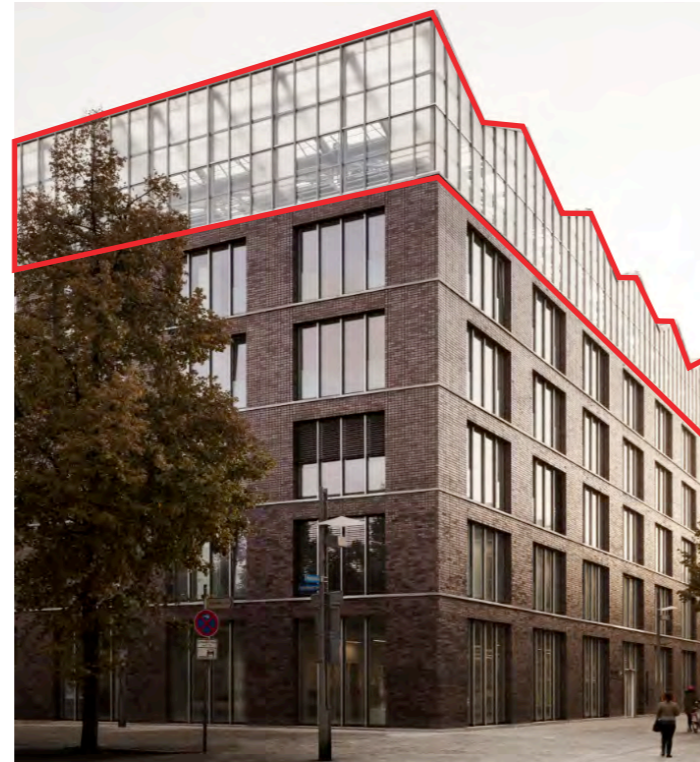
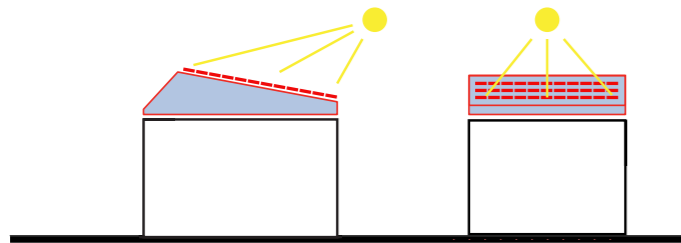
Ten opzichte van de gearticuleerde verschijningsvorm van het klooster starten we in de basis met eenvoudige hoofdvolumes. De onderlinge samenhang tussen de volumes als eenheden binnen een herkenbare reeks staat hierbij voorop. Vanuit dit vertrekpunt worden andere lagen toegevoegd die samen tot gearticuleerde verschijnvormen komen.

De monolitische hoofdvolumes hebben in de basis een alzijdig karakter. Dit sluit niet uit dat gebouwtypen met een corridor-ontsluiting kunnen worden ingezet, mits de differentiatie van het gevelbeeld dat hieruit ontstaat het alzijdige karakter van het volume hierin kan verwerken.



Beeldkwaliteit

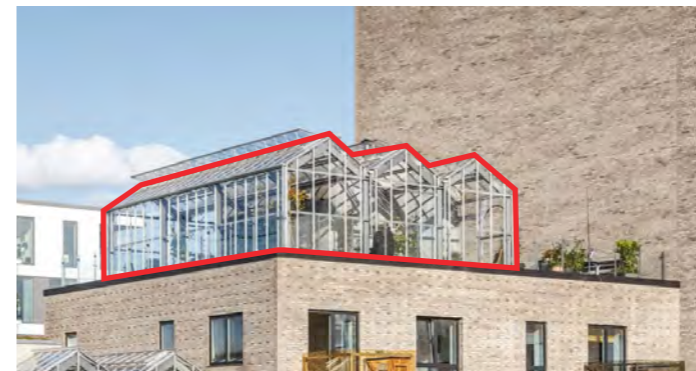
2. Eco-zolder en dakvorm



2. Eco-zolder en dakvorm

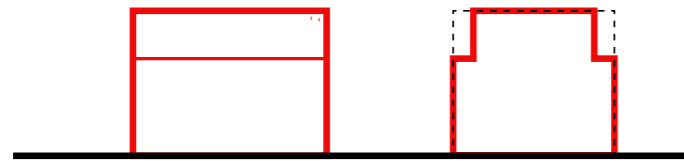
We introduceren Eco-zolders die kunnen worden toegevoegd op de hoofdvolumes in verschillende dakvormen. Deze Eco-zolders brengen een aantal doelstellingen samen. Enerzijds kunnen deze zolders in vorm en materiaalgebruik associaties mogelijk maken met het bestaande erfgoed. Vervolgens kunnen de Eco-zolders meerdere doelstellingen rondom duurzaamheid bij elkaar brengen, waaronder energieopwekking, waterretentie en natuurinclusiviteit.

Een groter dakoppervlak voor PV-panelen kan beschikbaar komen omdat de installaties onder de (lichte, kas-achtige) dakstructuur kunnen worden geplaatst. Door een deels open opzet van de zolder kan het ondeliggende dak dat de thermische schil vormt geschikt worden gemaakt voor beplanting, waterretentie, maar worden gebruikt voor urban farming en collectieve ruimte buitenruimte.



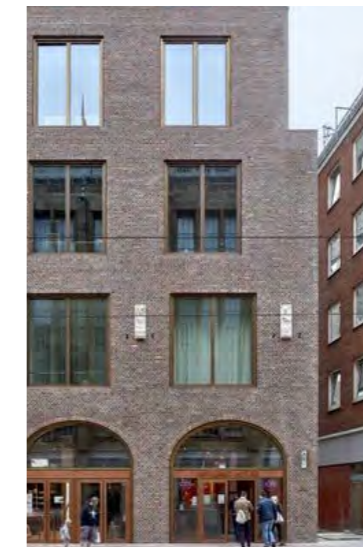
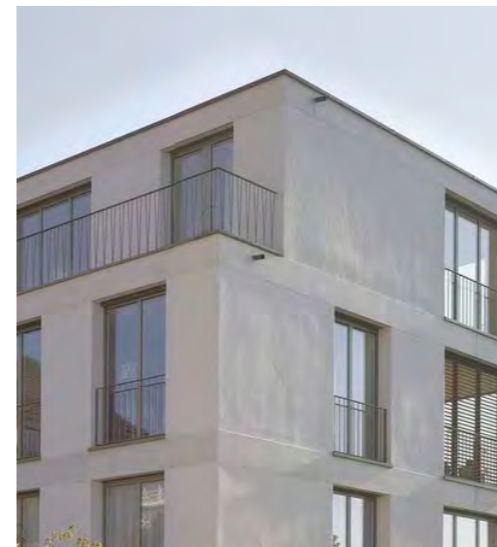
Beeldkwaliteit

3. Bewerking hoofdvolume



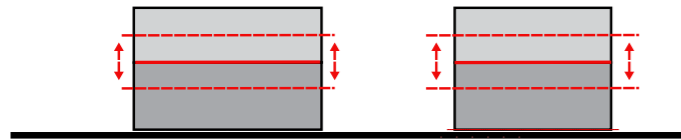
3. Bewerking hoofdvolume

De monolitische hoofdvorm kan plaatselijk worden bewerkt ten behoeve van aansluitingen met de omgeving die vragen om een verdeling van de massa waarbinnen een kleinere schaal terugkeert in het silhouet. Door vervolgens een scherm van buitenruimten te gebruiken kan een diffuse werking van het silhouet worden bereikt.



Beeldkwaliteit

4. Onderverdeling in onderbouw/bovenbouw

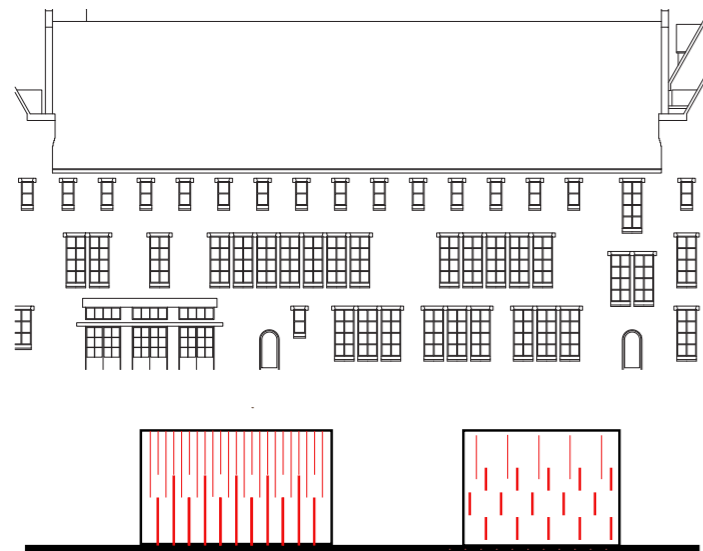


4. Onderverdeling in onderbouw/bovenbouw
Terwijl we afzien van een hoofdvorm met kap, kan de hoofdvorm wel een onderverdeling maken in onderbouw en bovenbouw, door een overgang in materiaal, textuur en volume. Hiermee ontstaat een nieuwe horizon van daklijnen (op 'goothoogte') die een dialoog aangaan met de goothoogte van het bestaande gebouw.



Beeldkwaliteit

5. Hiërarchie in de gevel



5. Hiërarchie in de gevel

De bestaande gevels kennen een hiërarchie (met name bij de gevels met slaapvertrekken) die we als aanleiding nemen voor de uitwerking van de gevels van zowel nieuwe toevoegingen aan het bestaande ensemble als de nieuwbouw. Het informele karakter dat Koldewey geeft aan gevelopeningen in de lagere gelegen verdiepingen kan hierbinnen worden overgenomen.

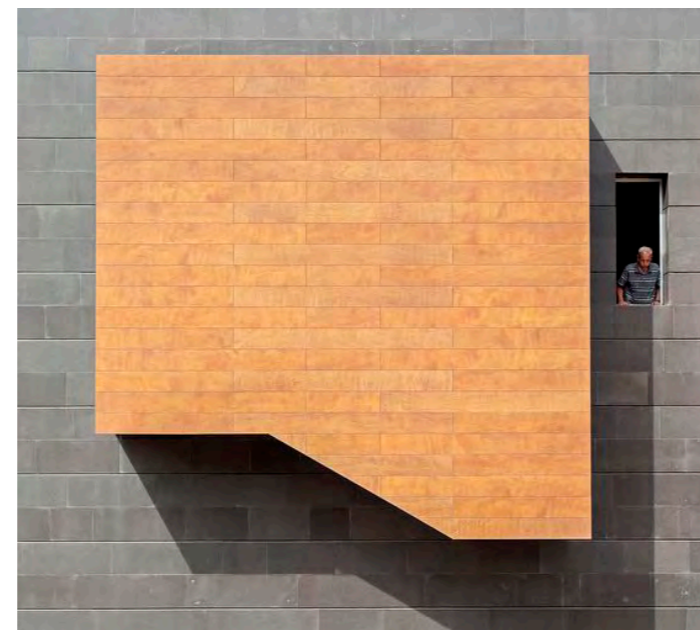


Beeldkwaliteit

6. Ondergeschikte volumes en verbijzonderingen

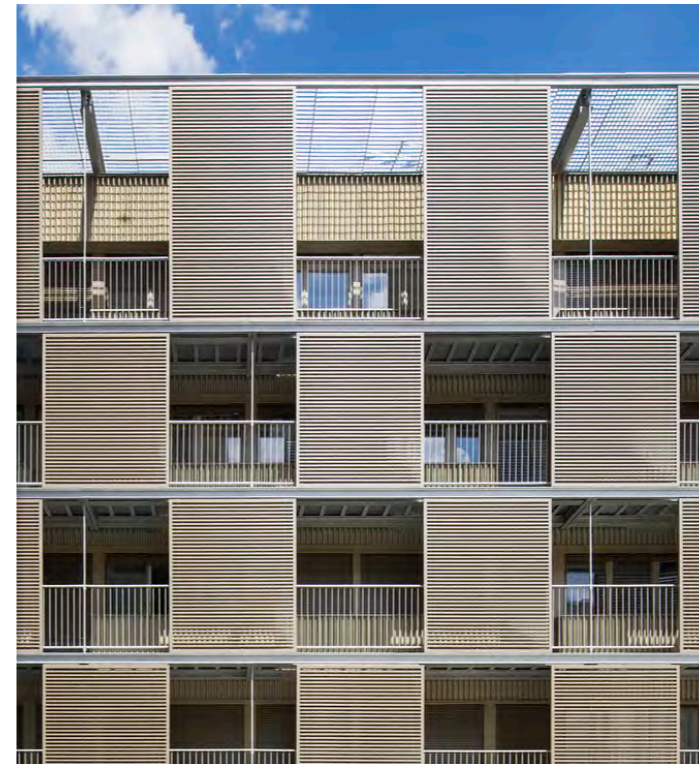
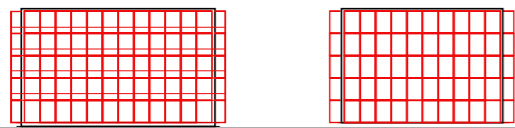
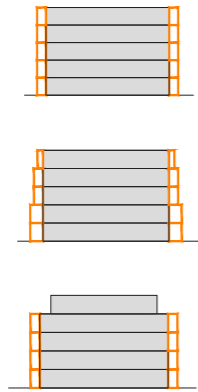


6. Ondergeschikte volumes en verbijzonderingen
Vanuit de analyse van het bestaande gebouw zijn diverse ondergeschikte volumes en verbijzonderingen te individueren die worden ingezet om de schaal van verschijningsvorm tot de menselijke maat terug te brengen. Wij zetten hetzelfde instrument in voor de bewerking van de hoofdvolumes, daar waar de context en de functionele werking van het gebouw hiertoe een vanzelfsprekende aanleiding geven. Deze ondergeschikte volumes en verbijzonderingen kunnen bestaan uit externe trappen, uitstekende serres of balkons, maar ook uit loggia's en accenten in de gevelopeningen. Met deze laag kan zeer plaatstelijk de verbinding tussen oud en nieuw worden versterkt.



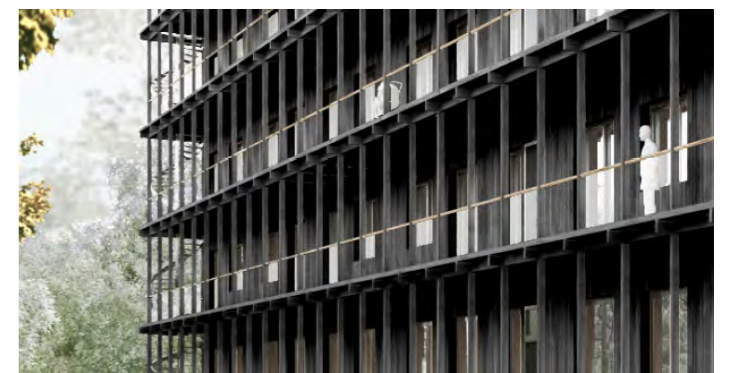
Beeldkwaliteit

7. Scherm van buitenruimten



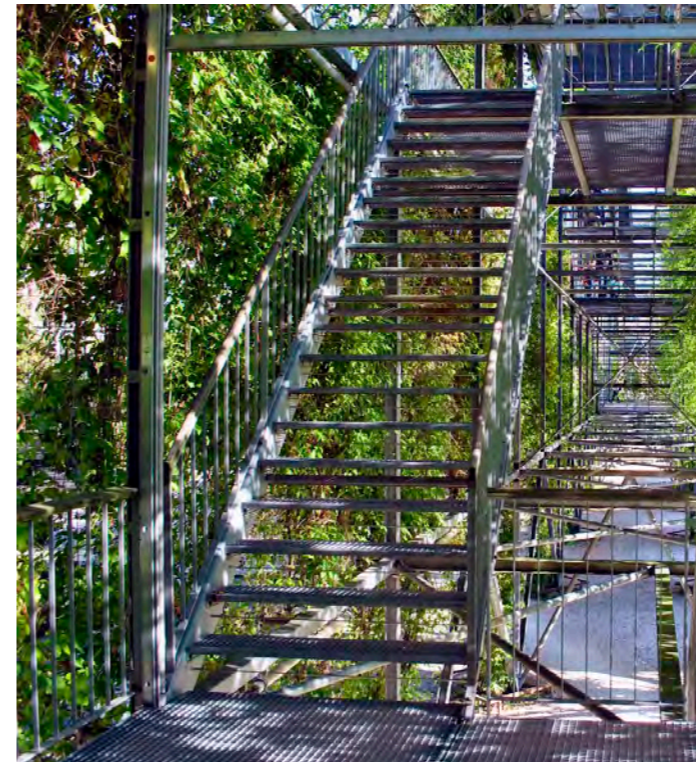
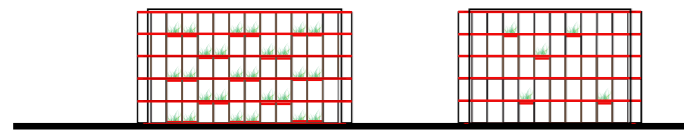
7. Scherm van buitenruimten

Rondom de monolitische hoofdvolumes kan een tweede laag worden toegepast waarin de buitenruimten zijn opgenomen. Zowel de structuur als de plaatselijke invulling kunnen onderdeel worden gemaakt van een hiërarchie in de gevel. Plaatselijk kan door met verschillende diepten te werken van de buitenruimten de verschijningsvorm van het monolitische hoofdvolume worden verzacht.



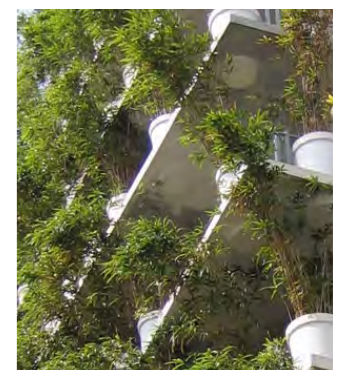
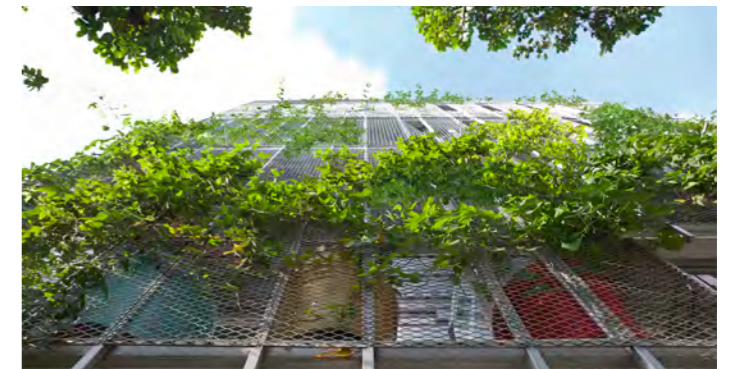
Beeldkwaliteit

8. Natuurinclusieve gevels



8. Natuurinclusieve gevels

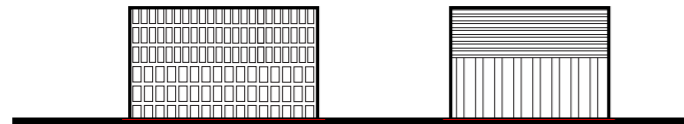
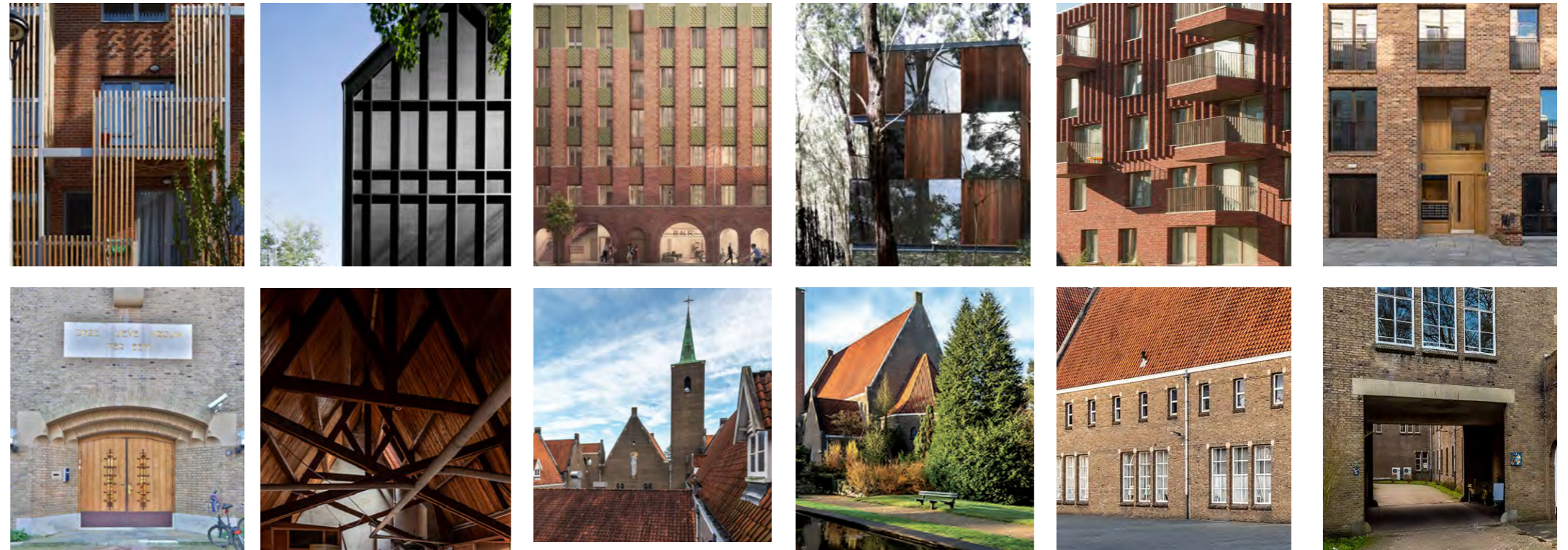
Een aantal gevels van de nieuwbouwvolumes zullen in sterke mate onderdeel zijn van gebieden binnen de locatie waar we de natuurbeleving willen versterken. Daar waar de relatie met het landschap er om vraagt passen we indicenteel beplanting toe, met als drager de schil van buitenruimten. In de basis worden alle buitenruimten ingezet ter versterking van de natuurbeleving.



Beeldkwaliteit

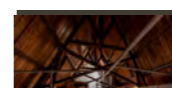
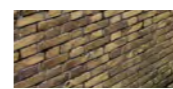
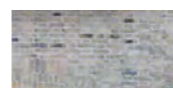
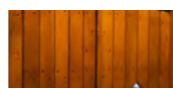
9. Textuur en materiaalgebruik

Kleurpalet



9. Textuur en materiaalgebruik

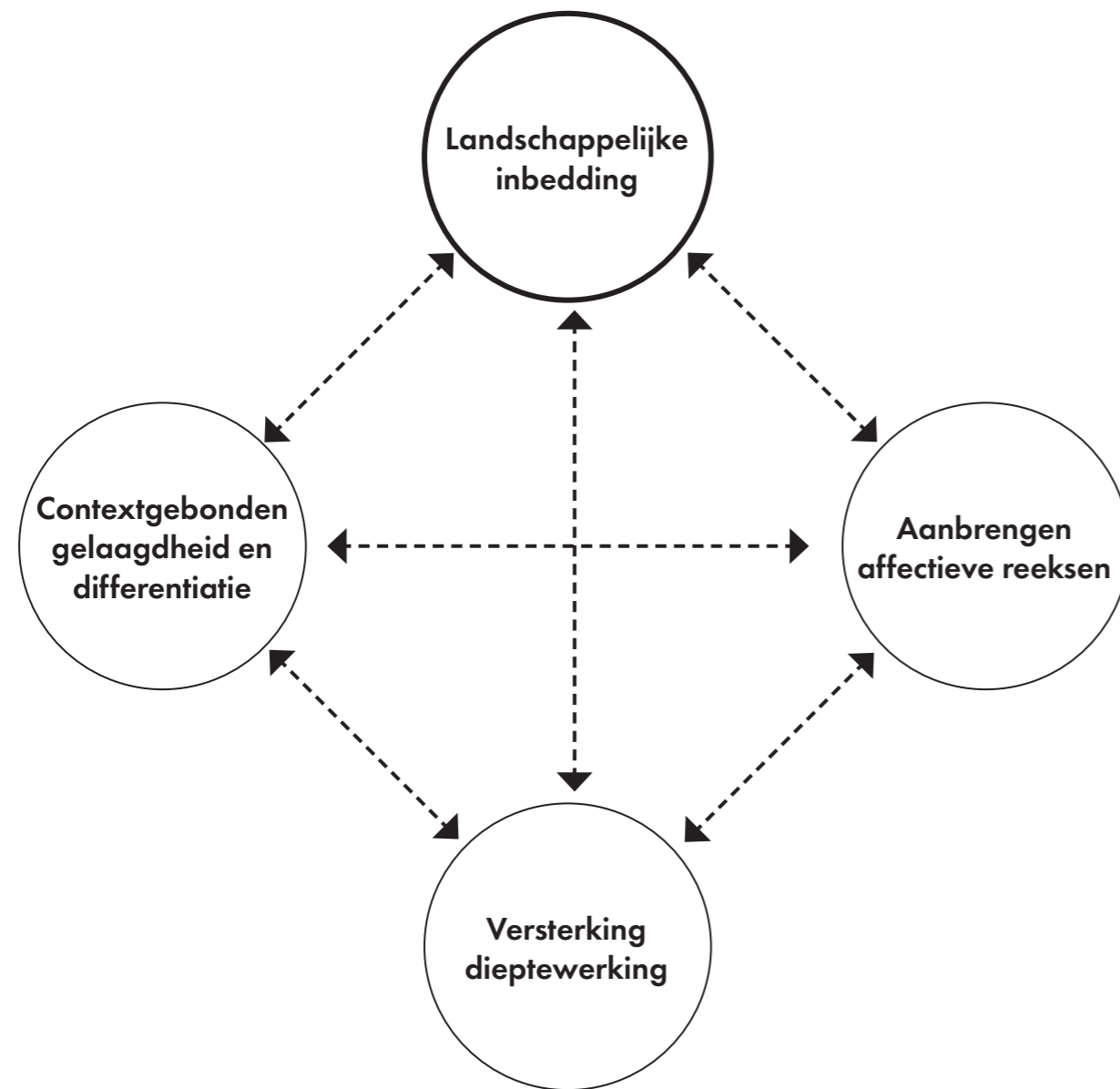
De toepassing van specifieke texturen en materialen maakt het mogelijk om directe en indirecte verwijzingen naar het bestaande erfgoed samen te brengen. Door de structuur en kleur van bijzondere elementen uit het interieur deels naar buiten te brengen ontstaat een indirecte relatie met het erfgoed. Daarnaast wordt een palet aan materialen geïntroduceerd dat zich baseert op het bestaande palet van Koldewey - de landeigen materialen waarnaar een directe verwijzing ontstaat. Dit zijn baksteen, accenten in natuursteen of beton en hout, waaraan andere texturen en toepassingen worden toebedeeld.



Texturen en accenten

Beeldkwaliteit

Een nieuw netwerk van formele en informele relaties tussen de bestaande en nieuwe lagen van het ensemble



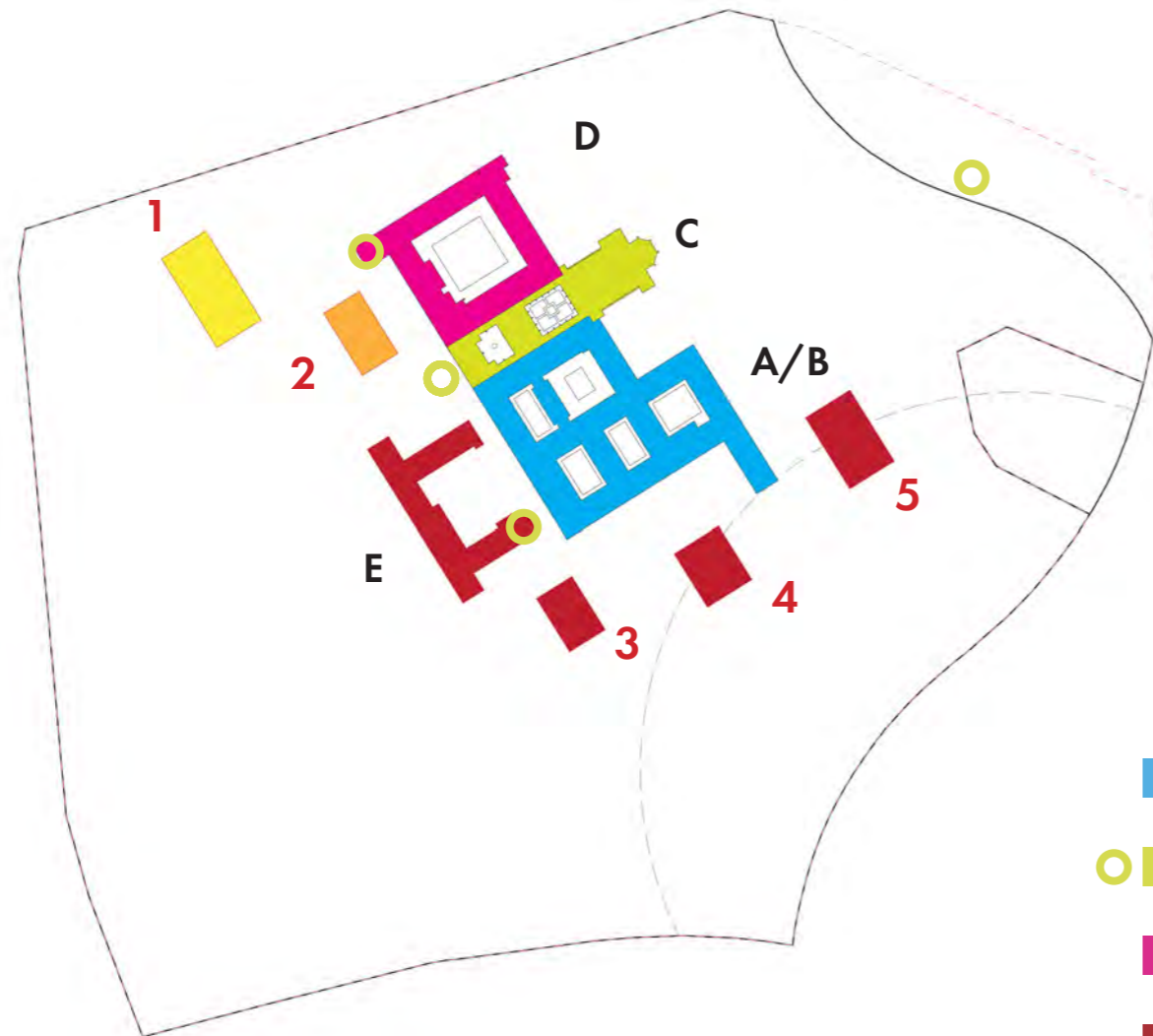
Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave en ambities
- 1.4 Planprincipes
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma**
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

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.

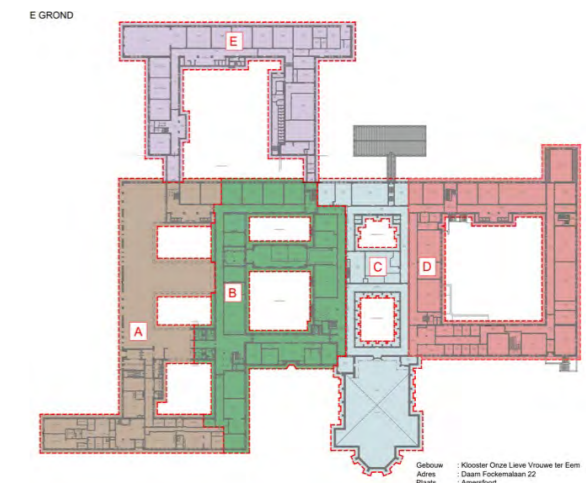
Voorzieningen

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)

Microstad

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

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 eerdere overeenkomst worden 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. In de context van de uitkomsten van dit onderzoek wordt vooralsnog 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 parkeervoorzieningen (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.

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 overgang tussen privé-buitenruimte en het collectieve park is hiermee een belangrijke landschappelijke ontwerpogave; 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

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



Gemeenschappelijke voorzieningen

Diverse voorzieningen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig in het klooster, zoals kinderdagopvang, dag-horeca 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

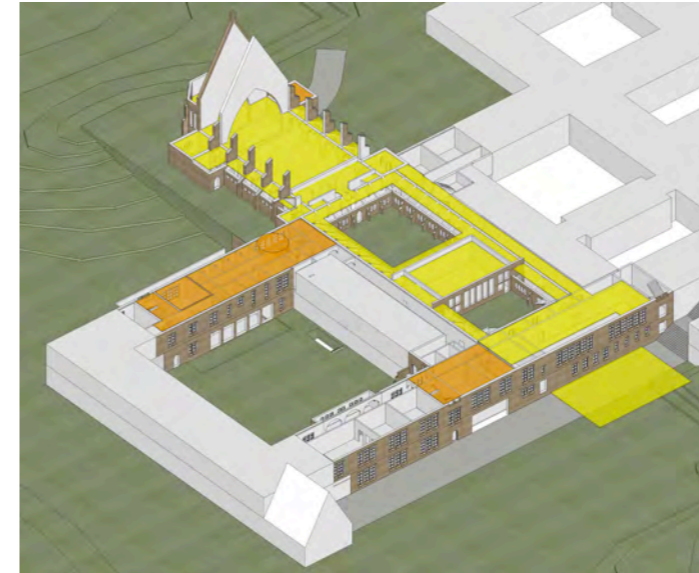
- Fitness / Sport
- Kinderdagverblijf
- (Dag) Horeca
- Moestuin / Kas
- Ontmoetingsplek voor de buurt
- Gedeelde werkplaats voor repair & Recycling, hergebruik en delen van gereedschap (Share-hub & Makerspace)

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



Uitwerking programma

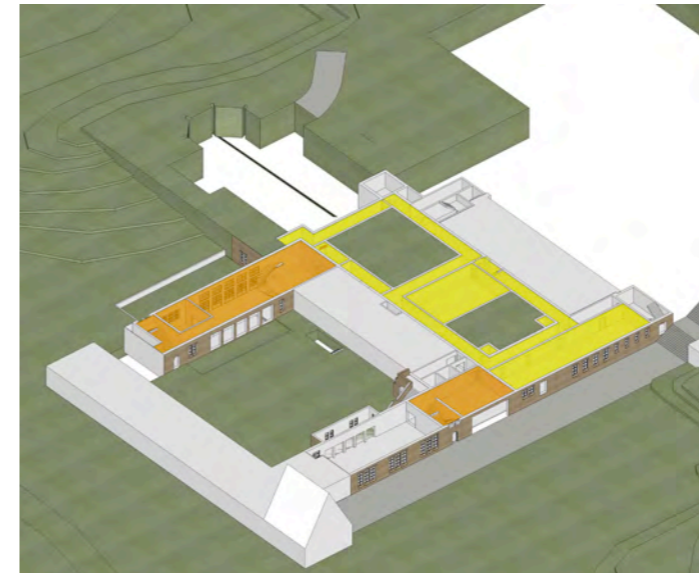
De 'Cultuur-as' as hart van het toekomstige ensemble



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.

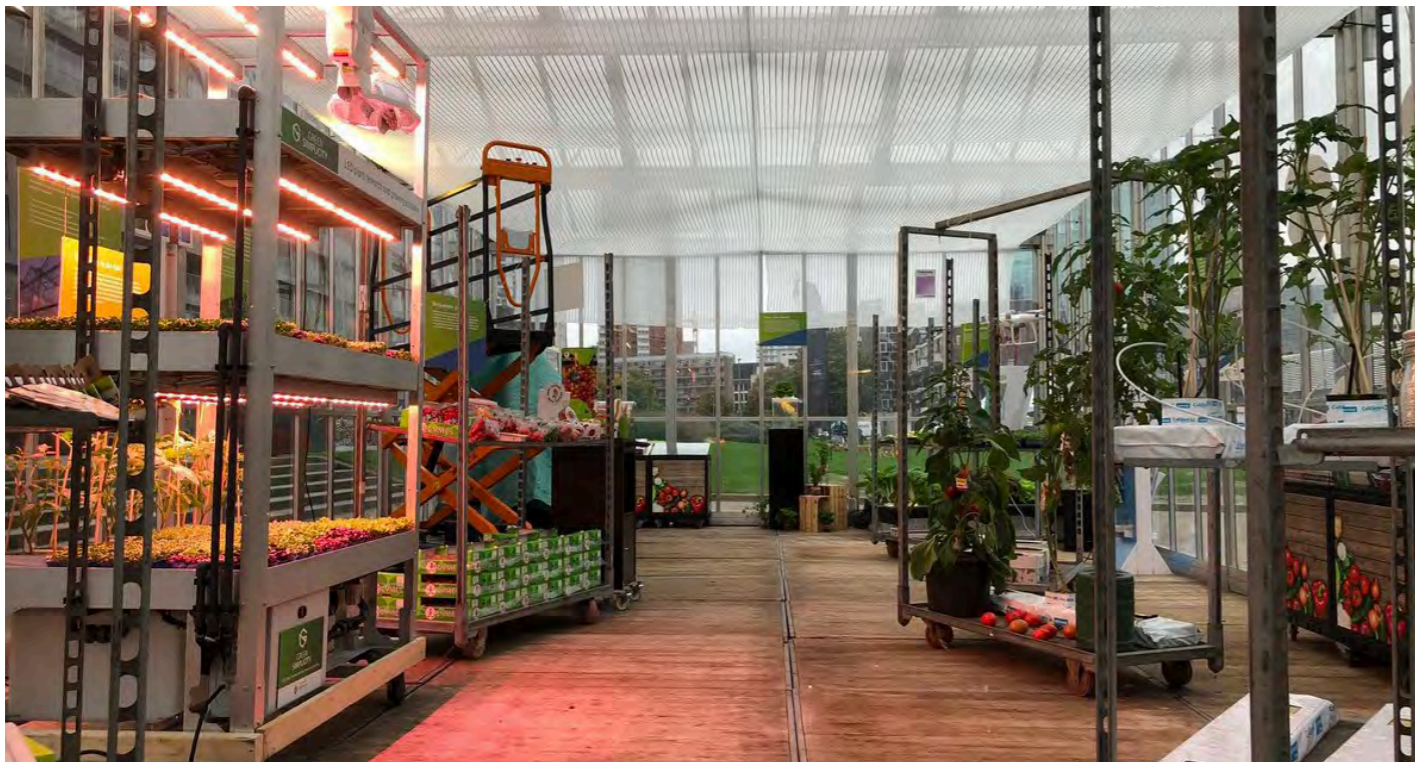
Op de uitwerking van het voorlopige programma naar het definitieve programma zijn verschillende variabelen van invloed:

- Ten eerste geeft het kader van mogelijk ingrepen (de ingrepenkaart) en een typologische studie naar de mogelijkheden van transformatie van gebouwdelen 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 programmatafel 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%

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 spelen meerdere factoren een rol. Een belangrijk onderwerp vormt de fysieke mogelijkheden en beperkingen die het klooster biedt voor specifieke woningtypen, waarbij 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 Deltaplan 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.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid**
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Duurzaamheid

Brede benadering van duurzaamheid

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.

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 nieuwbouwopgave 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 Fockemabuurtt) een aantal kansen op gebiedsniveau te benutten. We onderzoeken welke ingrepen op welk schaalniveau kansrijk zijn en werken vervolgens toe naar een 'masterplan duurzaamheid' 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:

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

Duurzaamheid

Brede benadering van duurzaamheid



3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING



7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



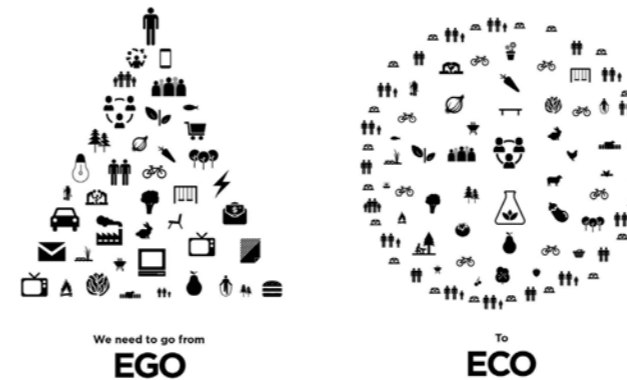
12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION



13 CLIMATE ACTION



15 LIFE ON LAND



Brede benadering van duurzaamheid:

- Verbinding van de verschillende schaalniveaus 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

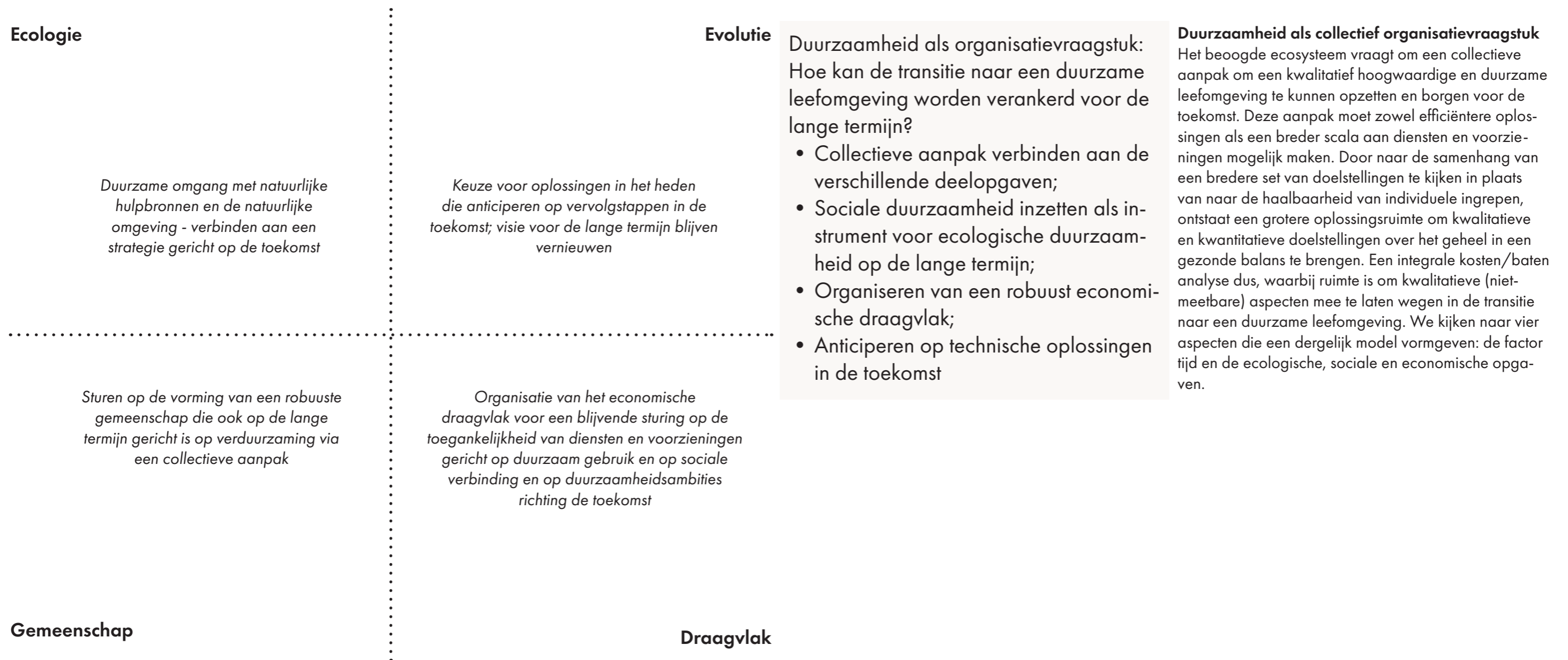
Brede benadering van duurzaamheid

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.

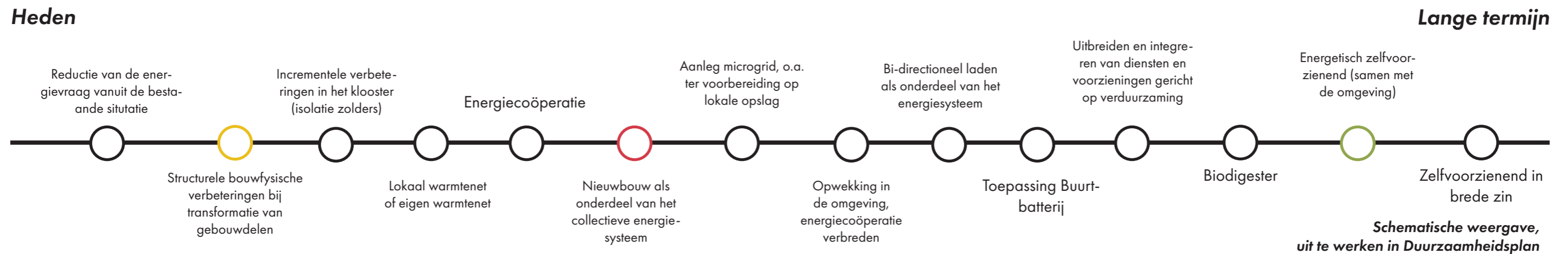
Duurzaamheid

Duurzaamheid als organisatievraagstuk



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

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 groeiprocess met meerdere stappen, waarvan een deel slechts incrementele verbeteringen zal aanbrengen. In sommige gevallen is de technologie nog niet volledig ontwikkeld 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).

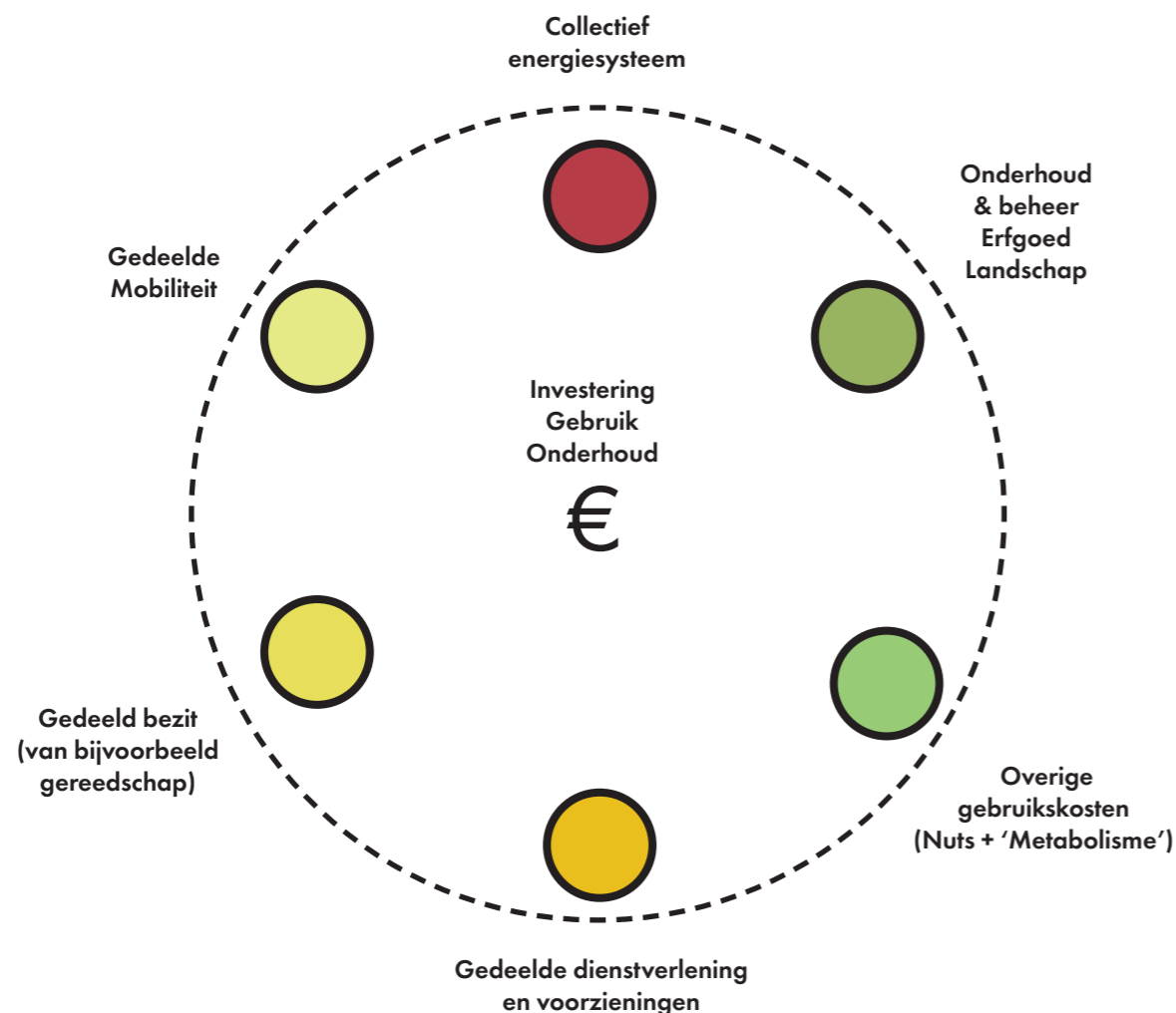
Economisch draagvlak: een model voor 'Total Cost of Sustainable Ownership'

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. In praktijk zal het beschikbare dakoppervlak bij de

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.

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. Samen genomen 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.

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 bestaande gebruik van het klooster, de transformatie van een of meerdere gebouwdelen, de nieuwbouwpoging 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.

Duurzaamheid

Energieopwekking, distributie en opslag, energiecoöperatie



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.



Energiecoöperatie

We onderzoeken de mogelijkheid om een energiecoöperatie 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 energiecoöperatie 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.

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:

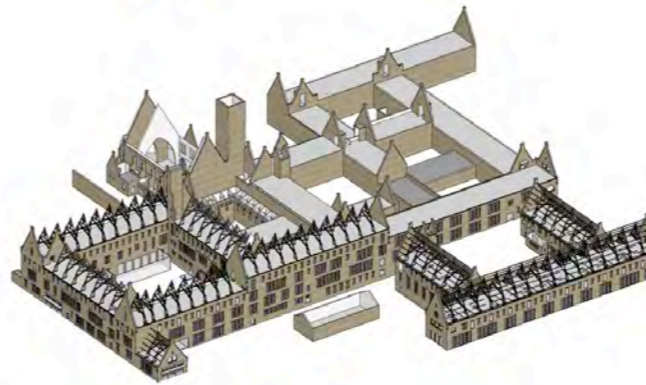
Percentage dakvlak van de nieuwbouw geschikt voor PV-panelen optimaliseren: bijvoorbeeld van 60% naar 75-80%, d.m.v. 'Eco-zolder'

Oplossingsrichting 2:

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

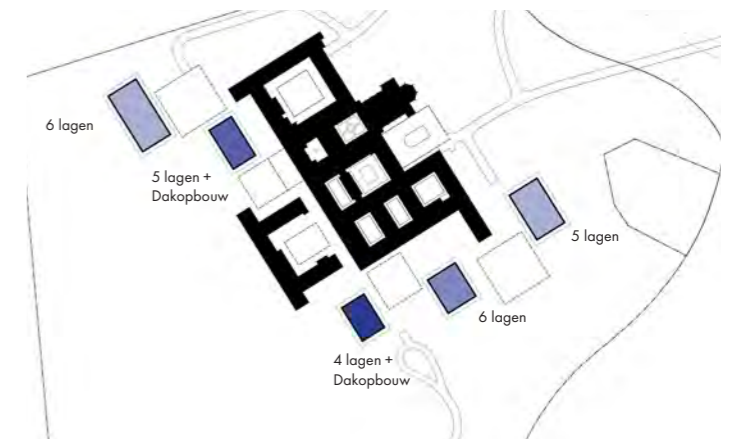
Oplossingsrichting 3:

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

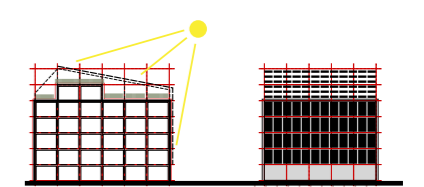


*PV-panelen op het klooster
Meerdere zones in het Klooster zijn geschikt voor de toepassing van PV-panelen. De benaderingswijze wordt besproken in de erfgoedvisie.*

*PV-panelen op de nieuwbouw
Het potentieel van de nieuwbouw kan worden vergroot voor de toepassing van PV-panelen d.m.v. 'Eco-zolders' - waar een groter bruikbaar oppervlak beschikbaar komt doordat de installaties (en andere functies) onder het zolderdak komen te liggen.*



Eco-zolder



Duurzaamheid

Duurzame leefstijl - gedragsverandering



We realiseren een leefomgeving voor specifieke doelgroepen:

- We stimuleren gedragsverandering gericht op meer delen en minder prive-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.

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.



Duurzaamheid

Ecologisch ontwikkelprotocol



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.

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. Met Plegt-Vos als beoogd realisatiepartner zit een innovatieve bouwonderneming vanaf het begin aan tafel. Daarbij kunnen ook de mogelijkheden van de nieuwe 'SlimmeHuizenfabriek' van Plegt-Vos in Almelo worden benut. Deze is all-electric en draait op 100% gecertificeerde groene stroom (geen sprake van uitstoot broeikasgassen en stikstof). Bovendien is sprake van Nearly Zero Waste productie en assemblage. Materialen en halffabricaten worden op maat geleverd, waardoor 95% van de afvalstromen van de fabriek geëlimineerd worden. Hiermee kunnen wij inhoud geven aan de doelstellingen die besloten liggen in de Trias Ecologica.

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.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren**
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

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.

Denkrichting toegankelijkheid auto

- Ontsluiting oostzijde - voormalige hoofdentree
Alleen bewoners en gebruikers
Plot 1,2 en D
- Ontsluiting zuidzijde - nieuwe toegangsweg
voor bezoekers, bewoners, gebruikers
Plot 3,4,5 en gebouwdelen A,B,C,E
- Verbinding via halfverdiepte/deels overdekte
parkeeroplossing
- Gereguleerde toegang (rondom hoofdentree)
- Zoekgebied halfverdiepte parkeeroplossing
- Regulering toegankelijkheid

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Mobiliteitsconcept



Gebiedsontwikkeling en mobiliteit
Stappenplan



STOMP -principe

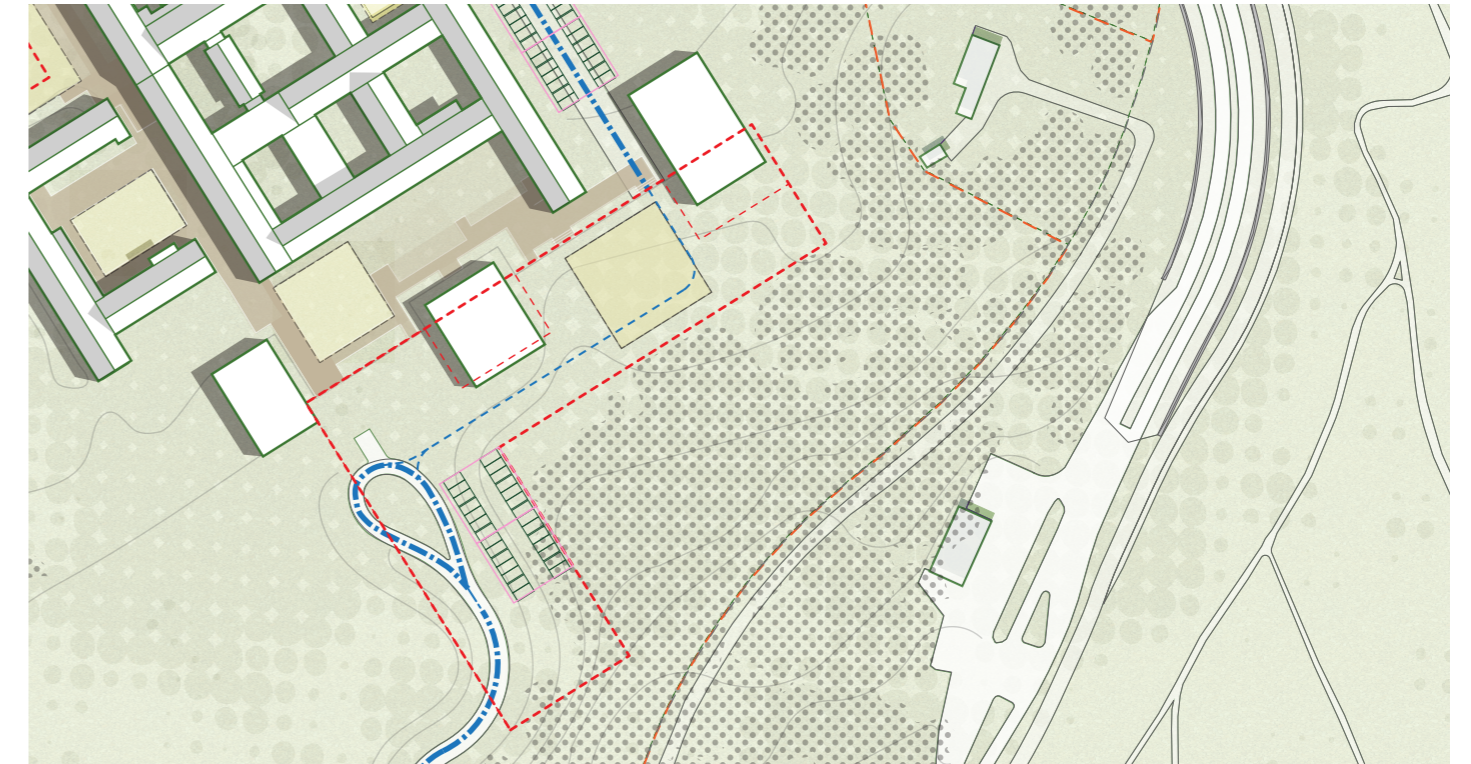
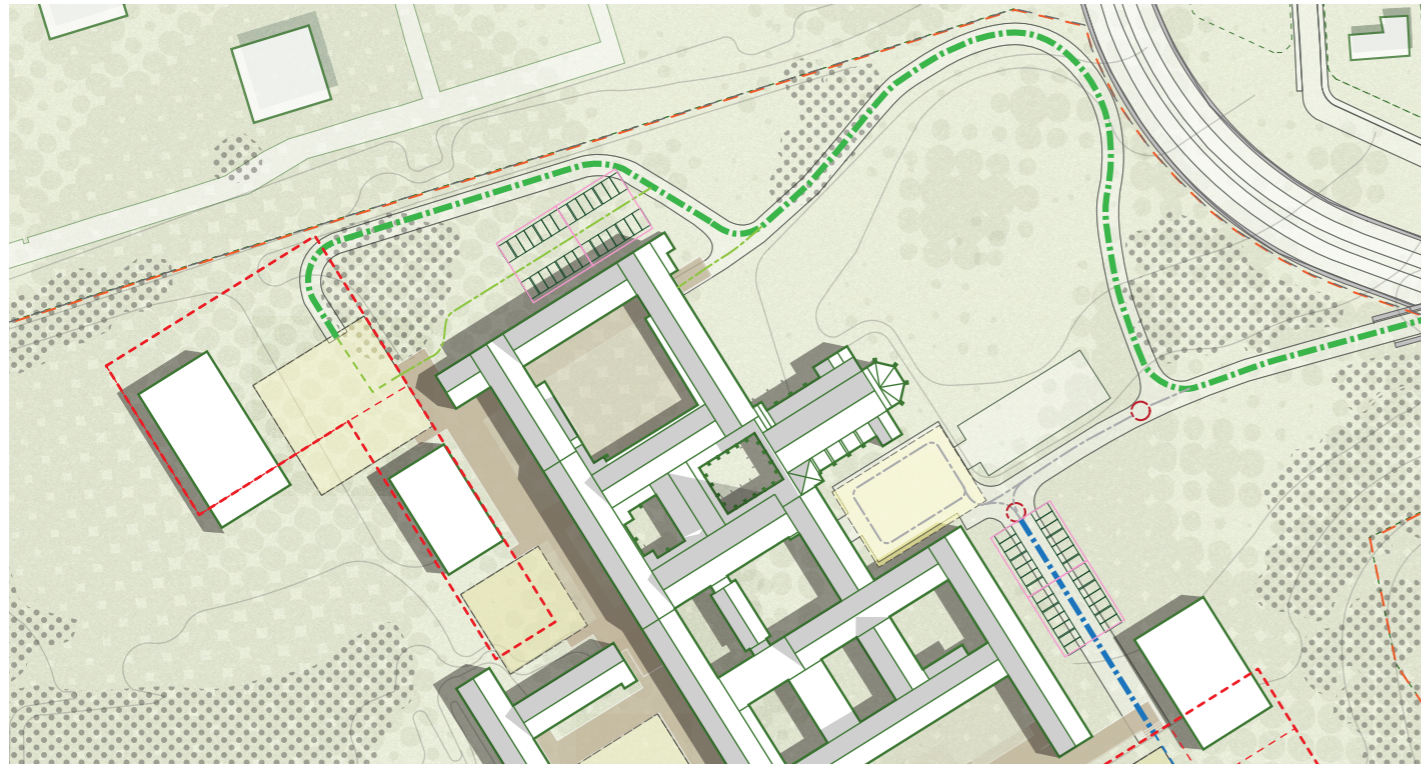
Bij de inrichting van het gebied hanteren we het STOMP-principe als uitgangspunt (Stappen, Trappen, OV, MaaS en als laatste pas de Privé-auto). Kortom, de ontwikkeling gaat uit van bewoners die met name gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer. Dit is het profiel waarop we toekomstige bewoners 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. In de paragraaf 'raakvlakken met opgaven in de omgeving' gaan we in op een ruimtelijk voorstel hiertoe (het lintpark).

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.

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 woningbouw 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 nieuwbouwploots 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 half-verdiepte parkeervoorziening. Het principe hierbij is dat het verkeer zo vroeg mogelijk wordt afgevangen in het gebied.

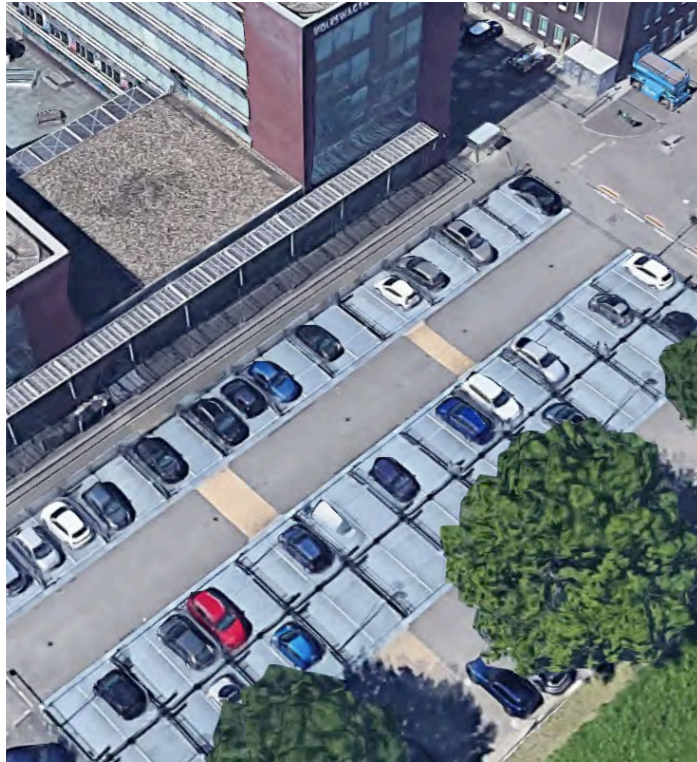


Denkrichting toegankelijkheid auto

- Ontsluiting oostzijde - voormalige hoofdentree
Alleen bewoners en gebruikers
Plot 1,2 en D
- Ontsluiting zuidzijde - nieuwe toegangsweg
voor bezoekers, bewoners, gebruikers
Plot 3,4,5 en gebouwdelen A,B,C,E
- - - Verbinding via halfverdiepte/deels overdekte
parkeeroplossing
- - - Gereguleerde toegang (rondom hoofdentree)
- - - Zoekgebied halfverdiepte parkeeroplossing
- Regulering toegankelijkheid

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Parkeeropgave en logistiek



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.

(afbeeldingen van Saturnuslaan 1 Amersfoort)

Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Voorbeeldanalyse parkeeropgave

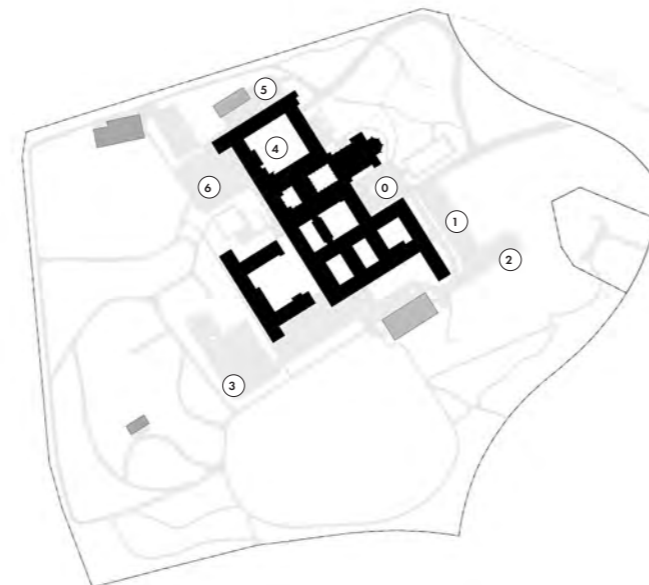
Indicatieve parkeerbalans

Gebaseerd op parkeernormen Amersfoort 2020, aangevuld door beleidsregel toepassing parkeernormen (november 2021).

De indicatieve parkeerbalans is opgesteld o.b.v. het woon- en werkprogramma. Op de parkeernormen is nog geen reductie toegepast als gevolg van deelmobiliteit. Het effect daarvan zal niet groot zijn aangezien een belangrijk deel van het woonparkeren is op te lossen door dubbelgebruik met het werkprogramma. Een aantal van 400 plekken is relatief goed op te lossen op het terrein met inzet van hulpmiddelen zoals parkeerliften. Hiermee kan de footprint binnen het aangegeven zoekgebied voor de halfverdiepte parkeeroplossingen zoveel mogelijk worden beperkt (zie volgende pagina voor een voorbeelduitwerking).

Parkeerplaatsen bestaande situatie:

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



Voorbeeldberekeningen - zonder dubbeltelling				
Wonen				
Totaal aantal woningen	180	200	220	240
Parkeren Vrije sector (45%)	113	126	139	151
Parkeren Middelduur (20%)	29	32	35	38
Parkeren Sociaal (35%)	44	49	54	59
Bezoekersparkeren (0,3 per woning)	54	60	66	72
Substotaal	240	267	294	320
Werken (op basis van 14.733 m² BVO)				
Parkeren 'Bedrijfsverzamelgebouw' (1,3)	134	134	134	134
Totaal	374	401	428	454
Reductie parkeerdruk				
Hypothese reductie bezoekersparkeren - dubbeltelling werken (20%)	-27	-27	-27	-27
Totaal incl. hypothese reductie	348	374	401	428

Parkeernormen Amersfoort

1. Hoofdcategorie wonen

Niet grondgebonden woning (rest van Amersfoort)

> 160 m² bvo	1,4
50 - 80 m² bvo	0,8
sociale huur	0,7
bezoekersparkeren	0,3 per woning

2. Hoofdcategorie Werken

Commerciële dienstverlening/kantoor:

1,7 tot 2,0 per 100 m² bvo
(aandeel bezoekersparkeren 5%)

Bedrijfsverzamelgebouw:v
1,3 tot 1,8 per 100 m² bvo
(aandeel bezoekersparkeren 20%)

Voorbeeldscenario 1:

200 woningen
374 parkeerplaatsen

Voorbeeldscenario 2:

220 woningen
401 parkeerplaatsen

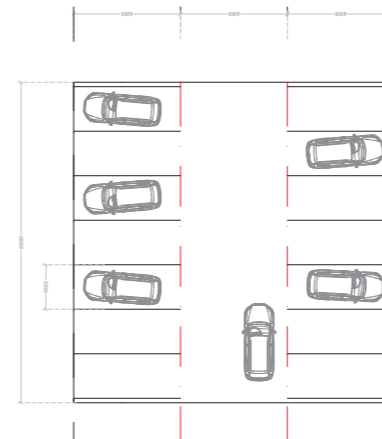
Voorbeeld scenario 3:

240 woningen
428 parkeerplaatsen

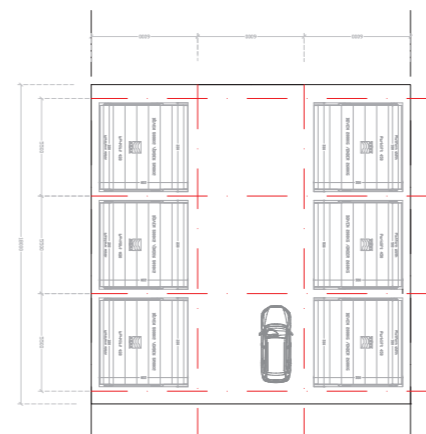
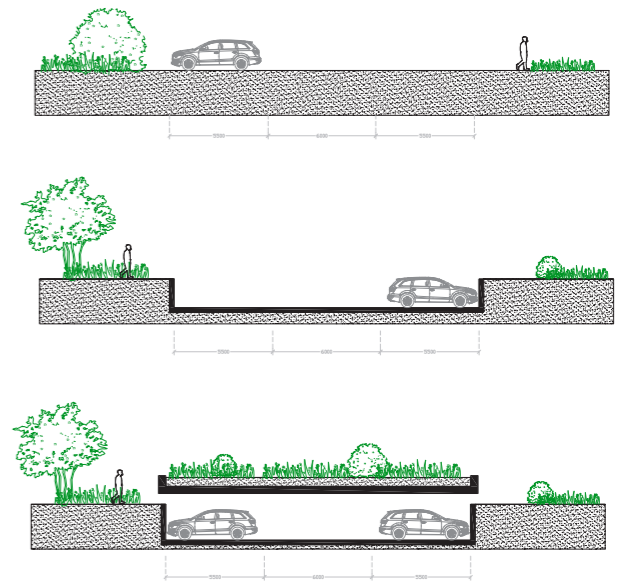
Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Parkeeroplossingen

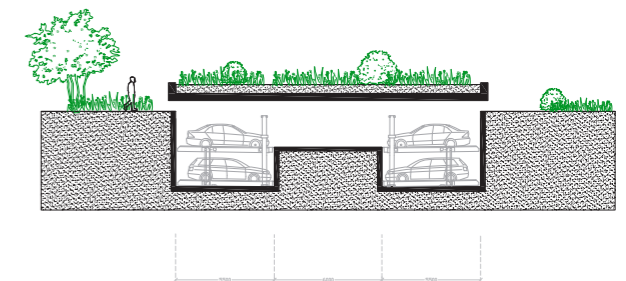
Voorbeelduitwerking met ca. 400 parkeerplaatsen (o.b.v. 220 woningen)
 84 op maaiveld - 316 halfverdiept (met parkeerlift).



A. Basis
 18 x 18 m - 14 parkeerplaatsen
 (in voorbeeld links op maaiveld - 2x14 per locatie)



B. Toepassing parkeerliften (per 2 plaatsen):
 18 x 18 m - 12 x 2 = 24 parkeerplaatsen, overdekt of open.
 (in voorbeeld links halfverdiept met dek voor beplanting)



Ontsluiting, mobiliteit en parkeren

Fietsparkeren, logistiek en afvalinzameling



- Legenda
- Fietsparkeren in pandig (souterrain)
 - Fietsparkeeroplossingen op maaiveld
 - Afvalpunt (groot)
 - Afvalpunt (klein)
 - Logistieke bewegingen
 - Projectie zoekgebied halfverdiept 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.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap**
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Toekomstbestendige gemeenschap

De organisatie van eigendom, beheer en onderhoud

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, richtinggevende 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.

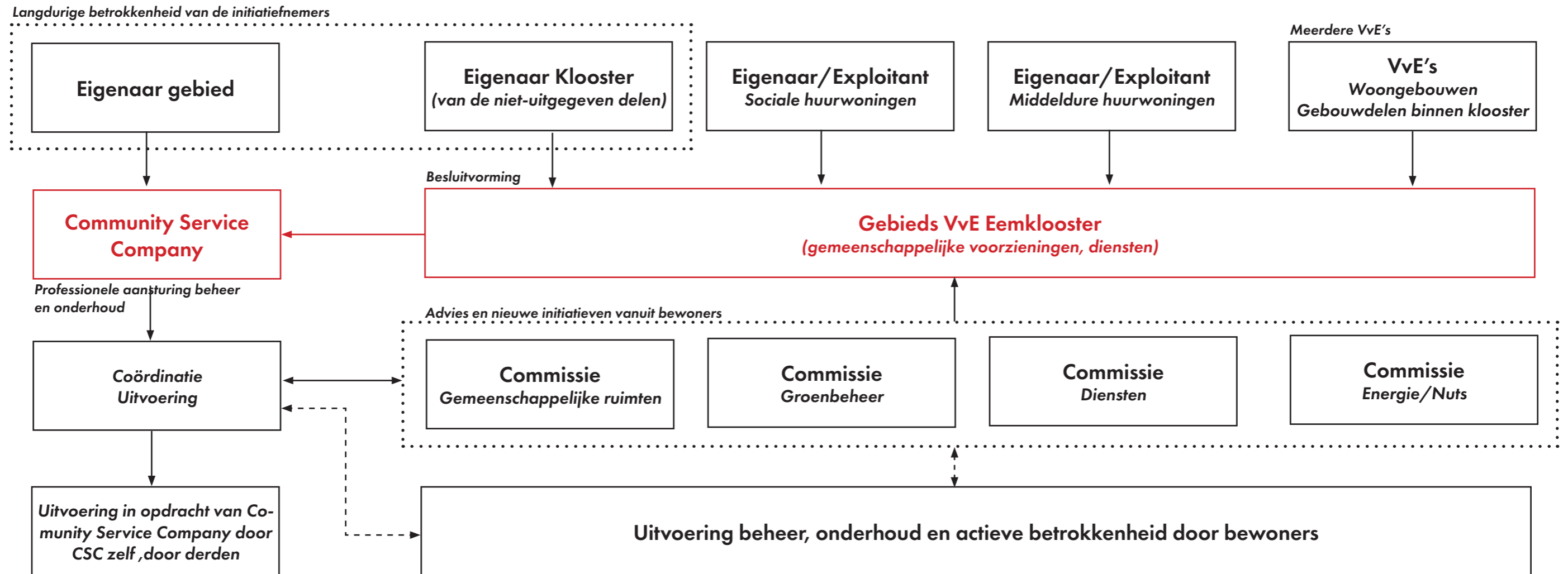
We hebben een opzet vormgegeven waarbij beide perspectieven in beginsel worden samengebracht. Hierin staat het onderscheid tussen (individueel) eigendom van de verschillende onderdelen en (collectief) zeggenschap over deze onderdelen centraal. Het eigendom van bijvoorbeeld het landschapspark kan bij 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 nieuwbouwwolume georganiseerd; onderdeel van het appartementsrecht is het gebruiksrecht van een deel van de tuinen en parkeervoorzieningen voor eigen gebruik.
- Er vindt geen uitgifte van privé grond plaats buiten de individuele woongebouwen en gebouwdelen behoudens een strook van ca. 6 meter vanuit de gevel voor een eigen buitenruimte (terras). Daarbij kan een exclusief gebruiksrecht worden gegeven voor een nader te bepalen deel van het landschapspark daarbuiten. In het totaal zal het gaan om zones van maximaal ca. 15 tot 20 meter bij de bestaande gebouwdelen die worden getransformeerd en ca. 3 tot 6 meter bij nieuwbouwwolumes.
- 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)



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 structurend 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 voortborduurde 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 verbonden 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 actieve 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.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten**
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Civieltechnische uitwerkingsaspecten

Watersysteem, autarkische systemen



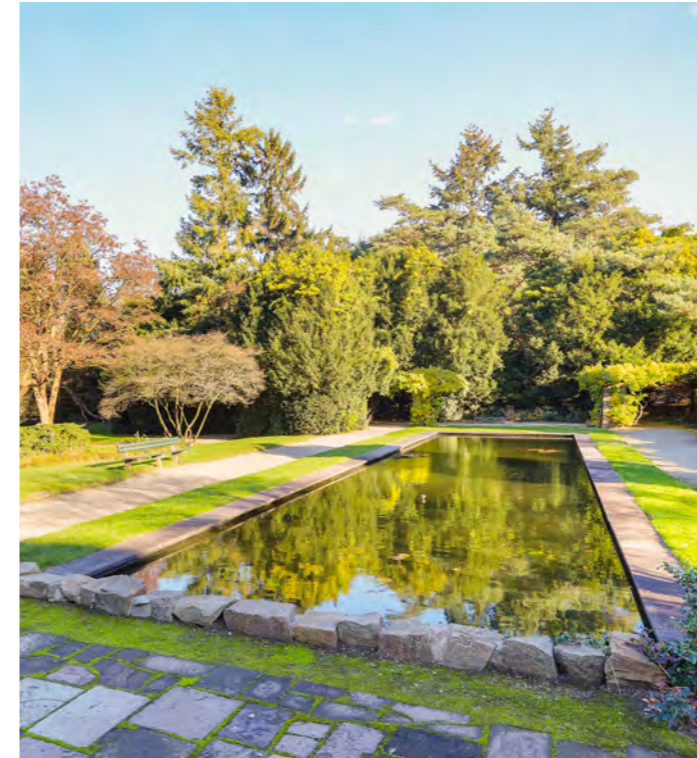
Half-verdiepte parkeeroplossingen

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).



Beperking van de footprint voor parkeren

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 de totale parkeerbehoefte per saldo op minder oppervlak 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.

Op dit moment is de inventarisatie van het bestaande watersysteem nog niet compleet. 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.

Civieltechnische uitwerkingsaspecten

Ondergrondse infra



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.

Water toe- en afvoer

In de opzet van het klooster is, zoals eerder opgemerkt, de opvang van hemelwater onderdeel geweest van een autarkische 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 opge-

vangen 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 in gedurende de realisatie van een dergelijk netwerk de impact op de bestaande natuur te beperken. Zoals bij het Elektriciteitsnetwerk wordt gezocht naar een netwerk dat samenvalt met de nieuwe reeks aan hoven en plekken rondom het klooster waarop de nieuwbouw zal aansluiten.

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.

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.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving**
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Raakvlakken met opgaven in de omgeving

Bereikbaarheid op de westflank van Amersfoort, visie heuvelrugzone, projecten in de omgeving

Onderwerpen:

- Westelijke ontsluiting
- Aansluiting op Visie Heuvelrugzone
- Transformatie van de Bernhardkazerne
- Overige projecten in de omgeving
- Eerdere planvorming (concept Lintpark)



Westelijke ontsluiting

Het bestemmingsplan dat door de Gemeente Amersfoort is opgesteld om de realisatie van de westelijke ontsluiting mogelijk te maken omvat het gehele terrein van het Eemklooster. Terwijl slechts een deel van het oorspronkelijke terrein van het klooster is opgenomen in de planvorming voor deze nieuwe 'randweg,' is het gehele terrein onderdeel geworden van de bestemmingsplanwijziging uit 2016.

Gedurende de planvorming voor de transformatie en de nieuwbouw in en rondom het klooster, die begin 2021 van start is gegaan, is de realisatie van de Westelijke ontsluiting logischerwijze als uitgangspunt gehanteerd. Met het vaststellen van het coalitieakkoord van het nieuwe college in juni 2022 zijn echter nieuwe invalshoeken ontstaan rondom de toekomst van deze Westelijke ontsluiting.

Illustratie Westelijke Ontsluiting.
Bron: Gemeente Amersfoort

Raakvlakken met opgaven in de omgeving

Visie Heuvelrugzone



Visie Heuvelrugzone

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 Heuvelrugzone 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.

De verwachting is daarmee dat de invalshoeken programma en natuur nog verder worden uitgediept in de vervolgstappen rondom de visie Heuvelrugzone. Deze uitwerking, eventueel in combinatie met een uitwerking in de omgevingsvisie van de gemeente Amersfoort kan relevante invalshoeken bieden voor de verdere planvorming rondom het Eemklooster.

Raakvlakken met opgaven in de omgeving

Transformatie Bernhardkazerne



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 avonden 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.

Raakvlakken met opgaven in de omgeving

Overige ontwikkelingen in de omgeving



Mgr Blom



Zon & Schild

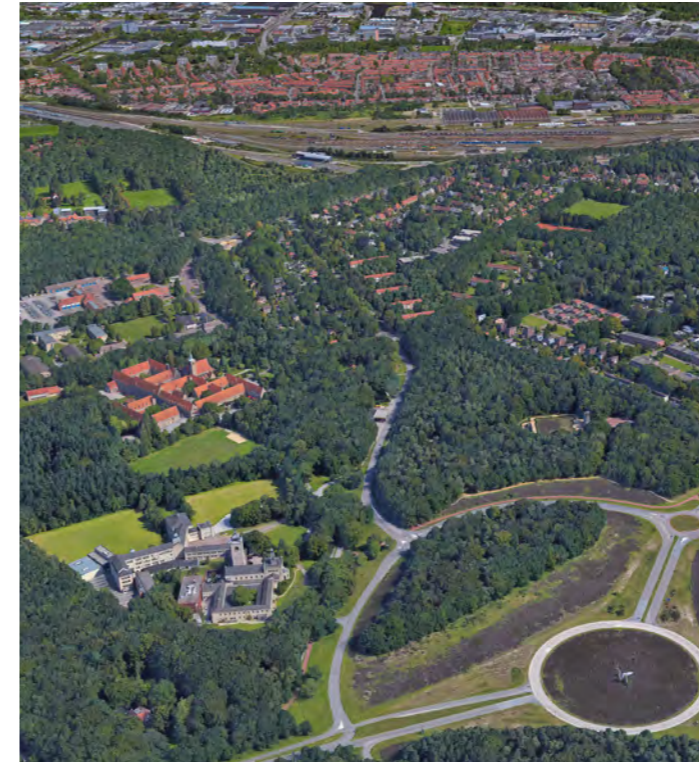
Overige ontwikkelingen in de omgeving

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.

Raakvlakken met opgaven in de omgeving

Lintpark tussen spoor en stichtse rotonde (concept)



Concept Lintpark

In eerdere fasen van dialoog is met diverse partijen het concept van het 'Lintpark' ingezet om de voedingsbodem te onderzoeken voor een integrale benadering waarin meerdere deelgebieden en eigenaren samen naar een visie op een hoger schaalniveau toewerken.

Het concept voor dit 'Lintpark' heeft momenteel geen enkele status en is puur illustratief aan de mogelijkheid een proces te doorlopen waarlangs op een hoger schaalniveau een aantal gezamenlijke afwegingen kunnen worden gemaakt. Het projectteam van het Eemklooster zet ook in de toekomst het gesprek voort over dit onderwerp met de betrokken stakeholders. In de opzet van het landschapsplan voor het Eemklooster is rekening gehouden met een meer open karakter van het landschap richting de noordzijde (Bernhardkazerne), maar zijn andere aspecten nog niet terugvertaalt naar een nieuwe versie van het concept van het 'Lintpark'.

Mocht er in de nabije toekomst aanleiding toe zijn, dan maakt de opzet van het landschapsplan voor het Eemklooster het mogelijk deze wisselwerking met het hogere schaalniveau alsnog uit te werken zonder de aard van het plan aan te hoeven passen.

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog**
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen

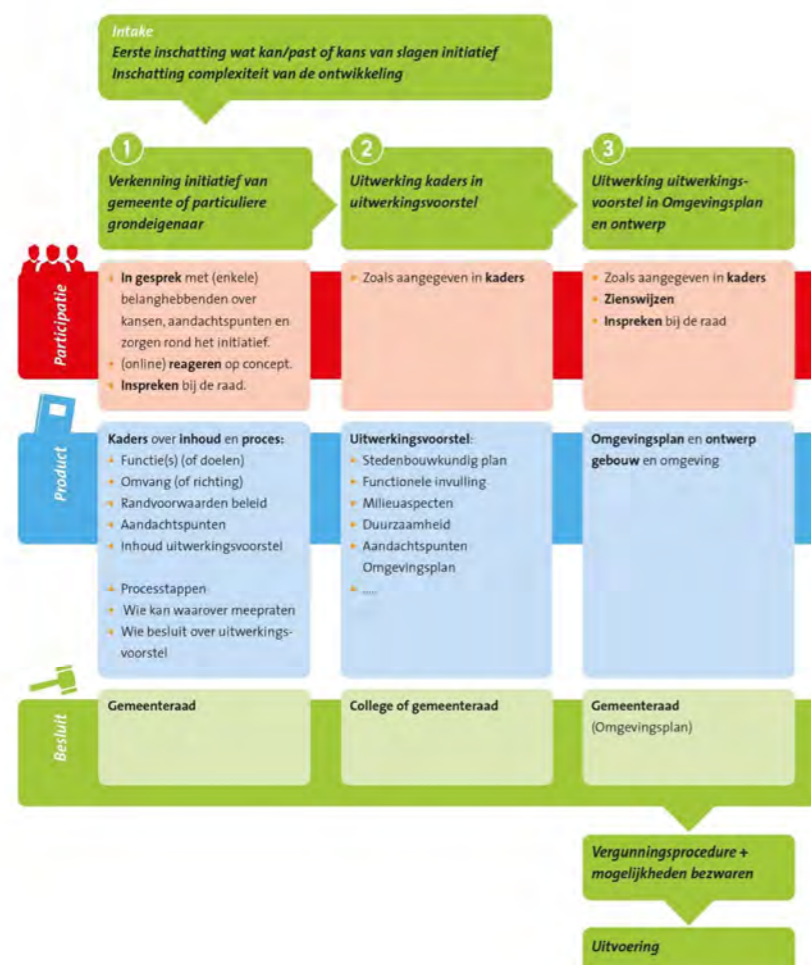
Proces van dialoog

Participatie, dialoog en samenwerking

Onderwerpen:

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

Processtappen voor meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen



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).

Opbrengsten uit het participatieproces tot nu toe Startend met de winterwandeling rond Kerst 2020 hebben inmiddels drie rondes van participatie plaatsgevonden. In deze verschillende rondes 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 rondes zien.



Proces van dialoog

Uitkomsten uit de dialoog

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. Deze reacties zijn opgenomen in het tweede deel van deze paragraaf.

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-zomerdialoogronde gesprekken worden gevoerd; tegelijkertijd wordt de behoefte geuit om ook meer integrale en overkoepelende gesprekken te voeren. In de zomer 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 Fockemalaan 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.

gevormd waarin individuele bewoners, vertegenwoordigers van bewonersverenigingen, belangengroepen en de gemeente deelnemen. Met deze klankbordgroep wordt periodiek de voortgang in de planvorming op enkele individuele thema's gezamenlijk besproken.

Daarnaast worden per fase tevens avonden georganiseerd waarin de voortgang in het planproces met een bredere groep van geïnteresseerden wordt besproken.

Vervolgstappen in de dialoog met de omgeving

Vanaf het najaar van 2022 is een 'klankbordgroep'

Proces van dialoog

Vertrekpunt kerst 2020



- 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

- **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, oubolig/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 mufte 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.

Proces van dialoog

Reflecties vanuit de omgeving

- **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.

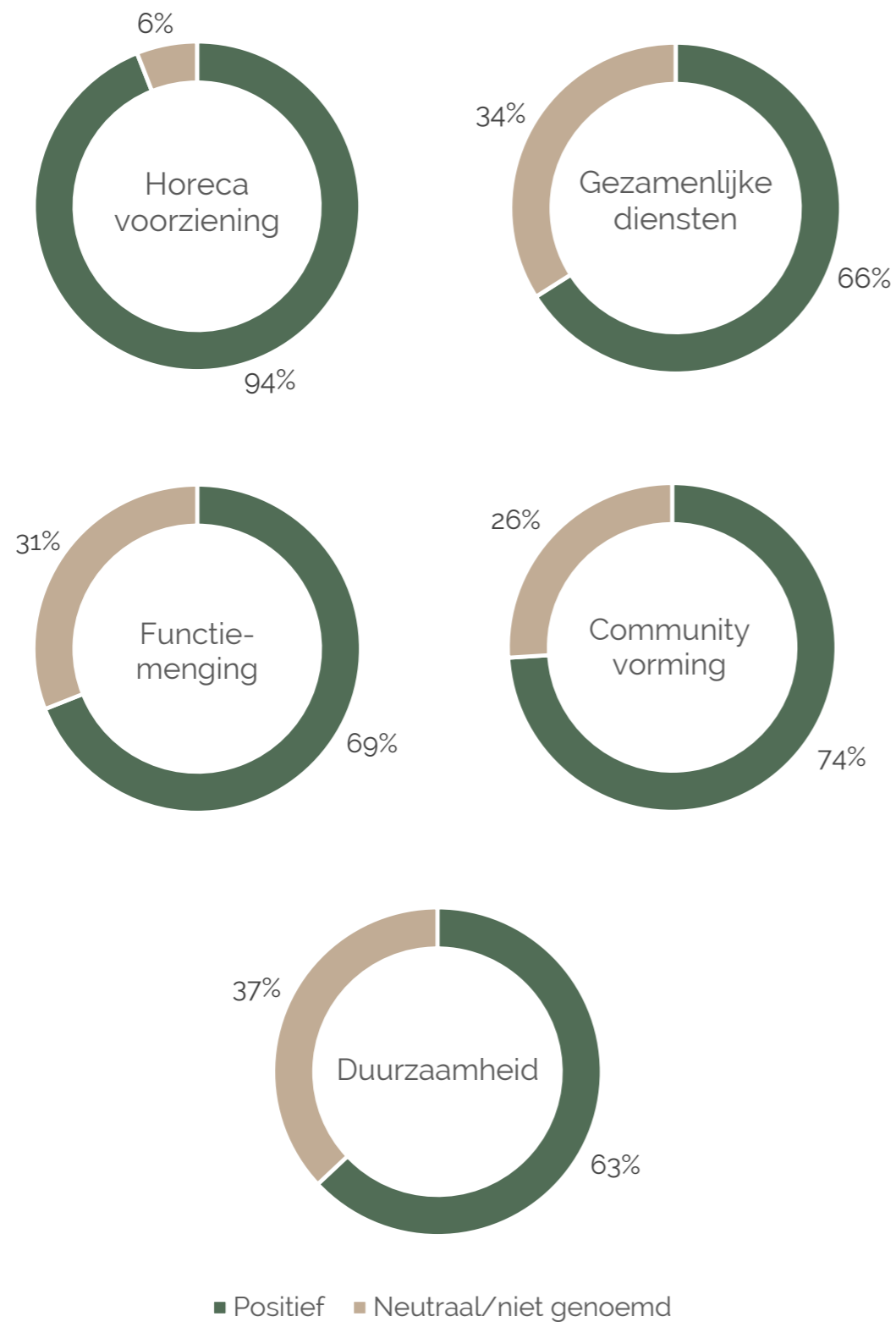
Gezonde en zelfbewuste levensstijl

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".

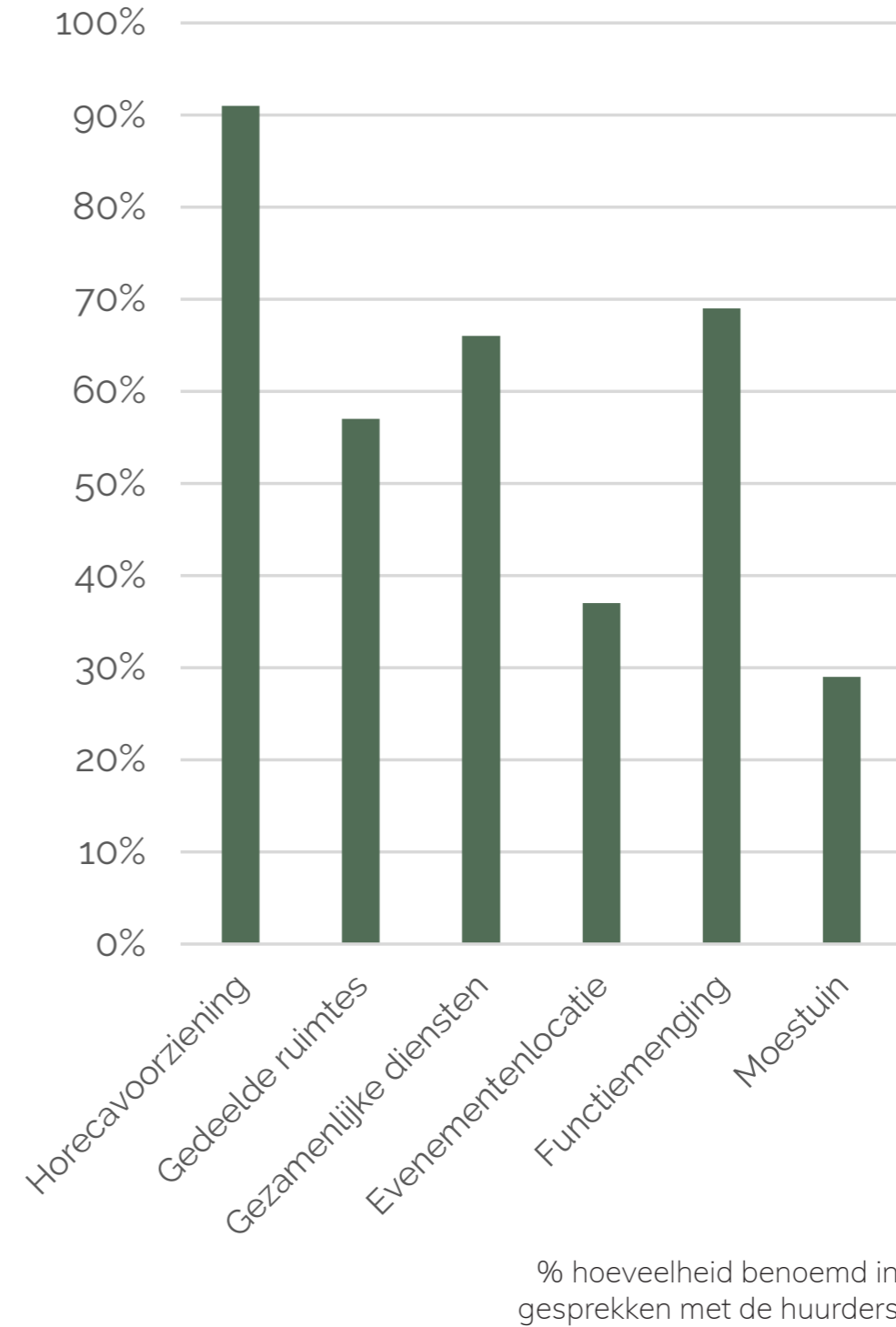
Proces van dialoog

Belangrijkste thema's voor huidige huurders

Wat zijn belangrijke thema's voor de huidige huurders?



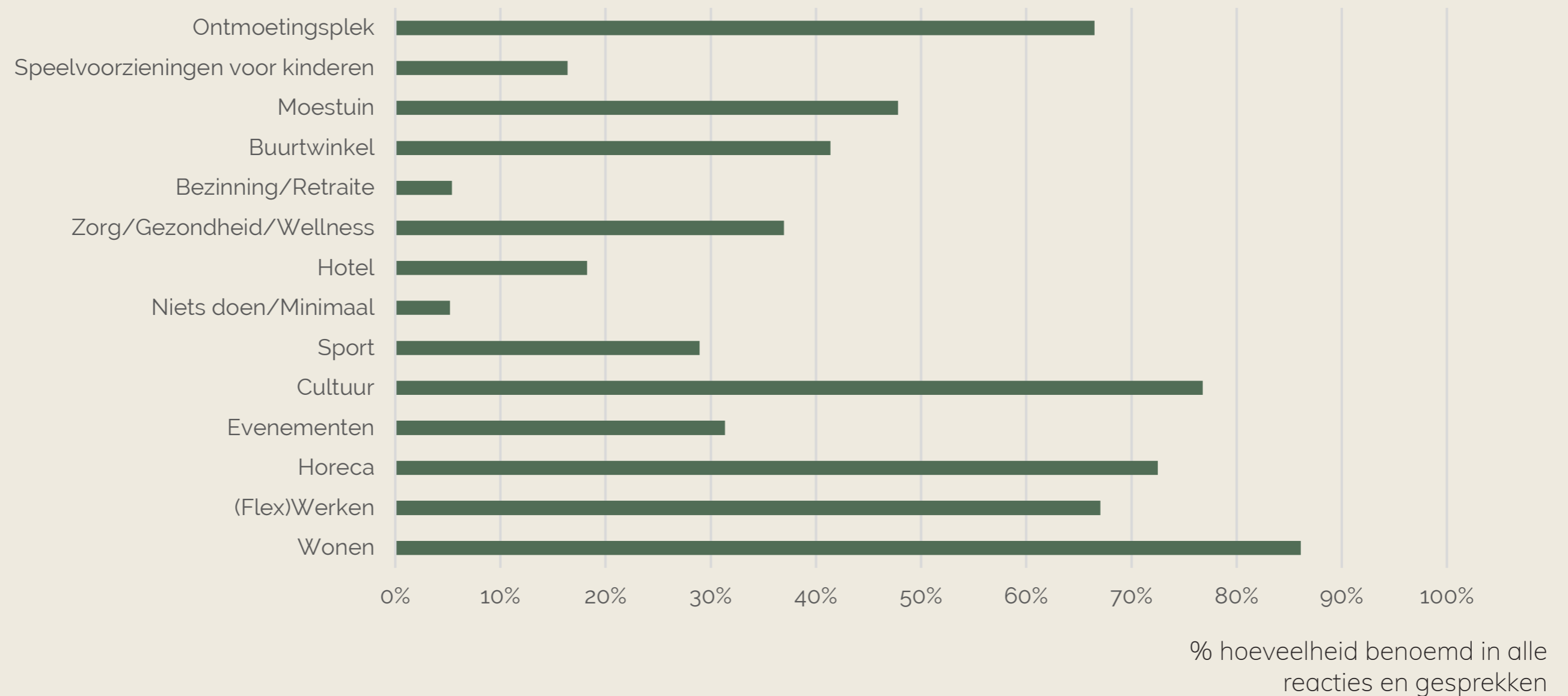
Welke voorzieningen wensen de huidige huurders in/om het Eemklooster?



Proces van dialoog

Belangrijkste thema's vanuit de omgeving

Met welke invulling(en) kan het Eemklooster bijdragen aan verbinding met en behoeftes van de stad Amersfoort?



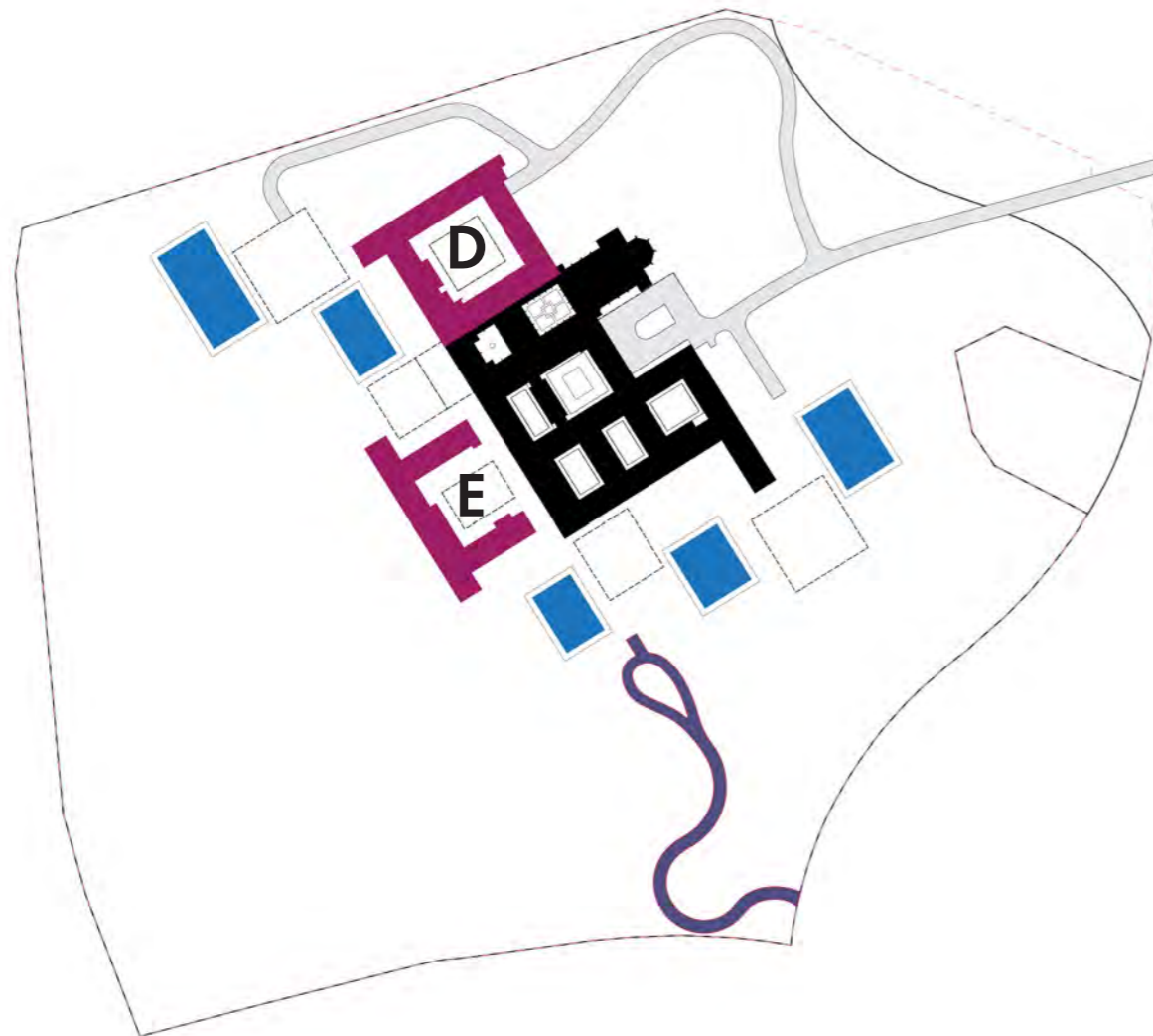
Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap en ecologie
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering**
- 1.18 Uitwerkingsvragen

Planing en fasering

Onderdelen infrastructuur, gebouw, gebied



- Nieuwe toegangsweg
- Transformatie gebouwdelen D + E
- Nieuwbouw
- Aanpassing bestaande toegangsweg



Indicatieve fasering

Fase 0: Aanleg nieuwe toegangsweg

Fase 1: Transformatie gebouwdeel E

Fase 2: Realisatie Plot 1 en 2 (Woningbouw)

Fase 3: Realisatie Plot 3, 4 en 5 (Woningbouw)

Fase 4: Transformatie gebouwdeel D

Eemklooster

Concept uitwerkingsvoorstel

- 1.1 Planonderdelen en planproces
- 1.2 Bestaande situatie
- 1.3 Opgave
- 1.4 Ambitie
- 1.5 Erfgoedopgave
- 1.6 Concept voor het nieuwe ensemble
- 1.7 Landschap
- 1.8 Ruimtelijke kaders nieuwbouw
- 1.9 Beeldkwaliteit
- 1.10 Uitwerking programma
- 1.11 Integrale duurzaamheid
- 1.12 Ontsluiting, mobiliteit en parkeren
- 1.13 Toekomstbestendige gemeenschap
- 1.14 Civieltechnische uitwerkingsaspecten
- 1.15 Raakvlakken met opgaven in de omgeving
- 1.16 Proces van dialoog
- 1.17 Planning en fasering
- 1.18 Uitwerkingsvragen**

1.18 Uitwerkingsvragen

Vervolgstappen in de planvorming

Uitwerkingsvragen

De belangrijkste uitwerkingsvragen betreffen:

Programma kantoren

- In lijn met de kaderstellende notitie wordt na renovatie en herontwikkeling van het klooster uitgegaan van in totaal 7.000 tot 9.000 m² VVO aan 'kantoor commercieel'. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betekent dit een uitbreiding met maximaal 7.000 m² VVO. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente Amersfoort en de Provincie Utrecht in relatie tot zowel de Interim Omgevingsverordening als de behoefte naar kantoren in de provincie die momenteel wordt uitgevoerd. Op basis van deze gesprekken kan het zijn dat het metrage kantoren in de programmatafel nog aangepast moet worden.

Invulling programma sociale woningbouw

- Met de Alliantie vinden gesprekken plaats over de invulling van het sociale woningbouwprogramma in lijn met het Deltaplan Wonen. De insteek is daarbij om dit (nieuwbouw)programma versneld te kunnen realiseren door middel van een WABO-procedure. Het voorkeursscenario 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.

Beeldkwaliteit

- De paragraaf beeldkwaliteit uit het Uitwerkingsplan wordt in de komende maanden verder uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan, mede in relatie tot het op te stellen bestemmingsplan.

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.

