



UITWERKINGSPLAN LANDGOED BLOM

P. 23 - Het Samenleefplan

'Omzien naar elkaar' en 'Leven in harmonie met de natuur'; hoe geef je daar vanuit menselijk oogpunt invulling aan?

P. 40 - Natuurverbeterplan

Hoe gaan we om met de natuur binnen Landgoed Blom en in de directe omgeving en waar zien we kansen voor verbetering?

P. 52 - Ruimteijk plan

Een ruimtelijke uitwerking van het Samenleefplan en het Natuurverbeterplan, met verwijzingen naar de cultuurhistorie.



INHOUDSOPGAVE

I. Inleiding	
Voorwoord en Leeswijzer	6
De Nalatenschap van de Zusters	12
De Historie van Landgoed Blom	14
In Gesprek met de Zusters	18
II. Samenleefplan	
Samenleefplan	23
Een centrale visie met 12 kernwaarden	24
De Mensen	26
Aanpak	29
Maatregelen	29
Een blik in de toekomst	31
Proces	39
III. Natuurverbeterplan	
Juridisch houdbaar onderzoek	40
Samenvattend	42
Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland	43
Houtopstanden	43
Das	44
Soortbescherming	44
Natuurverbetering in de omgeving	47
In natuurlijke setting	48
Natuurkamer verrijken	48
Vervallen schuurtjes	50
Lekker ruig laten	50
Aantrekkelijk voor dier en mens	50
Natuur eerst	51
IV. Ruimtelijk plan	
In harmonie met het kloosterterrein	52
Gelaagdheid en ruimtelijke vertaling	53
Ruimte voor ontmoeting	54
Analyse cultuurhistorie	55
Wat betekenisvol is, koesteren we	57
Nieuwe waardevolle plekken	57
Cultuurhistorie kracht bij zetten	58
Landgoed Blom in relatie tot de omgeving	58
Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit	59
Programma	68
Mobiliteit	70
Conclusie parkeeroplossing	73
Geluid	74
Duurzaamheid	77
V. Proces en Participatie	
Communicatie en participatie	82
Klankbordgroep	82
Betrokken partijen en rol	83
Opmerkingen en reacties op het concept	
Uitwerkingsplan	84
Proces en planning	86
Planningoverzicht	88
VI. Rapportages	90

Landgoed Blom



VOORWOORD EN LEESWIJZER

Landgoed Blom wordt een bijzondere plek in Amersfoort. Op basis van de Kadernota die 14 juli 2021 werd vastgesteld in de gemeenteraad hebben wij – als initiatiefnemers van Landgoed Blom – onze visie uitgewerkt. Met plezier zijn we steeds dieper in de materie gedoken. We omringden ons met lokaal verankerde experts die hielpen de vragen uit de kadernota te beantwoorden. Het resultaat is dit magazine en een set met bijlagen.

Wij nemen u mee in ons verhaal. Te beginnen met een korte uitleg over de benaming en ons motto dat we verbinden aan onze ambities. Daarna vertellen we over het gedachtegoed van de Zusters en de historie van het landgoed. Vervolgens zetten we onze visie voor u uiteen, gevolgd door de uitwerking van de visie. Tot slot gaan wij in op het proces en de planning.

Landgoed Blom, Natuurlijk gastvrij. Wat bedoelen we daar nou mee?

Natuurlijk gastvrij is op veel manieren te interpreteren en dat is ook precies de bedoeling. Gastvrij is voor ons de setting die we hier creëren met Buitenhuis Blom, de Vlindertuin, wandelpaden, speel- en zitplekken en vanzelfsprekende ontmoetingsplekken in en om de gebouwen. ‘Natuurlijk’ staat voor de ambities die we hebben ten aanzien van natuurverbetering en duurzaamheid. Als je de klemtoon verlegt, benadrukt natúúrlíjk het woord ‘gastvrij’ en daarmee willen we aangeven dat het heel natuurlijk is dat je hier een gastvrije woonomgeving maakt. Zo is het immers altijd geweest. Grote groepen Belgen werden hier in 1914 opgevangen, het asielzoekerscentrum biedt een plek aan vluchtelingen en het zusterhuis is voor ouderen en studenten een toevluchtsoord. Theologiestudenten betalen geen huur maar zien om naar de Zusters en

verrichten werkzaamheden in ruil voor inwoning in het klooster. Kortom, de plek is van oudsher gastvrij en open en die historie koesteren we op Landgoed Blom.

Benaming

Voor ons is Landgoed Blom meer dan het plangebied waar wij concrete plannen voor maken. In onze gebiedsvisie zien we het plangebied, kloosterterrein, asielzoekerscentrum en de zogenaamde Driehoek als een samenhangend geheel. Deze integrale benaderingswijze verrijken we met groene en sociale verbindingen, zodat Landgoed Blom een bijzondere, waardevolle plek in het Amersfoortse wordt. Als we het over ‘Landgoed Blom’ hebben, bedoelen we ons visiegebied. In de uitwerking op de volgende bladzijdes is dit visiegebied gemarkeerd met een stippellijn. Ons plangebied is aangegeven met een oranje kader. Voor dat gebied heeft de initiatiefgroep een plan ontwikkeld dat uit drie samenhangende delen bestaat: een Samenleefplan, een Natuurverbeterplan en het Ruimtelijk plan. Uit deze driedeling spreekt de verbinding tussen mens, natuur en gebouw.



VISIEGEBIED

PLANGEBIED

VELD 3

Bomenkrans

Mariabos

Begraafplaats

Buitenhuis

VELD 2

Vlindertuin

De Driehoek

Klooster Mgr. Blom

VELD 1

AZC

Uitleg plangebied en Veld 1, 2 en 3

Het plangebied betreft het landgoed achter het monumentale Klooster Sint Jozef aan de Barchman Wuytierslaan 55 in Amersfoort. Het klooster en de aangrenzende bebouwing maken geen deel uit van het plangebied. Ten noorden van deze bebouwing liggen het zorgvuldig onderhouden gazon van het klooster en de begraafplaats van de Zusters. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie velden waarvan er twee worden bebouwd (bouwvelden)

Bouwveld 1 is momenteel gedeeltelijk in gebruik als speeltuin door de AZC Amersfoort voor tijdelijke opvang en is gelegen aan de zuidoostkant van het plangebied. Direct ten noorden van de tijdelijke opvang ligt bouwveld 2 dat tot op heden een agrarische functie heeft. Elk jaar wordt hier gerst verbouwd.

In de uiterst noordoostelijke hoek van het plangebied is een bos dat onaangetaast blijft door werkzaamheden. Aan de westzijde van dit bos ligt een veldje met schraal grasland. Naast de centraal gelegen Vlindertuin staat het Buitenhuis.

Veld 3 bestaat uit grasland waar tot en met 2020 een aantal koeien graasden. In de huidige situatie wordt dit veld niet bemest en niet langer begraasd. Op veld 3 staan twee oude schuren die gebruikt worden als werkplaats en voor opslag. Aan de uiterste noordwest rand van het visiegebied ligt het Mariabos; een parkachtig bos met enkele wandelpaden voor de bewoners van het klooster. Dit bos valt buiten het plangebied, hier zullen dus geen werkzaamheden worden verricht.

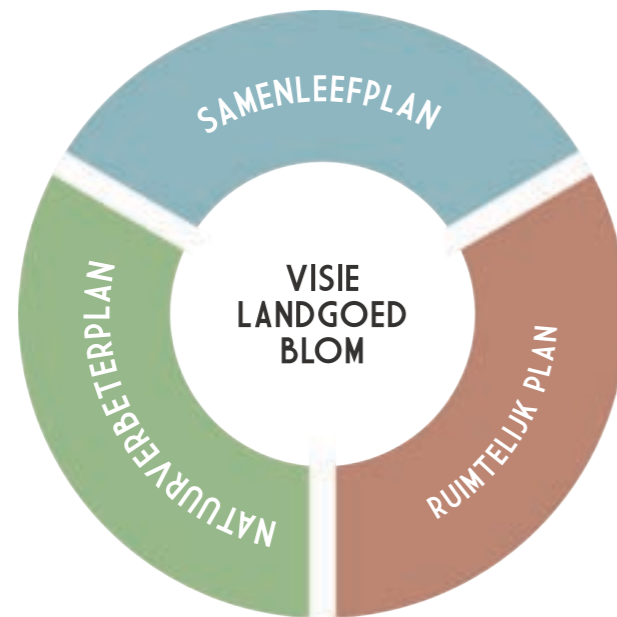
Visie

De visie op Landgoed Blom is opgebouwd aan de hand van 12 thema's waar deze ontwikkeling mee startte. Zie de poster getoond op pagina 24 en 25. Uit deze visie zijn twee centrale waarden ontstaan die als rode draad in het plan verweven zijn. 'Omzien naar elkaar' en 'Leven in harmonie met de natuur'! Deze zorg voor mensen en

natuur vraagt aandacht, meer aandacht dan gebruikelijk is bij woningbouwontwikkeling. Daarom hebben de initiatiefnemers een Samenleefplan, Natuurverbeterplan en een Ruimtelijk plan opgesteld.



In het Samenleefplan staan de mensen die straks op Landgoed Blom wonen en werken centraal. Hoe zorgen we ervoor dat die mensen op een fijne manier met elkaar en met hun omgeving omgaan en hoe maken we van Landgoed Blom een goed functionerende woon- en leefgemeenschap?



In het Natuurverbeterplan staat hoe we omgaan met de natuur. Niet alleen binnen Landgoed Blom, maar ook in de omgeving. Waar zien we kansen op verbetering en hoe maken we deze waar? Welke diersoorten moeten we beschermen en hoe voldoen we aan de wet- en regelgeving?

Het Ruimtelijk plan is een uitwerking van het Samenleefplan en het Natuurverbeterplan. Hoe geven we hier op stedenbouwkundig niveau invulling aan? Hoe vertaalt de rijke cultuurhistorie zich in de architectuur en hoe dragen de gebouwen bij aan 'Omzien naar elkaar' en 'Leven in harmonie met de natuur'.



Onderzoeksvragen (Kadernota)

Voorafgaand aan de planvorming zijn randvoorwaarden opgesteld door de gemeente Amersfoort. In de 'Kaders voor inhoud en proces herontwikkeling locatie Mgr. Blom' staan de randvoorwaarden voor de planontwikkeling. Aan de hand van deze randvoorwaarden en eerdere planvorming zijn verschillende onderzoeksvragen opgesteld. De volgende onderzoeksvragen komen aan bod in het uitwerkingsplan. In bijlage 16 worden deze ook nog apart beantwoord.

- ◇ BER (Bomeneffectrapportage): Beschrijving kwaliteit bomen, of er bomen niet behouden kunnen blijven en hoe dit gecompenseerd wordt;
- ◇ Natuurwaarden: Nader onderzoek naar effecten op natuurwaarden, hoe deze worden ingepast en/of hoe negatieve effecten worden gecompenseerd. Tevens kijken naar versterken natuurwaarden binnen en buiten het plangebied;
- ◇ Visie Heuvelrugzone: onderzoek naar uitgangspunten en voorwaarden uit de visie op gebied van morfologie van de gebouwen en de inpassing in de ruimtelijke context;
- ◇ Boomhoogte: onderzoek naar de (gemiddelde) boomhoogte i.v.m. uitgangspunt dat bebouwing niet boven de boomtoppen uit mag steken;
- ◇ Hoogbouweffectrapportage: Onderzoek naar passendheid bebouwing binnen bestaande structuren van de buurt en de wijk en bijdrage aan de ambities (groei, duurzaamheid en inclusief), bij meer dan 5 bouwlagen;
- ◇ Programma: onderzoek naar de ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden en het aantal te realiseren woningen en de onderverdeling naar sociaal, middenduur en vrije sector;
- ◇ Verkeer: Onderzoek naar de mogelijkheden van dubbel gebruik van parkeerplaatsen, hierbij kijken naar afstemming met Kabouterhut en Dierentuin incl. afspraken maken over dubbel gebruik;
- ◇ Duurzaamheid: Is het mogelijk om aan te sluiten op de asphaltcollectoren van de Westelijke Rondweg?;
- ◇ Duurzaamheid: Via duurzaamheidsvisie en energieconcept nader in beeld brengen wat de (on) mogelijkheden zijn;
- ◇ Verkeer: Hoe vindt de ontsluiting op de BW-laan en juiste verkeersafwikkeling m.b.t. de Westelijke rondweg plaats;
- ◇ Openbaar gebied/ buitenruimte: verhouding openbaar/ semi openbaar/ privaat en wie wordt eigenaar (gemeente of private partij)
- ◇ Woonvereniging/ coöptatie: Nader onderzoek naar de mogelijkheden i.r.t. o.a. de huisvestingsverordening;
- ◇ Werken: Onderzoek naar de mogelijkheden voor (aanvullende) werkvoorzieningen;
- ◇ Kunst en Cultuur: Onderzoek naar mogelijkheden om (aanvullend) kunst en cultuur op te nemen in het plan;
- ◇ Betredingsdruk: Nader onderzoek naar de effecten van de herontwikkeling op de betredingsdruk van het omliggend (natuur)gebied.

"Omzien naar elkaar en Leven in harmonie met de natuur"



"De zorg en het sociale karakter willen we behouden"

*Zusters van Sint Jozef
Voor de oude entree van het
Klooster Mgr. Blom*

DE NALATENSCHAP VAN DE ZUSTERS

Op het huidige kloosterterrein wonen senioren, studenten en bewoners met én zonder zorgvraag. In het azc vinden vluchtelingen tijdelijk onderdak. Tijdens ons onderzoek ontdekten we dat niet alleen de recente historie van Landgoed Blom garant staat voor een warm thuis. Ook meer dan 100 jaar geleden werden er 19.000 Belgen opgevangen. De locatie heeft overduidelijk een gastvrij DNA en daar geven we met de ontwikkeling van Landgoed Blom opnieuw invulling aan. Op deze manier koesteren we de nalatenschap van de Zusters en geven we Amersfoort opnieuw een plek van betekenis.

De Zusters bieden iedereen een warm welkom, ongeacht religie en achtergrond. De Zusters van de Congregatie Zusters van Sint Jozef bieden al 140 jaar onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijk en pastoraal werk en missiewerk in Indonesië. De Zusters waren de eerste thuis- en wijkverplegers in Amersfoort en de eerste verpleegkundigen in het oorspronkelijke St. Elisabeth gasthuis, nu Meander Medisch Centrum. Kortom, het klooster en het gebied was altijd - én is nog steeds - een vertrouwde plek voor mensen met een kleine portemonnee en voor mensen die zorg nodig hebben door ziekte of ouderdom. De Zusters hebben zich persoonlijk ingezet voor dit doel. Nu willen ze een bijzondere nalatenschap achterlaten voor Amersfoort: hun bezit. Zodat dit doel ook in de toekomst gerealiseerd kan worden.

Kerkelijke Instelling Monseigneur Blom (KIMB) voert in opdracht van de Zusters de realisatie uit van hun toekomstvisie. De toekomstvisie van de Zusters is

duidelijk: ze willen hun gedachtegoed voortzetten. Iedereen is gelijkwaardig en met elkaar verbonden en daar moet je je open en gastvrij voor opstellen. Als we terugkijken op wat de Zusters allemaal gedaan hebben, weten we wat ons te doen staat: zorgen voor mensen die het nodig hebben.

De Zusters deden missiewerk in Indonesië en zetten zich in voor maatschappelijk en pastoraal werk in het onderwijs en de gezondheidszorg. Tijdens de pokkenepidemie startten de Zusters thuis- en wijkverpleging in Amersfoort en ze werkten als verpleegkundigen in het St. Elisabeth gasthuis/ziekenhuis. In het totaal heeft de Congregatie uit 835 Zusters bestaan. Op het moment van schrijven zijn dat er nog 11. De jongste zuster is 84 jaar oud (april 2023). Toch is het werk nog niet gedaan. Tot op de dag van vandaag zijn ze actief in hun missiewerk. In het Zusterhuis zijn seniorenwoningen, studentenkamers en een woonzorgcentrum voor mensen met én zonder zorgvraag.

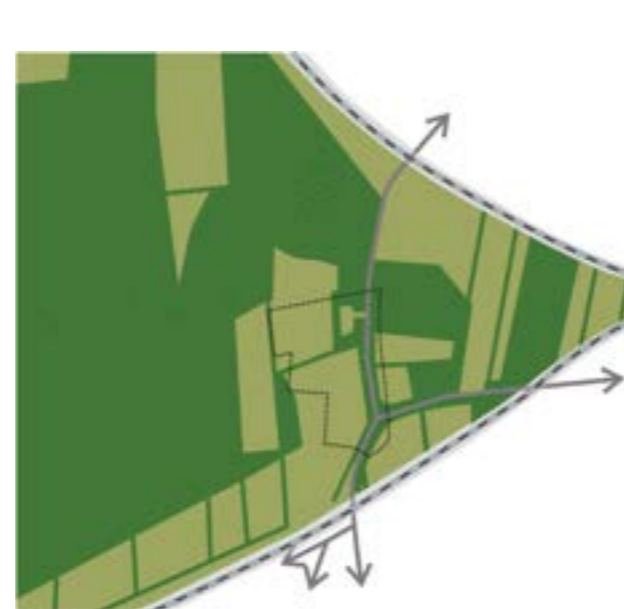
DE HISTORIE VAN LANDGOED BLOM

De ontstaansgeschiedenis: een gastvrije locatie - Historische kaarten tonen dat het visiegebied van Landgoed Blom tot het einde van de 19e eeuw deel uitmaakte van het coulisselandschap aan de rand van de Heuvelrug. Het was onderdeel van natuurlandschap de Bokkeduinen. Deze duinen aan de oost- en zuidkant werden gebruikt als militair oefenterrein. Aan de noord- en westzijde grensde het gebied aan het bos van Birkhoven, ook wel 'de Japansche Bosjes' genoemd. De omgeving had eerst een halfopen karakter, maar raakte begin 20e eeuw steeds meer bebost.

De oprukkende verstedelijking uitte zich als eerste in de komst van het spoor, al snel gevolgd door de aanleg van de Barchman Wuytierslaan en verspreid liggende lintbebouwing. In 1909 kreeg architect H. Kroes de opdracht voor het ontwerp van een katholiek klooster aan deze BW-laan. Voor dergelijke zorg- en charitatieve voorzieningen werd in die tijd vaak een plek in het groen gezocht, buiten de stadsrand. De Zusters van de Congregatie van St. Jozef namen er hun intrek in 1912. Zij verzorgden ouderen in het gesticht in de binnenstad,

maar trokken er ook op uit om hulpbehoevenden thuis te bezoeken. In het ernaast gelegen Retraitehuis woonden de paters Redemptoristen. Zij verleenden pastorale zorg aan verwaarloosde bevolkingsgroepen. (Groepen) mensen konden hier voor een paar dagen in retraite gaan.

Vanaf 1913 lag het militaire barakkenkamp 'De Vlasakkers' aan de oostzijde op het terrein. Hier waren tien jaar lang ongeveer 2000 Landstormers gehuisvest. De Landstorm was een leger van bewapende burgers dat



1900



1916



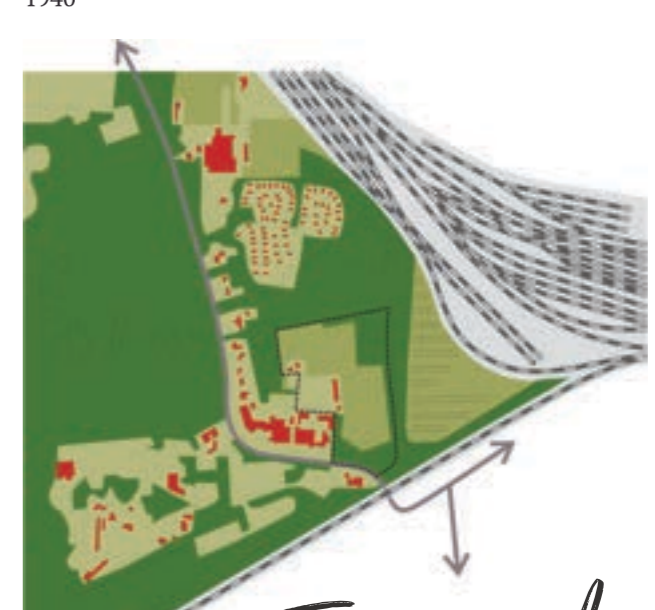
1940



1962



1980



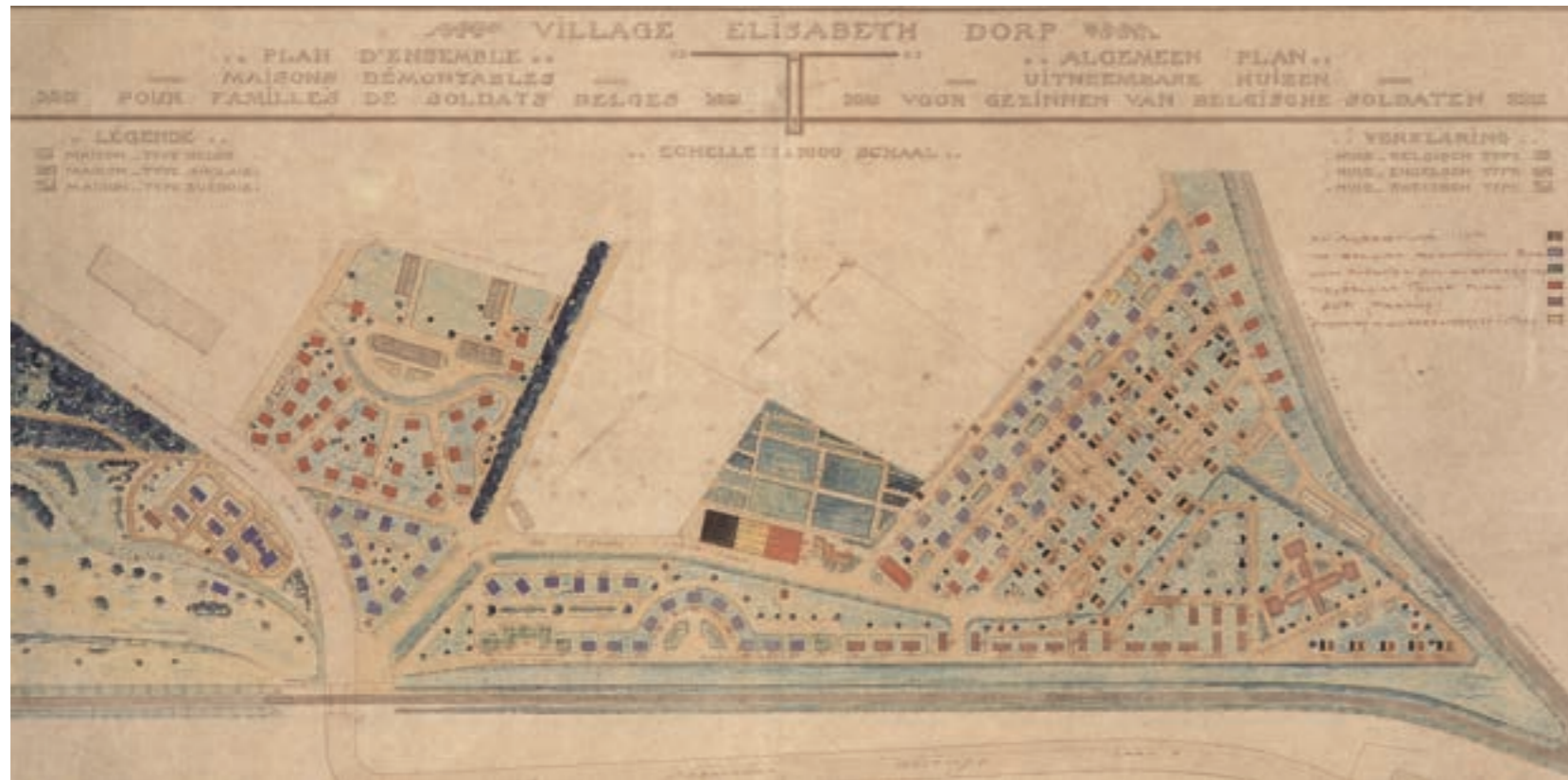
2010

"Een gastvrije locatie"

vanwege de oorlogsdreiging van WOI werd opgericht ter ondersteuning van het reguliere leger. In 1914 werd het gebouw gerealiseerd dat nu Buitenhuis Blom wordt genoemd. Het bevatte 'verfrissingszalen' voor het verderop gelegen internaat St. Louis. Vanaf deze tijd ontstonden er diverse uitbreidingen en boerderijtjes op het landgoed om de Zusters mee te helpen met het bosbeheer, verbouwen van voedsel en onderhoud aan de gebouwen.

Naast Sint Jozef was het gebouw, waar nu het azc in zit, in gebruik als retraitehuis. Er waren dus in totaal drie percelen waarbij op het perceel van KIMB enkele bijgebouwen gerealiseerd werden. Bij de huidige koeienweide en op het terrein van St Louis stonden nog veel andere bijgebouwen. Deze gebieden noemen we nu Veld 1 en 2.

Toen in 1914 de Duitsers België binnenvielen, zochten velen hun heil in Nederland. Het merendeel van de



vluchtelingen, zo'n 19.000 mannen, vrouwen en kinderen, strandde in Amersfoort. Amersfoort was daarmee het grootste opvangcentrum voor Belgische asielzoekers. De gevluchte soldaten kwamen in streng bewaakte interneringskampementen terecht. Voor burgers en familieleden van militairen waren er zogenaamde 'vluchttoorden'. In en rond Amersfoort werden drie nederzettingen van houten huisjes gebouwd met kerken en scholen: Albertsdorp, Elisabethdorp en Nieuwdorp. Elisabethdorp was gelegen aan de Barchman Wuytierslaan, naast de spoorwegovergang. De huisjes stonden deels opgesteld binnen de contouren van het huidige kloosterterrein en deels op het gebied dat nu bekendstaat als de Spoordriehoek. Aan de vrouwen die

hier verbleven werden naaimachines beschikbaar gesteld, zodat ze konden bijverdienen. In totaal waren er ruim 650 naaisters en breisters actief, wat een forse productie opleverde.

Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw is de stad steeds meer naar het klooster toe gegroeid. De aanleg van de dierentuin, woningbouw, sportvoorzieningen, vakantieparken en spoor- en wegverbredingen hebben de omgeving steeds meer onderdeel gemaakt van de stadspersiferie. Op het terrein is zorgnieuwbouw gerealiseerd en in het Retraitehuis en in de nieuwbouw daarachter worden sinds enkele jaren (wederom) vluchtelingen opgevangen.

Voetbalterrein Buitengoed (Midden)

Oude Ansichtkaart met het voetbalterrein op het 'Buitengoed' van internaat St. Louis, met op de achtergrond 'Huize Vlasakkers' (nu het Vlinderhuys), bron: www.house-of-cards.nl

Voorzijde Klooster (Rechtsonder)

Voorterrein en achterbouw van het Klooster Mgr. Blom

Elisabethdorp (Links)

Ontwerptekening van Elisabethdorp, gebouwd in 1916, bron: Amersfoort zoals het was, #4 De Eerste Wereldoorlog

Retraitehuis (Linksonder)

Formele voortuin van het Retraitehuis, bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl

Naaisters van Elisabethdorp

Naaisters aan het werk in het Elisabethdorp.

Houten huisjes

Huisje van het Elisabethdorp aan de Barchman Wuytierslaan, bron: Archief Eemland





De Zusters van Mgr. Blom

Tijdens de presentatieavond in één van de gezamenlijke woonkamers van het verpleeghuis.

IN GESPREK MET DE ZUSTERS

Een verhaal van toen, vervlochten met toekomstdromen - Tijdens het ontwikkelproces zijn we in gesprek met de gemeente en de klankbordgroep. Ook de Zusters nemen we mee in de uitwerkingsprocedure. We laten ze zien waar we staan en hoe we hun gedachtegoed vormgeven. In januari 2023 mogen we langskomen om een presentatie te geven. Twaalf Zusters in een cirkel. De één schrijft mee, de ander stelt scherpe vragen en de derde dut weg.

Tijdens de presentatie bouwen we rust in voor vragen. Het is mooi om te zien waar de Zusters zich 'druk' om maken. Dat gaat niet over bereikbaarheid of over aantal woningen, het gaat om de natuur, de cultuurhistorie én bovenal de mensen. Ook de architectuur vinden de Zusters interessant. Ze vragen naar de hoogte en willen weten of je met de fiets bij de appartementen kunt komen. De uitleg stemt ze tevreden. Zuster Riek heeft zelfs wat ideeën ten aanzien van de steenkleur. "Ik vind het mooi als er kleurverloop in het gebouw is."

Kan het niet wat sneller?

Zuster Dora knikt enthousiast bij het horen van de plannen. “Ik hoop wel dat het niet zo lang duurt als de rondweg. Wist je dat dit al sinds 1954 duurt?” De andere Zusters reageren. “Ik kan me echt niet voorstellen dat er mensen tegen deze plannen zijn. Begrijpen ze dan niet dat de woningnood hoog is? Het is te gek om los te lopen. Wat ons betreft kan het niet snel genoeg gaan. Misschien kunnen we het dan nog meemaken,” lachen de Zusters.

Koeien

Als we het Natuurverbeterplan toelichten, zie je ogen stralen. “Wordt ons Mariabos dan ook aangepakt, want daar is het nu heel moeilijk om te wandelen? En komen de koeien dan weer terug? Die hadden we vroeger ook! Ze gaven melk en daar konden we weer van alles van maken. We waren redelijk zelfvoorzienend. Ook onze eigen groenten en fruit verbouwden we. Alles wat we niet op konden eten of weggaven, verwerkten we in weckpotten, zodat het bewaard kon blijven voor de wintertijd.” Zuster Jo vertelt hoe ze eten weggaven aan de armen. Een mooie anekdote: “Er was een vrouw, ze woonde in het woonwagenkamp met 10 kinderen. Wij gaven haar eten. Later vertelde ze ons dat de kinderen het niet hadden overleefd zonder onze hulp.”

Eten verbindt

Ook over het Samenleefplan zijn de Zusters positief gestemd. “Het zou mooi zijn als in Buitenhuis Blom een logeermogelijkheid komt, zodat mensen die familie willen bezoeken gemakkelijker wat langer kunnen blijven. En misschien kunnen er gezamenlijke eetavonden georganiseerd worden. Dat hadden we vroeger ook. Heel leuk, want je hebt even een praatje en leert nieuwe mensen kennen die je vervolgens weer geregeld tegenkomt omdat je in dezelfde buurt woont.”

Tot slot

Als we aan het eind zijn gekomen, vragen we de Zusters naar hun mening. Unaniem enthousiasme: “Het is een prachtige vertaling van ons geestelijk testament. Het wordt zo mooi opgezet, dat moet goedkomen!”

Een eer, zo voelde het om in de huiskamer van de Zusters te mogen luisteren naar hun visie op de ontwikkeling en de verhalen van vroeger.



Entree van het verpleeghuis Mgr. Blom
De entree en het interieur van het verpleeghuis zijn recentelijk opgeknapt zodat het weer jaren mee kan.

“Een verhaal van toen, vervlochten met toekomstdromen”

Bijbehorende onderzoeksvragen:

01. Openbaar gebied/ buitenruimte: verhouding openbaar/ semi openbaar/ privaat en wie wordt eigenaar (gemeente of private partij)
02. Woonvereniging/ coöptatie: Nader onderzoek naar de mogelijkheden i.r.t. o.a. de huisvestingsverordening;
03. Werken: Onderzoek naar de mogelijkheden voor (aanvullende) werkvoorzieningen;
04. Kunst en Cultuur: Onderzoek naar mogelijkheden om (aanvullend) kunst en cultuur op te nemen in het plan;

SAMENLEEF PLAN

Drie redenen om een samenleefplan te maken - Een Samenleefplan is geen vast onderdeel van elk woningbouwproject. Het Samenleefplan is een uniek onderdeel van de ontwikkeling van Landgoed Blom. De initiatiefgroep heeft daar een aantal goede redenen voor, waarvan het culturele erfgoed van de Zusters van Sint Jozef de belangrijkste is. We bouwen voort op een bijzondere cultuur van barmhartigheid en dienstbaarheid. De tweede reden is dat omzien naar elkaar niet vanzelf gaat. De praktijk laat dat zien; in veel buurten leven mensen langs elkaar heen. De derde reden betreft de kwetsbaarheid van de mensen die er nu en straks wonen. Denk daarbij aan de asielzoekers in het azc en de zorgbehoevende ouderen in het klooster, maar ook aan mensen met een 'rugzakje' die straks de nieuwbouw appartementen kunnen betrekken.

Voor de duidelijkheid: het Samenleefplan is geen zorgplan. In de beoogde woon- en leefgemeenschap ligt de focus niet op de zorgbehoefte, maar juist op hun veerkracht. Het kenmerk van een gemeenschap is dat iedereen naar vermogen iets bijdraagt; vragers en dragers!



Een centrale visie met 12 Kernwaarden

In 2018 startten we met een centrale visie op de ontwikkeling van Landgoed Blom. Aan de hand van 12 kernwaarden vertelden we ons verhaal. In de afgelopen periode werkten we de visie uit tot het Uitwerkingsplan dat nu voor u ligt. De 12 kernwaarden vertegenwoordigen nog steeds onze visie, hoewel ze in de loop van de tijd wel wat zijn bijgeschaafd.

De opgave die in dit Samenleefplan centraal staat, lichten we toe aan de hand van thema 1 en 3. Andere relevante thema's voor dit deel van het Uitwerkingsplan zijn 7, 10, 11 en 12.



01. Nieuwe coöperatieve woonvormen
Tussen de intramurale zorg en het zelfstandig wonen (met thuiszorg) is een groot gat ontstaan. Het vullen van dit gat met nieuwe coöperatieve woonvormen is maatschappelijk urgent. Deze opgave staat voor de initiatiefnemers centraal



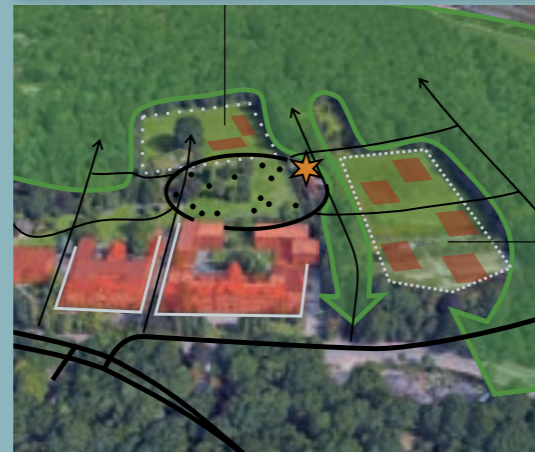
02. Bijzondere oplossingen
Klooster Blom is een plek met een bijzonder verhaal. Het monumentale kloostergebouw, het erfgoed van de zusters, de bosrijke omgeving en de relatief geïsoleerde ligging vragen een bijzondere oplossing, het is geen doorsnee woonbuurt.



03. Woon- en werkgemeenschap
Onze visie is dat deze plek ruimte biedt aan een woon- en werkgemeenschap waar mensen naar elkaar omkijken en in harmonie met de natuur leven. De mensen die er wonen en werken, kiezen daar bewust voor en spreken elkaar daarop aan.



04. Bosbeleving en vrije volumes
Achter de robuuste en monumentale gebouwen van de BW-laan worden vrij gelegen appartamentenvolumes in hun natuurlijke omgeving ingepast. Bosbeleving staat centraal, prive tuinen ontbreken. De bestaande flora en fauna wordt gekoesterd en ingepast in de plannen.



05. Twee vrije velden en kloostertuin
Omringd door het groen worden de nieuwe bouwvolumes op twee vrije velden gesitueerd. Centraal in het plangebied ligt de kloostertuin waar ook het Buytenhuis, thans nog Vlinderhuis, gelegen is



06. De vlinder als symbool
Voorlopig noemen we het gebied Landgoed Blom, goed voor mens en natuur. De vlinder, kwetsbaar en krachtig tegelijk, hebben we als symbool gekozen. Op Landgoed Blom kun je dwalen en neerstrijken waar je wilt. Letterlijk en figuurlijk.



07. Diversiteit creëert vitaliteit
Landgoed Blom richt zich primair op lage en middeninkomens. De woningen zijn niet alleen toegankelijk voor ouderen, maar ook voor gezinnen en starters. Diversiteit creëert vitaliteit.



08. Specifieke doelgroepen
Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen waaronder mensen die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen en 24 uurzorg nodig hebben. Op Landgoed Blom behouden zij de maximale regie over hun leven.



09. Hart van de locatie
Het Buytenhuis vormt het hart van de locatie. Je kunt er goede koffie krijgen en biologisch eten (uit eigen tuin). Er zijn ruimtes voor trainingen, workshops en af en toe een feestje. Een nieuwe aanbouw biedt plek aan onder andere een (inclusieve) kinderopvang.



10. Gemeenschappelijke voorzieningen
Landgoed Blom nodigt uit om bezocht en bewonderd te worden. Rust en levendigheid gaan er samen. De tuin en andere voorzieningen (deelauto's, wasserette, moestuin, e.d.) worden gemeenschappelijk gebruikt en beheerd. Eens per jaar vindt het Vlinderfestival plaats.



11. Gastvrije serviceorganisatie
Een gastvrije serviceorganisatie zorgt voor leven in de brouwerij en levert diensten als schoonmaak, vervoer, groenbeheer en maaltijden aan huis. De serviceorganisatie zet mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt actief in (Leerwerkbedrijf).



12. Eigenaarschap en gezamenlijkheid
Klooster Blom is een bijzondere plek met een bijzonder verhaal. Het monumentale kloostergebouw (met kapel), het erfgoed van de zusters, de bosrijke omgeving en de relatief geïsoleerde ligging vragen een bijzondere oplossing, het is geen doorsnee woonbuurt.

"Naar elkaar omkijken en in harmonie leven"

De Mensen

De reikwijdte van het Samenleefplan omvat de gehele woon- en leefgemeenschap van Landgoed Blom, inclusief het Sint Jozefklooster en het azc-terrein. In totaal wonen en werken in dat gebied nu 550 mensen. Daar komen na de realisatie van de nieuwbouw nog 400 mensen bij. De totale woon- en leefgemeenschap telt straks een kleine 950 mensen waarvan een kwart uit medewerkers en vrijwilligers bestaat. De bewonerssamenstelling zal nog gemeleerder worden dan hij nu al is. Ook voor mensen met een zorgbehoefte of indicatie is ruimte. We gaan woonkamers voor de zorg in de gebouwen realiseren en hebben Lizere betrokken als zorgpartij.

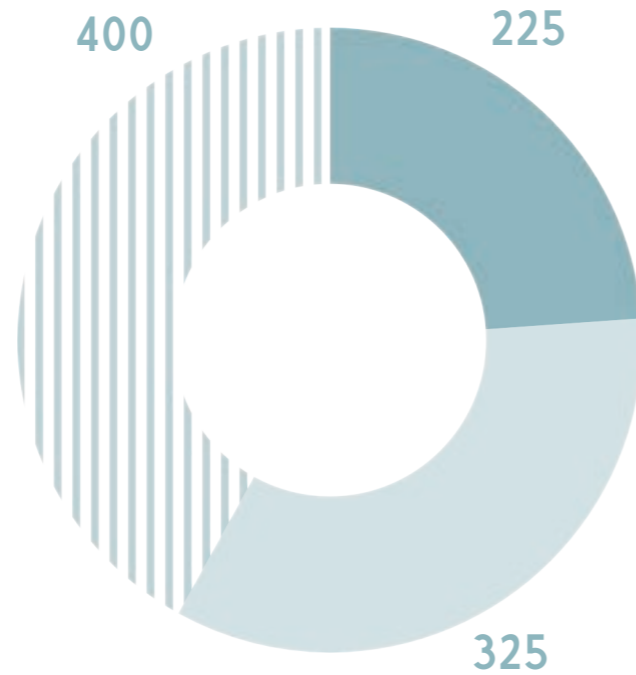
Binnen het plangebied worden circa 200 woningen gerealiseerd in verschillende prijscategorieën waarvan 40% sociaal. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Circa 20% van die woningen is beschikbaar voor mensen met een zorgvraag. De zorgwoningen worden verspreid over de verschillende gebouwen en woningcategorieën. Voor mensen die veel zorg nodig hebben, komen zorgwoningen dicht bij een nieuwe 24-uurspost of centrale huiskamer.

Behalve differentiatie naar prijsklasse streven we ook naar een verscheidenheid in huishouden. In de visie is de waarde Diversiteit benoemd (diversiteit creëert vitaliteit). Landgoed Blom wil geen enclave voor bijvoorbeeld ouderen worden. Dat is ook een nadrukkelijke wens van de Zusters. Wij koersen op een mix van de volgende doelgroepen:

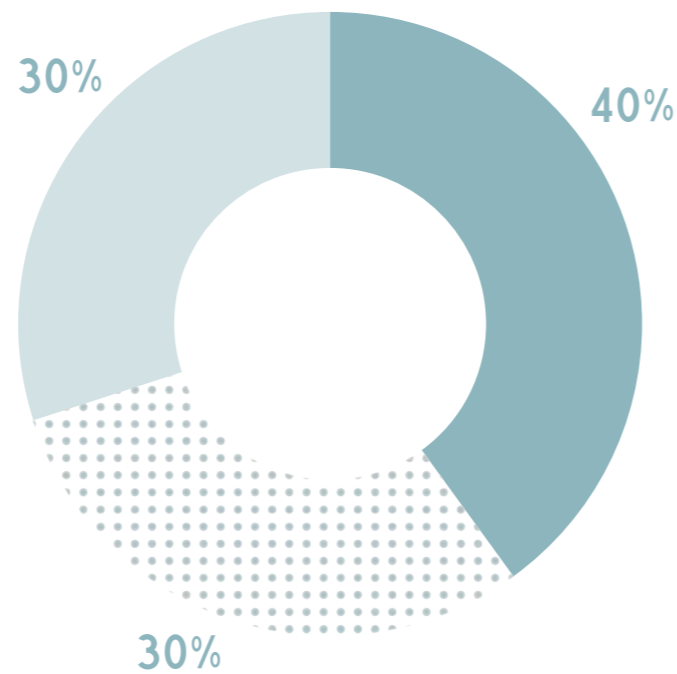
- ◇ Starters op woningmarkt
- ◇ Jonge, nog kleine gezinnen
- ◇ Oudere doorstromers die – bij voorkeur - een grondgebonden woning achterlaten
- ◇ Mensen (van verschillende leeftijden) met een zorgbehoefte

Een deel van de woningen krijgt de status van Woongroepwoning. Deze woningen worden binnen bepaalde kaders door de bewoners zelf toegewezen. Daarbij wordt naar dezelfde diversiteit in huishoudentypen gestreefd. Later meer over de boogde woongroep.

Minstens zo belangrijk is diversiteit in competenties en culturen. Als mensen iets voor elkaar willen betekenen, is het gewenst dat zij over verschillende competenties beschikken om iets voor elkaar te kunnen betekenen.



Aantal bewoners + medewerkers
 |||| Plangebied woningen en Buitenhuis
 ■ AZC excl. Tijdelijke huisvesting
 ■ Klooster incl. aanleunvleugel



Verdeling woningtypen

■ Sociaal	2/3	2-kamer	50m ²
	1/3	3-kamer	60-65m ²
■ Middelduur	1/3	2-kamer	50-55m ²
	2/3	2/3-kamer	60-65m ²
■ Vrije sector	1/3	3-kamer	65-75m ²
	2/3	3/4-kamer	>75m ²



Profielschets De Inspirators

De Inspirators houden van uitdagingen, zijn extravert, sterk in hun communicatie en vaardig in het debat. In samenwerking met anderen worden personen met deze leefstijl gewaardeerd om hun sociale assertiviteit, het gemak waarmee zij nieuwe contacten aangaan. Als bewoners gaan zij vitaal om met de mogelijkheden van hun omgeving. Niet de beperkingen staan centraal, maar de mogelijkheden. Daarbij worden ze het liefst zo min mogelijk beperkt door regels en procedures.



Profielschets De Betrokkenen.

De Betrokkenen zijn overwegend evenwichtig van aard en tactvol. Ze hebben de voorkeur voor een stabiele omgeving die hen zekerheid kan bieden. Ze zijn maatschappelijk betrokken en hechten meer waarde aan goede relaties met de mensen om hen heen dan aan materiële zaken. Men neemt zorgvuldige beslissingen en let daarbij veel op details.

De ene is handig in huis, de ander heeft groene vingers of kan goed koken. Bij het werven en selecteren van bewoners krijgen competenties en culturen een plek. Diversiteit kent ook grenzen. Diversiteit is vooral vruchtbaar in een omgeving waar mensen ondanks al hun verschillen ook iets delen. In Landgoed Blom zijn dat omzien naar elkaar en leven in harmonie met de natuur. Het is essentieel dat die waarden beleefd en nageleefd worden, anders valt de gemeenschap als los zand uit elkaar.

Om daar grip op te krijgen heeft adviesbureau Springco in 2022 een onderzoek voor ons uitgevoerd. Springco

onderscheidt groepen op basis van hun waardenpatroon. De groepen die een sterke affiniteit hebben met de waarden ‘Omzien naar elkaar’ en ‘Leven in harmonie met de natuur’ zijn aangeduid als ‘De Betrokkenen’ en ‘De Inspirators’. In het onderzoeksrapport worden deze leefstijlen nader toegelicht. Bij het vinden van geschikte bewoners voor Landgoed Blom zal vooral in deze groepen worden gezocht. Springco heeft aangegeven dat deze groepen in Amersfoort groot genoeg zijn, om op voldoende belangstelling te kunnen rekenen voor de beoogde woningen.

"Omzien naar
elkaar"



Aanpak

In het denken over een succesvolle aanpak is een centrale plek ingeruimd voor het begrip identiteit. Een sterke identiteit beschouwen we als de motor van een vitale woon- en leefgemeenschap. Een sterke identiteit trekt aan, maar stoot ook af. Langs dit proces van 'dubbele selectie' wordt de identiteit steeds sterker.

Bij het maken van dit Samenleefplan heeft de initiatiefgroep advies ingewonnen bij een aantal collectieve woongemeenschappen in Amersfoort. Op 16 november 2022 werd een minisymposium over collectief wonen in Amersfoort georganiseerd. Daaruit is onder meer naar voren gekomen dat de identiteit die de starters het project hebben meegegeven decennia standhoudt, zelfs nadat alle starters zijn vertrokken. In veel gevallen worden de nieuwe bewoners door de zittende bewoners geselecteerd, maar dit is niet altijd het geval. In alle gevallen weten nieuwe bewoners goed waar ze aan beginnen. Ze zijn zich heel bewust van de identiteit van de gemeenschap waarvoor ze kiezen.

Identiteit is geen decreet dat eenmalig opgelegd kan worden, maar de resultante van een proces. Dat proces verloopt als volgt. Landgoed Blom trekt bepaalde mensen aan die daar graag willen wonen of werken. Vervolgens zullen deze mensen die plek verder vormen door deze in te richten, te gebruiken en daarover te vertellen aan familie en vrienden. Dat is vervolgens voor andere mensen een reden om er juist niet of wel te gaan wonen of werken. Die mensen die dat wel doen, zullen op hun beurt de plek weer nader vormen. Enzovoort, enzovoort. Dit cyclische proces van identiteitsvorming is de kern van onze aanpak. Deze laat zich samenvatten als: de plek maakt de mensen en de mensen maken de plek.

Maatregelen

Om zo'n identiteitsvormend proces op gang te brengen en te houden zijn een aantal maatregelen nodig. Het belangrijkste is het vinden van een pionierende woongroep die samen met de initiatiefgroep de waarden 'Omzien naar elkaar' en 'Leven in harmonie met de natuur' vorm wil geven. Daarnaast moet er placemaking plaatsvinden.

Woongroep

De woongroep bestaat uit toekomstige bewoners (en eventueel medewerkers). Deze groep van 20 á 40 personen denkt met de initiatiefgroep mee over de verdere ontwikkeling van het plan, waaronder de aard en omvang van de gemeenschappelijke voorzieningen, en is drager van de beoogde identiteit. De pioniers zijn de aanjagers van gemeenschapszin.

Tijdens de inloopdag op 18 februari 2023 hebben al veel mensen hun interesse uitgesproken voor deze groep. Uitgangspunt is dat op grond van artikel 10 van de Huisvestingsverordening Amersfoort 2022 de deelnemers aan zo'n woongroep uitzicht krijgen op een woning op Landgoed Blom. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de woning dient aan te sluiten bij de huishoudensgrootte en het inkomen van de woongroepleden. De legitimatie voor een woongroep is te vinden in de kaders die door de gemeente voor Landgoed Blom zijn vastgesteld. In deze kaders staat dat Landgoed Blom waar mogelijk ruimte zal bieden aan nieuwe collectieve woon(-zorg) vormen en dat toekomstige bewoners waar mogelijk betrokken worden bij de ontwikkeling.

De initiatiefgroep stelt voor om tenminste 30% van alle woningen in het plangebied te voorzien van de status 'woongroepwoningen'. 30% acht zij genoeg om, in combinatie met de andere genoemde maatregelen, een sterke identiteit te ontwikkelen en te behouden. De volgende kenmerken onderbouwen die woongroepstatus:

1. Bewoners delen kernwaarden, waaronder Omzien naar elkaar, als grondslag voor het kiezen van medebewoners en het organiseren van activiteiten met en voor elkaar;
2. Bewoners gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen waaronder tenminste een ontmoetingsruimte, keuken en logeergefaciliteit;
3. Bewoners organiseren zich waardoor ze als collectief aanspreekbaar zijn.

¹ Aan dit minisymposium hebben de volgende collectieven een bijdrage geleverd: Boekhuis (Zonnehof), Hof der Toekomst (Kattenbroek), De Pionier (Kop van Isselt) en Soesterhof (Soesterkwartier).



*"Hier leef je samen,
ken je buren en
voel je je geborgen."*

Een blik in de toekomst

Op een gewone donderdagochtend is het gezellig druk in Buitenhuis Blom. De horeca serveert hapjes en broodjes van biologische producten (uit eigen tuin) en in een van de lokalen wordt een training/workshop gegeven. In een ander lokaal wordt de nalatenschap van de Zusters tentoongesteld. In een knus hoekje drinken drie oudere dames goede koffie mét wat lekkers erbij. Er komt een bewoner binnen die een pakketje ophaalt en gelijk een elektrische auto voor later op de dag reserveert. Ondertussen staan er in het zicht een paar wasmachines te draaien en op de bank die ervoor staat, ontstaat een leuk gesprek tussen een jongen en meisje. Ze wisselen nummers uit. In de werkplaats is een gepensioneerde man bezig om een tafeltje van een alleenstaande moeder te herstellen. In de verte zien we een stel gearmd lopen. Ze komen uit de overnachtingsruimte en zoeken overduidelijk steun bij elkaar. Fijn als je er voor familie kunt zijn als het einde nadert. Even verderop klinkt gelach van kinderen want in de uitbouw huisvest Bzzzonder. En zo komen alle leeftijden en levensfasen samen in één huis: Buitenhuis Blom!



Inloopdag in het Buitenhuis

Tijdens de presentatieavond in één van de gezamenlijke woonkamers van het verpleeghuis.

De initiatiefgroep wil op Landgoed Blom geen groep binnen een groep laten ontstaan. Daarom is het belangrijk dat bij oplevering de woningen met een woongroepstatus 'gespikkeld' over het plangebied verspreid worden. Per prijscategorie gaat het om:

- ◇ Sociale huur: 30% van woningen krijgt woongroepstatus
- ◇ Middelduur: 30% van woningen krijgt woongroepstatus
- ◇ Overige woningen: minimaal 30% krijgt woongroepstatus, bij voorkeur allemaal.

De procedure is als volgt. Nadat het Uitwerkingsplan door de gemeente Amersfoort is goedgekeurd, zullen de leden van de beoogde woongroep geworven en geselecteerd worden. Daarna zal een rechtspersoon worden opgericht die, mits aan alle eisen wordt voldaan, van de gemeente een 'Verklaring van woongroep' ontvangt voor 30% van de te realiseren sociale en middeldure woningen. Met deze verklaring kan de woongroep vervolgens afspraken maken met de betreffende verhuurders, waaronder Omnia Wonen, over de concretisering van het toewijzingsproces.

Taken van de woongroep in de pioniersfase zijn:

- ◇ meedenken/feedback geven op plannen van initiatiefgroep voor:
 - uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot concrete gebouwwontwerpen, waaronder gebouwpopzet, gevelindeling, plattegronden, buitenruimtes, entreegebieden e.d.

- inrichting van de buitenruimte van gehele plangebied (met aandacht voor de beheerkosten daarvan)
- aard van de gewenste voorzieningen en de wijze waarop deze geëxploiteerd (kunnen) worden
- organisatie en samenwerking binnen het gehele landgoed
- ◇ bijdragen aan placemaking door mee te doen aan bestaande en eventueel nieuwe activiteiten in en rond Buitenhuis; denk aan werkgroepen rond thema's als tuin en natuur, culturele programmering, samen eten, buddy statushouders e.d.

Daarnaast staat het de woongroep vrij om initiatieven te nemen waar de Initiatiefgroep nog niet aan heeft gedacht. Pioniers willen zich immers als pioniers kunnen gedragen. Het Uitwerkingsplan Landgoed Blom zoals dat straks door

de gemeenteraad is goedgekeurd, functioneert daarbij als (harde) randvoorwaarde.

Het selecteren van de leden van de woongroep vraagt een zorgvuldige procedure. De initiatiefgroep ziet de volgende stappen voor zich:

1. voorlichting over het plan en een toelichting op de rechten en plichten van de woongroep via een informatieavond;
2. invullen vragenlijst door kandidaten ten behoeve van selectie;
3. selectie van kandidaten door toelatingscommissie waarvan leden worden gekozen door initiatiefgroep;
4. startbijeenkomst van woongroep en initiatiefgroep om nader kennis te maken en de werkwijze te bespreken.

Wie worden voor die informatieavond uitgenodigd:

- ◇ personen die zich al hebben opgegeven voor initiatiefgroep (circa 30 personen)
- ◇ andere personen die zich hebben ingeschreven voor de nieuwsbrief van Landgoed Blom (circa 350 personen).

De initiatiefgroep verwacht dat de hierboven benoemde groep van geïnteresseerden groot genoeg is om daaruit een woongroep te selecteren die divers is naar inkomen, leeftijd en huishoudingssamenstelling. Als blijkt dat bepaalde categorieën onvoldoende vertegenwoordigd zijn, zal de Initiatiefgroep aanvullend werven. De selectieprocedure werkt als volgt. Op basis van de informatieavond kunnen de geïnteresseerden zich formeel opgeven voor de initiatiefgroep. Daarmee geven ze ook aan dat ze actief als pionier willen bijdragen en daarop aanspreekbaar zijn. Tevens wordt hen gevraagd om een vragenlijst in te vullen op basis waarvan de toelatingscommissie de kandidaten kan selecteren.

Hoe worden de kandidaten geselecteerd?

- ◇ De toetsingscommissie kijkt eerst naar de affiniteit met de twee kernwaarden zoals die blijkt uit de ingevulde vragen en een kennismakinggesprek.
- ◇ Daarna beoordeelt de commissie de algemene motivatie en de specifieke competenties die de kandidaat meeneemt; ervaring met het wonen in een woongroep is daar een voorbeeld van.
- ◇ Tenslotte zorgt de commissie ervoor dat de totale woongroep evenwichtig gespreid is naar leeftijd, inkomen en huishoudensamenstelling.

Nadat de woongroep is geselecteerd zal een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd worden waar ook de werkwijze en het vervolg aan bod komen.

Placemaking

Een tweede manier om het proces van identiteitsvorming aan te jagen is placemaking. Voor deze vorm van kwartiermaken is Buitenhuis Blom al beschikbaar. Via activiteiten als workshops, tentoonstellingen, een klein festival, een theetuin en bijvoorbeeld landgoeddiners worden mensen verleid om naar Landgoed Blom te komen en (zintuiglijk) te ervaren wat deze plek nu en in de toekomst te bieden heeft. Ook bij placemaking-activiteiten komen de 2 kernthema's expliciet of impliciet terug.

Ruimte voor ontmoeting

Als mensen willen omzien naar elkaar is de eerste vereiste dat ze elkaar binnen en buiten kunnen ontmoeten. Buitenhuis Blom en de bijbehorende tuin (Vlindertuin) kunnen daarin een prominente rol vervullen. Daarnaast zullen in en rond de gebouwen plekken gerealiseerd worden waar mensen elkaar op een natuurlijke manier tegenkomen. In het Ruimtelijk plan worden die plekken zichtbaar gemaakt. Daarbij wordt overigens gewaakt voor overmaat aan ontmoetingsplekken. Juist de relatieve schaarste zorgt ervoor dat mensen elkaar gemakkelijk treffen.

Gemeenschappelijke voorzieningen

Ook de gemeenschappelijke voorzieningen vormen een aanleiding voor ontmoetingen en dragen bij aan de sociale samenhang op het landgoed. Deze voorzieningen dienen uiteraard te passen bij de thema's uit de visie en de behoefte van verschillende doelgroepen (bewoners én medewerkers). De meeste voorzieningen zullen worden ondergebracht in Buitenhuis Blom. Het is belangrijk dat de voorzieningen in Buitenhuis Blom zich kunnen meeontwikkelen met de veranderende behoefte. Bij oplevering is die ongetwijfeld anders dan tien jaar later. Dit vraagt een 'gemengde bestemming' die ruimte geeft aan een variëteit aan maatschappelijke en commerciële activiteiten. Geen limitatieve opsomming van wat op deze locatie wel mag, maar een opsomming van functies die worden uitgesloten zoals bedrijvigheid in milieucategorie 3 of hoger en horeca B (avondhoreca).

Tijdens de inloopbijeenkomst op 18 februari is door de Initiatiefgroep aan bezoekers gevraagd naar voorzieningen waar zij behoefte aan hebben. Naast buurtbus en winkeltje zijn verschillende andere suggesties gedaan. In een volgend stadium zal de initiatiefgroep in nauwe samenwerking met de pioniers een concept voor de voorzieningen ontwikkelen. Wat is gewenst maar wat is ook haalbaar.

Zelfbeheer

Zelfbeheer draagt bij aan gemeenschapszin en eigenaarschap. Via zelfbeheer worden waardevolle draden gespannen door de hele gemeenschap heen. Mensen worden samengebracht op basis van een gezamenlijke interesse of passie. Het is daarom gewenst om een aantal voorzieningen op basis van zelfbeheer te laten functioneren. Dus liever een gezamenlijk te beheren tuin dan een buitenruimte in beheer bij de gemeentelijke plantsoendienst. Naast de tuin kan aan diverse andere

Gemeenschappelijke functies

Vooruitlopend op nader onderzoek wordt aan de volgende gemeenschappelijk voorzieningen gedacht:

- logeerkamers/studio's
- wasserette
- werkplaats
- kinderopvang
- tuin/moestuin/voedselbos e.d.
- centrale verblijfsruimte met keuken
- elektrische auto/fiets
- 24-uurspost (in nauwe samenwerking met zorgorganisatie)

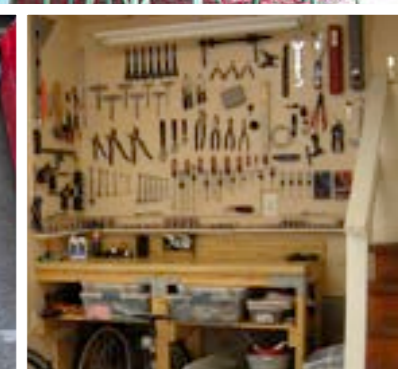
vormen van zelfbeheer gedacht worden: het organiseren van culturele avonden, het samen koken en eten en het verrichten van mantelzorg. Of er voldoende draagvlak voor deze activiteiten is, zal samen met de beoogde woongroep worden onderzocht.

Naast de buitenruimte moet ook de gemeenschappelijke binnenruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen (wasserette, werkplaats e.d.) beheerd worden. Ook daarvan is het idee dat de Vereniging Landgoed Blom een belangrijke rol speelt bij de uitvoering. Hieronder zetten we de eerste uitgangspunten voor het beheer van de buitenruimte op een rij. Er zijn 4 verschillende type buitenruimtes:

1. Veld 1 en 2; het bebouwde gebied
2. Veld 3 en bosterrein; het natuurgebied
3. Vlindertuin.
4. De buitenruimte direct om Buitenhuis Blom heen blijft in beheer bij; de eigenaar/exploitant van Buitenhuis Blom en wordt hier verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de vier type buitenruimtes zijn verschillende rolverdelingen en eigendommen mogelijke:

- Buitenruimte wordt aangelegd door de initiatiefgroep/Van Wijnen
- Buitenruimtes 1 en 2 komen in mandelig eigendom van (toekomstige) eigenaren: Omnia Wonen, belegger(s) en eventueel Bijzondere Plekken.



- Buitenruimte 3, de Vlindertuin, is eigendom van Emmagroep en nu meerjarig verhuurd aan beweging 3.0.
- Beheer van de buitenruimtes 1, 2 en 3 wordt in beginsel uitbesteed aan de Vereniging Landgoed Blom op basis van een gemeenschappelijk beheerplan met bijbehorende financiering.
- Vereniging Landgoed Blom is vrij om de uitvoering met bewoners te doen en/of daarvoor professionals in te huren.
- Beheerkosten worden gefinancierd uit:
 - Bijdragen van bewoners via servicekosten
 - Bijdragen van (vereniging van) eigenaren
 - Bijdrage Gemeente Amersfoort
 - Eenmalige bijdrage initiatiefgroep/Van Wijnen
 - Subsidies en fondsen

Gedragsregels

Hoe je met elkaar, het landgoed en de directe omgeving omgaat, benoemen we in de Gedragsregels. Dit is een van de manieren om samen de kwaliteit en sfeer van het landgoed te borgen. De effectiviteit vraagt dat zulke gedragsregels in nauwe samenwerking met toekomstige gemeenschapsleden worden opgesteld. Initiatiefnemers en toekomstige bewoners zullen deze gedragsregels in gezamenlijkheid opstellen.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Op het landgoed wonen straks verschillende categorieën kwetsbare doelgroepen. Dat geldt voor het Sint Josef klooster, voor het azc en voor het plangebied zelf. Dat levert de volgende zaken op:

- ◇ Extra voorzieningen, bijvoorbeeld 24-uurszorg, die ook beschikbaar zijn voor andere bewoners (en de burens van Landgoed Blom).

- ◇ Mogelijke inzet van kwetsbare doelgroepen voor gemeenschappelijke voorzieningen van het landgoed (keuken, tuin, klussen, e.d.).
- ◇ Aanscherping van de identiteitspijler 'Omzien naar elkaar' en daarmee een extra impuls aan het proces van identiteitsvorming.

Vereniging Landgoed Blom

De beoogde woongroep krijgt een juridische status zodat zij afspraken kan maken met gemeente en verhuurders. Het is echter ongewenst dat er twee typen bewoners op Landgoed Blom ontstaan: de woongroepers en de overige huurders. Daarom is het nodig om ook een overkoepelende orgaan in te stellen. Deze noemen we de Vereniging Landgoed Blom. Doel van de Vereniging Landgoed Blom is het bevorderen van een attractief woon- en werkklimaat op en rond Landgoed Blom met als centrale waarden: omzien naar elkaar en leven met

respect voor de natuur. De leden kiezen uit hun midden een bestuur en stellen voor de verschillende taken werkgroepen samen. Denk hierbij aan een werkgroep voor de tuin, programmering, welkomstgesprekken.

Alle huurders van Landgoed Blom zijn straks verplicht lid van de vereniging. Daarnaast staat de vereniging ook open voor derden om lid te worden; denk aan medewerkers van Buitenhuis Blom of Beweging 3.0. Lidmaatschapsgeld wordt nader bepaald, maar mag geen drempel vormen, bijvoorbeeld 10 euro per jaar. De taken en verantwoordelijkheden van de Vereniging staan in de kadertekst omschreven. Daarnaast is de Vereniging de vaste samenwerkingspartner van de exploitant van Buitenhuis Blom. De Vereniging is medeverantwoordelijk voor de invulling van gemeenschappelijke voorzieningen als wasserette, werkplaats, keuken, logeerkamers, ontmoetingsruimte e.d. Daarbij bemoeit de Vereniging



Dit zijn de taken en verantwoordelijkheden van de Vereniging Landgoed Blom

- Opstellen, handhaven en levend houden van gedragsregels voor gehele Landgoed en direct daar omheen (via Huishoudelijk Reglement), in aanvulling op de reguliere huurvoorwaarden;
- Onderhoud van terrein en eventueel het klein onderhoud van andere gemeenschappelijke ruimtes in opdracht van de (vereniging van) eigenaren;
- Introductiegesprekken en/of bijeenkomsten voor kandidaat-bewoners voor woningen in Landgoed Blom (zorg loopt via zorgaanbieders); zowel die voor de officiële woongroepwoningen als voor de woningen die via Woningnet worden aangeboden.
- Aanspreekpunt zijn voor omwonenden en belangengroepen.
- Optioneel: vertegenwoordiger van huurders richting gebouweigenaren.

Nogmaals: het is absoluut niet de bedoeling dat er twee gemeenschappen op Landgoed Blom ontstaan. Er is straks één woon- en leefgemeenschap op Landgoed Blom. Het is de taak van de vereniging om daarop toe te zien.



zich met de programmering van (gemeenschappelijke) activiteiten en evenementen in Buitenhuis waaronder De maaltijden.

Tot slot participeert de Vereniging in het overkoepelende samenwerkingsverband dat in beginsel bestaat uit Vereniging Landgoed Blom, Omnia Wonen, Eigenaar/eigenaren duurdere woningen, Beweging 3.0, het azc en Bijzondere Plekken (exploitant Buitenhuis). Mede gelet op de omvang van het gehele landgoed krijgt de Vereniging Landgoed Blom de ruimte om op verschillende manieren mensen nader tot elkaar te brengen. Dat kan rond thema's als koken, tuinieren, (mantel)zorg of cultuur, maar dat kan ook langs geografische lijn. Het is goed denkbaar om subgroepen te creëren per portiek. Er zijn bij elkaar zeven portieken waarmee alle woningen ontsloten worden. Dat zijn gemiddeld een kleine dertig woningen per portiek. Op dat niveau is het goed mogelijk om iedereen persoonlijk te leren kennen. Het voorlichten van nieuwe bewoners en het toewijzen van vrijkomende woningen met een woongroepstatus kan aan deze subgroepen worden gedelegeerd. Hetzelfde geldt voor het beheer van de portiekgebonden ruimtes. Het bestuur van de Vereniging

behoudt eindverantwoordelijkheid. Zij zorgt ervoor dat de samenhang op het niveau van het gehele Landgoed wordt behouden.

Gastvrije serviceorganisatie

Een gastvrije serviceorganisatie in de vorm van een leerwerkbedrijf is een belangrijk thema uit de visie. Zo'n organisatie heeft Buitenhuis Blom en kan daardoor gezien worden als de natuurlijke samenwerkingspartner van Vereniging Landgoed Blom. Volgens een nader vast te stellen taakverdeling zorgen ze samen voor de exploitatie van de gemeenschappelijke voorzieningen.

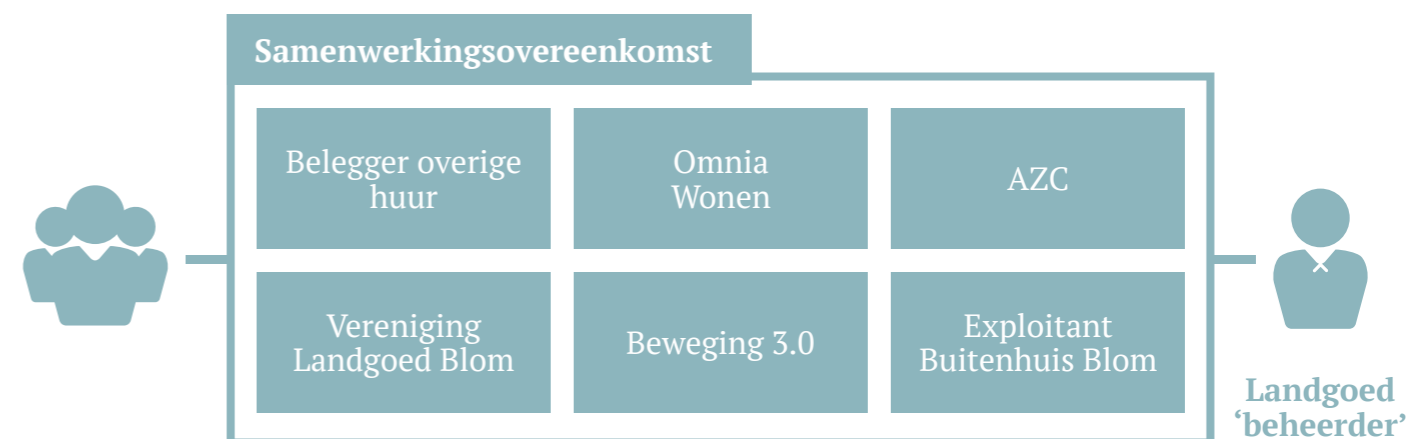
Overkoepelende organisatie

Een duurzaam samenwerkingsverband tussen bewoners (vereniging), exploitanten en eigenaren is nodig om Landgoed Blom als samenhangend geheel te laten functioneren. Dit sluit aan bij de conclusie uit het onderzoek van Springco die pleit voor een 'strakke beheerorganisatie met duidelijke huis-/landgoedregels'. Aan dit verband dient een samenwerkingsovereenkomst ten grondslag te liggen waarin ten minste de volgende zaken worden geregeld:

- ◇ De centrale thema's uit de visie en de wijze waarop deze thema's in de eigen werkvelden van de samenwerkingspartners doorwerken.
- ◇ Het gezamenlijk 'gezicht' naar buiten (in schema 'landgoedbeheerder' genoemd); eerste aanspreekpunt voor derden en ook gangmaker van het samenwerkingsverband.
- ◇ De wijze waarop partijen met elkaar omgaan waaronder inhoud en frequentie van evaluaties.

Proces

Het Samenleefplan is niet 'in beton' gegoten. Er is straks ruimte om op basis van nieuwe inzichten dit Samenleefplan bij te stellen. Dat vraagt om een goede samenwerking tussen alle partijen. De toekomstige bewoners ontbreken thans nog binnen die samenwerking. Daarom is het belangrijk dat de pionierende woongroep snel geïnstalleerd wordt. Nadat het totale uitwerkingsplan door de gemeenteraad van Amersfoort is vastgesteld, zal de initiatiefgroep starten met het werven van die groep op de wijze die eerder in dit hoofdstuk is beschreven. Mensen die nu al geïnteresseerd zijn, kunnen zich aanmelden via www.landgoedblom.nl.



NATUUR VERBETER PLAN



In en rondom Landgoed Blom is kwetsbare natuur aanwezig. Omdat de uitvoering van het plan mogelijk gevolgen heeft voor de natuurwaarden, vindt de initiatiefgroep het belangrijk dit zorgvuldig en grondig aan te pakken. Deze grondige aanpak begint met het inschakelen van Ecogroen die als kritische en onafhankelijke partij uit Amersfoort is gevraagd om advies te geven over zowel wettelijke en bovenwettelijke maatregelen. Ecogroen heeft de Natuurtoets opgesteld, die nodig is voor de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging. In dit hoofdstuk is een samenvatting van de Natuurtoets opgenomen. Het natuurverbeteradvies, voortgekomen uit het bovenwettelijke onderzoek, is door Vollmer & Partners verwerkt in het daadwerkelijke Natuurverbeterplan. In dat natuurverbeterplan zijn alle maatregelen overgenomen die uit de natuurtoets naar voren komen, evenals de adviezen die in het natuurverbeteradvies genoemd zijn. Deze adviezen zijn één op één vertaald in het natuurverbeterplan. De ingrepen uit het natuurverbeterplan maken integraal deel uit van het plan, zelfs wanneer ze buiten het plangebied plaatsvinden. Tevens wordt in een later stadium een beheerplan opgesteld, welke ter hand genomen zal worden door vereniging Landgoed Blom

Juridisch houdbaar onderzoek

De initiatiefnemers Van Wijnen Projectontwikkeling Midden, Omnia Wonen, Beweging 3.0 en Bijzondere plekken (in het vervolg: de initiatiefnemers) zijn voornemens om circa 200 woningen te bouwen op het kloosterterrein van de Monseigneur Blomstichting aan de Barchman Wuytierslaan in Amersfoort. Omdat uitvoering van het bestemmingsplan negatieve gevolgen kan hebben voor beschermde natuurwaarden moet het initiatief getoetst worden aan de Wet natuurbescherming.

In opdracht van de initiatiefnemers heeft Ecogroen in 2021 een quickscan natuurtoets uitgevoerd (Van Vuuren & Hoksberg, 2021) waaruit is gebleken dat aanvullend onderzoek naar verschillende diersoorten noodzakelijk is. In quickscan natuurtoets is de eerder opgestelde quickscan uitgebreid tot een volledige natuurtoets waarin de resultaten van het aanvullende onderzoek zijn opgenomen.

Voorafgaand aan dit rapport zijn een aantal stappen gemaakt. Begin 2022 is het initiatief in een quickscan getoetst aan de Wet natuurbescherming en aan de hand van aanvullend onderzoek uit 2021 uitgewerkt tot natuurtoets. Deze toetsing is terug te vinden in de versie van 4 april 2022 (Van Vuuren & Kraaijeveld, 2022). De rapportage is door de initiatiefnemers ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst regio Utrecht) en gemeente Amersfoort. Daarnaast is de rapportage ter bespreking voorgelegd aan de klankbordgroep die voor de uitwerking van de plannen in het leven geroepen is. Naar aanleiding van de op- en aanmerkingen van de klankbordgroep en het advies van Ecogroen zijn de plannen aangepast.

Bijbehorende onderzoeksvragen:

05. *Betredingsdruk: Nader onderzoek naar de effecten van de herontwikkeling op de betredingsdruk van het omliggend (natuur)gebied.*
06. *BER (Bomeneffectrapportage): Beschrijving kwaliteit bomen, of er bomen niet behouden kunnen blijven en hoe dit gecompenseerd wordt;*
07. *Natuurwaarden: Nader onderzoek naar effecten op natuurwaarden, hoe deze worden ingepast en/of hoe negatieve effecten worden gecompenseerd. Tevens kijken naar versterken natuurwaarden binnen en buiten het plangebied;*
08. *Boomhoogte: onderzoek naar de (gemiddelde) boomhoogte i.v.m. uitgangspunt dat bebouwing niet boven de boomtoppen uit mag steken;*



*"Leven in
harmonie met
de natuur"*

De aanleiding van de aanpassing is voornamelijk de aanwezigheid van een dassenclan waarvan het plangebied deel uitmaakt van het territorium (zie hoofdstuk 5 Natuurtoets 4-4-2022). De wijzigingen in de plannen zijn erop gericht om aantasting van het leefgebied van de clan te beperken en waar mogelijk het leefgebied zelfs te verbeteren. De wijzigingen zijn dermate groot dat de toetsing aan de Wnb geactualiseerd moest worden. In de natuurtoets rapportage is het aangepaste plan getoetst aan het natuurbeschermingsrecht. Recente waarnemingen (NDFP) en tussentijdse veranderingen in de omgeving - zoals de noodopvang voor asielzoekers in het plangebied en de streep door de Westelijke Ontsluiting - zijn meegewogen in de geactualiseerde toetsing (versie 26-01-2023).

Omdat ecologisch onderzoek een juridische houdbaarheid heeft van 3 jaar is het ecologisch veldonderzoek uit 2021 nog voldoende actueel om het aangepaste plan te toetsen. Wél is de toetsing aangescherpt naar aanleiding van de ontvangen op- en aanmerkingen, veranderde wetgeving en voortschrijdend inzicht.

Samenvattend

De natuurtoets rapportage gaat in op de onderdelen soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden

van de Wet natuurbescherming. Ook wordt de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland behandeld waarin verwezen wordt naar een aparte notitie. In hoofdstuk 2 wordt eerst het wettelijk kader en de werkwijze van het ecologisch onderzoek besproken.

- ◇ In hoofdstuk 3 wordt het onderdeel gebiedsbescherming (Natura 2000) van de Wnb behandeld (inclusief het Natuurnetwerk Nederland).
- ◇ In hoofdstuk 4 wordt het onderdeel Houtopstanden van de Wnb besproken.
- ◇ In hoofdstuk 5 wordt uitvoerig ingegaan op de resultaten en de effectbeoordeling ten aanzien van de das (onderdeel soortbescherming Wnb) getoond.
- ◇ In hoofdstuk 6 worden de resultaten met betrekking tot overige beschermde soorten (o.a. vleermuizen) besproken.

In de planvorming is expliciet aandacht besteed aan de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in en om het plangebied. In het bijzonder is aandacht geweest voor de dassenclan. Negatieve effecten die bij deze inrichting van het plangebied te verwachten zijn, worden door aanpassingen aan de inrichting voorkomen of beperkt. Zo blijft de voornaamste bedrijvigheid in de beoogde situatie beperkt tot de ruimte in en tussen de bebouwing op bouwveld 1 en 2 en Buitenhuis Blom. De tuin ten westen

van Buitenhuis Blom wordt alleen overdag gebruikt. De omgeving, zoals de ruimte ten noorden van de nieuwbouw en het kloostergazon, wordt door middel van heggen en rasters afgescheiden van bouwveld 2 en het kloostergazon. Veld 3 wordt daarnaast geoptimaliseerd voor dassen om dit hoogwaardige foerageergebied voor de lange termijn te behouden. Voor een grote weergave van de stedenbouwkundige plankaart verwijzen we naar bijlage 1 van de Natuurtoets.

Wet natuurbescherming onderdeel gebiedsbescherming en Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 9 km in Arnhem. Vanwege de afstand zijn negatieve gevolgen door de woningbouw op Arnhem en andere Natura 2000-gebieden uitgesloten. Uit de berekeningen van BJZ. NU blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar tijdens de aanleg- én gebruiksfase. Verder is uit de 'nee-tenzij-toets' gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er zijn rondom het NNN geen vervolgstappen nodig.

Houtopstanden

Binnen de voorgenomen ontwikkelingen wordt een beperkt aantal bomen gekapt. Om te beoordelen of de

bestemmingsplanwijziging conflicteert met beschermde houtopstanden, zoals bedoeld in de Wnb, is bepaald of er uitzonderings- of vrijstellingsregels gelden. Het plangebied ligt volledig buiten de bebouwde kom Wet natuurbescherming. Enkele van de te kappen bomen maken deel uit van een binnen de Wet natuurbescherming beschermde houtopstand. Het betreft de bomen rondom de toegangsweg naar de parkeerplaats en de bomen aan de noordzijde van het Buitenhuis. De betreffende bomen maken deel uit van een opstand van 10 are of een bomenlaan bestaande uit meer dan 20 bomen. Voor het kappen van bomen die deel uitmaken van een beschermde houtopstand geldt een meldings- en herplantingsplicht. Voor de bomen ten noorden van het Buitenhuis wordt geadviseerd om de kap te melden en op dezelfde locatie (binnen drie jaar) te herplanten. Op de andere locatie wordt een toegangsweg gerealiseerd waardoor herplant op dezelfde plaats niet mogelijk is. In voorliggende situatie wordt geadviseerd om met het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Regio Utrecht) te overleggen of ontheffing van de Wnb in het kader van Houtopstanden noodzakelijk is voor de kap van deze bomen of dat de geplande herplant nabij afdoende is.

Natuurkaart

Overzichtskaart van de diverse natuuringrepen die we op en rond het landgoed doen.

Das

In het plangebied is een bewoonde dassenburcht aanwezig onder een schuur. Omdat de dassen onder de schuur verblijven (en gewone grootoorvleermuizen in de schuur), is besloten de schuur te sparen. De schuur is in slechte staat. Om te zorgen dat de schuur duurzaam door dassen en vleermuizen gebruikt kan worden, moet deze gedeeltelijk hersteld worden. De andere schuur wordt in de huidige situatie niet door dassen en vleermuizen gebruikt, maar kan met een aantal aanpassingen geoptimaliseerd worden voor vleermuizen. Daarnaast moeten dicht bij de burcht maatregelen worden getroffen om de dassenburcht te beschermen, bijvoorbeeld het plaatsen van een raster dat voor dassen passeerbaar is, maar niet voor koeien en mensen. Voor deze werkzaamheden is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk, omdat versturende werkzaamheden boven de dassenburcht ertoe kunnen leiden dat de dassen de verblijfplaats (tijdelijk) niet gebruiken. Om de functionaliteit van het leefgebied van de dassen te waarborgen zijn mitigerende maatregelen nodig. Hoe dit zal verlopen en welke mitigerende maatregelen daarmee zijn gemoeid, wordt uitgewerkt in een activiteitenplan en is bovendien afhankelijk van de eisen die bevoegd gezag stelt in een te verlenen ontheffing.

Soortbescherming

Het plangebied maakt deel uit van het territorium van een dassenclan. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn twee verblijfplaatsen van de das aangetroffen en een verblijfplaats die mogelijk gebruikt wordt bij calamiteiten. Het gaat om een verblijfplaats onder het (te handhaven) schuurtje, een verblijfplaats nabij de plangrens en een (vlucht)pijp onder de bomen bij het kloostergazon. Bij de voorgenomen plannen worden geen verblijfplaatsen fysiek aangetast. Mogelijk is er wel sprake van ernstige verstoring tijdens de aanleg- en gebruiksfase.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meer verblijfplaatsen van deze dassen aangetroffen. Deze verblijfplaatsen worden niet fysiek beschadigd door de realisatie van Landgoed Blom. Mogelijk is er wel sprake van verstoring van deze verblijfplaatsen als gevolg van



recreatieve uitloop. Bij de voorgenomen ontwikkelingen gaat een klein deel van het secundair foerageergebied (in de vorm van een akker) verloren. Door de suboptimale aard van dit foerageergebied en de mitigerende maatregelen die zijn opgenomen in het plan is er echter geen sprake van verlies van essentieel foerageergebied.

Tijdens de aanlegfase gaat een wissel van de das verloren, deze wissel is geen essentiële loop- of migratieroute. Overige veelgebruikte dassenwissels in en om het plangebied blijven behouden.

In een van de schuren in het plangebied is een zomer- en (mogelijk) kraamverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis aangetroffen. De schuur en daarmee

verblijfplaats blijft behouden, mits de donkerte rondom de schuur behouden blijft. Aangezien aan deze schuur wel mitigerende werkzaamheden noodzakelijk zijn om de functionaliteit voor de gewone grootoorvleermuis duurzaam te waarborgen, is er mogelijk wel sprake van een beperkt tijdelijk verlies van functionaliteit als gevolg van verstoring.

In het plangebied zijn een zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de kloosterbebouwing, evenals een paarverblijfplaats van de rosse vleermuis in een boom. Deze verblijfplaatsen gaan niet verloren bij de voorgenomen ontwikkelingen, wel is er mogelijk sprake van lichtverstoring tijdens de aanleg- en gebruiksfase.

- Plangebied
- - - Wissel (das)
- ↔ Faunapassage
- ⇨ Mogelijke andere passages
- ⋯ Diervriendelijk hekwerk i.c.m. groen
- - - Groene erfafscheiding
- ▨ Ecotoon / Zanddepot
- Bosherstel
- ▲ Natuurverbetering driehoek
- Natuurinclusieve nieuwbouwoontwikkeling

In de directe omgeving van het plangebied zijn nesten van een eekhoorn aangetroffen. Bij het voorgenomen initiatief gaan geen nesten of essentieel foerageergebied van de eekhoorn verloren. Mogelijk is wel sprake van verstoring tijdens de aanlegfase waardoor de functionaliteit van de verblijfplaats mogelijk verloren gaat.

Op 70 meter afstand van het plangebied is een nest van een sperwer aangetroffen. Het sperwernest blijft bij de voorgenomen ontwikkelingen behouden. Ook gaat het sperwernest niet indirect verloren (bijvoorbeeld door verstoring), omdat de dichtstbijzijnde werkzaamheden plaatsvinden op ongeveer 200 meter afstand van het sperwernest.

Het plangebied is in gebruik als (niet-essentieel) foerageergebied van de boommarter. Vaste verblijfplaatsen van de boommarter zijn niet aangetroffen in het plangebied. Schade aan verblijfplaatsen of essentieel foerageergebied is niet te verwachten.

In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten aangetroffen of te verwachten, met uitzondering van soorten waarvoor in de provincie Utrecht vrijstelling van ontheffingsplicht van kracht is.

Natuurverbeteradvies

In het natuurverbeteradvies van Ecogroen is een breed spectrum aan aanvullende maatregelen genoemd die helpen om de natuurwaarden verder te vergroten. Dit zijn maatregelen die verder gaan dan alleen de gebieds- en soortenbescherming die wettelijk verplicht is. Soorten waar specifiek kansen voor worden gezien zijn kleine zoogdieren, vogelsoorten, dagvlinders en bosflora die passen in een open plek in een droog bosgebied. De maatregelen uit het natuurverbeteradvies zijn overgenomen, met uitzondering van het advies om een stapelmuur te maken. Omdat er geen sloop plaatsvindt is



Natuurkaart

Natuurverbetering in en rondom Landgoed Blom. Natuurverbetering driehoek:

- ◇ Afsluiten paden
- ◇ Hekwerk langs de randen (met poort)
- ◇ Verwijderen boomopslag
- ◇ Verwijderen Japanse Duizendknoop

- Natuurzone
- Poel
- Wissels das (bestaand en nieuw)
- Faunapassage
- Dassenverblijf
- Eekhoornest
- Boomgaard
- Koeienweide
- Vluchtip das

- Mantel en zoomvegetatie
- Natuurinclusief bouwen
- Natuurhub (schuurtjes)
- Poort
- Hekwerk
- Afrastering van takkenrillen/beplanting
- Haag en plantvak als erfafscheiding
- Afrastering koeienweide
- Referentiebeeld



01. (Appel)boomgaard



02. Waterpoel



03. Groene haag zorgtuin (±1.0m hoog)



04. Lakenvelders



05. Wildebloemen/beplanting



06. Mantel en zoomvegetatie



07. (te behouden) Huidige bebouwing



08. Natuurlijke speel elementen



09. Takkenrillen afrastering



10. Bloementuin



11. Natuurinclusief bouwen, o.a. vleermuiskasten



12. Groene gevel o.a. bij de parkeerhub

daar namelijk geen materiaal voor beschikbaar. De overige maatregelen, van wadi tot insectenhotel en van groenadvies tot nestadvies, zijn verwerkt in het natuurverbeterplan.

Natuurverbetering in de omgeving

Het kloosterterrein is onderdeel van een bosrijke omgeving van Birkhoven en Dierenpark Amersfoort. De spoordriehoek vormt daarin een bijzonder gebied met zijn

aarden wallen die rijk zijn aan gradiëntenzones. Dit afgezonderde gebied heeft vele jaren een stille plek gevormd in de uithoek van het spoor en aan veel diersoorten een veilig plekje geboden, zoals een dassenclan, eekhoortjes, roofvogels, etc. Helaas zijn de laatste jaren veel natuurwaarden verloren gegaan door overlast van recreatief medegebruik, loslopende honden en het overwoekeren door braam en Japanse duizendknoop. Het verbeteren van de situatie in de



Randen

Niet alleen blijven de bosrijke randen van Veld 1 en 2 behouden, ze worden ook aangevuld met een mantel- en zoomvegetatie.

driehoek is onderdeel van onze planvorming. We sluiten de driehoek af met een afrastering en een poort, waar alleen de scouting een sleutel van krijgt voor medegebruik, waardoor de rust terugkeert. Daarbij gaan we woekerende beplanting verwijderen. Deze twee maatregelen zorgen ervoor dat er weer ruimte vrijkomt die kan dienen als foerageer- en rustgebied voor de das. Wij begrijpen dat deze ingreep voor hondenbezitters en wandelaars die dit gebied graag bezoeken als nadelig kan worden ervaren, hen willen we meegeven dat we dit in het belang van de natuur hebben gedaan.

Aan de andere zijde vindt ook een verbetering plaats. De Barchman Wuytierslaan vormt een behoorlijke barrière voor het dierenleven. Door een faunatunnel onder de weg door te trekken wordt de situatie wezenlijk beter en zullen er veel minder slachtoffers vallen onder zoogdieren zoals bijvoorbeeld de das, vos, bunzing en wezel. De plek van de faunatunnels is uitgelijnd op de bekende wissels en verblijfsplekken. Als het ecoduct langs het spoor ooit nog een feit wordt, zal de situatie nog beter worden.

In natuurlijke setting

De ontwikkeling van Landgoed Blom vindt in harmonie met de bestaande natuurlijke waarden plaats. Zo blijven bijna alle bomen op het kloosterterrein behouden. De mooie bossen, de oude laan, de vele parkbomen en kleine bosjes blijven staan en zijn in kaart gebracht. Ze vormen de contramal van de ontwikkeling. Een paar bomen moeten plaatsmaken. Dit betreft met name de doorgesloten tuinbeplanting bij Buitenhuis Blom en de relatief jonge aanplant naast de tijdelijke opvang van het Azc Amersfoort Tegenover deze kap staat een grote aanplant van nieuwe bomen. Dat betreft een rijk palet met inheemse soorten en/of vruchtdragende soorten die een wezenlijke bijdrage leveren aan de biotoop. Denk hierbij aan een eik, haagbeuk, tamme kastanje en linde. Ook worden hoogstamfruitbomen geplant, zoals een kers, peer en appel. Daarbij kiezen we voor lokale soorten zoals bijvoorbeeld de Coelhorster appel.

Natuurkamer verrijken

Het kloosterterrein heeft een eigen landschapsopbouw. Bebouwing en groen zorgen voor een kamerstructuur. Sommige natuurkamers zijn waardevol en hebben betekenis, zoals de begraafplaats en het Mariabos. Andere worden door ons aangevuld met nieuwe landschapselementen, zodat een rijk mozaïek ontstaat dat bijdraagt aan de sociale samenhang. Om de natuurwaarden te verbeteren is intensief samengewerkt



Takkenrillen en schapenhek
Landschappelijke erfafscheiding om het aanzien niet te schaden en de natuurwaarden niet te beperken.

"We verbeteren eerst de natuur, daarna beginnen we met de woningen"

met een ecooloog. Zijn advies hebben we vertaald in het landschapsplan. De achterste natuurkamers zijn specifiek gereserveerd voor natuur. De omgeving die hier wordt gerealiseerd is met name optimaal als foerageergebied voor de das. De ene kamer wordt begraaasd door koeien (een mooie oude soort zoals Lakenvelders) die zorgen voor een weide met kort bemest gras. De bemesting is gunstig voor regenwormen, waar dassen dol op zijn. In het korte gras is het makkelijk voor dassen om de regenwormen te vinden. Om nog meer voedsel te bieden komen er ook fruitbomen achter op het veld waarvan de vallende vruchten een lekkere traktatie vormen voor de das. De bloei is verrijkend voor insecten en de vruchten trekken vogels en kleine zoogdieren aan.

Vervallen schuurtjes worden natuurhub

Aan de rand van deze kamer staan twee oude schuurtjes en een oude eik. De eik is ziek en de schuurtjes zijn wat aan het vervallen, en dat is goed nieuws voor de natuur! Want niemand heeft hier iets te zoeken. Rust. Niet voor niets bevindt zich onder een van de schuurtjes een dassenverblijf en zijn er vleermuizen gesignaleerd bij de onderzoeken voor de Natuurtoets. Op advies van de ecooloog worden de schuren gehandhaafd en omgetoverd tot natuurhub. Sommige openingen worden dichtgezet, op andere plekken worden sleuven gemaakt. Zo ontstaat een heerlijk verblijf voor vleermuizen, zwaluwen en mussen. Op de begane grond van de grootste schuur kunnen de koeien op stal. Doordat er geen trap naar boven is, kunnen roofdieren niet omhoog en hebben de vleermuizen een veilig verblijf. Tegen de gevel wordt een groot insectenhotel gerealiseerd en de dassenburcht wordt afgeschermd met een hekwerk, zodat deze niet vertrapt kan worden door de koeien.

Lekker ruig laten

Het veld ernaast (noordoosthoek/bosgebied) heeft op het moment een wat ruigere uitstraling. De schrale grond

biedt potentie voor een interessante biotoop. Dit kan worden versterkt met een selectief beleid van kappen, maaien en afvoeren van minder gewenste soorten als braam en esdoorn. Tussen de jonge boomvormers wordt een poel gerealiseerd. Deze biedt kansen voor amfibieën en reptielen. De oevers zijn interessant als foerageergebied voor de das. Om de natuur zo min mogelijk te verstoren zijn de achterste natuurkamers niet publiekelijk toegankelijk. Alleen incidenteel voor bijvoorbeeld onderhoud. Deze kamers zijn, samen met de aangrenzende bosranden, afgeschermd door de bestaande haag en takkenrillen in combinatie met hekwerken (schapenhek). Er wordt niet gekozen voor een harde technische oplossing, maar voor een zo landschappelijk mogelijke erfafscheiding om het aanzien niet te schaden en om de natuurwaarde niet te beperken. Zo zijn de erfafscheidingen dusdanig dat de das eronderdoor of erlangs kan.

Aantrekkelijk voor dier én mens

Veld 1 en 2 zijn wel toegankelijk. Dit is het verblijfs- en ontmoetingsgebied van de bewoners en bezoekers. Daarmee heeft deze ontwikkeling veel te bieden, voor mens en voor natuur. Niet alleen blijven de bosrijke randen van Veld 1 en 2 behouden, ze worden ook aangevuld met een mantel- en zoomvegetatie, waar ruimte is voor zoomvegetatie. Veld 1 en 2 worden opgedeeld door een parkloper met bosplantsoen en bomen die zorgen voor een nieuw dwarsverband in de groenstructuur. Het bosplantsoen achter het Azc Amersfoort wordt hiermee verbonden met de bestaande bosrand, wat de ecologische samenhang vergroot.

De bebouwing in veld 1 en 2 is opgezet rond een groene ruimte. In het hart van Veld 1 bevindt zich een weelderig begroeide tuin en in het hart van Veld 2 komt een groen hof. In beide ruimtes komt een rijk palet aan bloeiende en overwegend inheemse vaste planten, heesters en bomen.

Daarbij is rekening gehouden met droger en warmer wordend klimaat. Deze ruimtes bieden daarmee veel voedsel voor vogels en insecten. Dit wordt versterkt door integratie van nestvoorzieningen in de wand van de parkeerhub. In de wand komen nestkasten voor uiteenlopende soorten vogels en vleermuizen. Verder komen er bijenstenen en insectenhôtels. Deze wordt niet lukraak op de gevel geplaatst, maar afgestemd om de vereiste voor de soorten (hoeveelheid, hoogte en oriëntatie).

In het gebied moet ook geparkeerd worden, maar dan wel zoveel mogelijk uit het zicht. De parkeerhub pakken we groen in, zodat hij als het ware wordt opgenomen in het landschap. In de groene gevels komen nestplaatsen voor insecten, vleermuizen en vogels. Daarbij wordt goed gekeken naar zon en schaduw en de hoogte waarop de nesten komen, zodat degene voor wie het bedoeld is er ook komt en zich fijn voelt.

De Vlindertuin behoudt zijn groene karakter met gras en bomen. Enkele plekje worden met hagen gevormd. Hier kan een moes- en pluktuin worden aangelegd en kunnen speelvoorzieningen in natuurlijk hout komen. Het geheel blijft open en overzichtelijk. Overdag is de Vlindertuin het decor van spelende kinderen en 's nachts van de das. De hagen, bomen en moes- en pluktuin bieden daarnaast voedsel en schuilplekken voor insecten, vleermuizen en vogels.

Natuur eerst

Wij gaan eerst de natuur verbeteren en pas daarna beginnen we met de woningen. De maatregelen voor natuurverbetering in de driehoek en in Veld 3 worden als eerste opgepakt, evenals de maatregelen in het natuurveld achter op het terrein. Pas als dat gereed is wordt begonnen met de woningbouwontwikkeling in Veld 1 en 2 en de renovatie en uitbreiding van het Buitenhuis. Zo borgen wij dat de bouwfase zo min mogelijk schade doet aan de natuur. De natuur krijgt eerst de ruimte voor er gebouwd wordt en dieren kunnen tijdens de bouw een fijn en veilig heenkomen vinden.





Bijbehorende onderzoeksvragen:

09. *Visie Heuvelrugzone: onderzoek naar uitgangspunten en voorwaarden uit de visie op gebied van morfologie van de gebouwen en de inpassing in de ruimtelijke context;*
10. *Hoogbouweffectrapportage: Onderzoek naar passendheid bebouwing binnen bestaande structuren van de buurt en de wijk en bijdrage aan de ambities (groei, duurzaamheid en inclusief), bij meer dan 5 bouwlagen;*
11. *Programma: onderzoek naar de ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden en het aantal te realiseren woningen en de onderverdeling naar sociaal, middenduur en vrije sector;*
12. *Verkeer: Onderzoek naar de mogelijkheden van dubbel gebruik van parkeerplaatsen, hierbij kijken naar afstemming met Kabouterhut en Dierentuin incl. afspraken maken over dubbel gebruik;*
13. *Duurzaamheid: Is het mogelijk om aan te sluiten op de asfaltcollectoren van de Westelijke Rondweg;*
14. *Duurzaamheid: Via duurzaamheidsvisie en energieconcept nader in beeld brengen wat de (on) mogelijkheden zijn;*
15. *Verkeer: Hoe vindt de ontsluiting op de BW-laan en juiste verkeersafwikkeling m.b.t. de Westelijke rondweg plaats;*

RUIMTELIJK PLAN

In het Ruimtelijk plan komen het Samenleefplan en het Natuurverbeterplan samen én speelt de cultuurhistorie een belangrijke rol. Hoe integreren we de nieuwbouw en hoe zorgen we voor verbinding met het kloosterterrein? Zowel in ruimtelijk opzicht als in gevoel. En hoe draagt de opzet van het landgoed en de architectuur bij naar ‘Omzien naar elkaar’ en ‘Leven in harmonie met de natuur’? We delen onze visie.

In harmonie met het kloosterterrein

Het stedenbouwkundig plan van Landgoed Blom heeft een unieke opzet die vanuit een dialoog met de bijzondere kloosteromgeving is ontstaan. In landschappelijk opzicht is er sprake van een structuur met groene kamers waaraan

we bomen en bosschages toevoegen. Binnen de kamerstructuur bevinden zich open ruimtes waaronder de drie velden die benoemd zijn in de kadernota. In sommige kamers wordt de natuurwaarde versterkt, andere zijn benut als tuin en plek voor ontmoeting en spelen. Op Veld

1 en 2 wordt nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw reageert op het landschappelijk raamwerk en de monumentale gebouwen in de directe omgeving waardoor elk gebouw een eigen gezicht heeft. De gebouwen vormen straks een ensemble dat past in de typologie van een kloosterterrein. De gebouwen zijn eigen en passend bij de plek waar ze verrijzen.

De nieuwbouw op veld 1 vormt het gezicht van het plan naar de Barchman Wuytierslaan; het markeert de entree naar het terrein. Samen met de Natuur-Parkeer-Hub vormt het gebouw een omsloten hof. De Natuur-Parkeer-Hub wordt zorgvuldig ingepast met bosschages en omkleed met groene gevels.

Op Veld 2 komt een invulling in de vorm van een U-vormig bouwblok. Dit vormt een groen hof dat zich opent naar Buitenhuis Blom. Buitenhuis Blom zelf wordt op een respectvolle manier gerestaureerd en heringericht als de centrale plek van ontmoeting.

De gelaagdheid en de ruimtelijke vertaling van de sociale doelstellingen

Het Samenleefplan is vertaald in het Ruimtelijk plan voor Landgoed Blom. Dat heeft in de eerste plaats invloed op de samenstelling van het programma, waarin ruimte is voor uiteenlopende woningcategorieën en woninggroottes. Ook zorgt deze vertaling voor een mooi samenspel van maatschappelijke functies in Buitenhuis Blom en voor zorgverlening binnen het woonconcept. Bij de uitwerking van het Uitwerkingsplan wordt bovendien geluisterd naar de wensen van de toekomstige bewoners, die vertegenwoordigd zijn in opgerichte pioniersgroep. Daarmee wordt het palet nog diverser en unieker.

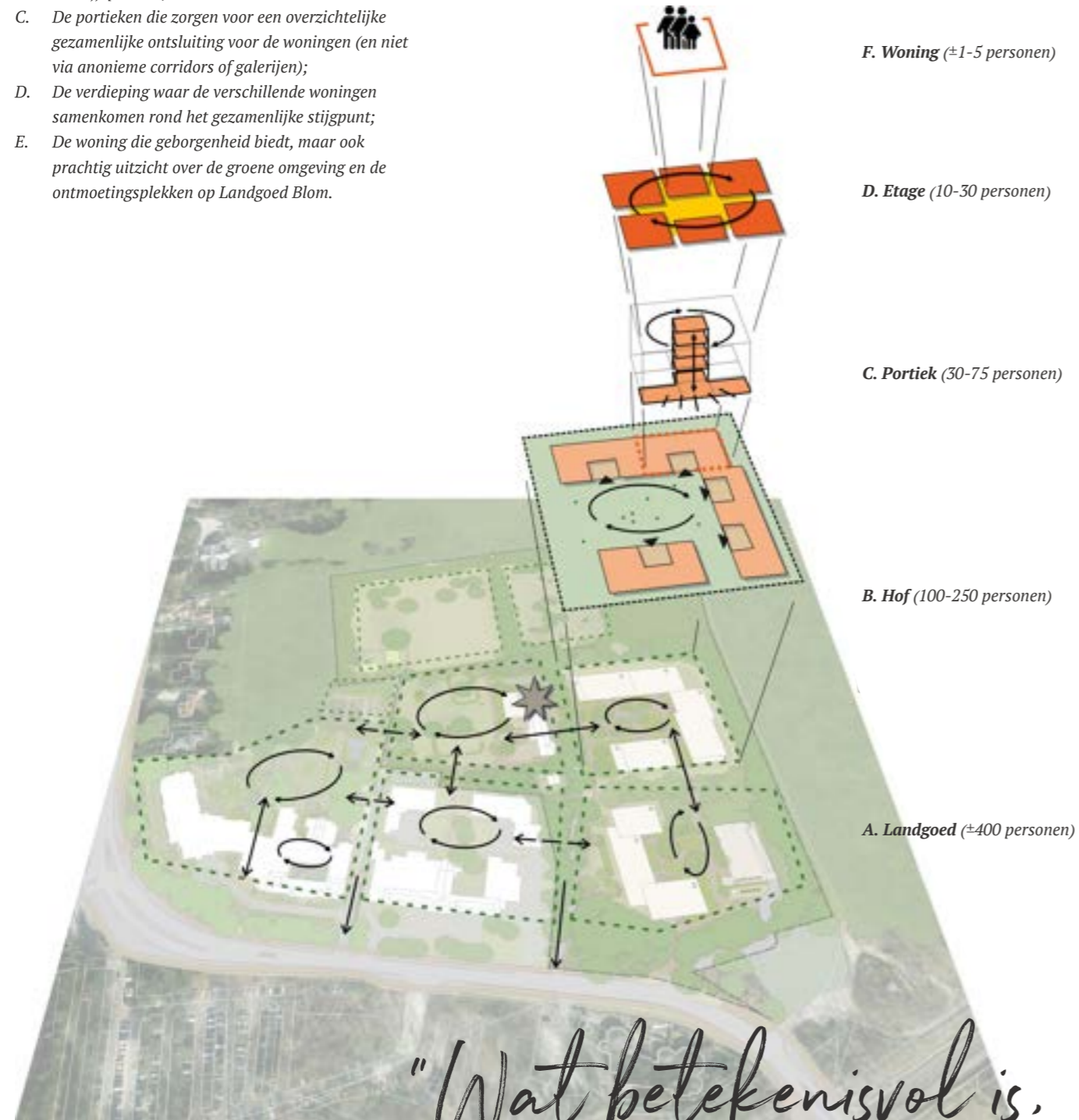
Om de interactie te bevorderen, worden de woningen geconcentreerd rond kleine portieken met hooguit acht woningen op een laag en ca. 20 tot 30 woningen per portiek. Uitgangspunt is bovendien dat er één gebouweigenaar is per portiek, waarbij binnen een portiek nog combinaties onderzocht worden tussen sociale en middeldure huur en tussen middeldure huur en dure huur.

Ruimte voor ontmoeting

Het samenleefplan is vertaald in de ruimtelijke opzet.

Dit gebeurt op vijf verschillende niveaus:

- A. De reeks van groene kamers die elk een fijne en groene ontmoetingsplek in het hart hebben en die onderling met elkaar verbonden zijn door uitnodigende wandelpaden;
- B. De gebouwen in de groene kamers die aansluiten op de groene kamers met entrees en verblijfsplekken;
- C. De portieken die zorgen voor een overzichtelijke gezamenlijke ontsluiting voor de woningen (en niet via anonieme corridors of galerijen);
- D. De verdieping waar de verschillende woningen samenkomen rond het gezamenlijke stijgpunt;
- E. De woning die geborgenheid biedt, maar ook prachtig uitzicht over de groene omgeving en de ontmoetingsplekken op Landgoed Blom.



"Wat betekenisvol is, koesteren we"



- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Rijksmonument | Mariabos |
| Monumentaal complex | Bomenkrans |
| Beeldbepalend pand | Bosrand |
| Assen | Kerkhof |
| Open velden | Heiligenbeelden en Kruis |

Bij de uitwerking vormt de rapportage 'Ontwerp voor Ontmoeten' een bron van inspiratie (Platform 31, januari 2021). Daarin worden dezelfde vijf schaalniveaus geduid die hierboven zijn aangegeven. Daarnaast is ook verdieping gegeven aan de onderlinge raakvlakken. Het ontwerp ondersteunt het ontmoeten onder andere door de rijke uitwerking van de plinten van de woongebouwen rond de groene hoven en de wisselwerking met de verblijfsruimten buiten. De portieken worden open en uitnodigend vormgegeven en de buitenruimte voor de portieken biedt zitaanleidingen en een plekje voor een spontaan praatje of geplande ontmoeting. Er komt een gezamenlijke huiskamer op een centrale plek. Bij de

architectonische uitwerking onderzoeken we het optillen van de begane grond en het naar buiten schuiven van de begane grondgevel. Deze ingrepen geven ruimte aan zowel de behoefte aan privacy als aan de behoefte tot ontmoeting. Zo ontstaat een woonomgeving die sociaal en geborgen is.

Analyse cultuurhistorie

Het westelijke deel van de locatie Blom heeft de status Rijksmonument. Dit omvat de kloostergebouwen (oranje) en het deel van het terrein waar zich de Zorgtuin, de begraafplaats en de Vlindertuin bevinden (groen). Het



- | | |
|--------------------|--------------------------|
| — Plangebied | ▭ Parkeerhub |
| ▭ Bouwvelden | ▭ Groene parkeerplaatsen |
| ▭ Algemeen groen | ▭ Auto |
| ▭ Perken | ▭ Voetganger |
| ● Bosages | ▭ Fiets |
| ▭ Schuurtjes | ▷ Entree's |
| ○ Aantal bouwlagen | ▭ Afvalpunt |
| ▭ Bebouwing | ▲ Gebouwnaam |

voorterrein van het recent gerestaureerde klooster Blom is heringericht. Zowel de Zorgetuin als de Vlindertuin blijven in grote lijnen gehandhaafd, maar worden wel verrijkt met een extra laag aan paden en groenstructuren die de gebruiks- en belevingskwaliteit ten goede komt. Bij de Zorgetuin zijn de ingrepen gericht op het creëren van een passende omgeving voor de ouderenzorg (PG). De Vlindertuin wordt ingericht als aantrekkelijke ontmoetingsplek waar ruimte is voor spelen, tuinieren, een ommetje en even rusten in het zonnetje. De begraafplaats blijft gehandhaafd.

Buitenhuis Blom heeft de status Beeldbepalend pand. Dit pand blijft behouden, wordt gerestaureerd en uitgebreid op een onderscheidende manier. Dat doen we op een dusdanige wijze dat het oude pand beter tot zijn recht komt. Het heeft bijvoorbeeld mooie hoge ruimtes die zich goed lenen voor zowel een kinderdagverblijf als een ontmoetingsruimte. Met Bijzondere Plekken, de gemeente en Monumentenzorg werkt AG NOVA het ontwerp verder uit. Dit proces is al gestart en bevindt zich nu in de schetsfase.

Uit de historische analyse blijkt ook hoe gastvrij de locatie is geweest. Als je er nu langs rijdt, is het ogenschijnlijk een rustig geheel. Maar schijn bedriegt. Naast het Azc Amersfoort is er ouderenzorg in het oude Kloostergebouw van Beweging 3.0 en zijn er zorgstudenten gehuisvest. In Buitenhuis Blom vinden nu al activiteiten plaats van Bijzondere Plekken.

Wat betekenisvol is, koesteren we

Als je mensen spreekt die er nu wonen of vaak komen, blijkt dat er diverse plekken in het groen zijn die vaak gebruikt worden en betekenisvol zijn. De Zusters hebben een bijzondere band met het Mariabos met een kleine Lourdesgrot, het beeld van Jozef in de zorgtuin en uiteraard de begraafplaats. De zorgtuin achter het klooster is van grote waarde voor de ouderen en de binnenplaats van Azc Amersfoort voor de spelende kinderen. Tegen de bosrand is een bomenkrans waar ooit een gebouwtje stond en die nu een mooie stilteplek biedt. Het stedenbouwkundig plan laat al deze waardevolle plekken in hun waarde. Ze blijven functioneren, zoals ze altijd deden. Buitenhuis Blom blijft ook gehandhaafd en vormt straks een sociaal ankerpunt in het geheel. De eigenaar van Buitenhuis Blom, Bijzondere Plekken, wil het pand transformeren. De basis daarvoor ligt in de ontwikkelvisie uit 2020 en is gestoeld op de kernwaarden gastvrijheid, wederkerigheid, ontmoeten, natuur en diversiteit.

Nieuwe waardevolle plekken

Aanvullend hierop willen we nieuwe waardevolle plekken, zodat er nog meer ruimte voor geplande en spontane ontmoeting ontstaat.

Buitenhuis Blom wordt uitgebouwd tot een rijk geheel met diverse sociale functies onder een dak, zoals een kinderdagverblijf, een pakketophaalpunt, ruimte voor kunst, kunstenaars en reparatie van fietsen. Je kunt er de was doen en onder het genot van een kopje koffie een krantje lezen of even werken.

De Vlindertuin ligt in het hart van het gebied en biedt een fijne open plek waar de grotere kinderen zich kunnen vermaken. De ouders kunnen ondertussen gezellig wat drinken op het terras achter Buitenhuis Blom. Hoe fijn is het om zoiets in de buurt te hebben!

De woningen groeperen zich rond groene ruimtes. Er komt een natuurtuin in het hart van veld 1 en een groene hof in het hart van veld 2. Deze fijne plekken kunnen bewoners gebruiken om af te spreken en even lekker in het zonnetje te zitten. Ook aan een speeltuin op basis van het principe 'natuurlijk spelen' voor de kinderen is gedacht.

Kronkelende wandelpaden verbinden al deze verschillende plekken met elkaar. In Landgoed Blom kun je ronddwalen een neerstrijken waar je wilt. Doordat het parkeren grotendeels in de parkeerhub gebeurt, wordt het landgoed een autoluwe parkachtige setting waar je je veilig en geborgen voelt.

Cultuurhistorie kracht bijzetten

We wisten al door onderzoek hoe rijk de historie is van het Kloosterterrein. De gesprekken met de Zusters hebben ons geïnspireerd om het verhaal van toen in leven te houden. Niet alleen door hun gedachtegoed te vertolken in de ontwikkeling, maar ook op een heel tastbare manier. Buitenhuis Blom verwijst in naam al naar de Congregatie. Verder willen we in alle portieken van de appartementengebouwen het verhaal vertellen over de rijke geschiedenis van het gebied. Zo staan de verschillende portieken in het teken van kenmerkende gebeurtenissen. Als voorbeeld is een portiek gewijd aan het Belgendorp. Ook willen we verwijzen naar het gebruik van de plek door Defensie, voor voedselvoorziening van de Zusters, voor sporten van het internaat en natuurlijk de natuur. Ook komen er in Landgoed Blom allerlei informatiebordjes die het verhaal van vroeger vertellen. We gaan dit idee samen met de pioniersgroep én de Zusters verder uitdenken en uitwerken.

Landgoed Blom in relatie tot de omgeving

Het kloosterterrein ligt enigszins afgezonderd in het groen. De bosrand biedt plaats aan een breed palet aan voorzieningen zoals je ze wel vaker tegenkomt in de groene periferie van een stad. De directe burens van het Azc Amersfoort en de ouderenzorg van Beweging 3.0 zijn restaurant De Kabouterhut, de scouting en enkele villa's langs de Barchman Wuytierslaan. Verderop ligt reactiepark Midland Parc Country Club en tegenover Landgoed Blom bevindt zich het mooie en drukbezochte Dierenpark Amersfoort. De nieuwbouw komt relatief ver van de bestaande woonomgeving, nog gescheiden door de



Functiekaart

Overzicht van de verschillende bestemmingsplan functies op en rondom Landgoed Blom

 Plangebied	 Maatschappelijk	 Dierenpark
 Wonen	 Recreatie	 Parkeerhub
 Zorgwonen en AZC	 Horeca	

ouderenzorg en het Azc Amersfoort. Het vormt daardoor een eigen wereld met een onderscheidend karakter en samenstelling. Toch wordt het geen afgezonderde plek, maar juist een waardevol deel van de stad. Dit is te danken aan de goede verbindingen met de omgeving en aan de combinatie van functies.

Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

De nieuwbouw die straks naast het bestaande voormalige Retraitehuis St Alphonsus wordt gerealiseerd, voegt zich in de reeks van markante panden. De woningen komen op Veld 1 en 2, dit zijn de open plekken naast de bestaande kloostergebouwen. In dit hoofdstuk benoemen en tonen

we de belangrijkste punten van het beeldkwaliteitsplan. Het complete plan is te vinden in de bijlage.

De nieuwbouw vormt een samenhangend ensemble dat zich voegt in de groene omgeving. De gevels hebben lichte, natuurlijke tinten en zijn voorzien van terrassen, balkons en subtiele verspringingen. Ze landen daardoor zacht in het landschap. De groene inbedding wordt daarbij nog versterkt door de open behandeling van de pint en de rijke groene opzet van het terreinontwerp.

Nabij dit gebouw komt de groene natuur-parkeer-hub. Deze staat tegen de bosrand en wordt groen ingepast met

"Een waardevol deel van de stad"

**01. Collectief**

Er is veel ruimte voor collectiviteit in de buitenruimte. De architectuur/materialisatie sluit aan bij de natuurlijke omgeving en is duurzaam.

**02. Pluktuin**

Gezamenlijk te beheren en onderhouden colectieve tuinen.

**03. Overgangen**

Woningen grenzen direct aan de natuurlijke omgeving. Afscheidingen tussen openbaar en prive worden natuurlijk vormgeven met bijvoorbeeld beplanting.

**04. Behoud van kwaliteiten**

Weelderig begroeide tuin en behoud van grote en monumentale bomen.

**05. Natuurlijke uitstraling**

De gevels hebben een natuurlijke uitstraling met kleuren die aansluiten bij de omgeving. Denk hierbij aan zandkleurige baksteen of hout.

**06. Relatie binnen-buiten**

De gebouwen hebben een sterke relatie tussen binnen en buiten, met name bij de binnenhoven.

**07. Natuurlijke speel elementen**

Oude boomstammen zijn goede speelelementen en versterken het natuurlijke karakter van het gebied.

**08. Huidige Binnentuin Blom**

De huidige tuinen van Blom zijn strak vormgegeven met perken en haagjes.

**09. Kamers**

De kamers hebben een verschillend karakter ten opzichte van elkaar. Ontmoeten staat centraal.

**10. Terrassen en balkons**

De gebouwen landen zacht in het landschap door de toepassing van balkons en (dak)terrassen.

**11. Buitenhuis Blom**

De vorm van de nieuwe aanbouw Buitenhuis Blom is in samenspel met het oude pand ontworpen, maar contrasteerd in materiaal en detaillering. Door de natuurlijke kleurstelling past de nieuwbouw goed in de natuurlijke omgeving.

**12. Groene parkeerhub**

De parkeerhub wordt groen ingepast met bomen, heesters en klimplanten. De gevel is een oord voor vogels, vleermuizen en insecten.

zuilvormige bomen, heesters en klimplanten. De gevel van de hub is een welkom oord voor vogels en vleermuizen, bijen en andere insecten. Het dient zo niet alleen als een efficiënte stallingsplek voor de auto, maar ook als een hotel voor de natuur.

Het tweede nieuwbouwcluster staat in Veld 2. De gebouwen hebben een U-vorm die zich opent naar Buitenhuis Blom waardoor ontmoeting gestimuleerd wordt. De bebouwing staat op de open plek tussen de bestaande bomen en omsluit een groen binnenhof. Tussen de vleugels is ook een opening gemaakt naar de bebouwing in Veld 1. Daardoor kun je direct doorsteken

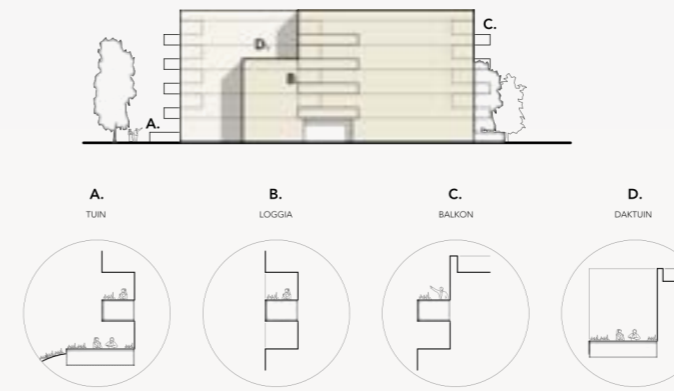
naar de Natuur-Parkeer-hub. De twee binnenhoven zijn op deze manier met elkaar verbonden. Zoals hierboven omschreven staat, vormen zij, samen met Buitenhuis Blom plekken waar ruimte is voor ontmoeten. Door deze plekken met voetpaden en zichtlijnen aan elkaar te verbinden ontstaat een mooi samenspel van ruimtes. De kamers van het kloosterterrein krijgen zo opnieuw een hartverwarmende invulling en betekenis. In veld 2 is de bebouwing naar de bosrand gesloten, zodat de bewoners wel een mooi uitzicht hebben, maar niet direct het bos in kunnen lopen. Dit is immers een rustgebied voor de natuur. Het feit dat deze zijde gesloten is, draagt bovendien bij aan het beperken aan de geluidsbelasting

van het spoor en het rangeerterrein. Ter plaatse van de portiek biedt het gebouw vanaf de hof een doorzicht naar de natuur.

Hoe verder je het landgoed op gaat, hoe meer de gebouwen een natuurlijke uitstraling krijgen. Vergeleken met de oude kloosters zijn de gevels vrijer in compositie en materiaalgebruik. De bebouwing heeft een natuurlijke uitstraling met zandkleurige baksteen, houtaccenten en ruimte voor beplanting op balkons en aan de gevel. De bebouwing heeft een geterrasseerde opzet met een lage zijde aan de kant van Buitenhuis Blom. Daar telt de nieuwbouw twee en drie lagen. Geleidelijk loopt de hoogte

op naar de noordoostzijde tot een hoogteaccent van zes lagen. De maximale bouwhoogte blijft hiermee onder de maximale boomgrens van 24 meter en binnen de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in de gemeentelijke kaders voor Blom en voor de Heuvelrug.

Buitenhuis Blom heeft de status van beeldbepalend pand en dat blijft gehandhaafd. Het wordt gerestaureerd, verduurzaamd en krijgt een uitbouw aan de achterzijde. Deze gevel aan de kant van de Vlindertuin is nu gesloten, maar wordt geopend mogelijk via een doorkijk vanaf Veld 2. Het ontwerp van Buitenhuis Blom bevindt zich nog in de verkennende fase.



Ontwerp voor ontmoeting
 Er is extra aandacht voor de overgang
 publiek/prive en de drempelzone bij de
 entree.



Architectuurschets
 Een eerste concept van de bebouwing op
 veld 1 (Blok A) gekeken vanaf de inrit
 (BW-laan) het Laantje in.

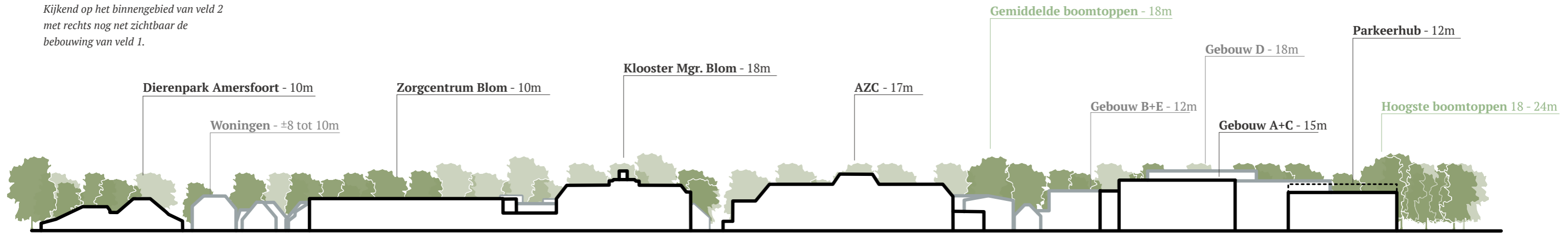
*"Op een eigentijdse manier
 antwoord op de historische
 architectuur"*

Hoogteprofiel (boven)

De verschillende hoogtes gekeken vanaf de Barchman Wuytierslaan richting het noorden.

Architectuurschets (onder)

Kijkend op het binnengebied van veld 2 met rechts nog net zichtbaar de bebouwing van veld 1.



"Ontmoeten door de rijke
uitwerking van de plinten"

Architectuurschets

Blok E, wonen tegen de bosrand aan.
Zicht op de voorzijde van het gebouw
met in de plint de entree, eventuele
collectieve ruimte, de fietsenstalling en
de private buitenruimtes van de
woningen op de begane grond.





Programma

Buitenhuis Blom vormt in het geheel een sociaal ankerpunt. De eigenaar van Buitenhuis Blom, Bijzondere Plekken, wil het pand transformeren. De basis daarvoor ligt in de ontwikkelvisie uit 2020 en is gestoeld op de kernwaarden gastvrijheid, wederkerigheid, ontmoeten, natuur en diversiteit. De gedachte is om in Buitenhuis Blom voorzieningen voor het landgoed te huisvesten, waaronder bijvoorbeeld een serviceorganisatie, wasserette, kinderdagverblijf, coaching en beweging, dagbesteding, cultuur, kunst(enaars), horeca en vergaderruimte. Onderzocht wordt ook of de kleine villa ernaast in het samenspel van functies kan worden betrokken en bijvoorbeeld ingevuld kan worden met maatschappelijke functies op de begane grond (bijv. atelier of klusruimte) en een verblijfsruimte erboven.

De woningbouw bestaat uit appartementengebouwen in diverse prijsklassen. Er wordt 40% sociaal gerealiseerd, waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is gesloten met Omnia Wonen. 30% van de appartementen is middelduur. In aanvulling hierop wordt 30% vrije sector gerealiseerd. 20% van de appartementen is voor zorgwonen. Dat wil zeggen dat een zorgorganisatie 24-uurszorg aan huis organiseert in de appartementengebouwen. Deze zorg staat los van de prijsklasse van de appartementen en is in principe voor iedereen beschikbaar. Bij de uitwerking van de woningen wordt ook geluisterd naar de wensen van de toekomstige

Programma (links)

De kleuren zijn een representatie van de verschillende woningcategorieën.

Maatschappelijke voorzieningen:

Buitenhuis: ca. 900 m²

Wonen

Sociale huur:	m² gbo	80x	40%
tweekamer	50	53x	
driekamer	60-65	27x	

Middenduur huur:	60x	30%
tweekamer	50-55	20x
twee/driekamer	60-65	40x

Vrije sector huur/koop:	60x	30%
driekamer	65-75	20x
drie/vierkamer	>75	40x

Totaal:	200x	100%
Waarvan zorgwonen	40x	20%

- Buitenhuis
- Sociale huur
- Middelduur
- Combinatie vrije sector / middelduur
- Parkeerhub

Gemeenschappelijke functies (rechts)

In het samenleefplan worden enkele gemeenschappelijke voorzieningen genoemd die in het plan terug kunnen komen:

-  logeerkamers/short-stay
-  wasserette
-  werkplaats
-  kinderopvang
-  tuin/moestuin/voedselbos
-  natuurspeelplaats
-  centrale verblijfsruimtes
-  pakketpunt
-  horeca / keuken
-  elektrische auto/(bak)fiets
-  24-uurspost (zorg)
-  collectieve Fietsenstalling
-  milieustraat



bewoners welke vertegenwoordigd zijn in de (al opgerichte) pioniersgroep. Daarmee wordt het woningaanbod specifiek afgestemd op de gebruiker en staat er een uniek geheel.

Op de vorige pagina wordt een exact overzicht gegeven van de woningverdeling. De verschillende woningcategorieën bevinden zich onder één dak. Daarmee willen we verbondenheid tussen verschillende typen mensen en huishoudens stimuleren. Dankzij een portiekontsluiting zijn alle appartementen ook direct verbonden met de verblijfsplekken buiten. De entrees zijn uitnodigend en voorzien van een ontmoetingsplaats. In het Samenleefplan gaan we nader in op de doelgroepen en sociale verbondenheid tussen de bewoners.

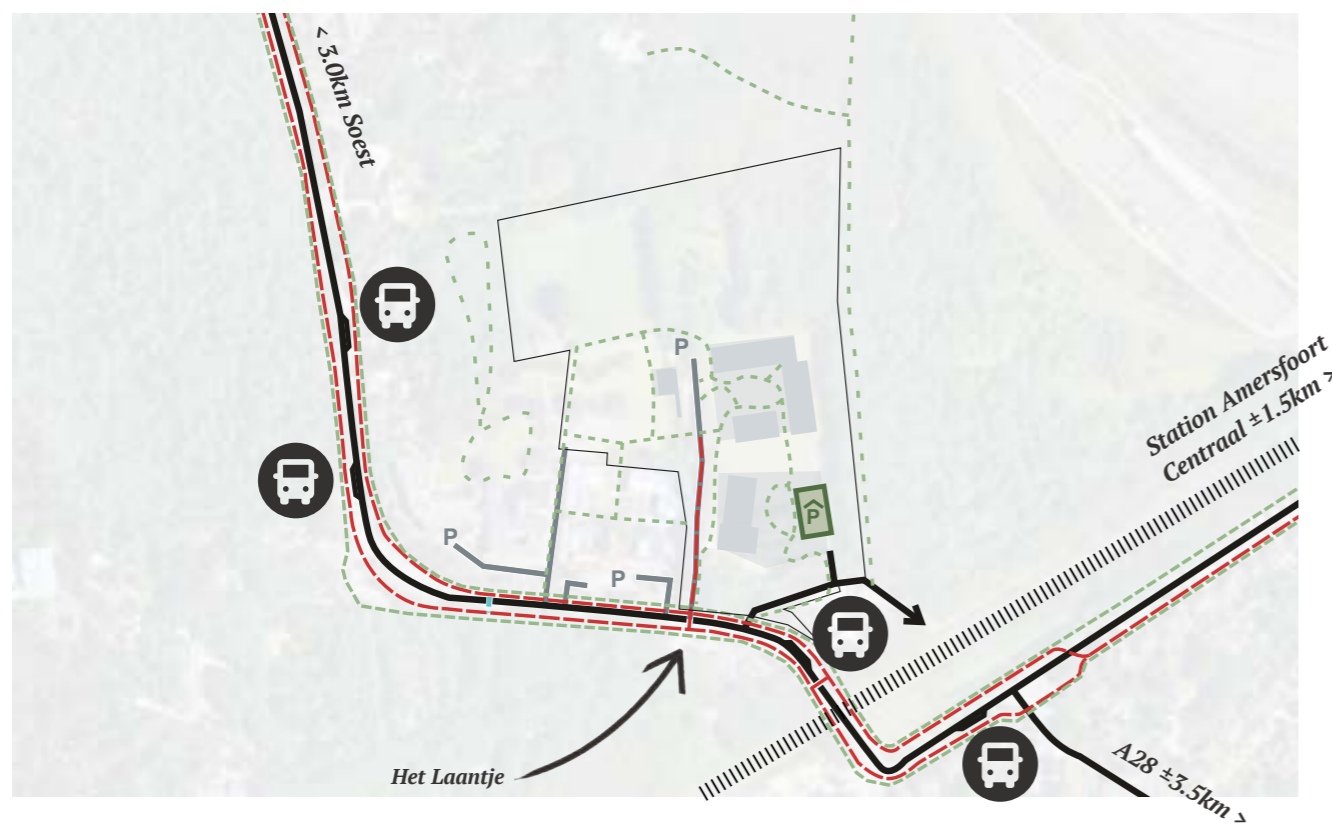
Mobiliteit

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een integrale visie op mobiliteit. De opzet is zodanig dat het langzaam verkeer en het gebruik van het openbaar vervoer worden gestimuleerd. De auto is op zeer beperkte plaatsen te gast aanwezig. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer

gaat niet ten koste van de verblijfskwaliteit en van het landschappelijke karakter van Landgoed Blom.

Veiligheid voor fietsers en voetgangers is voor de initiatiefnemers belangrijk. Daarom is Royal HaskoningDHV gevraagd om een advies te schrijven over hoe de aansluiting vormgegeven kan worden. Het landgoed wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Barchman Wuytierslaan. Deze aansluiting leidt direct naar de parkeerhub (garage). De aansluiting is overzichtelijk en houdt rekening met het fietspad. In onderstaande figuur ziet u hoe de nieuwe aansluiting eruit komt te zien.

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



Mobiliteit

Het gebied wordt aan de BW-laan ontsloten. Hier is ook de mogelijkheid om het openbaar vervoer te nemen.








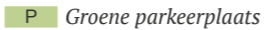

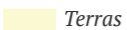
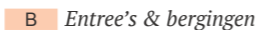
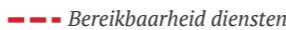


- Plangebied
- Hoofdwegen omgeving
- ||||| Spoor
- Ontsluitingswegen
- - - Fietsverbinding
- - - Voetpaden
- - - Voetpaden afgesloten
- - - Voetpaden langs de weg
- Ⓟ Parkeerhub
- P Parkeerplaats

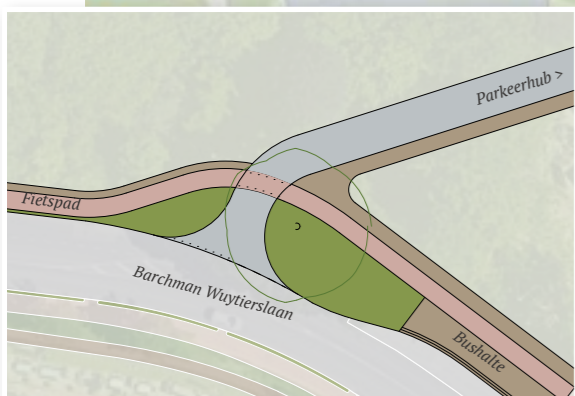


Voor de uitgebreide parkeerberekening en een concept voorstel voor de ontsluiting op de BW-laan zie de memo van Impaction.

Routing

De ontsluiting op Landgoed Blom is voornamelijk ingericht voor voetgangers en fietsers. Voor de auto is er plek in de parkeerhub. De aansluiting op de BW-laan wordt aangepakt.

- | | | |
|--|---|---|
|  Wegen |  Route Calamiteit & Onderhoud |  pd ★ Pakketdienst |
|  Paden |  Parkeerhub incl. deelauto's |  ★ Huiskamer t.b.v. zorg |
|  Hof |  P Groene parkeerplaats |  Indicatie stijgpunt |
|  Terras |  B Entree's & bergingen |  - - - Bereikbaarheid diensten |
|  Fietspad |  F Fietsen | A Afvalinzameling |
| | | T Trafo |



"Integrale mobiliteitsoplossingen"

Conclusie parkeeroplossing

Deze locatie biedt voldoende ruimte om het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen te creëren volgens de parkeernormen (212 stuks), maar verdient dat vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet. Daarom wordt voorgesteld om met een lager aantal parkeerplaatsen te starten dan de parkeernormen theoretisch voorschrijven. Door aanvullende maatregelen is het niet ondenkbaar dat het initieel te realiseren aantal parkeerplaatsen (20 pp voor de functies in het Buitenhuis en 130 pp voor eigen gebruik van de woningen) volstaat om te voorzien in de parkeerbehoefte. Belangrijke componenten van de maatregelen waarmee kan worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente:

- ◇ In de avonduren kunnen bezoekers ook gebruikmaken van parkeerplaatsen bij het Dierenpark.
- ◇ Deelmobiliteit wordt een integraal onderdeel van het wonen op Landgoed Blom, mede omdat we het aanbod zo goed mogelijk willen laten aansluiten op het openbare aanbod deelmobiliteit in de stad.
- ◇ De omvang van de deelmobiliteit zal vooral vraagvolgend zijn. Er wordt naar verwachting initieel gestart met 6 à 7 deelauto's en een dubbel zo groot aanbod aan deel(bak)fietsen en deelscooters. Bij een hogere vraag wordt bijgeplaatst (is dan economisch te verantwoorden) en bij een lagere vraag zal op termijn ook het aanbod kleiner worden. Dit meebewegen met de vraag is nodig voor de betaalbaarheid.
- ◇ Voor mensen die voor hun dagelijkse verplaatsing niet-autogebonden zijn, zal de deelmobiliteit goedkoper zijn dan het hebben van een eigen auto.
- ◇ De openbare ruimte in de omgeving kent weinig tot geen uitwijkmogelijkheden voor het parkeren van een auto, waardoor er voor bewoners geen uitwijkmogelijkheid is in de directe omgeving.

Als vervolgens blijkt dat ondanks al deze maatregelen en omstandigheden de behoefte aan parkeren toch groter is dan het aanbod aan parkeerplaatsen, dan zal de

vastgoedeigenaar in overleg met de gemeente extra lagen toevoegen aan de parkeergarage. Aan de andere kant, als er te veel parkeerplaatsen blijken te zijn, kan de parkeergarage worden verkleind.

De bestaande aansluiting bij het Laantje (huidige aansluiting op Buitenhuis Blom) wordt benut voor calamiteitenverkeer, pakketdiensten, ophalen van vuilnis en bereikbaarheid van Buitenhuis Blom. Achter Buitenhuis Blom is nu een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar, en dat blijft zo. We willen hier circa 20 parkeerplaatsen in een groene parkeerkoffer maken. Deze parkeerplaatsen zijn voor personeel, bezoek, bijvoorbeeld van de kinderdagopvang, of van de short stay in Buitenhuis Blom. In Buitenhuis Blom is ook het ophaalpunt van de pakketdienst gevestigd. Op die plek kunnen de bewoners hun pakketje ophalen. Deze voorziening helpt om de overlast door bezorgdiensten te voorkomen en zet Buitenhuis Blom als centrale voorziening verder op de kaart.

Landgoed Blom is goed bereikbaar voor fietsverkeer. Het Laantje is beperkt belast met gemotoriseerd verkeer en biedt daardoor een fijne fietsroute en goede verbinding naar de woningen en Buitenhuis Blom. De route sluit aan op de vrij liggende fietspaden langs de Barchman Wuytierslaan. Via deze paden zijn het centrum, het station en de rest van de omgeving goed bereikbaar. Het station bevindt zich op ca. 1.500 meter en de binnenstad op circa 2.500 meter. Als je rustig doorfietset, kun je in tien minuten op Hof staan.

De fietsstallingen bevinden zich naast de entree van de appartementengebouwen. Op deze manier is de fiets altijd bij de hand, waardoor bewoners de fiets makkelijker pakken dan de auto. De stallingen worden ook voorzien van laadpunten voor de elektrische fietsen en scooters.

De voetganger krijgt alle ruimte. Over het terrein lopen diverse wandelpaden tussen de gebouwen en door de

groene ruimtes zoals de Vlindertuin. De paden sluiten aan op de trottoirs langs de Barchman Wuytierslaan. Via die route zijn de bushaltes langs de weg bereikbaar. Daar stopt momenteel buslijn 70 die een verbinding maakt tussen Soestdijk-Noord en station Amersfoort-Centraal.

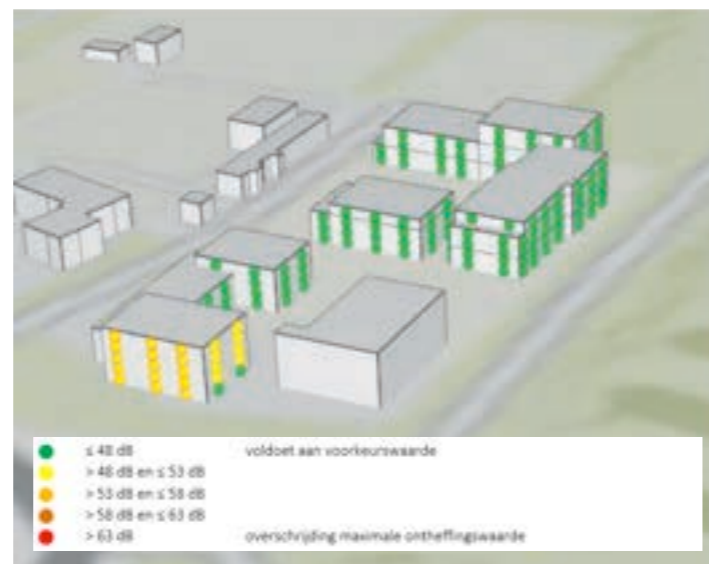
Geluid

Het plangebied is geluidbelast door wegen, spoorwegen en bedrijven op het industrieterrein waar onder andere de opstelplaats van spoorwegmateriaal is gevestigd. Aveco de Bondt voerde een onderzoek uit. In de actualisatie van de quickscan zijn de geluidbelastingen op de gevels van de nieuwbouw beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder. In het kort de conclusies en maatregelen op een rij:

- ◇ De berekende geluidbelasting als gevolg van de Barchman Wuytierslaan is ten hoogste 57 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Dit is een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB is wel voldaan. Berekeningen zijn uitgevoerd aan de hand van de worstcasevariant 4 van het verkeersmodel. Overige bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk.
- ◇ De berekende geluidbelasting als gevolg van spoorweglawaai is ten hoogste 65 dB. Dit is een overschrijding van de voorkeurswaarde van 55 dB, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB is wel voldaan. Overige bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet nodig.
- ◇ De berekende geluidbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein is ten hoogste 56 dB(A) etmaalwaarde. Dit is overschrijding van zowel de voorkeurswaarde van 50 dB(A) als de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. Overschrijding van de maximale ontheffingswaarde treedt op in de noordoostelijke hoek van het gebouw. Vanwege de overschrijding door industrieel lawaai maken we op dit punt ‘dove’ gevels, zodat we kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder.
- ◇ De geluidbelasting op de gevels van het plan zijn hoger dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder. Op basis van de rekenresultaten in deze quickscan is te verwachten dat hogere grenswaarden noodzakelijk zijn voor het plan. De Wet geluidhinder schrijft voor dat aandacht moet worden geschonken aan de cumulatieve geluidbelasting. De berekende cumulatieve geluidbelasting op de gevels van



Geluidsbelasting BW-Laan
 Visualisatie berekende geluidbelasting Barchman Wuytierslaan



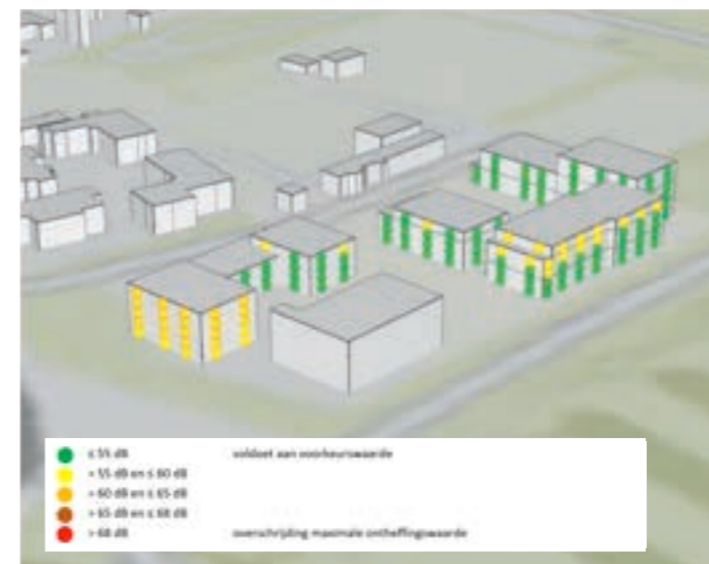
Geluidsbelasting BW-Laan
 Visualisatie berekende geluidbelasting Barchman Wuytierslaan

appartementen in het plan is ten hoogste 64 dB. Deze waarde voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Amersfoort waarin is voorgeschreven dat de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 70 dB mag zijn.

Ten slotte is een doorkijk gegeven naar de impact van de nieuwe Omgevingswet. De wijzigingen die van belang zijn, betreffen onder andere de rekenregels voor akoestisch



Geluidsbelasting Spoorweg
 Visualisatie geluidbelasting spoorweglawaai

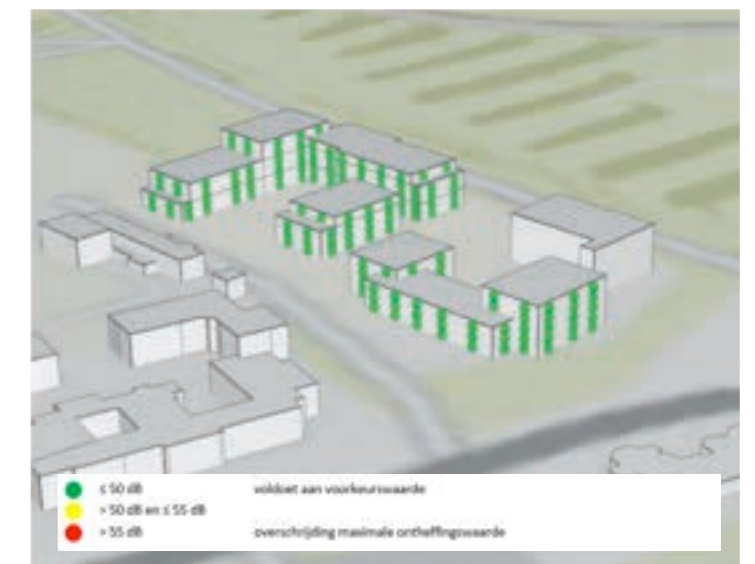


Geluidsbelasting Spoorweg
 Visualisatie geluidbelasting spoorweglawaai

onderzoek, normstelling voor geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen, cumulatie van geluid en ‘dove’ en geluidluwe gevels. Aveco de Bondt schat in dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet voor Landgoed Blom de impact op hoofdlijnen beperkt is.

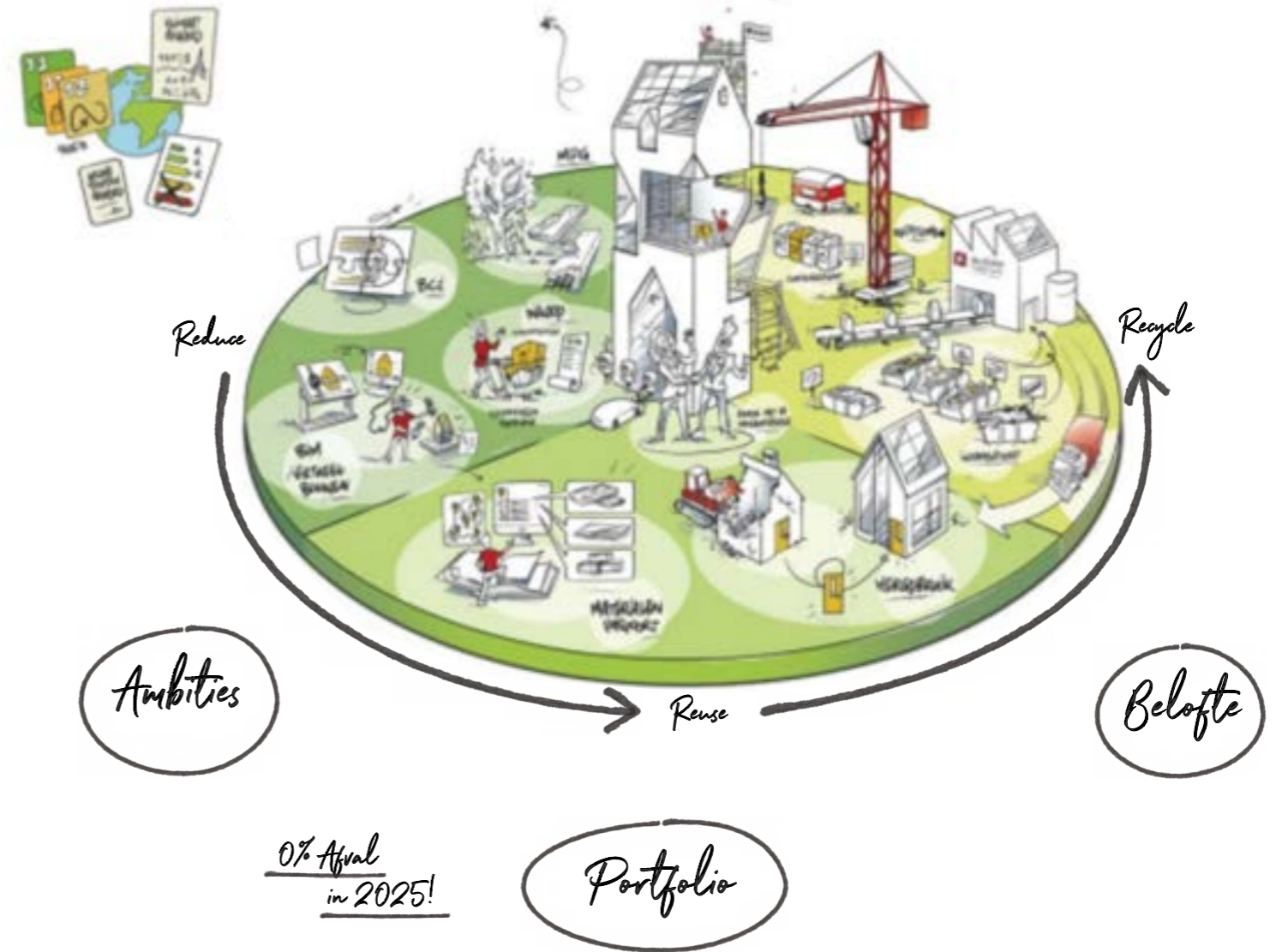


Geluidsbelasting Industrie
 Visualisatie geluidbelasting industrielawaai geluidsgezoneerd industrieterrein



Geluidsbelasting Industrie
 Visualisatie geluidbelasting industrielawaai geluidsgezoneerd industrieterrein

Geluidsbelasting Visualisaties
 Onderstaande afbeeldingen komen uit het rapport "Akoestisch onderzoek Mgr. Blomterrein te Amersfoort" van adviesbureau Aveco de Bondt



Natuurinclusief en
Klimaatadaptief

Duurzaamheid

We bouwen Landgoed Blom natuurinclusief en klimaatadaptief. Dat doen we niet alleen omdat het gevraagd wordt, maar omdat we impact willen maken en duurzaam ontwikkelen en bouwen als het ware in ons DNA zit. Het is mooi om te zien dat de duurzaamheidsambities van de gemeente Amersfoort naadloos aansluiten bij de basisprincipes van Van Wijnen en de visie rondom de ontwikkeling van Landgoed Blom. Duurzaamheid is een breed begrip dat niet alleen maar over energie, circulariteit en materialisatie gaat. Duurzaamheid betekent ook dat je natuurinclusief en klimaatadaptief denkt, ontwerpt en bouwt. Daarmee creëren we samen een gezonde, inclusieve leefomgeving waar voor allerlei soorten mensen en dieren een fijn thuis is. Aan de hand van een aantal hoofdonderwerpen lichten we kort onze duurzaamheidsambitie van Landgoed Blom toe.



Circulair

Van Wijnen behoort tot de koplopers op het gebied van circulariteit. Ons doel is een circulaire, afvalvrije economie creëren. We hebben ons als doel gesteld dat we in 2025 0% afval produceren en dat we in 2030 CO2-neutraal zijn. We willen Landgoed Blom aangrijpen om te laten zien dat we in staat zijn een bouwplaats zonder afval te hebben. Juist in een omgeving als deze wil je afval voorkomen en zal er extra aandacht moeten zijn voor een schone bouwplaats om zwerfafval te voorkomen.

Door te sturen op een lage MPG-score worden materialen gekozen met een lage milieu-impact. Tijdens de verdere uitontwikkeling van Landgoed Blom gebruiken we de BCI-methodiek (building circularity index) om te toetsen hoe circulair bepaalde ontwerp oplossingen zijn.



Klimaatadaptief

We gaan regenwater opslaan in Landgoed Blom, vergroenen waar mogelijk en daarmee gaan we hittestress tegen. Wadi's vormen een goeie buffer bij een flinke regenbui en we passen groene daken toe, zodat water ook deels op de daken gebufferd kan worden. Verder passen we mogelijkheden toe om regenwater te bufferen, zodat een deel van het regenwater niet afgevoerd hoeft te worden en nuttig gebruikt wordt voor bijvoorbeeld het bewateren van planten.



Natuurinclusief

Wij bouwen natuurinclusief en dragen met Landgoed Blom bij aan het creëren van meer biodiversiteit. Hoe we dat doen, staat uitgebreid omschreven in het Natuurverbeterplan.



Duurzaam meedenken

De beoogde pioniersgroep, die later Vereniging Landgoed Blom wordt, lijkt een aantrekkelijke partner om de duurzaamheidsvisie verder mee uit te werken en daarna ook uit te voeren. Wij investeren niet alleen in duurzame maatregelen maar ook in een vitale woon- en leefgemeenschap die duurzaamheid omarmt en als kernwaarden koestert. Dat is de beste garantie dat 'duurzaamheidsdenken' niet ophoudt bij de oplevering van de laatste appartementen, maar voortgaat.



Zelfvoorzienend en energieneutraal

Wij ontwikkelen en realiseren Landgoed Blom vanuit de visie dat de woningen zelfvoorzienend, maar minimaal energieneutraal zijn. Op deze manier beperken wij CO2-uitstoot en helpen we woonlasten betaalbaar te houden.



Gezond

Bewezen is dat groen bijdraagt aan een gezonder leven. Het Kloosterterrein is al groen en wij pakken elke kans om dit groen te verrijken en voldoende openbaar toegankelijk groen te maken, zodat er ruimte is voor sociale interactie. Ook woningen zijn gezond door het comfortabele binnenklimaat. Dit met dank aan de laatste technieken (mede ingegeven door de eisen van BENG).



PROCES EN PARTICIPATIE

Om van de Kadernota te komen tot het Uitwerkingsplan is de afgelopen 2 jaar een uitgebreid proces doorlopen. We werkten de plannen verder uit aan de hand van onderzoeken en gesprekken met diverse partijen. Graag lichten we toe hoe we belanghebbenden bij het proces betrokken hebben en wat hierin onze rol was en is. Ook geven wij in dit hoofdstuk aan in welke fase van het proces we staan en hoe we de komende jaren voor ons zien. Via een projectgroep met de gemeente is intensief overleg geweest bij de uitwerking van de Ontwikkelingsvisie tot het Uitwerkingsplan. Naast de projectleider van de gemeente zijn ook de afdelingen stedenbouw en landschap, cultuurhistorie en erfgoed, verkeer en parkeren, wonen, zorg en werken, openbare ruimte, duurzaamheid, planologie, ecologie en communicatie betrokken. De vier initiatiefnemers hebben een eigen rol in het proces gehad.



Van Wijnen is processtrekker vanuit de initiatiefnemers, opdrachtgever voor alle betrokken adviseurs en voor de onderzoeken, eigenaar van de nieuwbouwwelden, projectontwikkelaar voor de nieuw te realiseren woningen en aannemer.



Bijzondere Plekken is eigenaar van Buitenhuis Blom, conceptontwikkelaar voor het gehele plan, verantwoordelijk voor het Samenleefplan en uiteindelijk ook drager in de exploitatie van Landgoed Blom.



Omnia Wonen is afnemer van de sociale woningen en uiteindelijk drager in de exploitatiefase van het Landgoed.

Beweging 3.0

Beweging 3.0 is de zorgpartij voor de intramurale zorgenheden binnen Landgoed Blom (bestaande Klooster en de zorgvleugel) en drager in de exploitatiefase van het landgoed.



Communicatie en Participatie

Ons uitgangspunt is dat de participatie uitgebreid en zorgvuldig wordt uitgevoerd. We hebben belanghebbenden bij de uitwerking van de kaders in het Uitwerkingsplan en ontwerpen betrokken. De belanghebbenden hadden de rol om mee te denken en te reageren, zodat we ideeën en de mogelijkheden die zij zagen voor de ontwikkeling, kunnen benutten. Wij hebben de input gewogen en overgenomen wat de plannen beter zou maken. Het college en de gemeenteraad oordelen uiteindelijk over het Uitwerkingsplan en bestemmingsplan en wegen mee of de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende heeft meegenomen in de uitwerking. In het overzicht staat hoe de belanghebbenden uit de Kadernota zijn betrokken in het proces. Alle partijen in naastgelegen overzicht zijn uitgenodigd voor de infodag op 18 februari 2023.

Participatiebijeenkomsten met de klankbordgroep

Een deel van de belanghebbenden wilde onderdeel zijn van de klankbordgroep. In de 10 bijeenkomsten is de klankbordgroep geïnformeerd en geraadpleegd. Wij onderzochten of en zo ja hoe wij de wensen en ideeën van belanghebbenden mee konden nemen in het Uitwerkingsplan. Wij hebben het concept Uitwerkingsplan voorgelegd aan de klankbordgroep voor een laatste reactie. Welke reacties wel of niet verwerkt kunnen worden is vastgelegd in een verslag dat samen met het Uitwerkingsplan naar het college gaat voor een besluit.

Op de eerste participatiebijeenkomst na zijn alle bijeenkomsten voorgezeten door een externe partij (Antea Group). De Antea Group maakte alle samenvattende verslagen die we als bijlage toevoegen. Deze verslagen geven een goed beeld van alle belangen die er spelen, waardoor de gemeente zorgvuldige, afgewogen besluiten kan nemen.

Voor de infodag van 18 februari 2023 zijn alle belanghebbenden uitgenodigd. Daarnaast zijn, via advertenties en persberichten in lokale kranten, andere geïnteresseerden uitgenodigd. Op deze infodag konden de aanwezigen vragen stellen en met ons in gesprek gaan. Ook was er mogelijkheid om via een formulier een reactie te geven op de plannen. Ook vroegen we aanwezigen om alvast mee te denken over de mogelijke voorzieningen in Buitenhuis Blom. Voor de nadere uitwerking van het Samenleefplan konden mensen zich aanmelden voor de pioniersgroep. Op het moment van schrijven hebben circa 70 personen zich aangemeld (juli 2023).



Betrokken partijen/groepen en hun rol in het proces

KIMB en de zusters van St. Jozef, als direct omwonenden en initiatiefnemers

Grondleggers van de uitgangspunten voor de nalatenschap voor de gemeente van Amersfoort. Ze zijn betrokken geweest bij het opstellen van de plannen.

Dierentuin, Kabouterhut, Scouting Mondriaan, COA en Prorail - NS Vastgoed

Hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden als direct belanghebbenden, maar geen zitting te willen nemen in de klankbordgroep.

Klankbordgroep

Bestaande uit: Omwonenden BW-laan even en oneven, omwonenden Daam Fockemalaan e.o., Belangengroep SGLA en GiA en de gemeente. Hun rol is meedenken en reageren, zodat we de ideeën en mogelijkheden die zij zagen voor de ontwikkeling, kunnen benutten.

Overige belanghebbenden (Bernhardkazerne, Bomenstichting, Dassenwerkgroep, Natuur en Milieufederatie Utrecht, Utrechts landschap, RCE, SIESTA, Vereniging Flehite

Hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden, maar geen zitting te willen nemen in de klankbordgroep.

Overige omwonenden, overige bewoners zorgcomplex, huurders Buitenhuis, bewoners losse woningen op terrein, Bungalowpark (Midland Country Club).

Hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden, maar geen zitting te willen nemen in de klankbordgroep.

Belangengroep VBBBB

Hebben onderdeel uitgemaakt van de klankbordgroep, maar zijn op 23 mei 2022 uitgestapt. Vanuit het bestuur van de VBBBB is besloten niet verder te kunnen deelnemen aan de participatie omdat men tegen alle vorm van bebouwing is op deze locatie.

Opmerkingen en reacties op het concept Uitwerkingsplan

De Antea Groep heeft een verslag gemaakt van het Participatietraject. In het document staat ook een overzicht van de gestelde vragen n.a.v. de presentatie van het concept Uitwerkingsplan. Ook onze reactie hierop is opgenomen. We vatten de reacties van alle belanghebbenden kort samen.

"We zien vooral
veel kansen"



KIMB en de zusters van St Jozef

Zowel het bestuur van KIMB als de 12 zusters van St. Jozef zijn zeer enthousiast over de plannen en het concept Uitwerkingsplan. Hierbij hebben ze aangegeven dat het voorliggende plan zeer goed aansluit bij het aan ons meegegeven gedachtengoed inclusief de uitgangspunten en randvoorwaarden.



Dierentuin

De dierentuin juicht de ontwikkeling van Landgoed Blom toe en ziet meerwaarde in de functies en voorzieningen die in Buitenhuis Blom komen. Hier wordt in de volgende fase verder over gesproken. De Dierentuin staat positief tegenover het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor Landgoed Blom. Vooral in de avonduren zijn veel parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners van Landgoed Blom. Dit is meegenomen in de parkeervisie en wordt in de volgende fase nader uitgewerkt.



Kabouterhut

De Kabouterhut heeft geen opmerkingen op de plannen van Landgoed Blom. De Kabouterhut ziet geen mogelijkheden voor het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, omdat de pieken van beide locaties op hetzelfde moment liggen (de avond).



Scouting Mondriaan

De scouting Mondriaan staat positief tegenover de plannen van Landgoed Blom. De twee punten die zij meegaven zijn verwerkt in de plannen. Dit betreft de groene buffer tussen het scoutinggebouw en Landgoed Blom en het behoud van de toegangsweg door de spoorwegdriehoek. De scouting heeft aangegeven mee te willen denken en werken aan het beheer van de driehoek. In het vervolgtraject worden ze door ons betrokken.



AZC

Het AZC ziet veel kansen en samenwerkingsmogelijkheden tussen azc en Landgoed Blom. Dit wordt in een volgende fase nader uitgewerkt. Tijdens de inloopdag op 18 februari heeft het azc de hapjes voor bezoekers verzorgd.



NS Vastgoed

Met de NS is vooral gesproken over het Natuurverbeterplan voor de spoorwegdriehoek. De NS staat hiervoor open en wil graag haar medewerking verlenen aan het plan, inclusief het afsluiten van de spoorwegdriehoek. Dit wordt in een volgende fase nader uitgewerkt.



Klankbordgroep

Zoals in het participatieverslag te lezen is, is er een groot aantal bijeenkomsten geweest waarin diverse thema's zijn besproken, zowel procesmatig alsook inhoudelijk. De eerste bijeenkomsten zijn vooral ingegaan op de uitgangspunten en het te doorlopen proces, zoals omschreven is in de Kadernota. De visie van de leden van de klankbordgroep weken hierbij fors af van hetgeen omschreven staat in de Kadernota. De Kadernota is hierbij door ons als uitgangspunt gesteld, waarbij wel is besloten externe procesbegeleiding (Antea Groep) te betrekken voor het begeleiden van het proces. De zorgen van de Klankbordgroep gingen vooral uit naar de natuur en leefbaarheid.

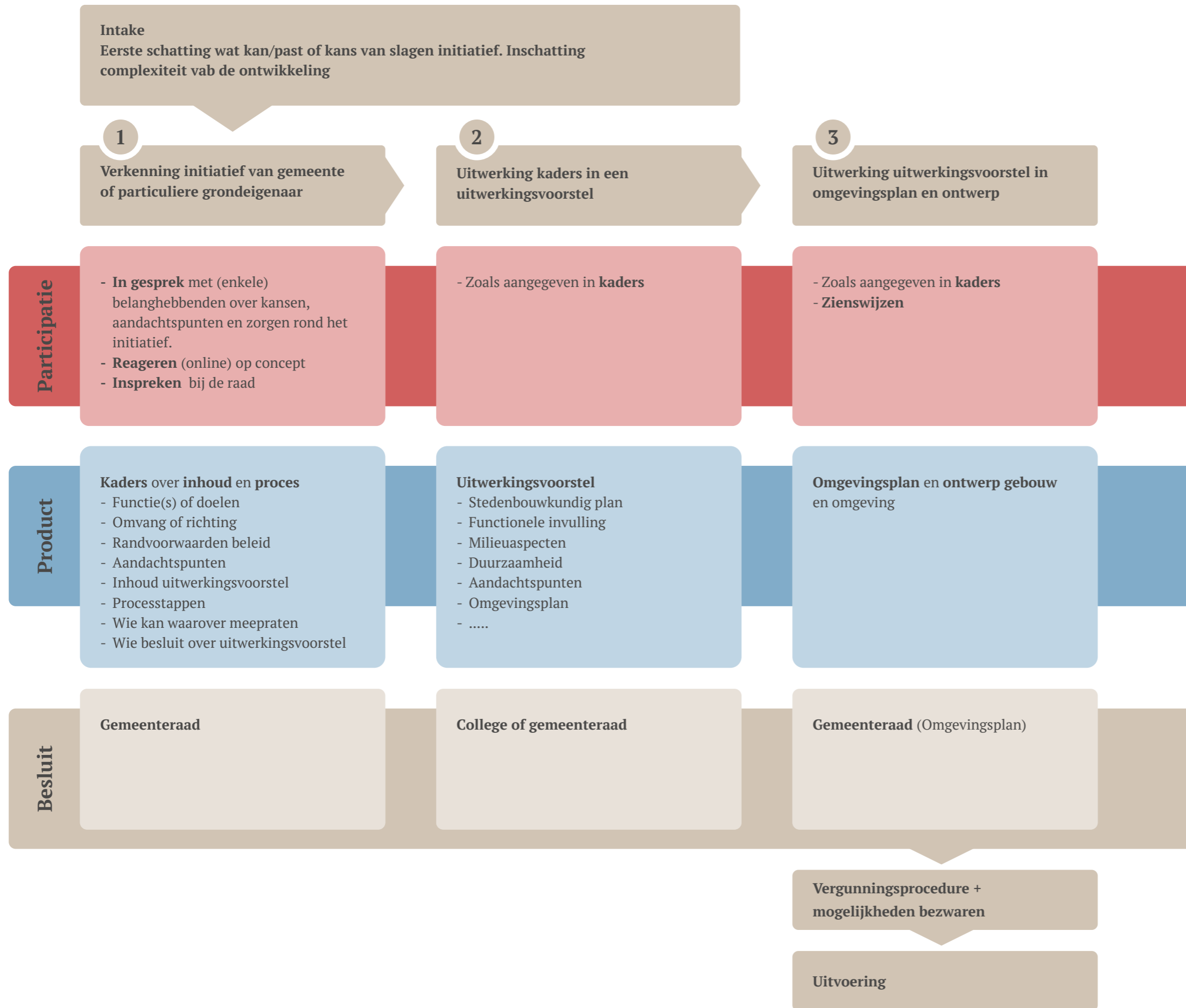
Voor de natuur is nader onderzoek gedaan. De natuurtoets gaat vooral in op de wettelijk benodigde maatregelen. Tevens is gesproken over extra (bovenwettelijke) maatregelen om de natuur op het landgoed - en met name ook de driehoek - te verbeteren. De uitkomsten van beide onderzoeken komen samen in het Natuurverbeterplan, dat we presenteerden aan de klankbordgroep. Ook is er nog een verdiepende sessie geweest met de ecologen vanuit Ecogroen en de klankbordgroep. Als gevolg van het onderzoek en de overleggen is besloten bouwveld 3 niet te bebouwen en dit gebied, inclusief de driehoek, af te sluiten voor publiek. Deze afsluiting werd ook al geadviseerd vanuit het onderzoek naar de betredingsdruk. Ondanks dat de leden van de klankbordgroep het onderzoek, de planwijzigingen en de extra natuurmaatregelen waarden, was de algemene mening nog steeds dat er te veel bebouwing toegevoegd wordt wat ten koste gaat van de natuur.

Qua leefbaarheid werd aandacht gevraagd voor de gevolgen van het toevoegen van woningen, zorgenheden en voorzieningen op de omgeving, zoals bijvoorbeeld verkeer, parkeren en sociaal (gettovorming). Hierbij werden vooral ook zorgen uitgesproken over de grote hoeveelheden sociale woningen

bovenop het aanwezige asielzoekerscentrum. Deze discussie is voor ons mede aanleiding geweest voor het opstellen van het Samenleefplan. Wij vertrouwen erop dat er op basis van het Samenleefplan en de uitwerking daarvan, een leefbaar gebied ontstaat. Het Samenleefplan is meerdere keren besproken in de klankbordgroep. Daarbij kwam naar voren dat er bij diverse leden nog geen vertrouwen is dat het Samenleefplan zal werken. Zij vinden de plannen niet concreet genoeg. Dat kan kloppen, want het Samenleefplan moet nog verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden. Dat kan als de pioniersgroep gevormd is, zodat de richtlijnen samen uitgewerkt kunnen worden.

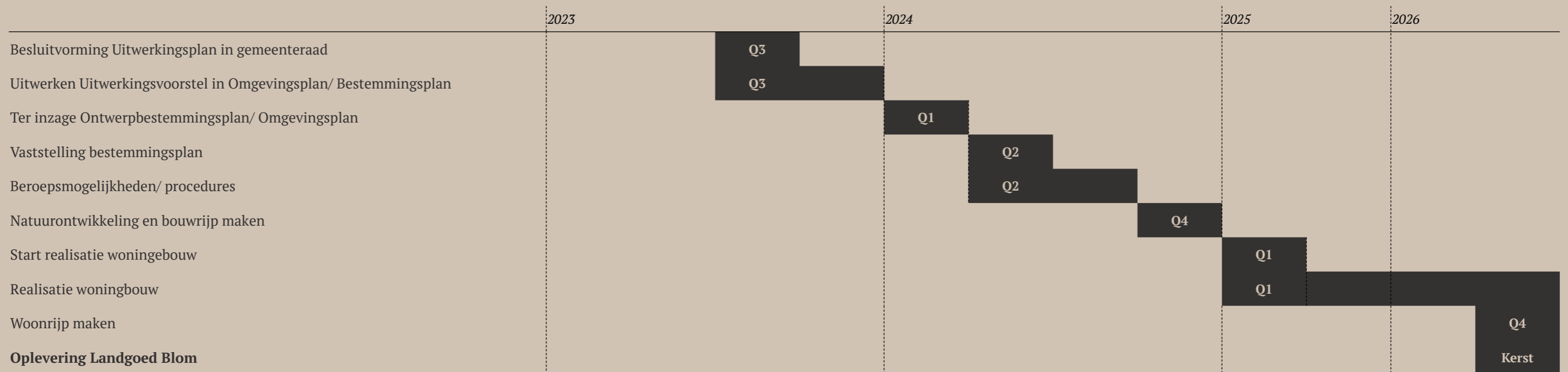
De oplossing voor andere wat concretere zorgpunten, zoals verkeer zijn in het Ruimtelijk plan verwerkt. Het Ruimtelijk plan is in een aparte sessie gepresenteerd en besproken met de klankbordgroep. Inhoudelijk is bijvoorbeeld gediscussieerd over hoe de gebouwopzet kan bijdragen aan het ontmoeten. Deze discussie heeft geleid tot het aanpassen van de planopzet. De algemene visie vanuit de leden van de klankbordgroep is dat het plan op punten beter is geworden, maar dat er nog steeds te veel en te hoog gebouwd wordt. Hierover verschillen de initiatiefnemers en de klankbordgroep van mening.

De aansluiting op de BW-laan is ook genoemd als zorgpunt. Deze zorg hebben we voorgelegd aan een bij de gemeente Amersfoort bekend bureau (Royal Haskoning DHV). Uit onderzoek is gebleken dat de BW-laan de nieuwe aansluiting in huidige vorm aankan. Wel is er in de klankbordgroep gesproken over manieren om de aansluiting voor fietsers en voetgangers veilig te maken. Deze zorg hebben we meegenomen bij de uitwerking van het plan.



Proces en Planning

Wat in februari 2021 startte met het presenteren van onze visie, is inmiddels steeds concreter geworden. We hebben veel stappen doorlopen en we moeten er ook nog de nodige maken. We bevinden ons inmiddels in het middelste blauwe vakje (uitwerkingsvoorstel). Ook de planning voor de toekomst hebben we voor u inzichtelijk gemaakt. Deze staat op de volgende pagina. Het spreekt voor zich dat uit deze planning onze ambities spreken. Zienswijzen zullen invloed hebben op de planning.



RAPPORTAGES

Dit document is samengesteld als samenvatting van verschillende rapportages en als antwoord op de Kadernota van de Gemeente Amersfoort. Hiernaast een overzicht van de uitgevoerde onderzoeken en bijbehorende rapportages. Alle documenten zullen worden verstrekt als bijlage bij het uiteindelijke uitwerkingsplan.

onderzoeken

01	Kaders voor inhoud en proces herontwikkeling locatie Mgr. Blom
02	Historisch onderzoek Locatie Blom
03	Participatieverslag incl. beantwoording vragen klankbordgroep
04	Doelgroepenanalyse
05	Natuurtoets woningbouw locatie Mgr. Blom
06	Natuurverbeteradvies Adviesrapport Landgoed Mgr. Blom
07	Bomen effect analyse + inmeetgegevens
08	Aanvraag vrijstellingsprocedure NBW
09	Explosievenonderzoek
10	Verkeerstoets ontwikkeling landgoed Blom
11	Parkeervraagstuk bij ontwikkeling Landgoed Blom
12	Akoestisch onderzoek Mgr. Blomterrein
13	Duurzaamheidsplan Landgoed Blom
14	Deltaplan Woonopgave Amersfoort
15	Ontwerp voor Ontmoeten
16	Beantwoording onderzoeksvragen gemeente
17	Notitie 'Toelichting Samenleefplan'
18	Rapportage capaciteit netwerk
19	Kaart capaciteit netwerk
20	Stikstof - Aeries berekening
21	Bodem grondonderzoek
22	Bodem grondwaterstand
23	Memo toetsing groencompensatiebeleid Landgoed Blom
24	Uitwerkingsplan in relatie tot Heuvelrugzone

