

ONTWERPCOLLECTIEF VLIETVOORDE PRESENTEERT:

PLANBOEK VLIETVOORDE TE GAST IN HET LANDSCHAP

29 maart 2018



LANDSCHAP IS LEIDEND



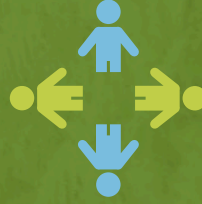
WONEN IS TE GAST



HECHTE SOCIALE GEMEENSCHAP



DUURZAME VERANTWOORDE SAMENLEVING



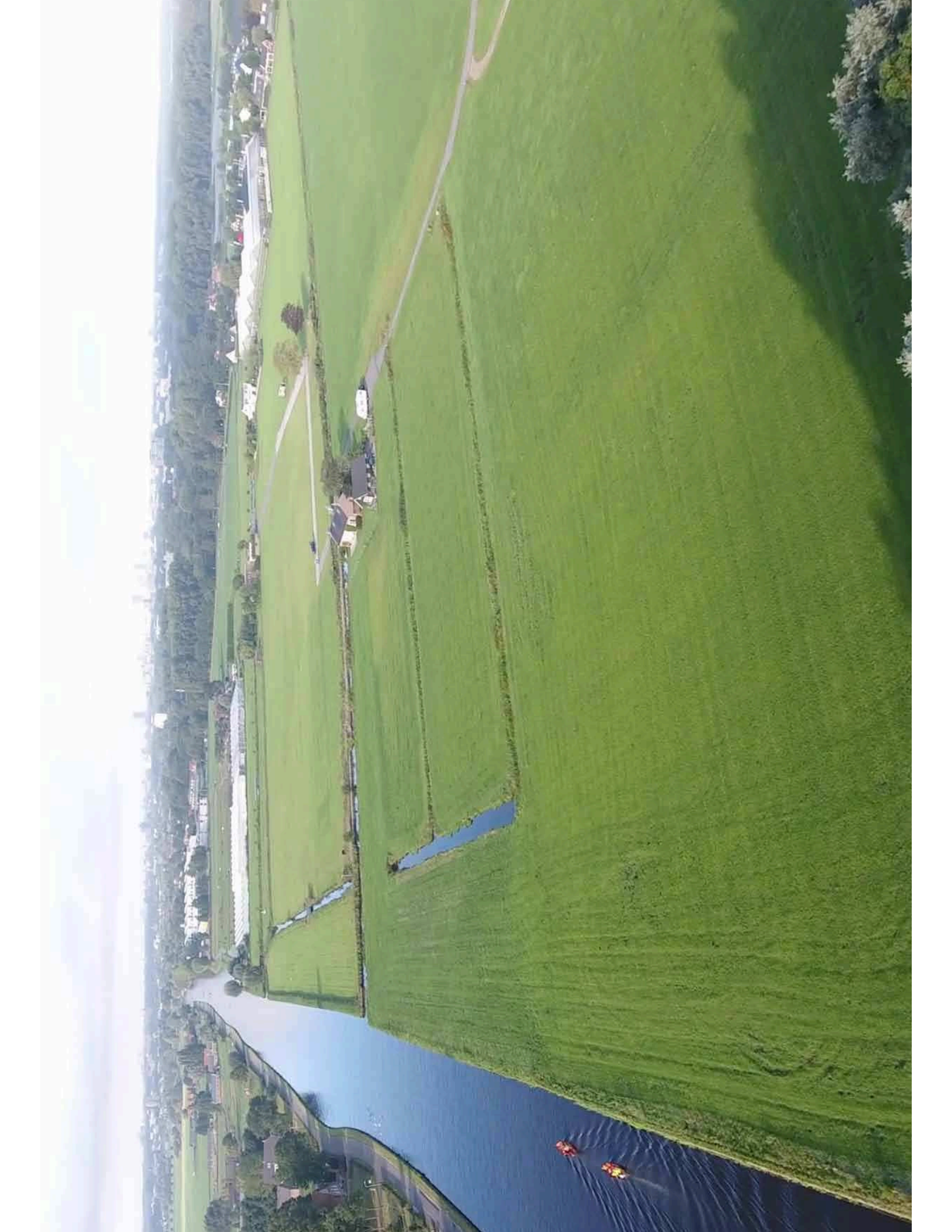
LANDGOED ALS SOCIAAL DUURZAAM FORUM

Inhoudsopgave

Vlietvoorde	5
Een samenleving in balans met het landschap.....	5
De visie	6
Ruimte voor het landschap.....	6
Vrijheid voor wonen, in harmonie met het landschap.....	6
Het landschap vrijgeven.....	7
Het landgoed als gemeenschappelijke deler.....	7
Het landschap als generator van identiteit en diversiteit.....	7
Natuur en ecologie	9
De latent aanwezige natuur.....	9
Het typische coulissenlandschap.....	9
Herprofilering van het landschap.....	9
Ontwikkeling van de oorspronkelijke landschapstypen.....	9
Het plan verklaard vanuit de ondergrond	12
De opvaarten: de landschappelijke vides van Vlietvoorde.....	12
Van duin naar veen: van droog naar nat landschap.....	13
Van gesloten naar open: van donker naar licht.....	13
Van verticaal naar horizontaal.....	14
Van collectief naar individu: van individu naar buurtschap.....	14
Het landgoed van Oostbos: centrum van Vlietvoorde.....	15
Wonen in Vlietvoorde	17
Te gast in het landschap.....	17
Eigentijds wonen in een aantrekkelijke omgeving.....	19
Deelgebied noord - het bos.....	21
Deelgebied oost - de kreek.....	23
Deelgebied zuid - de plas.....	25
Toegankelijkheid en recreatie	27
Natuur en het landschap als recreatiegebied in de Randstad.....	27
Toegangen en verbindingen.....	27
Het recreatieve netwerk.....	27
Watergebonden recreatie.....	27
De auto te gast.....	27
Vlietvoorde als gemeenschap	31
Het delen van waardevol landschap.....	31
Mandelig landschap.....	31
Duurzame gemeenschapszin.....	31
Locatiemanagement.....	31

Historie en archeologie	35
De rijke geschiedenis van Vlietvoorde.....	35
Archeologie en bouwen.....	35
De cultuurhistorie zichtbaar ingepast.....	35
De collectieve waarde van buitenplaats Oostbos.....	35
Het landgoed Oostbos	37
De collectieve buitenplaats.....	37
Klassiek met een herkenbare eigen identiteit en allure.....	37
De ruimtelijke omlijsting van het landgoed.....	37
Het cultuurhistorisch hart van Vlietvoorde.....	39
Het landgoed: het hedendaagse forum van Vlietvoorde.....	39
Het landhuis Oostbos	43
Een nieuwe setting voor een nieuw landgoed.....	43
De betekenis van het landhuis.....	43
Het programma.....	45
De architectuur.....	45
Het landhuis van morgen.....	45
Duurzaamheid gebiedsniveau	49
Een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving.....	49
Een CO ₂ -neutrale gebiedsontwikkeling.....	49
Gesloten grond - balans.....	49
Natuurlijke, milieuvriendelijk inrichting.....	49
Een divers en beleefbaar landschap.....	49
Schone en collectieve vervoerswijzen.....	50
Beheer en onderhoud.....	50
Collectieve duurzame systemen.....	50
Een eigen biologische waterzuivering.....	50
Flexibiliteit.....	50
Duurzaamheid gebouwniveau	51
GPR gebouw.....	51
Energie en milieu.....	51
Milieu prestatie gebouw.....	51
ActiveHouse.....	51
Clt draagconstructie.....	53
Levensduur.....	53
Gezondheid.....	53
Sociale duurzaamheid	55
Een duurzame gemeenschap.....	55
Het delen van ruimte en kennis.....	55
Verantwoordelijkheid en bewustwording.....	55
Samenwerking met instanties & SROI.....	55
Open proces met de bewoners.....	55
Uitnodigen tot interactie.....	55

Woonmilieus en architectuur - deelgebied bos	59
Het deelgebied bos.....	59
Boswoningen.....	60
2 Onder 1 kap.....	62
3 Onder 1 kap.....	66
Appartement.....	68
Referentiebeelden.....	70
Woonmilieus en architectuur - deelgebied kreek	73
Het deelgebied kreek.....	73
Kreekwoningen.....	75
Vrijstaand.....	76
Geschakeld.....	78
Geschakeldedijkwoning.....	80
Impressie kreekwoning.....	82
Referentiebeelden.....	83
Woonmilieus en architectuur - deelgebied plas	85
Het deelgebied plas.....	85
Referentiebeelden.....	87
Vrijstaande steigerwoning.....	88
Geschakelde steigerwoning.....	90
Geschakelde dijkwoning.....	92
De visie samengevat	95
Bijlagen	97
De vlindertuin.....	99
Woningbouwprogramma 122 woningen.....	100
Parkeerbalans.....	101
Ruimtegebruik.....	102
Aanvullend woningtypologie bos.....	103
Inpassing en benutting archeologische waarden.....	122
Wat kan Ipse de Bruggen betekenen in het bouwproject?.....	126
Het ontwerpcollectief	132



VLIETVOORDE

EEN SAMENLEVING IN BALANS MET HET LANDSCHAP

Vlietvoorde dankt haar naam aan de doorwaadbare plaats ('voorde') aan de Vliet. Een natuurlijke passage bij de Vliet tussen het hoge strandwallenlandschap en het lage veengebied, is de oorzaak van een lange historie van occupatie bij de rivier.

De eerste sporen van de mens in Vlietvoorde dateren uit de Jonge Steentijd, circa 3400 tot 2500 jaar voor Christus. Uit de periode tot aan de christelijke jaartelling zijn ook nederzettingenresten aangetroffen. De vondsten liggen voornamelijk in het veen, langs de oostelijke flanken van de strandwal. **De mens leefde in goede harmonie met het landschap, zonder veel aanpassingen, en maakte gebruik van de kwaliteiten die het gebied van nature bezat.**

Tijdens de Romeinse bezetting laat de mens de eerste grootschalige ingrepen achter in het landschap. Er zijn twee gegraven watergangen in de ondergrond van het veen teruggevonden. Beide stammen uit de eerste eeuwen na Christus. De westelijke vergraving is het langst. Het is een kaarsrechte watergang, beschoeid met palen en vermoedelijk het "Kanaal van Corbulo". Deze watergang is vernoemd naar de Romeinse generaal. Hij liet het kanaal van meer dan 30 km graven om de Maas en de Rijn met elkaar te verbinden. Waarschijnlijk zijn beide watergangen in Vlietvoorde in opdracht van Corbulo gegraven.

In de eeuwen daarna tot na de middeleeuwen raakt het gebied ontvolkt en is weinig informatie terug te vinden in de ondergrond. Pas in de 17e eeuw wordt het gebied tussen Leidschendam en Voorburg herontdekt. In die periode laten de rijken een buitenplaats ontwerpen om buiten de stad te kunnen verblijven. In het hart van Vlietvoorde wordt de buitenplaats Oostbos gebouwd. De funderingsresten van het woonhuis, de stallen en de orangerie zijn op locatie bewaard gebleven. Ook de onbebouwde onderdelen van de buitenplaats, zoals de vijver en de tuinen, zijn in de ondergrond opgeslagen.

De vorm van de buitenplaats blijft op kaarten tot halverwege de 20e eeuw herkenbaar. Dan doet de kassenbouw aan de intrede en in minder dan twintig jaar verdwijnt de oorspronkelijke rijkdom in landschap en cultuurhistorie volledig onder grote aaneengesloten kassencomplexen.

Recent zijn de kassencomplexen gesloopt en worden fragmenten van de cultuurhistorische rijkdom in het gebied weer zichtbaar. Vele archeologische vondsten zijn op Vlietvoorde blootgelegd, waaronder van het Romeinse kanaal van Corbulo en de buitenplaats Oostbos. Zij vormen samen met de oorspronkelijke, kenmerkende structuren en richtingen in het gebied het ruimtelijk raamwerk. Een landschappelijk onderlegger voor een nieuw toegankelijk en aantrekkelijk landschap om in te recreëren en te wonen.

De situatie van nu is een belangrijke maar tijdelijke schakel in de transitie van Vlietvoorde. **De planvorming maakt zich op voor een ontwikkeling van het gebied voor een nieuwe gemeenschap.** Een samenleving, die kiest voor een toekomst en richting geeft aan een uniek landschap dat met elkaar wordt gedeeld en onderhouden. **Een duurzame leefomgeving waar de balans en harmonie tussen mens en natuur weer in evenwicht is met elkaar.**

In het voorliggend boekwerk nemen we u mee in de visie en de uitwerking van de verschillende deelgebieden. Daarbij laten we zien hoe we in de integrale uitwerking komen tot:

- **het terugbrengen en versterken van de kwaliteiten van het landschap**
- **de verrijking van het landschap op het gebied van natuur, ecologie en recreatie**
- **het beleefbaar maken van het landschap en de cultuurhistorie**
- **het inpassen van de functie wonen als gast in het landschap, in een leefomgeving, die aansluiting vindt op het landschappelijk raamwerk**
- **het opnieuw betekenis geven aan het voormalig landgoed als inspiratiebron en identiteitsdrager voor heel Vlietvoorde; op het gebied van het landschap, de recreatie, de cultuurhistorie, de gemeenschapsvorming en de duurzaamheid**



Het landgoed 'Oostbos' in de 17e eeuw gezien vanaf de Vliet [Jan van Goyen, 1642]

DE VISIE

RUIMTE VOOR HET LANDSCHAP

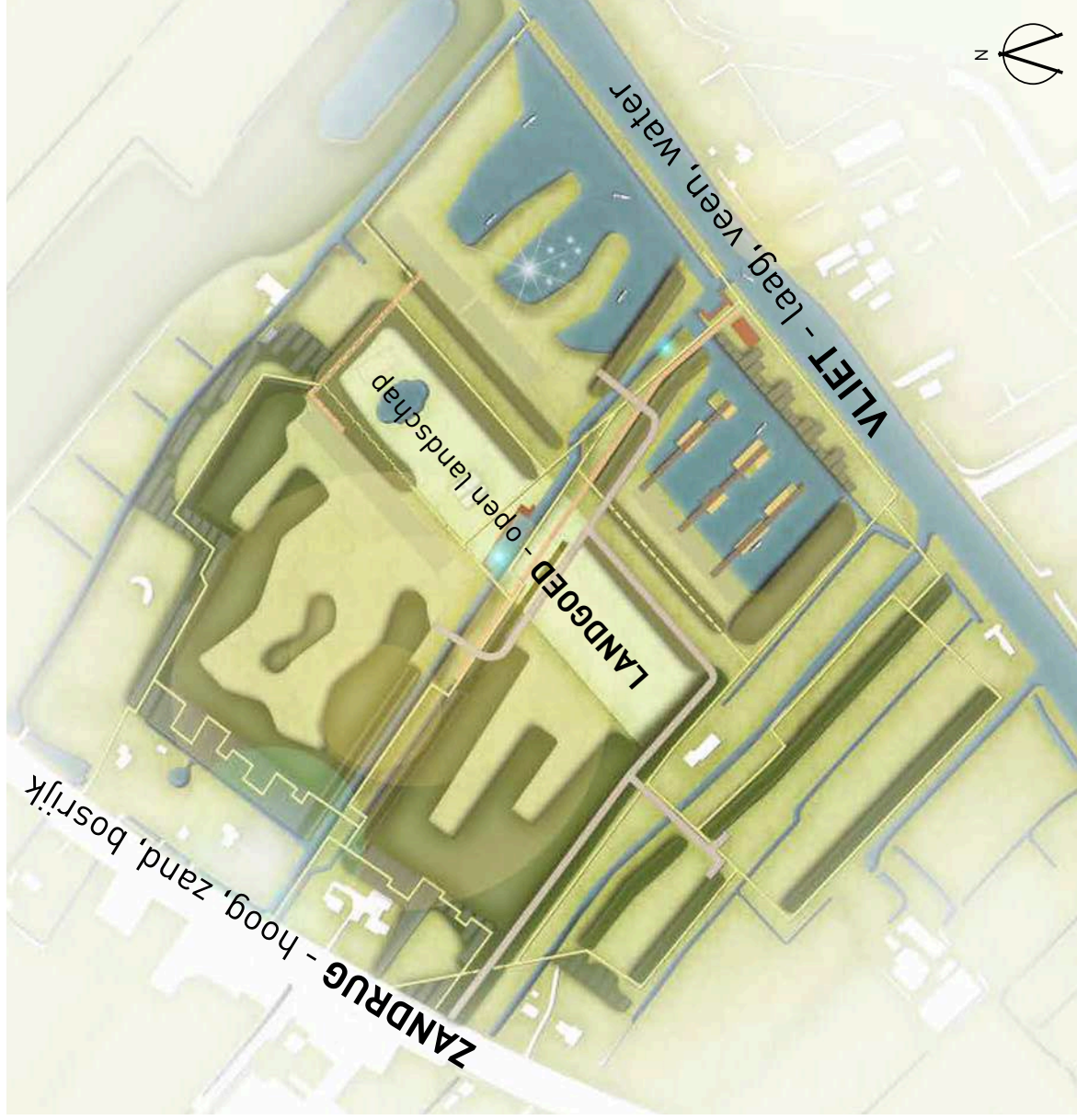
De Duivenvoorde corridor streeft naar herstel van de ecologische en landschappelijke verbinding tussen het Nederlandse kustgebied en het Groene Hart. De glastuinbouw tussen Voorschoten en Leidschendam - Voorburg heeft plaats gemaakt voor een groen open landschap. De tijd van landgoederen en buitenplaatsen met allure van weleer keert terug. Een van oorsprong gebiedseigen ecologisch waardevol coulisselandschap biedt ruimte aan natuur, recreatie, cultuurhistorie en wonen.

De potentie van het landschap wordt langzaam zichtbaar. Het biedt de mogelijkheid voor de reconstructie van een uniek landschappelijk raamwerk als basis voor een eigentijds en onderscheidend woonmilieu. Binnen Vlietvoorde zijn vier woongebieden aangewezen. Ieder van de vier ontwikkellocaties ontleent haar eigen identiteit aan de specifieke plek in het plangebied: hoog en droog nabij de strandwal van de Veursestraatweg, of dicht bij de invloedsfeer van de Vliet. Het landschap vormt de gemeenschappelijke en duurzame drager voor de ontwikkeling.

VRIJHEID VOOR WONEN, IN HARMONIE MET HET LANDSCHAP

De ontwikkeling van Vlietvoorde beoogt een integraal duurzame leefomgeving. **Een ontwikkeling waar natuur en landschap voor flora, fauna en mens in een duurzaam en aantrekkelijk nalatenschap aan toekomstige generaties wordt doorgegeven.** Die verantwoordelijkheid ligt niet alleen bij de overheid maar net zo goed bij de bewoners en gebruikers die het landschap met elkaar delen.

De ruimtelijke dragers in deze ontwikkeling zijn de cultuurhistorie en het landschap. Zij dienen als inspiratie voor de verschillende vormen van natuurontwikkeling, recreatief gebruik en zorgvuldig in het landschap genestelde woonmilieus.



Visiekaart landschappelijk concept (oktober 2017)

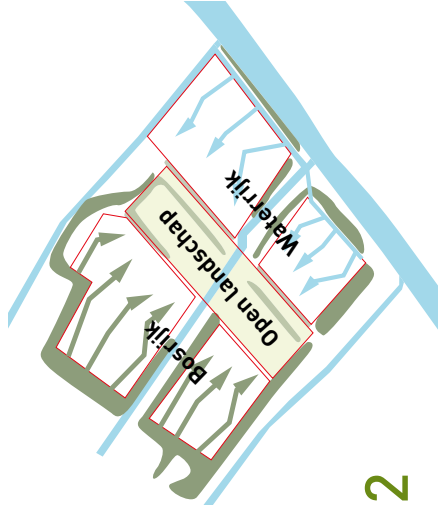
Het ruimtelijk kader - het landschappelijk raamwerk van Hosper - schept de ruimtelijke voorwaarden voor een aantal woonvelden. In de uitdraag zijn de woonvelden onderscheiden in Noord, Oost en Zuid. Deelgebied West maakt geen onderdeel uit van de opgave maar is wel één van de vier woonvelden in Vlietvoorde. We hebben ervoor gekozen om deelgebied West wel bij de visievorming mee te nemen, maar buiten de scope van de uitwerking te houden.

HET LANDSCHAP VRUJEGEGEVEN

De latent aanwezige landschappelijke rijkdom op een relatief klein gebied komt mede voort uit de overgang van droge strandwalgronden aan de Veursestraatweg richting de lagere natte veengronden langs de Vliet. De cultuurhistorische vondsten van het Landgoed Oostbos en het kanaal van Corbulo bevinden zich halverwege het gebied, op de overgang van zandgrond naar veengrond.

Het plangebied kent twee overheersende richtingen. De richting van de ondergrond parallel aan het lint: het landgoed, het kanaal van Corbulo en de Vliet; en de richting haaks op het lint: de opvaarten, oprijlanen en de polderverkaveling. **Het levert een typische beeld van een coulisselandschap:** grote open weiden en vergezichten afgewisseld met groen omzoomde kamers voor erven, buitenplaatsen of bosclusters. De aanwezige bomenrijen, houtwallen en bossages zorgen samen met de opvaarten voor een sterke dieptewerking in het landschap tussen het lint en de Vliet.

Onze visie op het landschap bevestigt de bestaande en toekomstige kwaliteiten van het ruimtelijk raamwerk. **We kiezen ervoor om het landschap weer vrij te geven aan de invloed van de natuur en zo die uitgesproken identiteiten te versterken.**



2

Het bemalen van de polder stopt en het landschap wordt onder invloed gebracht van de Vliet. **Het water neemt weer bezit van de lager gelegen veengronden, die daarmee deels onder water komen te staan.** In aanvulling op het ruimtelijk raamwerk brengen deze natuurlijk gevormde waterplassen het verloop van droog naar nat terug in het landschap en de natuurontwikkeling. Het waterrijk landschap wordt de nieuwe natuurlijke omgeving voor het wonen in de deelgebieden Oost en Zuid.

Op de hogere zandgronden wordt de toekomstige identiteit van de woonvelden Noord en West versterkt door de besloten wereld van de bosclusters.

Aan weerszijden van het landgoed ontstaan zo twee duidelijk herkenbare en onderscheidende landschapstypen: droog en lommerrijk op de zandgronden achter het lint van de Veursestraatweg; en natte graslanden met open water in de invloedssfeer van de Vliet.

HET LANDGOED ALS GEMEENSCHAPPELIJKE DELER

Het landgoed wordt opnieuw de centrale drager van ontmoeting, cultuurhistorie en voorzieningen in het gebied. Het biedt plaats aan een scala aan activiteiten en functies. Om voldoende ruimte te bieden aan die functies naast de aanwezige cultuurhistorische elementen, kiezen we in onze visie voor een verlenging van het open veld tot dezelfde maat als het Kanaal van Corbulo. Op het Landgoed komen alle bezoekers en bewoners samen om elkaar te ontmoeten, cultuurhistorie opdoen en te recreëren. Met zichtlijnen, doorzichten en paden worden landgoed en woonbuurten met elkaar in verbinding gesteld.



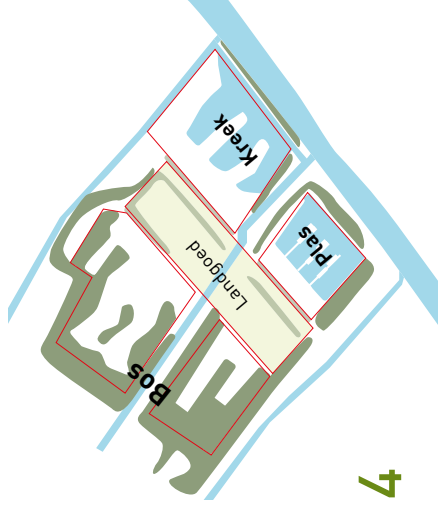
3

HET LANDSCHAP ALS GENERATOR VAN IDENTITEIT EN DIVERSITEIT

Na het weghalen van de kassen is in Vlietvoorde een afgevlakt maaiveld achtergebleven. **In onze visie brengen we het oorspronkelijk hoogteverschil terug dat vanaf de duingronden richting het water van de Vliet loopt.** Dit biedt de basis voor de ontwikkeling van een landschap met een natuurlijke afwisseling en dieptewerking. De oriëntatie vanuit de omgeving richt zich enerzijds op de Vliet, anderzijds op het landgoed Oostbos en het kanaal van Corbulo.

Het natuurlijk profiel van Vlietvoorde vormt de basis voor twee herkenbare landschapstypen: op de zandgronden een lommerrijk deelgebied Bos (noord) en op het waterrijke veen de deelgebieden Kreek (oost) en Plas (zuid). Het landschappelijk raamwerk van Hosper vormt niet langer een groen kader rond de verschillende deelgebieden, maar dringt tot diep in de deelgebieden door. **Dit integraal verbonden groen en water vormt de gedifferentieerde onderlegger voor de verscheidenheid aan woonvormen en woonmilieus, verbonden met dat landschap.**

Het verloop van strandwal naar veengrond binnen Vlietvoorde vormt de rode draad door de planvorming: van visie tot aan de uitwerking van de architectuur. Steeds opnieuw worden visie en uitwerking gevoerd vanuit de bewustwording dat gemeenschap en landschap in die ontwikkeling nadrukkelijk en duurzaam met elkaar in balans wordt gebracht en gehouden.



4



Het nieuwe landschap van Vlietvoorde.

NATUUR EN ECOLOGIE



DE LATENT AANWEZIGE NATUUR

Het gebruik van de gronden voor kassenbouw heeft veel van de oorspronkelijke kwaliteiten teniet gedaan. Wat op dit moment rest, na het weghalen van de glastuinbouw, zijn grote open weilanden met weinig reliëf en natuurwaarden.

De ligging van Vlietvoorde op de grens van beide landschapstypen is een waardevolle kwaliteit voor de ontwikkeling van een grote diversiteit aan natuurwaarden. Juist op de overgang van verschillende landschappen is de potentiële voedingsbodan voor variëteit en biodiversiteit maximaal.

De kansen voor het toekomstig landschap liggen verborgen in de ondergrond. **Vanuit de visie op het gebied is de keuze gemaakt om vanaf het lint naar de Vliet de ondergrond opnieuw te modelleren langs de oorspronkelijke hoogtelijnen.** Dit biedt de basis voor een gradueel verlopnd profiel vanaf de droge strandwal naar de natte veengronden bij de Vliet. Dit lijkt en is natuurlijk een menselijke ingreep, maar is bedoeld om te herstellen van wat in het verleden door de mens is weggehaald.

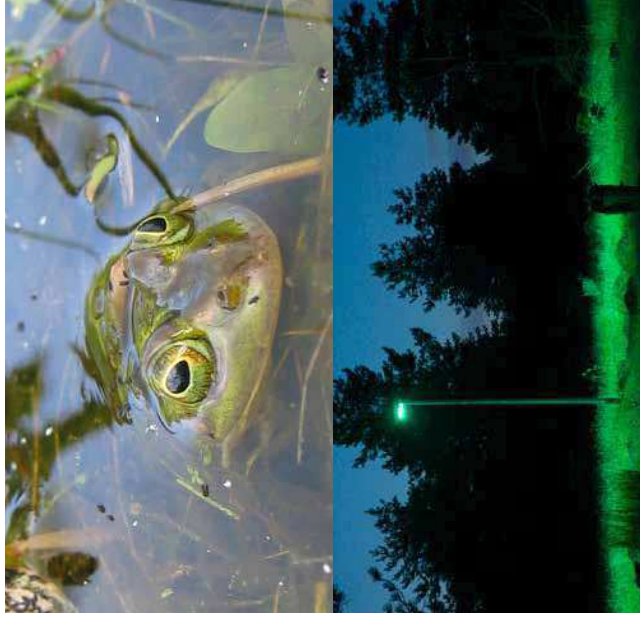


HET TYPISCHE COULISSENLANDSCHAP

Het landschappelijk raamwerk herkent en benadrukt de twee oorspronkelijke hoofdrichtingen in het gebied: de Vliet, Veursestraatweg en strandwallen enerzijds, met daar haaks op de opvaarten, oprijlanen en de polderverkaveling. **Het raamwerk wordt ingezet om een coulissenlandschap te creëren met afwisselend open weidegebieden en dichte bosclusters.** De open begeleiding van de vaarsloten, geflankeerd met bomenrijen, houtwallen en bossages, geven het landschap de gewenste diepte en doorzichten.

HERPROFILERING VAN HET LANDSCHAP

Door het nieuwe hoogterverloop voegen we een aantal landschaps- en natuurwaarden toe, die vanuit de kamers naadloos aansluiten op het ruimtelijk raamwerk. Het beoogde landschap wordt aangevuld met een extra diversiteit door de aanplant van boskavels en het ontpolleren van de veengronden. Het landgoed op de grenzen van de beide landschappen blijft behouden als het door de mens bewerkte platte cultuurlandschap in het hart van Vlietvoorde.



ONTWIKKELING VAN DE OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSTYPEN

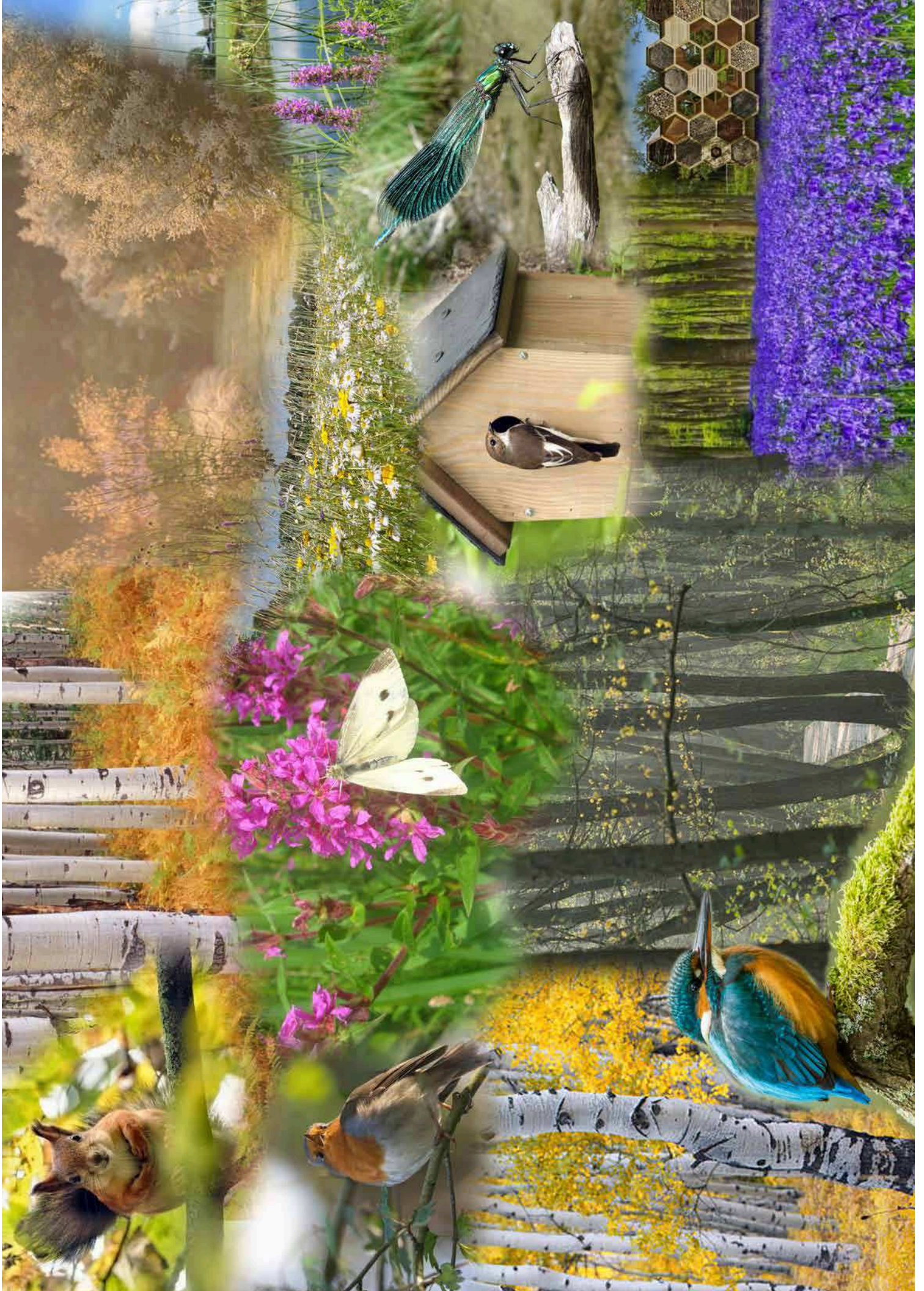
Anders dan bij een rationeel productiebos is in deelgebied Noord gekozen voor een organische aanplant van meerdere gebiedseigen soorten bomen, variërend van berken en dennen tot bijvoorbeeld de zomereik. **Het bos wordt aangevuld met onderbeplanting van struweel, varens en lage heesters. Het geheel biedt beschutting en nestgelegenheden aan een grote diversiteit aan kleine zoogdieren, vogels en insecten.** Bestaande diersoorten uit de omgeving kunnen makkelijk migreren naar deze nieuwe biotoop en daarmee nemen de soorten in aantal en diversiteit toe.

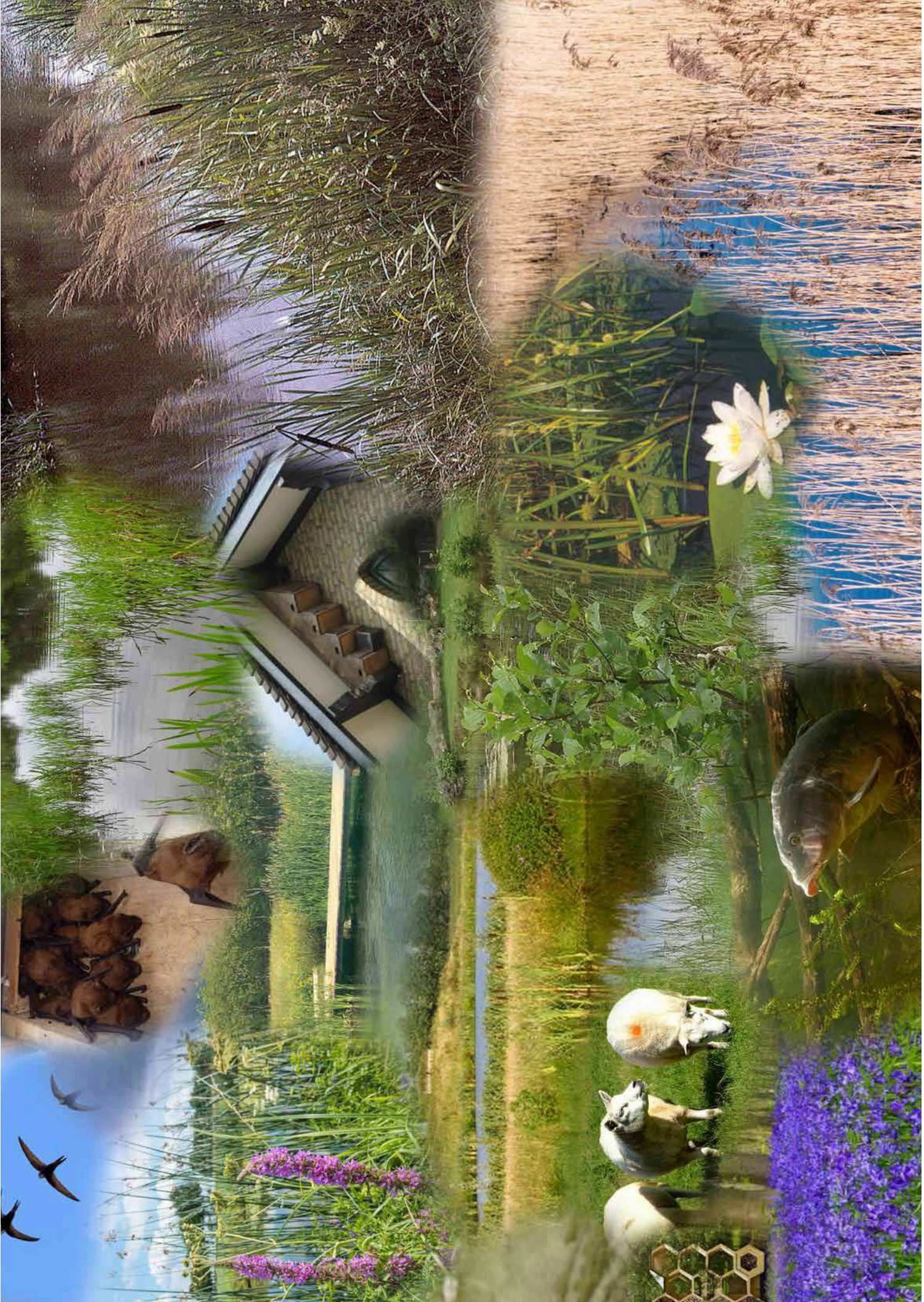
Het natte landschap van de Kreek en de Plas biedt een ecologisch landschap voor de meer waterminnende soorten flora en fauna. In aanvulling op de natuurvriendelijke oevers langs de opvaarten, wordt in het veengebied een groot waterrijk natuurgebied aangelegd met ecologische oevers en open water. Dit water staat in verbinding met elkaar en is via de oorspronkelijke vaarsloten gekoppeld aan het water van de Vliet. Twee beweegbare bruggen zorgen dat ook boten met mast het gebied in kunnen.

Binnen Vlietvoorde legt het herstel van een watergebonden biotoop de verbinding met de natte landschappen aan de andere zijde van de Vliet biedt binnen het plangebied een waardevolle aanvulling op de flora en fauna op de zandgronden en het landgoed.

De realisatie van het landschap hoeft niet te wachten op de verkoop van de woningen. Na het modelleren van het landschap kan de natuur zich vast ontwikkelen zodat het landschap er is als de eerste bewoners zich gaan vestigen.









HET PLAN VERKLAARD VANUIT DE ONDERGROND

DE OPVAARTEN: DE LANDSCHAPPELIJKE VIDES VAN VLIETVOORDE

Drie waterverbindingen lopen vanaf het lint van de Veursestraatweg richting de Vliet, die opvaarten worden genoemd. Deze vaarsloten zijn gegraven om een waterverbinding tussen de Vliet en de boerderijen op de strandwal. De noordelijke watergang vormt de grens van het plangebied met het lommerrijke Haagwijk. De zuidelijke opvaart vormt de ecologische grens met een kleinschalige ontwikkeling van een tiental vrij in het landschap geplaatste villa's.

De middelste opvaart ligt in het hart van Vlietvoorde en zorgt voor een landschappelijke route voor de toegankelijkheid per fiets. Via deze recreatieve route beleef je de dwarsdoorsnede van het landschap tot je bij de Vliet uit komt bij een prachtige groene rustplaats aan de Vliet. Een verblijfsplek waar de mooie omgeving maximaal ervaren wordt.

Alle opvaarten maken onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk. Ze functioneren als brede natuurlijke, ecologische zones om de dieptewerking en het hoogteverloop in de hoofdplanstructuur te versterken. **De watergangen bieden lange zichtlijnen vanaf de Veursestraatweg naar de Vliet, met doorzichten links en rechts naar de verschillende deelgebieden.**

De entree tot Vlietvoorde loopt parallel aan de zuidelijke watergang en buigt halverwege af richting het landgoed. Onderweg kruist de weg de middelste opvaart en ervaar je de afwisselende beleving van open en dicht door het landschap naar de verschillende identiteiten in het gebied: het besloten bos, het landgoed en de waterrijke delen in het plan.





VAN DUIN NAAR VEEN: VAN DROOG NAAR NAT LANDSCHAP

Twee landschapstypen vormen de basis van Vlietvoorde: de lommerrijke binnenduinrand en waterrijke open veenlandschap. Het opnieuw vormgegeven verloop van het landschap van droog naar nat zorgt in het gebied voor nieuwe natuurlijke gradienten, die een grote aanvulling bieden op de gebiedseigen rijkdom aan biotopen voor flora en fauna.

Het profiel van het landschap van droge naar natte gronden bepaalt mede de inrichting en verschijningsvorm van het landschap, de woonvelden en de woningen. Het zichtbaar terugbrengen van het hoogteverloop in de ondergrond biedt de juiste voedingsbodem voor een gebiedseigen en herkenbaar leidmotief in landschapsbiotoop en woonmilieu: het oorspronkelijk natuurlijk onderscheid van zandgrond- en veengrondvegetatie aan weerszijden van het landgoed Oostbos wordt hersteld en toegevoegd aan het landschappelijk raamwerk.

In de lager gelegen delen aan de andere zijde van het landgoed is een onderscheid gemaakt tussen het oostelijke deel van de Kreek met diepe landtongen, afgewisseld met open water, en het plandeel Zuid waar de Plas het landschappelijk beeld en het waterrijke milieu van het veld bepaalt. De Plas biedt binnen Vlietvoorde de meest directe vorm van watergebonden wonen aan steigers over het water. In het plandeel de Kreek liggen de woningen op een gevarieerde wijze steeds anders georiënteerd of geschakeld op de overgang van land en water.



VAN GESLOTEN NAAR OPEN: VAN DONKER NAAR LICHT

De nu achtergebleven grote weilanden bieden na het verwijderen van de kassen vrij zicht over Vlietvoorde. Dit uniform landschap is niet altijd zo geweest: van oudsher waren vooral de lager gelegen veengebieden open waterrijke gebieden met verre zichten, maar toonden de hoger gelegen zandgronden als een coulislandschap van bossen, bossingels en lanen.

De afwisseling van open opvaarten en besloten bossingels wordt binnen de verschillende planden versterkt door de woonvelden in hun verschijningsvorm mee te laten verkleuren van zand naar veen. Het hoge zand zorgt voor een lommerrijk beeld in Vlietvoorde Noord. Het rabattenbos op de overgang van het lint en de dichte flanken langs de opvaarten wordt aangevuld met een dicht boskavel. In het bos worden de woningen tussen de bomen geplaatst en vormen samen een besloten eigen karaktervolle habitat. Richting het landgoed opent het duinboslandschap zich met enkele doorzichten naar en over het landgoed. Sommige zichtlijnen lopen door tot in de waterrijke omgeving van de Kreek. Hier overheerst het open water en de lange doorzichten. Meer nog dan de Kreek, wordt de Plas als open waterlandschap aan de Vliet ervaren.

Het afwisselend beeld van gesloten naar open en van donker naar licht komt terug in de woonmilieus. Het thema wordt doorgevoerd tot in de verschijningsvorm van de woningtypologieën. De woningen voegen zich in vorm, materiaal en kleurgebruik naar de kenmerken van het landschap waarin ze zijn geplaatst. Donker en meer besloten in het plandeel Bos; licht en transparant in de Kreek en Plas. Het consequent toepassen van de thema's open en gesloten, donker en licht draagt significant bij aan de landschapsbeleving en diversiteit van de Vlietvoorde: van het grotere ruimtelijke raamwerk tot diep in de karakteristieke woonmilieus.



VAN VERTICAAL NAAR HORIZONTAAL

Het landschappelijk raamwerk maakt een onderscheid in intensief en extensief beheerd groen, met een natuurlijk of cultureel beeld. Ook de hoogte van de aanplant bepaalt het karakter voor de verschillende identiteiten.

Het onderscheid tussen de enerzijds bosrijke en anderzijds waterrijke delen sluit goed aan bij het versterken van een gevarieerd landschapsbeeld met enerzijds opgaande boskavels en bossingels, en anderzijds lage groenstructuren en open grasvlakken.

Ook in de architectuur wordt dit thema van verticale versus horizontale beleving toegepast op de verschijningsvorm van de woningen. In compositie (vrijstaand of geschakeld), positie (hoog of laag in het landschap) en expressie (verticaal of juist horizontaal geleed) is gekeken welk architectuurbeeld past in de verschillende plandelen. Vanuit alle disciplines die we inzetten op Vlietvoorde wordt gebruik gemaakt om de identiteit en diversiteit in het gebied te versterken.

VAN COLLECTIEF NAAR INDIVIDU: VAN INDIVIDU NAAR BUURTSCHAP

Vlietvoorde maakt onderdeel uit van de Duivenvoorde corridor, dat als doel heeft gesteld om met landschappelijke en recreatieve netwerken de groene verbinding tussen enerzijds duinen, strand en zee en anderzijds de polders van het Groene Hart te herstellen. Dat betekent dat ook Vlietvoorde een voor natuur- en recreatielandschap wordt dat voor iedereen is opengesteld. Het landschappelijk raamwerk van Vlietvoorde garandeert de toegankelijkheid en landschappelijke structuur vanaf het lint tot aan de Vliet.

In de uitwerking van visie naar plan is meegenomen op welke wijze de woonvelden onderdeel uitmaken van het landschappelijk raamwerk met de verschillende netwerken van fiets- en voetpaden, doorgaande groenstructuren en biotopen, zichtlijnen en beleving van het landschap als geheel. Een aantal belangrijke kernwaarden zijn bepalend geweest voor de invulling van het collectief en het individu:

- **ruimte voor het landschap en de recreatieve beleving**
- **behoud en versterking van toegankelijkheid en open doorzichten**
- **behoud en versterking van de unieke cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het gebied**
- **bewustwording en verantwoordelijkheidsgevoel voor het gebruik en beheer van het landschap en de leefomgeving**
- **grote mate van gemeenschapsgevoel en collectiviteit van de plek**
- **grote mate van vrijheid van wonen als gast in het landschap**

De wijze van het gebruik van het landschap bepaalt voor een belangrijk deel het succes en de toekomstwaarde van Vlietvoorde als woon-, recreatie- en natuurlandschap in de Randstad. De bezoeker en de bewoner zijn beiden te gast in het landschap en mede verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit van het unieke landschap. In de beleving van en door Vlietvoorde is steeds opnieuw aandacht voor bewustwording, educatie en waardering van de waarden binnen het gebied: cultuurhistorisch, landschappelijk, ecologisch, recreatief.

De koppeling tussen enerzijds de individuele vrijheid en beleving en anderzijds het collectief bewustzijn is voor het gebied in de meest letterlijke zin door te voeren: het beheer en bezit van Vlietvoorde komt grotendeels in collectieve handen van de gebruiker en de bewoners. De woonvelden worden, met uitzondering van de wegen, in mandeligheid uitgegeven en in beheer ondergebracht bij de VVE's van de verschillende deelgebieden. Het gebruik en medegebruik van alle individuele bezoekers en bewoners wordt samengebracht onder een locatiemanagement, aangewezen en onder bewind van die gebruikers. De locatiemanager staat ten dienste van de individuele bewoners in het gebied voor de collectieve voorzieningen waar iedereen gebruik van kan maken. Die faciliteiten krijgen een plek op de meest centrale en betekenisvolle plek binnen Vlietvoorde: het Landgoed van Oostbos.

Het verloop in maaiveld van duin naar veen.



HET LANDGOED VAN OOSTBOS: CENTRUM VAN VLIETVOORDE

Het centraal gelegen landgoed van Oostbos, op de overgang van zand en veen, bos en water, is en blijft de belangrijkste drager van activiteit, ontmoeting, cultuurhistorie en voorzieningen in het gebied. **Het herkenbaar gekaderde collectieve hart van de locatie is het overdrachtelijke collectieve podium van Vlietvoorde op het gebied van onder andere cultuurhistorie, duurzaamheid, circulaire samenleving, voorzieningen, recreatie, ontmoeting en verblijf.**

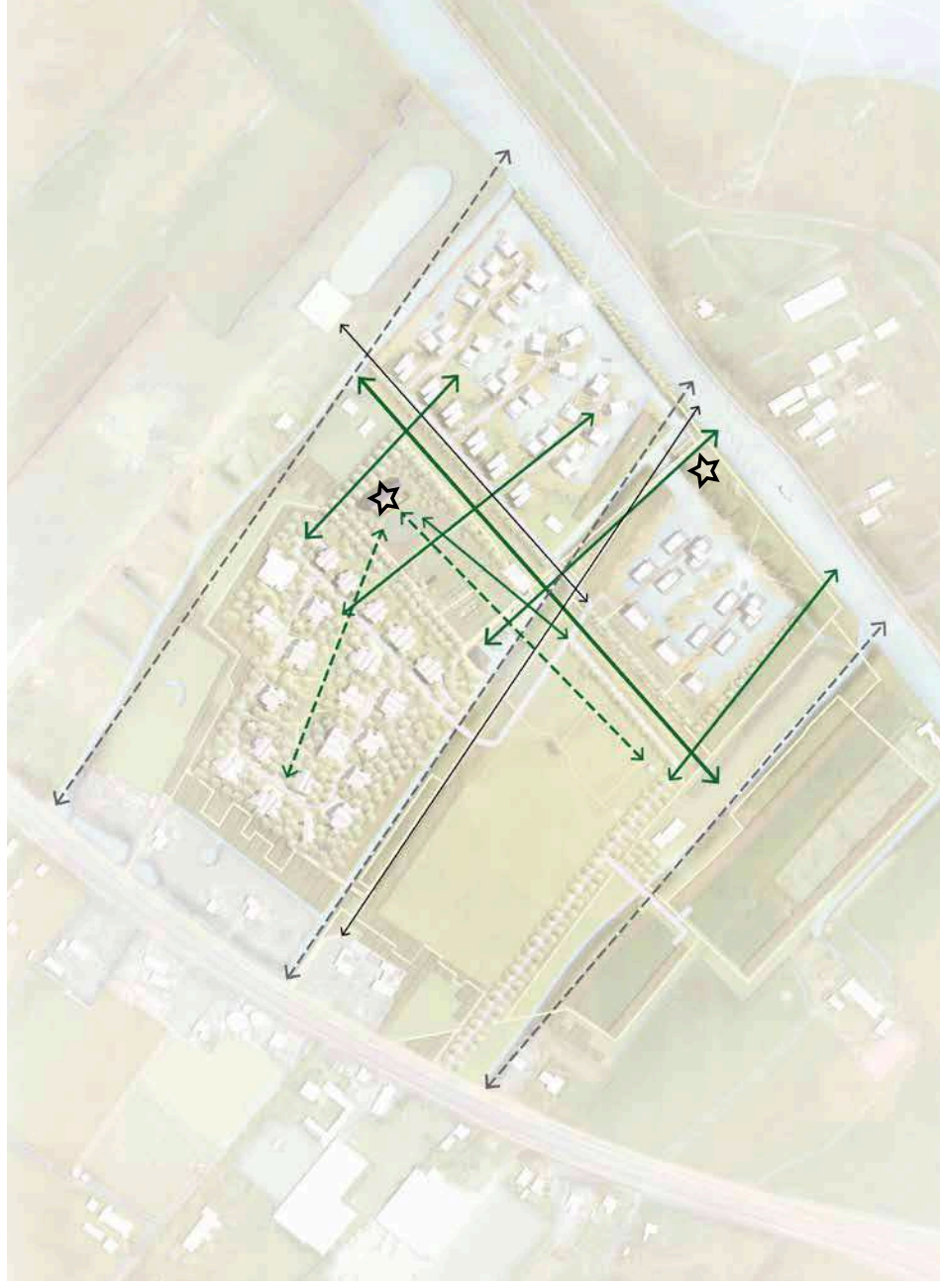
Vanuit alle delen van Vlietvoorde zijn verbindingen, zichtlijnen of doorzichten naar het landgoed. Alle netwerken brengen de gebruiker naar of langs het landgoed en belangrijke verblijfsplekken staan fysiek of visueel in verbinding met het Oostbos. Om die reden lopen alle lijnen door Vlietvoorde naar of langs het landgoed, waaronder de ontsluiting van de verschillende deelgebieden. En daarom zijn de collectieve parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers gecentreerd rond het landgoed; landschappelijk ingepast in de groene randen.

Vanuit het centrale veld, waar alle bezoekers en bewoners samen kunnen komen, ontmoeten, cultuurhistorie opdoen en recreëren, worden zichtlijnen en verbindingen tot diep in de woonvelden getrokken. Het landgoed Oostbos is waar je altijd aankomt en weer vertrekt.

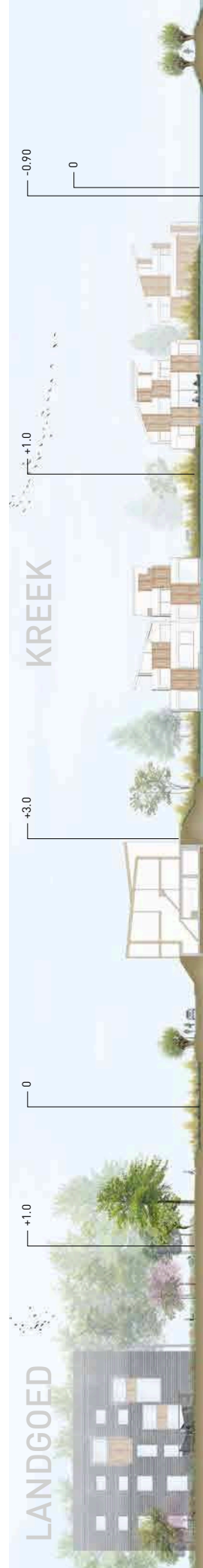
In aanvulling op de cultuurhistorie, ontmoeting en verblijf, biedt het landgoed ruimte aan een scala aan activiteiten en voorzieningen voor Vlietvoorde. Naast sport, spel, recreatie krijgen ook duurzame collectieve voorzieningen een plek op het landgoed, waaronder pluktuinen en een biologische waterzuivering.

Om voldoende ruimte te kunnen blijven bieden aan het groeiende scala aan activiteiten en functies die mogelijk zijn binnen Vlietvoorde, kiezen we in onze visie voor een verlenging van het open veld langs het kanaal van Corbulo tot aan de zuidelijke opvaart. Op deze manier kunnen we flexibiliteit en ruimte bieden zonder de aanwezige cultuurhistorische elementen en ruimtelijke kwaliteit op het landgoed te beperken.

Het landgoed is van en voor iedereen: de fysieke vertaling van de balans tussen historie en toekomst, het landschap en mens.



Het spel aan richtingen, zichtlijnen, assen en doorzichten binnen Vlietvoorde.





WONEN IN VLIETVOORDE

TE GAST IN HET LANDSCHAP

Het wonen is te gast in het landschap. In onze visie voor Vlietvoorde staat de natuur- en landschapsbeleving voorop. De kwaliteit en identiteit van een toegankelijk en aantrekkelijk landschap voor natuur, recreatie en cultuurhistorie staat niet ter discussie. Het versterken en aanvullen van het bestaande landschap vanuit de verschillende identiteiten biedt elk deelgebied een eigen karakteristieke leefomgeving voor een eigentijdse en unieke woningtypologie.

We hechten veel waarde aan de binding van de bewoners aan het landschap en aan de sociale cohesie binnen een deelgebied. Daarom spreken wij van buurtschappen: kleine gemeenschappen, waar men elkaar kent en ruimte en verantwoordelijkheden met elkaar wilt delen. Met uitzondering van de wegen kiezen we in de buurten voor een mandelig eigendom van de openbare ruimte en het landschap. De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefomgeving zorgt voor een verdere bewustwording van die leefomgeving. Het brengt de mensen in een buurtschap nader tot elkaar en nodigt uit tot gemeenschapszin en gemeenschappelijke activiteiten.

De intimiteit van het wonen in Vlietvoorde komt tot uitdrukking in de wijze waarop de woningen onderdeel uitmaken van het landschap. Wij streven naar een zo sterk mogelijke relatie tussen het wonen en de leefomgeving binnen de diverse deelgebieden. In het lommerrijke deelgebied Noord dienen de diepe inhammen vooral voor het borgen van de toegankelijkheid en de zichtlijnen vanuit de diep tussen de bomen gewortelde woningen naar het centrale landgoed Oostbos. In de waterrijke deelgebieden Oost en Zuid zoeken de woningen steeds meer het water op, waardoor ook daar de buurtschappen onderdeel worden van hun omgeving en opgaan in het landschap.

Rond het landgoed vormen de randen van de verschillende woonvelden een duidelijk zichtbaar kader ter versterking van het groen omkaderde cultuurhistorische centrum. Zowel de recreant, passant, als de doelgerichte bezoeker of bewoners; ieder doen ze op een van de vele routes door het gebied het landgoed aan. Het landgoed is een moment van rust en heroriëntatie of om er gebruik te maken van de verschillende functies en activiteiten. De oriëntatie van heel Vlietvoorde op het landgoed verklaart waarom ook de ontsluiting van het gebied het centrale middengebied aandoet. Iedereen krijgt bij binnenkomst een eerste indruk van het landgoed, om er vervolgens weer vandaan af te buigen naar de buurtschappen.





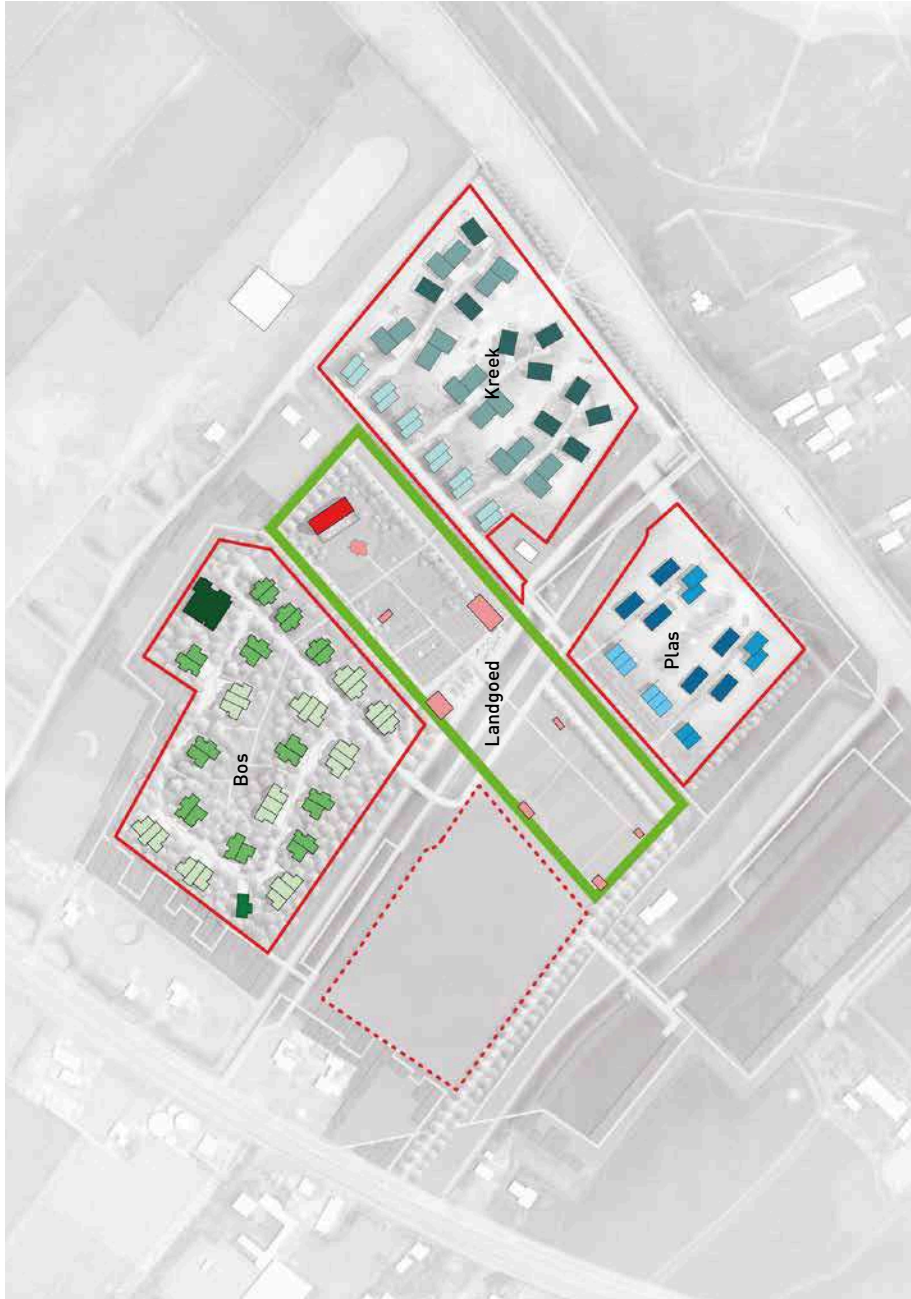
EIGENTIJD WONEN IN EEN AANTREKKELIJKE OMGEVING

In Vlietvoorde wordt een grote diversiteit geboden aan landschappelijke woonconcepten van bos, via kreek naar plas. Daarbij streven wij naar een aanbod aan woningen voor verschillende levensfasen, waarbij onafhankelijk van levensfase en samenstelling van het huishouden voldoende aanbod is aan verschillende woonconcepten, waardoor de wooncarrière ook binnen Vlietvoorde kan worden voortgezet.

De woonmilieus hebben een dorps en intiem karakter. De dichtheid is laag en verschildt per deelgebied. De woningdichtheid neemt van Bos naar Kreek naar Plas steeds verder af. Het landschap verklaart het ruimtelijk kader voor de verschijningsvorm, materialisatie en landschappelijke inpassing van de verschillende woonconcepten. Daarbij staat het gezamenlijk wonen in het landschap voorop. Omdat het landschap de woningen aan alle zijden omarmt, streven we naar een alzijdige beeld kwaliteit van de woning. Erfafscheidingen in het gebied zijn ongewenst en worden overbodig gemaakt door de verkaveling of de woningtypologie.

Het hechte gemeenschapskarakter van het wonen in Vlietvoorde komt terug in de kleinschaligheid en afwisseling in de buurtschappen: de differentiatie in maat en schaal van de plekken, informele straatjes, de ondergeschiktheid en vrije opzet van de woonmilieus. Het vertaalt zich ook in het samen delen van ruimte, het landschap en de voorzieningen. Dit samen optrekken hoeft zich niet pas te manifesteren na realisatie van de woningen. Wij zien volop kansen en mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap in de verschillende woonsferen en willen toekomstige bewoners graag vroeg in het proces betrekken bij de planontwikkeling en samen met hen Vlietvoorde consumentvriendelijk uitwerken.

Wonen in Vlietvoorde is volgens ons een ultieme beleving. Een landschappelijke oase midden in de Randstad tussen Den Haag en Leiden. Alle geneugten van de grote stad zijn voorhanden, maar de dagelijkse leefomgeving biedt een rust en vrijheid, een verbondenheid met het landschap en het gevoel dat elke thuiskomst voelt als een vakantie.



Bos		Kreek		Plas		Landgoed	
■ vrijstaand	1	■ vrijstaand	10	■ vrijstaand	6	■ vrijstaand	7
■ geschakeld 2	22	■ geschakeld 2	28	■ geschakeld 2	6	■ geschakeld 2	6
■ geschakeld 3	27	■ geschakeld 3	28	■ geschakeld 3	6	■ geschakeld 3	3
■ appartementen	9	■ appartementen	38	■ appartementen	18	■ appartementen	7
	59						

Totaal 122 woningen



DEELGEBIED NOORD - HET BOS

Het Bos ligt op het zand achter het lint van de Veursesstraatweg. Een groene buffer van "rabattenbos" met beuk, zomereik en ruwe berk en onderbeplanting, een onderdeel van het recreatieve landschappelijk raamwerk, houdt het woongebied los van het lint.

Op de droge zandgronden wordt het woonveld binnen de groene lijst van bossingels geheel opgevuld tot een lommerrijk boskavel, waarin de informele paden en woningen lijken te zijn uitgesneden en onderdeel uitmaken van het bos. De spaarzame doorsnijdingen van het lommerrijke Bos zijn vooral bedoeld om zichtlijnen en verbindingen van en naar het landgoed te creëren.

In het Bos is er sprake van een ontspannen verkaveling van verschillende woontypologieën en bouwvormen, die steeds weer anders gepositioneerd staan ten opzichte van de informele straat en het bos. Alleen langs het landgoed staan de woningen in het gelid om het kader van het landgoed verder te versterken.

Een meanderend pad door het bos ontsluit afwisselend vrijstaande en geschakelde woningen, die kriskras in het landschap staan. Het bos is als landschap toegankelijk voor de bewoners en de woningen oriënteren zich door de lichte hoogteverschillen in de ondergrond steeds weer anders in dat landschap: iets verhoogd, iets verlaagd, gedraaid, geschakeld of juist niet.

De richtingsverschillen en positie van de woningen versterken het vrije wonen als gast in het boslandschap, dat met elkaar wordt gedeeld. De duidelijk herkenbare terrasruimte aan de woning maakt zichtbaar waar de overgang tussen privé en collectief ligt.





DEELGEBIED OOST – DE KREEK

De Kreek bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Vliet en kenmerkt zich door een waterrijk landschap met kreken en landtongen haaks op de richting van de natuurvriendelijke oever van de Vliet. De richting van de kreken herhaalt de richting van de opvaarten langs de gradienten van nat naar droog landschap en versterkt de oriëntatie op het landgoed en de Vliet.

Het deelgebied de Kreek kenmerkt zich door een open en waterrijke omgeving, die de relatie zoekt met het landschap op het grensvlak van groen en water. De sfeer van vrij wonen langs de natuurlijke landtongen; aan, op en boven het water biedt een ontspannen aanbod en beeld van woningen die zich steeds weer anders positioneren ten opzichte van die relatie met het water.

De Kreek leent zich uitstekend voor een waterinnend woonmilieu. Langs de rand van het landgoed wordt de ruimtelijke richting van het kanaal van Corbulo gevolgd. Daarachter verstrooien de woningen zich geschakeld of vrijstaand in een steeds vrijer landschap over de landtongen naar het water.

Op speelse wijze wordt de loop van het tweede Kanaal van Corbulo binnen het deelgebied vermeden door de bebouwing, zonder teveel de aandacht te leggen op deze lijn in het verder organisch ogende woonveld.

De openheid van het gebied, de ruime zichtlijnen en weids opgezette verkaveling, biedt een woonmilieu, waar water, natuur en wonen een symbiose aangaan op de natuurvriendelijke oevers van de landtongen.

5





DEELGEBIED ZUID - DE PLAS

De Plas ligt langs de Vliet aan de andere zijde van de centrale opvaart. **Het plandeel is het meest waterrijk van de verschillende deelgebieden. Na het stoppen van het gemaal vormt zich hier een aaneengesloten plas binnen het landschappelijk raamwerk, omringd door de ecologische randen van de opvaarten en de doorgaande oever van de Vliet.**

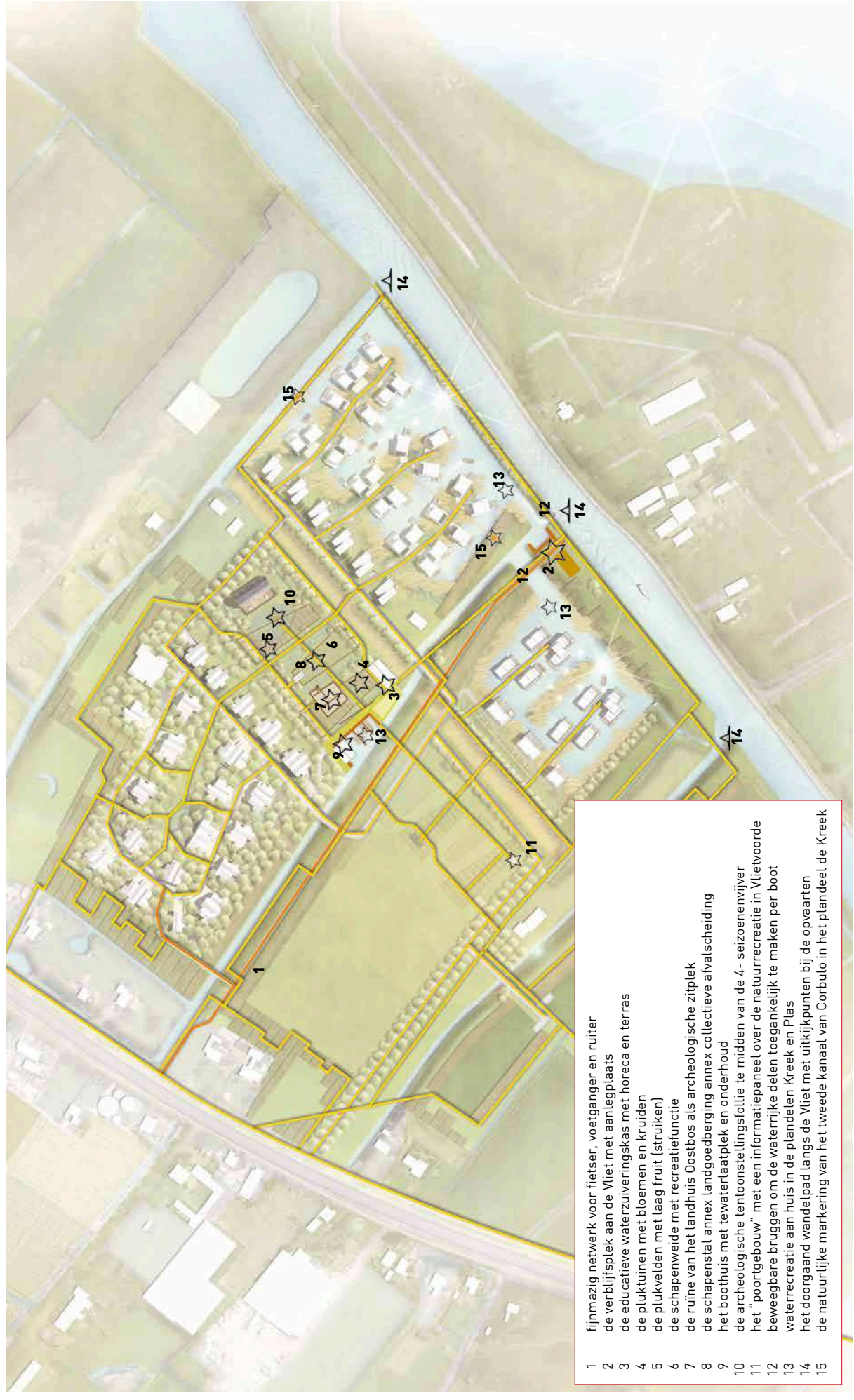
De groene randen van de waterplas bestaan uit flauwe natuurlijke oevers en zijn ruim bemeten. Ze versterken het landschappelijk kader en de toegankelijkheid van dit deelgebied voor bewoners en bezoekers, die op hun route langs de randen van het gebied de waterplas en de Vliet kunnen ervaren. De groene randen en ecologische oevers bieden tegelijkertijd een habitat voor natte flora en fauna op de lage natte delen in het gebied.

Het onderscheid van de open Plas met het besloten karakter van de buurtschappen op de hoger gelegen gronden is groot en voegt nog meer verscheidenheid en identiteit toe aan het totale gebied. Het doorgetrokken beeld van het landgoed Oostbos naar dit deel van Vlietvoorde biedt de mogelijkheid voor een verlenging van de verbindende en samenbrengende functies van het landgoed op de grens van de droge en natte woonmilieus.

De toegankelijkheid van het deelgebied de Plas is meer gericht op langzaamverkeer en vervoer over water, dan op de auto. Bij de entree langs de randen van het Kanaal van Corbulo wordt de auto opgevangen in een collectieve voorziening langs de rand, verzonken in het landschap. Aan de waterzijde staan een aantal woningen op de glooiing van het landschap naar de plas met uitzicht over enerzijds het kanaal van Corbulo en het landgoed, anderzijds de open plas en richting de Vliet.

De overige woningen zijn nog directer verbonden met het water, ontsloten vanaf lange steigers die de richting van de oorspronkelijke kavelstructuur volgen. De luxe waterwoningen liggen, schijnbaar aangemeerd, of op palen net boven het water.





- 1 fijnmazig netwerk voor fietser, voetganger en ruiter
- 2 de verblijfsplek aan de Vliet met aanlegplaats
- 3 de educatieve waterzuiveringskas met horeca en terras
- 4 de pluktuinen met bloemen en kruiden
- 5 de plukvelden met laag fruit (struiken)
- 6 de schapenweide met recreatiefunctie
- 7 de ruïne van het landhuis Oostbos als archeologische zitplek
- 8 de schapenstal annex landgoedberging annex collectieve afvalscheiding
- 9 het boothuis met tewaterlaatplek en onderhoud
- 10 de archeologische tentoonstellingsfolie te midden van de 4 - seizoenenrijver
- 11 het "poortgebouw" met een informatiepaneel over de natuurrecreatie in Vlietvoorde
- 12 beweegbare bruggen om de waterrijke delen toegankelijk te maken per boot
- 13 waterrecreatie aan huis in de plandelen Kreek en Plas
- 14 het doorgaand wandelpad langs de Vliet met uitkijkpunten bij de opvaarten
- 15 de natuurlijke markering van het tweede kanaal van Corbulo in het plandeel de Kreek

TOEGANKELIJKHEID EN RECREATIE

DE NATUUR EN HET LANDSCHAP ALS RECREATIEGEBIED IN DE RANDSTAD

De betekenis van Vlietvoorde als natuurlandschap in de Randstad groeit in waarde met de mogelijkheid tot beleving van die natuur en ecologie. **Het recreatief medegebruik van het landschap is een gelijkwaardige doelstelling voor Vlietvoorde. Het gebied wordt openbaar toegankelijk en aantrekkelijk voor fietsers, voetgangers en waterrecreanten. Op deze wijze wordt in aanvulling op de landschappelijke verbinding een recreatief landschap gerealiseerd tussen het duinlandschap en het veenweidegebied; en tussen Leidschendam en Voorburg.**

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN

Het recreatiegebied van Vlietvoorde is onderdeel van de Duivenvoorde corridor en als zodanig goed verbonden met haar omgeving en omliggende recreatiegebieden, zoals het Kasteel Duivenvoorde en het recreatiegebied Vlietland. De toegangen tot het gebied lopen vanaf het lint van de Veursestraatweg langs de zuidelijke en middelste opvaart richting de Vliet. De middelste opvaart ligt in het verlengde van de Noortheylaan en is alleen voor recreatief fietsverkeer. De verbinding loopt helemaal door tot aan de openbare verblijfsplek aan de oever van de Vliet.

HET RECREATIEVE NETWERK

Het gehele netwerk aan fietspaden, voetpaden en ruiterspaden van en door Vlietvoorde maakt onderdeel uit van het landschappelijke raamwerk, parallel aan het lint of haaks daarop. Vanuit het raamwerk lopen de paden door in de verschillende woonvelden en sluiten aan de andere zijde van de velden weer aan op de hoofdstructuur. Dit fijnmazig padensysteem brengt de bezoeker langs alle belangrijke plekken in het gebied. Via zichtlijnen en doorzichten openbaart steeds opnieuw een kwaliteit aan de passant, waarbij overal in het landschap van Vlietvoorde een aanleiding is om te stoppen en te genieten van de diversiteit die wordt geboden.

Vlietvoorde biedt voor iedereen in het gebied een aanleiding tot verwondering, beleving, educatie, sport, spel en verblijf. Of het nu gaat om de natuur en landschapsbeleving van bossingels tot aan de Vliet, de verwijzingen door het gehele gebied naar de rijke geschiedenis door de eeuwen heen, de verblijfsplekken op de vele knooppunten van paden en lijnen door het gebied of de concentratie van voorzieningen rond en op het landgoed.

WATERGEBONDEN RECREATIE

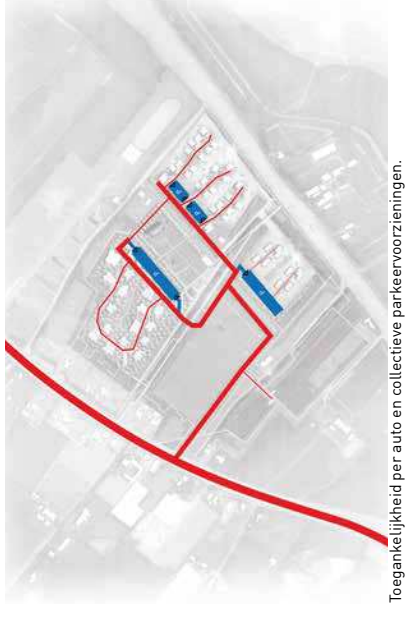
De diversiteit in aanbod van recreatie blijft niet beperkt tot het land. Vlietvoorde is ook vanaf het water toegankelijk, waarbij de opvaarten of het water van de deelgebieden bereikbaar zijn vanaf de Vliet.

Dit is een aanwinst voor de bewoners van het gebied, die vanaf de woning via het water over de Vliet richting Leiden of Rotterdam kunnen varen, maar ook bezoekers van buitenaf, die Vlietvoorde tot onderdeel van hun dagvaart maken.

Daar waar de recreatieve opvaart raakt aan het landgoed, ligt een aanmeerplaats met een boothuis en bootinlaat. Hier is het mogelijk om een sloep of kano's te huren, of om tijdelijk aan te leggen en te voet het landgoed te verkennen.

DE AUTO TE GAST

Natuurlijk is Vlietvoorde ook met de auto bereikbaar en toegankelijk. De wegontsluiting vanuit het raamwerk is overgenomen en landschappelijk ingepast. Voorwaarde voor de beleving van het landschap is dat de auto geen zichtbaar onderdeel uitmaakt van het beeld van Vlietvoorde.



Toegankelijkheid per auto en collectieve parkeervoorzieningen.

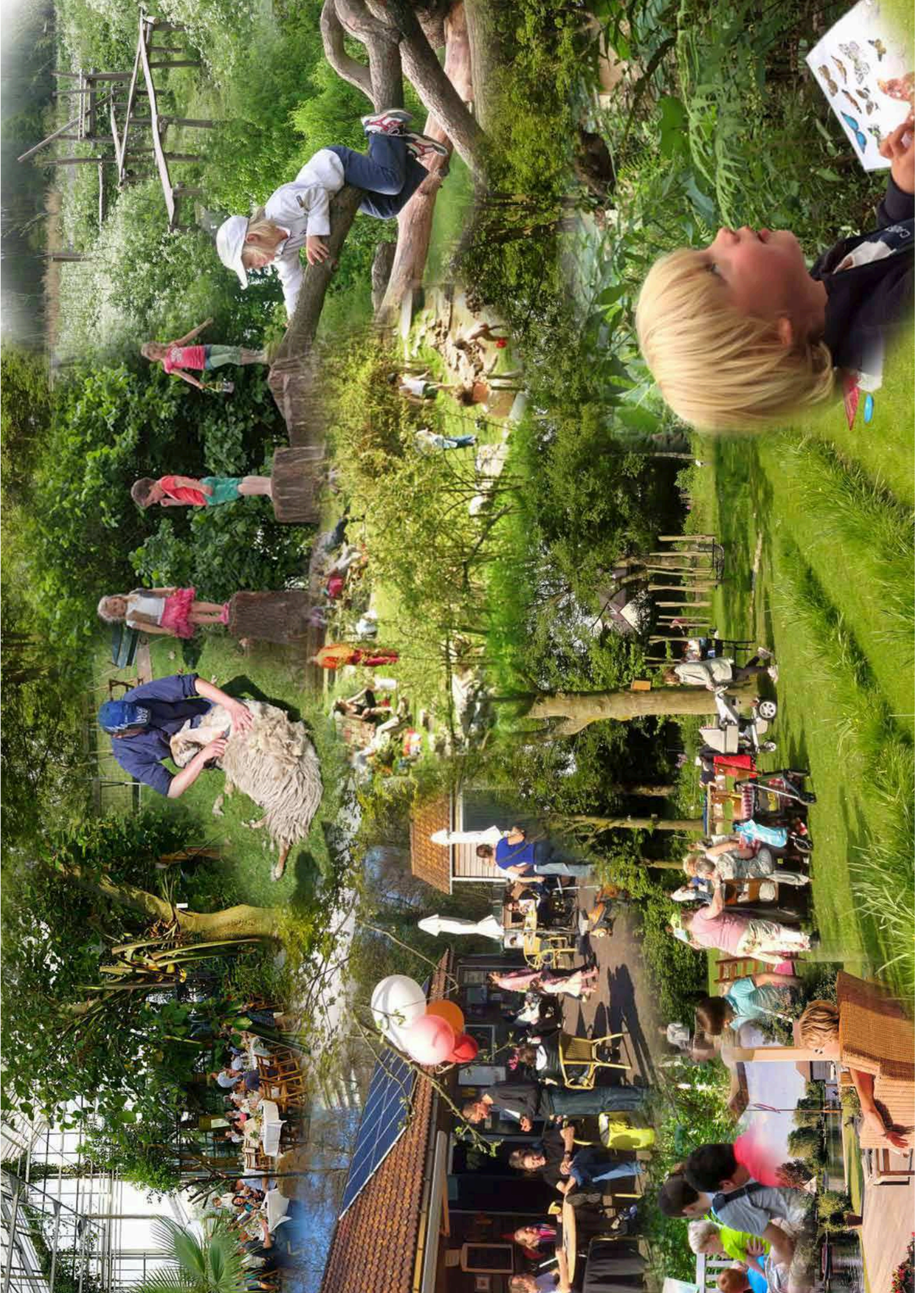


Fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers.



Het recreatieve waternetwerk.







HET DELEN VAN WAARDEVOL LANDSCHAP

De toekomstige bewoners van Vlietvoorde zijn nog niet bekend. Zij kiezen voor een woonomgeving, die afwijkt van de dorpen of steden in de omgeving. Het wonen is meer onderdeel van het landschap en de woningen zijn sterk verbonden met de directe leefomgeving. Het landschap prevaleert op het wonen en in die symbiose is de woning te gast in het landschap.

Die duurzame balans tussen menselijk gebruik en landschap is niet vanzelfsprekend. Het verleden heeft bewezen dat de mens met enige regelmaat zich de meeste van het landschap heeft getoond en daarmee het landschap heeft teniet gedaan. Om die reden wordt de band tussen landschap en mens zorgvuldig opgebouwd en onderdeel gemaakt van het dna van de plek. Dat betekent een vroegtijdige betrokkenheid van potentiële toekomstige bewoners in het proces van planontwikkeling. Dat leidt tot een open proces waarin de bewoners elkaar leren kennen en ervaring opdoen met het samen delen van de leefomgeving. Daarnaast zijn er volop kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap en duurzaam ondernemen in het gebied, die bijdragen aan de realisatie van een toekomstbestendige en verantwoorde gemeenschap.

MANDELIG LANDSCHAP

Wonen in het landschap vraagt om een hechte gemeenschap en betrokkenheid met de leefomgeving. De woningen zelf worden in eigendom uitgegeven. De grond rond de woningen is mandelig, met uitzondering van de wegen. Samen met de andere bewoners verzorgen in VVE-verband per deelgebied of tezamen het onderhoud en beheer van de leefomgeving. Desgewenst kan het landschappelijk raamwerk onderdeel worden van het zelfstandig onderhoud en kiezen gemeente of instanties om samen met de VVE's het beheer uit te voeren.

DUURZAME GEMEENSCHAPSZIN

Vlietvoorde wordt een duurzame ontwikkeling. Op individueel vlak wordt per woning ingezet op een circulaire samenleving, waarbij voor, tijdens en na het bouwproces zoveel mogelijk toekomstbestendige systemen zijn gebruikt of ingepast. Soms zullen bepaalde duurzaamheidsdoelen alleen bereikt kunnen worden als de handen ineen gestoken worden. Bijvoorbeeld als het gaat om het delen van auto's, het onderhoud van de collectieve garages, het zuiveren van water op locatie, productie van goederen het bieden van een collectieve compostlocatie. Hiervoor biedt de locatie handvatten door rond en op het landgoed de mogelijkheid te bieden voor dergelijke initiatieven.

Naast de fysieke en functionele duurzaamheid is in Vlietvoorde ook aandacht voor de sociale duurzaamheid. Dat gaat verder dan de generatiebestendige woning.

Gewoed door de gedachte van het harmonieus leven in een collectief landschap, ontstaan volop kansen voor een rijk verenigingsleven, collectieve voorzieningen en het aanhalen van banden met (sociale) instanties die binnen het gebied een rol kunnen nemen. Zo kan het beheer van het landschap bij een lokale herder worden ondergebracht, het onderhoud van de productietuinen en de horeca met medewerking en inzet van zorginstanties uit de regio. De contacten hiervoor zijn al gelegd.

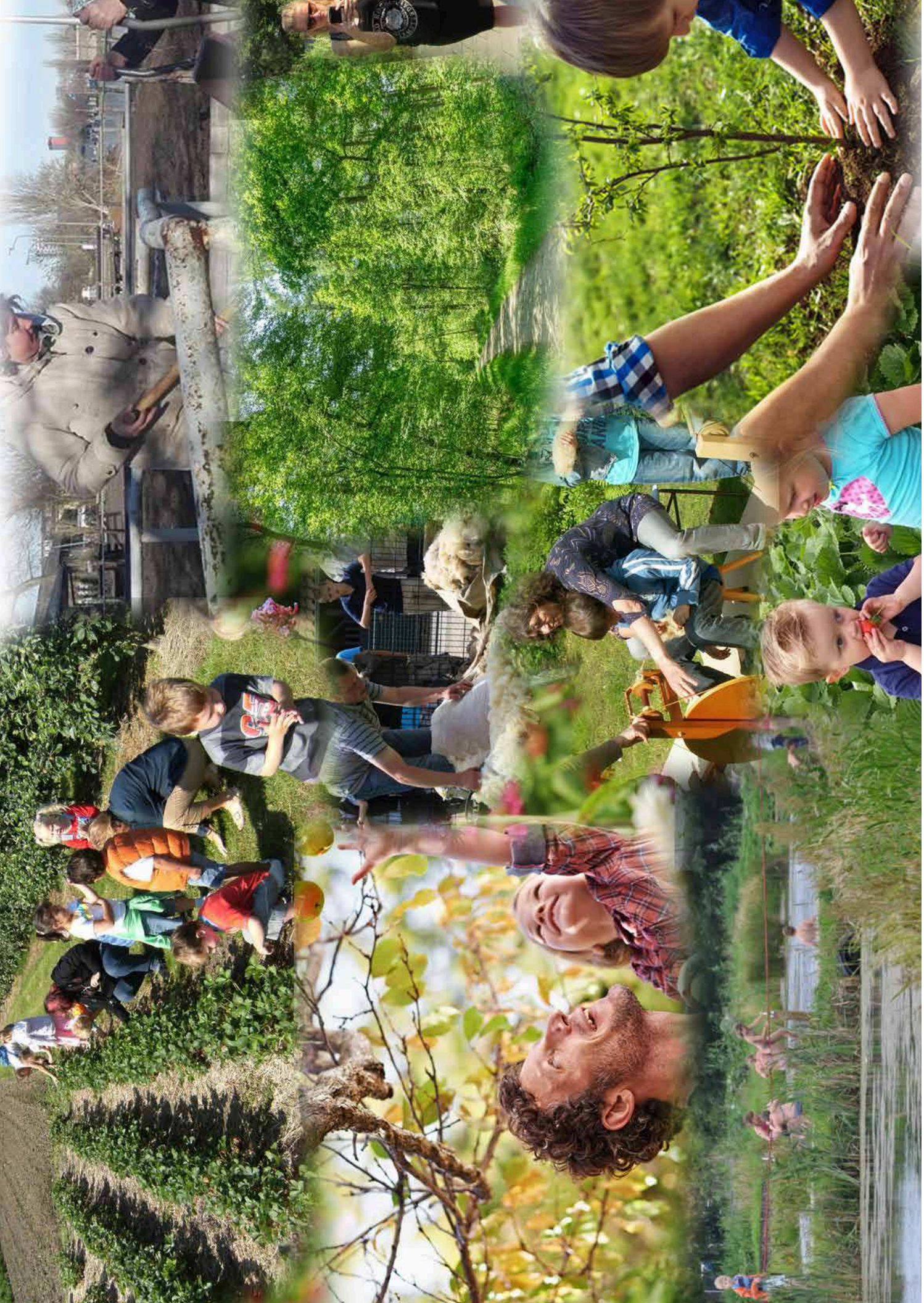
LOCATIEMANAGEMENT

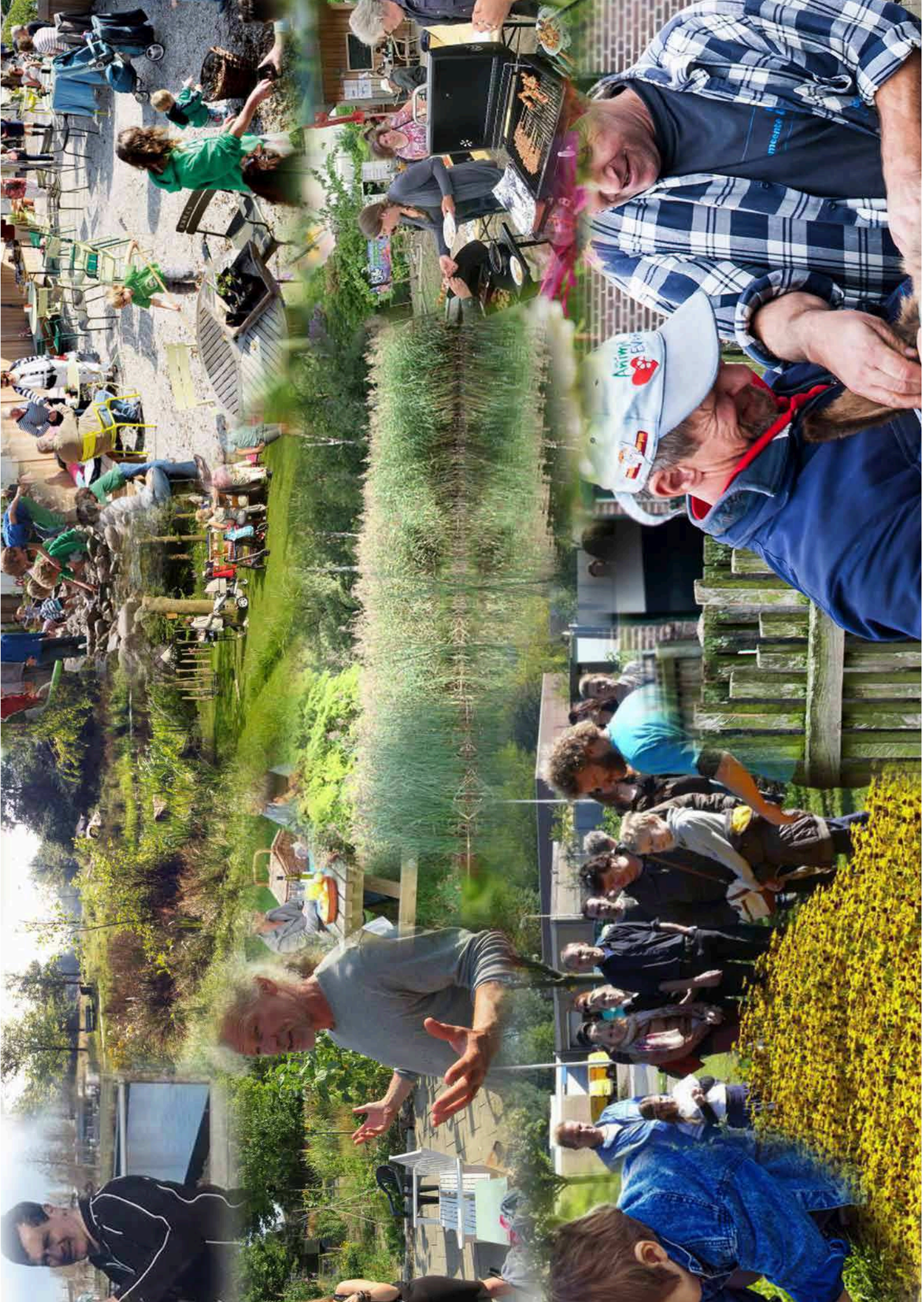
Het locatiemanagement is een taak, die professioneel moet worden opgepakt. De organisatie van een samenleving, groot of klein is een dagtaak en een specialisme, die niet alleen bij één of meerdere bewoners kan worden neergelegd. De bewoners zijn weliswaar verbonden met en bewust van de leefomgeving, maar kiezen voornamelijk voor Vlietvoorde omdat deze wijze van leven, vrijheid en verantwoordelijkheid aansluit bij hun gedachtegoed.

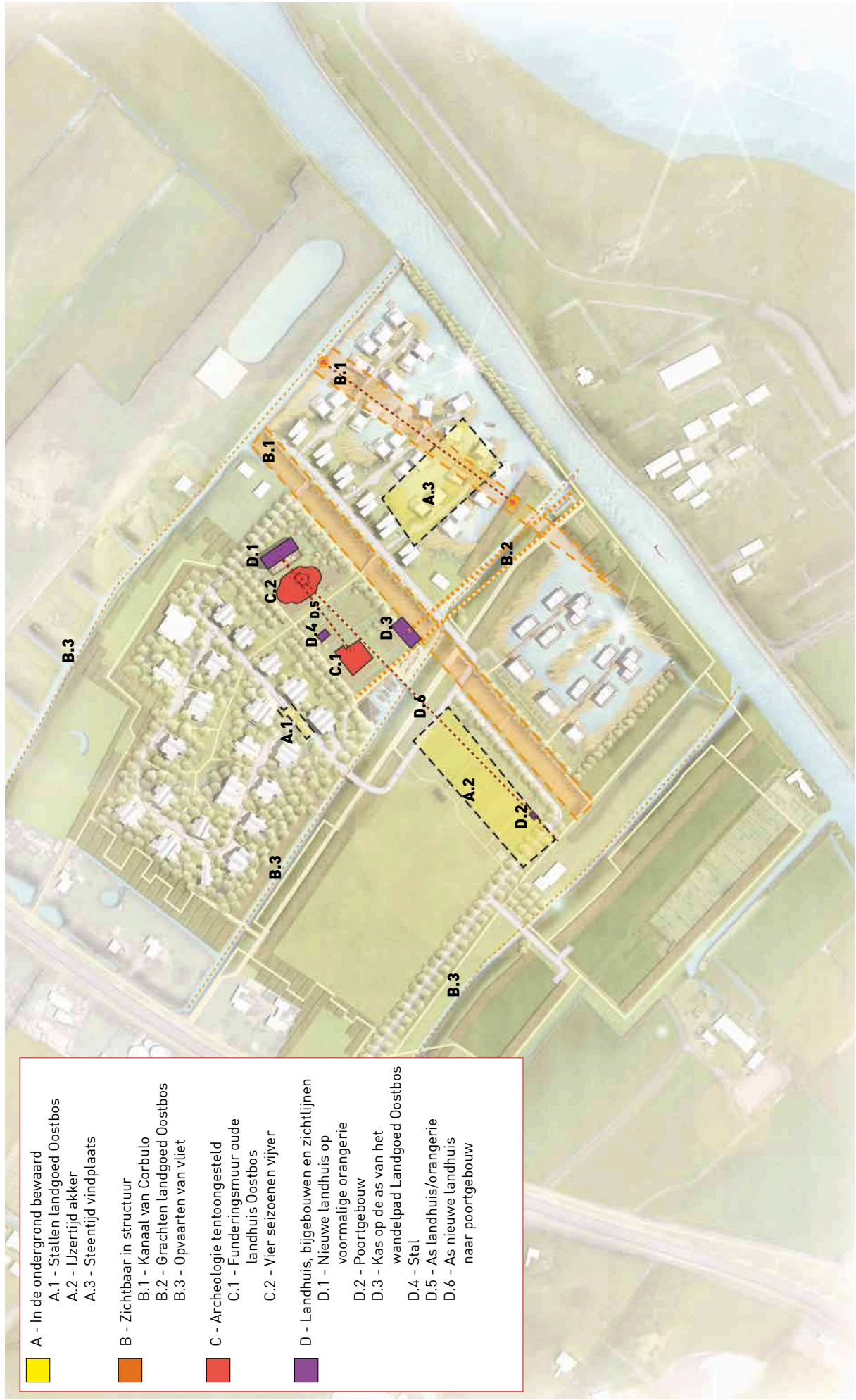
Een locatiemanager is verantwoordelijk voor de organisatie van het beheer van het landschap en het landgoed. Dat betekent een dagelijkse aanwezigheid op het landgoed. Hij / zij verzorgt de aansturing van het functioneren van de collectieve en recreatieve voorzieningen, waaronder het groenonderhoud op het landgoed en in het landschap, de dienstverlening rond de collectieve en recreatieve voorzieningen in het gebied en het verzorgen van de klussen en diensten ten behoeve van de bewoners in het gebied.

De locatiemanager onderhoudt ook de contacten en contracten met externe instanties, die werk verrichten binnen Vlietvoorde of het onderhoud verzorgen. Hij / zij functioneert in opdracht van de WE's van Vlietvoorde en wordt betaald door die WE's.









HISTORIE EN ARCHEOLOGIE

DE RIJKE GESCHIEDENIS VAN VLIETVOORDE

De herontwikkeling van Vlietvoorde van gesloten kassengebied tot openbaar landschap biedt niet alleen mogelijkheden voor het landschap, de natuur en wonen. Het legt ook een geschiedenis van duizenden jaren bloot. In de ondergrond zijn archeologische vondsten gedaan die terug gaan in de tijd tot aan de Jonge Steentijd (3400 - 2500 v. Chr.).

De vindplaatsen liggen verspreid over het gebied en op verschillende lagen in de ondergrond. De waarde op inhoud en conservering varieert en leidt na waardstelling tot een keuze voor bescherming en behoud "in situ" (in de bodem) of "ex situ" (opgraving en veiligstelling).

DE CULTUURHISTORIE ZICHTBAAR INGEPAST

Binnen de planvorming van Vlietvoorde is zoveel mogelijk rekening gehouden met het bewaren en (her-)beleven van de cultuurhistorie in het gebied. Een aantal vindplaatsen is op een zodanige diepte of locatie dat dit geen beperkingen geeft voor de ontwikkeling van het landschap. Het maken van water in de veengronden betekent vooral het stoppen van de bemaling, wat een positief effect heeft op de archeologie in de ondergrond. Er wordt niet afgegraven tot in die lagen van de ondergrond waar zich de archeologische resten bevinden. Mocht zich toch een onverwachte vondst openbaren, dan wordt dit veiliggesteld en indien mogelijk tentoongesteld op het landgoed.

Twee cultuurhistorische lijnen in de ondergrond hebben de planvorming en verkaveling nadrukkelijk beïnvloed. Dit zijn de beide kanalen van Corbulo, waarvan er één loopt het zuiden van het landgoed Oostbos en de ander diagonaal door het woonmilieu van de Kreek. Beide kanalen in de ondergrond zijn onderdeel geworden in het uiteindelijke landschapsplan van Vlietvoorde. Het lange kanaal van Corbulo is als ecologisch waterzuiveringskanaal opgenomen in de hoofdgroenstructuur en loopt als een rechtlijnige helofytenbiotoop mee met het landgoed.

Het andere kanaal is ongeroerd in de ondergrond bewaard. Bij de ontwikkeling van het krekenslandschap wordt de locatie van het kanaal in de ondergrond beschermd en geconserveerd. Door een zorgvuldige positionering van de kreekwoningen in het landschap, blijft het kanaal onaangeroerd.

Bovengronds staan op de kruising van het kanaal met de beide opvaarten een recreatieve verwijzing naar de cultuurhistorie langs het wandelpad. De betekenis van de as tussen de beide punten wordt aan de nieuwsgierige passant uitgelegd met een informatiebord.

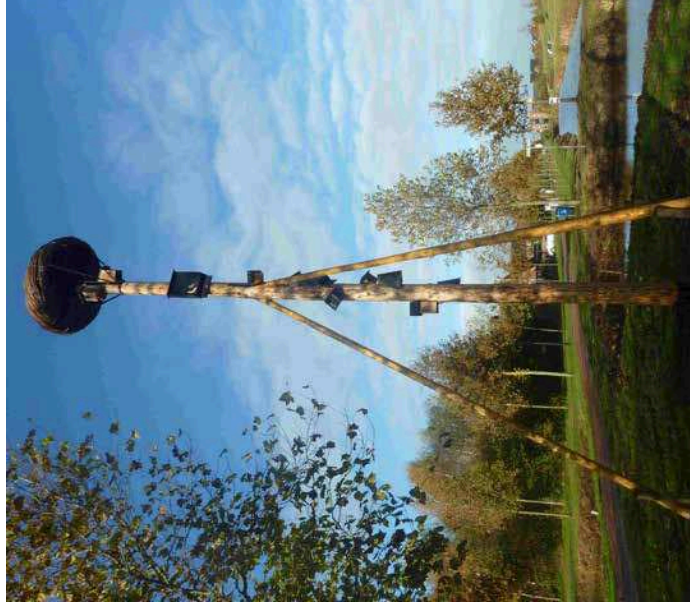
ARCHEOLOGIE EN BOUWEN

Wanneer het nodig is om het risico bij bouwen verder te minimaliseren, wordt gebruik gemaakt van grondvervangende

geboorde palen met schacht. In tegenstelling tot grondverdringende palen, blijft de aantasting van een vindplaats bij grondvervangende palen beperkt tot 2%. Omdat de gebouwen "light" worden geconstrueerd, kan het aantal palen en de diameter afnemen. De afstand tussen palen kan wanneer nodig ook vergroot worden.

DE COLLECTIEVE WAARDE VAN BUITENPLAATS OOSTBOS

Over het landgoed Oostbos uit de 17e eeuw is veel gedocumenteerd en teruggevonden in de ondergrond. De funderingsresten van de gebouwen en delen van de terreininrichting zijn bekend of nog aanwezig in de ondergrond. De positie van het landgoed als de centrale collectieve ontmoetingsplaats van Vlietvoorde betekent dat de cultuurhistorie op het landgoed voor eenieder kan worden zichtbaar gemaakt, tentoongesteld of verteld. Bij de inrichting van het landgoed komen de contouren van de ondergrondse vondsten in het maaiveld terug in de inrichting van de ontmoetingsplekken en verblijfsplaatsen. Het nieuwe landhuis bevindt zich op de locatie van de voormalige orangerie en staat via een as denkbeeldig verbonden met het oorspronkelijke landhuis. Overal langs de paden of in zichtlijnen op het landgoed worden delen van de geschiedenis verteld of getoond in follies.



Ooievaarsnest als voorbeeld voor de markeringspunten van het kanaal van Corbulo in de Kreek.



Het beleven van de cultuurhistorie.



HET LANDGOED OOSTBOS

De waarde die vanuit de opgave Vlietvoorde aan het landgoed Oostbos wordt toegekend, komt voort uit de kwaliteit, die met de private realisatie van een buitenplaats werd toegevoegd aan de identiteit en beleving van het landschap. Een kwaliteit die eeuwen later alleen maar in waarde is toegenomen omdat de allure van het landgoed kan worden opengesteld voor publiek en daarmee een collectieve waarde vertegenwoordigt.

Het extra belang die aan het voormalig landgoed op Vlietvoorde kan worden meegegeven, komt misschien wel voort uit het feit dat de kassencplexen van het oorspronkelijk cultuurlandgoed en landschap weinig over hebben gelaten. De kans om opnieuw de geschiedenis van de plek af te kunnen lezen op de locatie van de buitenplaats en de mogelijkheid om de vergane glorie te verbinden met de toekomstige allure, maakt de betekenis en identiteit van het nieuwe landgoed alleen maar waardevoller.

DE COLLECTIEVE BUITENPLAATS

De parken, tuinen en bossen op de oorspronkelijke buitenplaatsen dienden voor meerdere doelen: een buitenplaats lag ver van de "stedelijke", voorzieningen en dat betekende dat een landgoed grotendeels in haar eigen behoefte voorzorg. De parken waren bedoeld voor status, verblijf en verpozen, sport en spel. De tuinen waren meer privé en bedoeld als siertuin, medische tuin, of voor voedselproductie. De boskavels waren van oudsher veelal productiebos.

Het toekomstige landgoed Oostbos is niet het domein van een selecte groep, maar wordt opengesteld voor publiek. **Oostbos wordt dé collectieve ontmoetingsplek van alle gebruikers van Vlietvoorde.**

De voorzieningen op en langs het landgoed staan ten dienste van de gemeenschap: bewoners en recreanten.

KLASSIEK MET EEN HERKENBARE EIGEN IDENTITEIT EN ALLURE

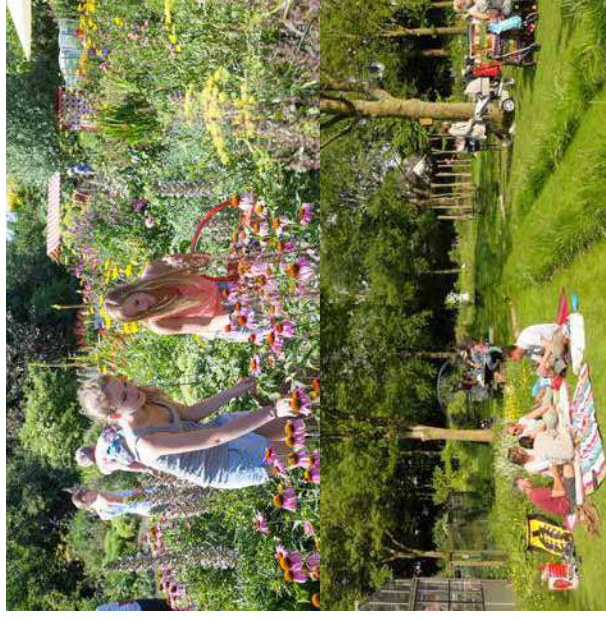
Het landgoed toont als een duidelijk cultuurlandschap, een op klassieke stijl gestoelde, aangelegde ingreep van de mens in een verder ogenschijnlijk organisch ontwikkeld natuurlandschap. Om de identiteit van het landgoed met de omgeving zo onderscheidend mogelijk te maken, is gekozen voor een klassiek lijnenspel voor de terreininrichting. Klassiek met een eigentijdse twist.

Het landgoed wordt bij binnenkomst van het gebied al aangekondigd met een vooruitgeschoven post langs de weg. De folie refereert aan het poortgebouw bij de entree van het landgoed. Via een lange as staat het "poortgebouw" in verbinding met het landgoed: een lang wandelpad en rechte zichtlijn dwars over het verlengde platte grasland, dwars door de verschillende "tuinkamers" en speelweides tot aan het hart van de zichtbare contour van de vijver voor het landhuis.

Een tweede lange zichtlijn doorkruist het landgoed van zand naar veen. Deze zichtlijn volgt het hoogterelief van het landschap, ontspringt in het hoger gelegen bos, steekt het landgoed over en loopt door over een landtong tot aan de oever van de Vliet. Deze as over het gebied is niet perfect recht: af en toe zit er een lichte knik. Bij de oversteek over het landgoed en ook bij het wandelpad, wil zijn koers onderweg wel eens licht bijstellen, net zoals vroeger de as van het landhuis licht knikte ten opzichte van de opvaart.

Meer assen, doorzichten en zichtlijnen verbinden de omgeving met het landgoed en v.v. of vormen assen binnen het landgoed. Assen en wandelpaden, die de verschillende gebouwen en plekken op het landgoed met elkaar verbinden en de onderlinge relatie tussen de verschillende bouwwerken en knooppunten benadrukken.

De opbouw van het lijnenspel is klassiek maar niet perfect symmetrisch. Die keuze heeft haar oorsprong in de lichte knikken en hoekverdraaiing van bestaande assen in het gebied door de tijd. De as van het voormalig landhuis naar de nieuwe locatie van het landhuis (de voormalige orangerie) ligt ook niet parallel aan of haaks op de richting van het kanaal van Corbulo. En deze ligt weer niet perfect in een haakse hoek ten opzichte van de opvaarten. Het spel van lichte hoekverdraaiingen en knikken in assen lijkt een typisch eigenwijs kenmerk, die past bij de identiteit van Vlietvoorde. Een charmante twist die we doorzetten in de terreininrichting van het landgoed.



DE RUIMTELIJKE OMLIJSTING VAN HET LANDGOED

Het oorspronkelijk landgoed loopt van de noordelijke opvaart tot aan de middelste opvaart. In onze visie hebben we de contour van het landgoed verlengd tot aan de zuidelijke opvaart, waardoor de beide cultuurhistorische structuren in het organisch landschap elkaar begeleiden en versterken.

Het gras op de vlakke gronden van de buitenplaats is kort en staat met de heldere geometrische vormen van de sier- en productietuinen in groot contrast met de grillige vormen buiten het landgoed het omliggende bloemrijke graslanden, bossen en waterlandschappen.

De overgang van de woonvelden naar het landgoed wordt vanuit de buurtschappen vormgegeven met een halfverhoogd groen dijklchaam waaraan woningen vanuit de verschillende woonvelden zich presenteren en oriënteren op het landgoed. Belangrijke doorzichten snijden door de groene randen en schieten door naar de tegenoverliggende buurt of eindigen in het landgoed en worden onderdeel van het lijnenspel op het landgoed. **De randen van het landgoed zijn aangezet met dubbele bomenrijen. Lange lanen, die prachtige routes vormen langs het landgoed.** Elke laan heeft haar eigen identiteit: De laan onderlangs het Bos bestaat uit fruitbomen, die duidelijk aftekenen tegen het bosmassief. De laan aan weerszijden van het kanaal van Corbulo bestaat uit twee verschillende soorten: fruitbomen langs het landgoed en knotwilgen aan de andere zijde van het kanaal, op de overgang met de waterrijke plandelen. Op de korte zijde, achter het landhuis, staat een dubbele rij met moerasselijk, een gebiedseigen soort, waardoor het landhuis los komt van haar achtergrond en haar eigen podium opeist.





HET CULTUURHISTORISCH HART VAN VLIETVOORDE

Zoals bij elk zichzelf respecterend landgoed, is de terreininrichting een zorgvuldig samenspel van, zichtlijnen, doorzichten en interactie tussen gebouwen, tuinen, park en landschap. Al deze functies hebben hun plek gekregen op het landgoed, in samenhang met elkaar, uniek en eigenzinnig.

Op het landgoed Oostbos wordt het cultuurhistorisch erfgoed opnieuw zichtbaar en beleefbaar. Dat wordt niet gedaan door een exacte replica te maken van wat ooit is geweest. Een replica zal nooit het origineel overtreffen. Bovendien zou een verwijzing naar het verleden alleen, de toekomst geen recht doen. Alle ingrediënten van de buitenplaats worden opnieuw ingepast op het landgoed. Op verrassende wijze. Want geschiedenis is een ontdekking door de tijd. Van vroeger naar heden en door naar de toekomst.

De bestaande resten van de funderingen in de ondergrond worden op maaiveld ingepast in de eigentijdse inrichting van het landgoed. De herkenbare vormen van het voormalig huis, de vijver en andere resten in het gebied zijn gereconstrueerd met gerecycled bouw materiaal tot lage zitmuren en contrasteren met de belijning van de vlakverdeling van het landgoed. Ze bieden een rust, ontmoetings- of verblijfsplek in het landgoed waar informatie wordt gegeven aan de herkomst en betekenis van de artefacten.

Vanuit de locatie van het voormalig landhuis liep een as naar de toenmalige orangerie. Dat wordt de locatie van het nieuwe landhuis, via de as verbonden met de oorspronkelijke locatie. Langs de as vanuit de verblijfsplek aan de Vliet en centrale plek in het gebied waar de middelste opvaart en het landgoed elkaar raken, staan twee bijgebouwen rond een podium aan het water. De bouwwerken zijn een boothuis en een kas. De laatste is een verwijzing naar de orangerie. Het podium aan het water is opgedeeld in een aanlegplaats en inlaat voor de boten en een groot zonneterras voor de theeschenkerij, die een deel van de kas gebruikt. De resterende ruimte van de kas is bedoeld voor de waterzuivering van het grijze water in het gebied, dat na zuivering via het helofytenveld in het kanaal van Corbulo weer terugvloeit het gebied in.

De aanvullende bouwwerken en folies op het landgoed refereren aan ander herkenbaar gedachtegoed uit de geschiedenis van het gebied en bieden ruimte aan een schaapskooi, de opslag van onderhoudsvoertuigen of zijn simpelweg een prietel op het landgoed, waar je even tot rust komt. **Eventuele archeologische vondsten binnen Vlietvoorde, verzamelen door het modelleren van het landschap, worden verzameld en tentoongesteld op het landgoed, bijvoorbeeld in de folie voor het landhuis, die bedoeld is als open museumkamer voor archeologie.**

De groene kamers op het landgoed zijn afwisselend siertuinen, pluktuinen, speelweide en schapenweide met tussen de kamers wadi's die de afwatering van het landgoed verzorgen. De wandelpaden lopen door en langs de groene kamers en met een eenvoudig bruggetje over de wadi's. Het grootste deel van het landgoed is openbaar en publiek toegankelijk. Behalve de zone rond het landhuis. Dit is de tuin van en voor de bewoners van het landhuis.



HET LANDGOED: HET HEDENDAAGSE FORUM VAN VLIETVOORDE

Het landgoed neemt binnen Vlietvoorde de rol in van de agora bij de oude Grieken en het forum van de Romeinen. Het centrale marktplaats, waar werd gehandeld, activiteiten en evenementen werden gehouden, ontmoetingen plaatsvonden en kennis of meningen werden uitgewisseld.

Ongeacht de kansen en ontwikkelingen, die nu worden voorzien voor het landgoed, zullen onderdelen in de toekomst veranderen, groeien, krimpen en plaats maken voor andere functies en voorzieningen. De inrichting van het landgoed is ook flexibel genoeg om die verandering en behoefte het hoofd te bieden.

Het landgoed behoudt echter haar functie als cultuurhistorisch ontmoetingscentrum met collectieve voorzieningen en recreatieve functies. Het hedendaagse forum van Vlietvoorde.

1 het landhuis
het nieuwe landhuis Oostbos op de historische positie van de orangerie is het middelpunt van alle functies en activiteiten op het landgoed

2 het kanaal van Corbulo
het kanaal met de beschoeide randen krijgt betekenis als helofytenveld voor de natuurlijke waterzuivering langs het landgoed

3 de kas
langs het kanaal van Corbulo is de biologische waterzuiveringskas tevens een centrum voor educatie en horeca met terras aan het water

4 het boothuis
aan de opvaart ligt het boothuis met aanlegsteigers en de tewaterlaatplaats tegenover het terras van de horeca

5 de ruïne van het landhuis
de ondergronds bewaard gebleven resten worden in het maaiveld teruggebracht in een ontmoetingsplek bij de pluktuinen, met een stenen contour van zitranden

6 de schapenweide
onderdeel van het landgoed is de weide voor de schapen, die het natuurlijk beheer van het landschap verzorgen

7 de vierseizoenenvijver
het diagonale wandelpad over het landgoed eindigt voor het landhuis bij de vierseizoenenvijver, waar de beplanting elk seizoen een ander decor vormt voor de folie waar de archeologie is tentoongesteld

8 de fruitvelden
één van de velden op het landgoed is een collectieve tuin waar verschillende lage fruitsoorten groeien: bramen, frambozen, bessen, aardbeien

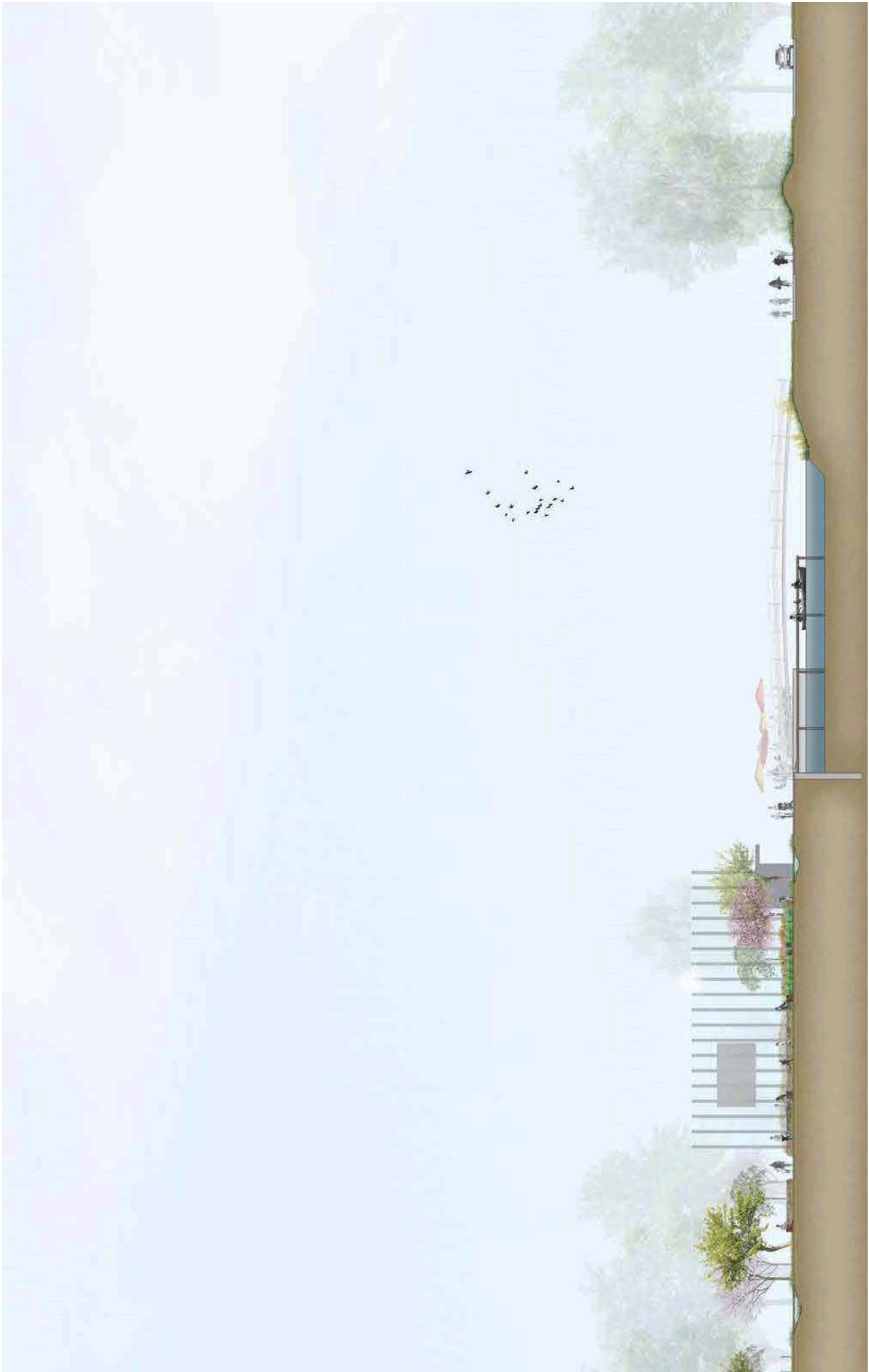
9 de wadi's
de wadi's tussen de verschillende velden op het landgoed verzorgen de aan- en afvoer van water voor de pluktuinen, weide en fruitvelden

10
het knotwilgenlaantje op de overgang van landgoed en kanaal naar de Kreek

11
de laan met fruitbomen langs de lange zijden kaderen het landgoed

12
de rand van moerasselijk achter het landhuis maakt het gebouw los van de achtergrond







Dwarsdoorsnede over het landgoed.



HET LANDHUIS OOSTBOS

Van het Landgoed Oostbos is bekend dat er een landhuis stond in een parkachtige setting met privé tuinen, grachten en bossen. Het landhuis was gericht op de Vliet: vanuit de as van het landhuis liep een gracht rechtstreeks naar de Vliet. Die as is nu nog terug te herkennen in het landschappelijk raamwerk van Vlietvoorde.

Op het oorspronkelijk landgoed stonden naast het landhuis nog een aantal gebouwen, waaronder de stallen en de orangerie. Het landhuis was van alle gebouwen het belangrijkste en voornaamste bouwwerk. Via zichtlijnen en stonden de gebouwen met elkaar en de omgeving in verbinding. Zo werden de mooiste doorzichten over het landgoed gecreëerd, die de beleving en weelde van het landgoed versterkten en bevestigden.

EEN NIEUWE SETTING VOOR EEN NIEUW LANDGOED

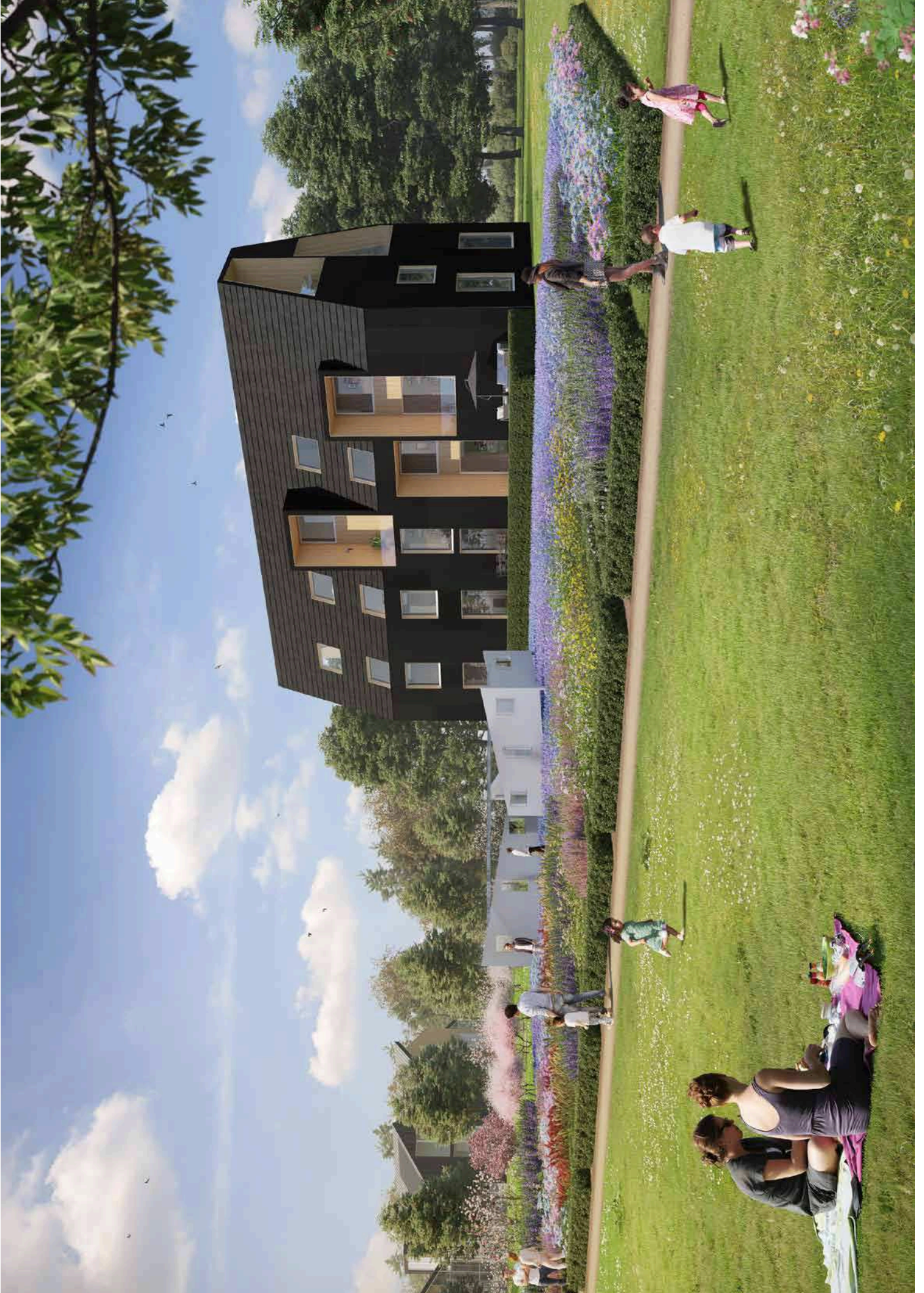
De gemeente wil graag dat het landhuis als het pronkstuk van Vlietvoorde terug komt op het landgoed, maar kiest bewust voor een andere plek voor het landhuis. In de reconstructie van het landgoed wordt de voorkeur gegeven aan de locatie van de voormalige orangerie. Een duidelijke keuze en goed verklaarbaar vanuit de nieuwe setting van het landgoed in de toekomstige ontwikkeling van Vlietvoorde. De richting en positie van het nieuwe landgoed is anders dan in de 17e eeuw. Het landschappelijk raamwerk van Hosper in combinatie met de vier woonvelden, dirigeren het landgoed in een richting die haaks staat op de opvaarten. Het totale concept voor Vlietvoorde verklaart de verplaatsing van het landhuis naar de het visuele eindpunt in het open landschap, met de duidelijke kaders van de groene bomenlanen aan weerszijden.

De keuze van de gemeente voor een herinterpretatie van de cultuurhistorie, boven een exacte kopie vanuit het verleden, wordt door ons omarmd. Het schept de mogelijkheid om met respect om te gaan met de verhalen en kwaliteiten uit het verleden zonder te vervallen in een replica van wat ooit was.

DE BETEKENIS VAN HET LANDHUIS

Onze keuze voor het ontwerp van het landhuis grijpt om drie redenen niet terug naar een klassieke historiserende architectuur. Waar vroeger de rijkdom en identiteit van de eigenaar zich vertaalt in de klassieke opbouw en detaillering van het gebouw, willen we met de uitstraling van het nieuwe icoon van Oostbos de identiteit van de gemeenschap van Vlietvoorde weerspiegeld zien. Voor ons is het landhuis de manifestatie van de geschiedenis van allure en weelde, met de belofte van het voorland van Vlietvoorde als duurzame gemeenschap. Het grondt zich door te herrijzen uit de resten van de orangerie en zich richten naar de locatie van het oude landhuis. Vanuit de directe omgeving op het landgoed, maar ook daarbuiten wijzen zichtlijnen en paden richting één en hetzelfde punt. Daar verworft het op eigen wijze de positie als hét gezicht van de toekomstige samenleving in balans met het landschap.





HET PROGRAMMA

Een landhuis moet worden bewoond om te leven en onderdeel te zijn van de gemeenschap. Tegenwoordig zijn er nog maar weinig mensen in de gelegenheid om een compleet landhuis te kunnen betrekken en onderhouden. Daarom wordt het gebouw vanuit de centrale entree symmetrisch verdeeld in twee appartementen per laag, met een penthouse over de volle breedte onder de kap. De entree ligt aan de noordzijde, waarmee het landhuis zich aan het publieke landgoed presenteert met een groot terras over de volle breedte.

De twee appartementen per laag zijn gemiddeld 120 m² in oppervlak. Het penthouse op de bovenste verdieping is groter: zo'n 180 tot 200 m². Om te voorkomen dat het gebouw zich toont als een appartementencomplex, is gekozen voor interne buitenruimten en niet voor uitstekende terrassen per verdieping.

Natuurlijk is voor het landhuis voldoende rekening gehouden met bergingen en stalling van (elektrisch) fietsen. Het parkeren is voornamelijk niet ondergebracht onder het landhuis. Wij willen graag zien of de resten van de orangerie kunnen worden bewaard in de ondergrond. Om die reden graven we de grond niet volledig weg onder het gebouw, maar gebruiken de overmaat van de parkeervoorzieningen langs het landgoed om de parkeerbehoefte van het landhuis te verdelen. De bewoners parkeren in de collectieve garage bij de Kreek, de bezoekers kunnen terecht in de meer publieke parkeervoorziening tussen het landgoed en het Bos.

DE ARCHITECTUUR

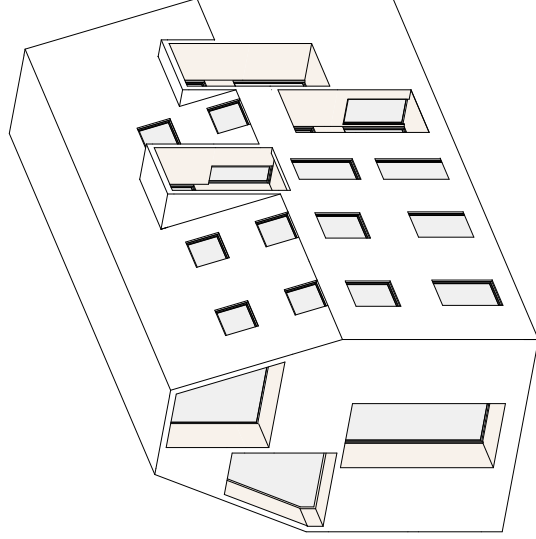
Het landhuis staat als enige gebouw in het gebied als vrijstaand oriëntatiepunt in het landschap. Het gebouw oogt als een alzijdig volume, dat bijna monolithisch in het landschap de aandacht opeist. Het is een statig bouwwerk, krachtig maar toch ingetogen. Anders dan de 17e eeuwse klassieke weelderigheid in bouwstijl, waarmee de eigenaar zijn aanzien aan de omgeving tentoonstelde, hoeft het nieuwe landhuis zich niet te bewijzen van haar status: de hiërarchie is duidelijk zonder verdere opsmuk.

De alzijdige gevelindeling en de plaatsing op een lichte verhoging in het veld achter de "vijver" versterkt de identiteit en schept een persoonlijke band van het buitenverblijf tot het publiek domein; het gebouw richt zich altijd naar de omgeving.

Het landhuis refereert in abstractie naar de hoofdvorm van een klassiek buitenverblijf: symmetrisch, groter dan de gebouwen in de omgeving en met een alles omvattende kapvorm als beëindiging van het vrijstaande complex. Door de kap over meerdere lagen te verlengen wordt de status van het gebouw extra aangezet en lijkt het bouwwerk ten opzichte van de omgeving groter dan het daadwerkelijk is.

De toepassing van terrassen staat haaks op de wens tot een bouwwerk van statuur en betekent op deze schaal van het gebouw dat het landhuis oogt als een appartementencomplex. Daarom hebben alle woningen op verdieping een interne buitenruimte in de vorm van ruime loggia's op het oosten, westen en zuiden. Voor de beganegrond woningen is het terras aan de vierseizoenenvijver: één groot balkon voor het gebouw langs en gericht op het zuiden.

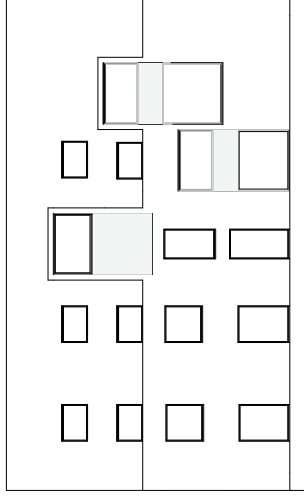
De dubbelhoge verticale loggia's maken het gebouw schaalloos en voornaam en refereren op eigenijdse wijze aan klassieke stijkenmerken zoals erkers en schoorstenen op voornamen gebouwen. Zo komen in de architectuur wel degelijk bepaalde klassieke elementen terug, maar op geheel nieuwe wijze. Zo wordt in de identiteit van het landhuis een volgende laag toegevoegd aan de geschiedenis van de plek. Met het landhuis van de toekomst.



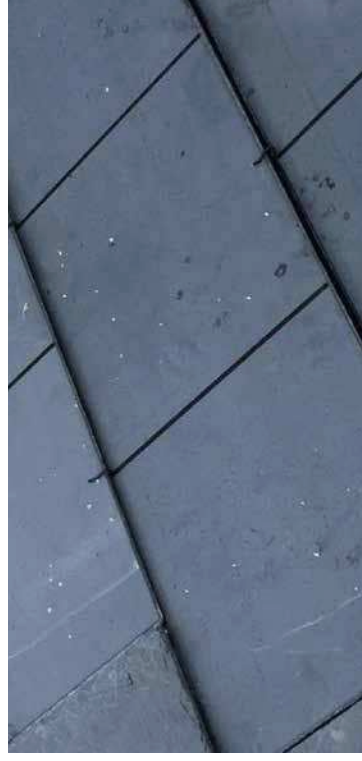
HET LANDHUIS VAN MORGEN

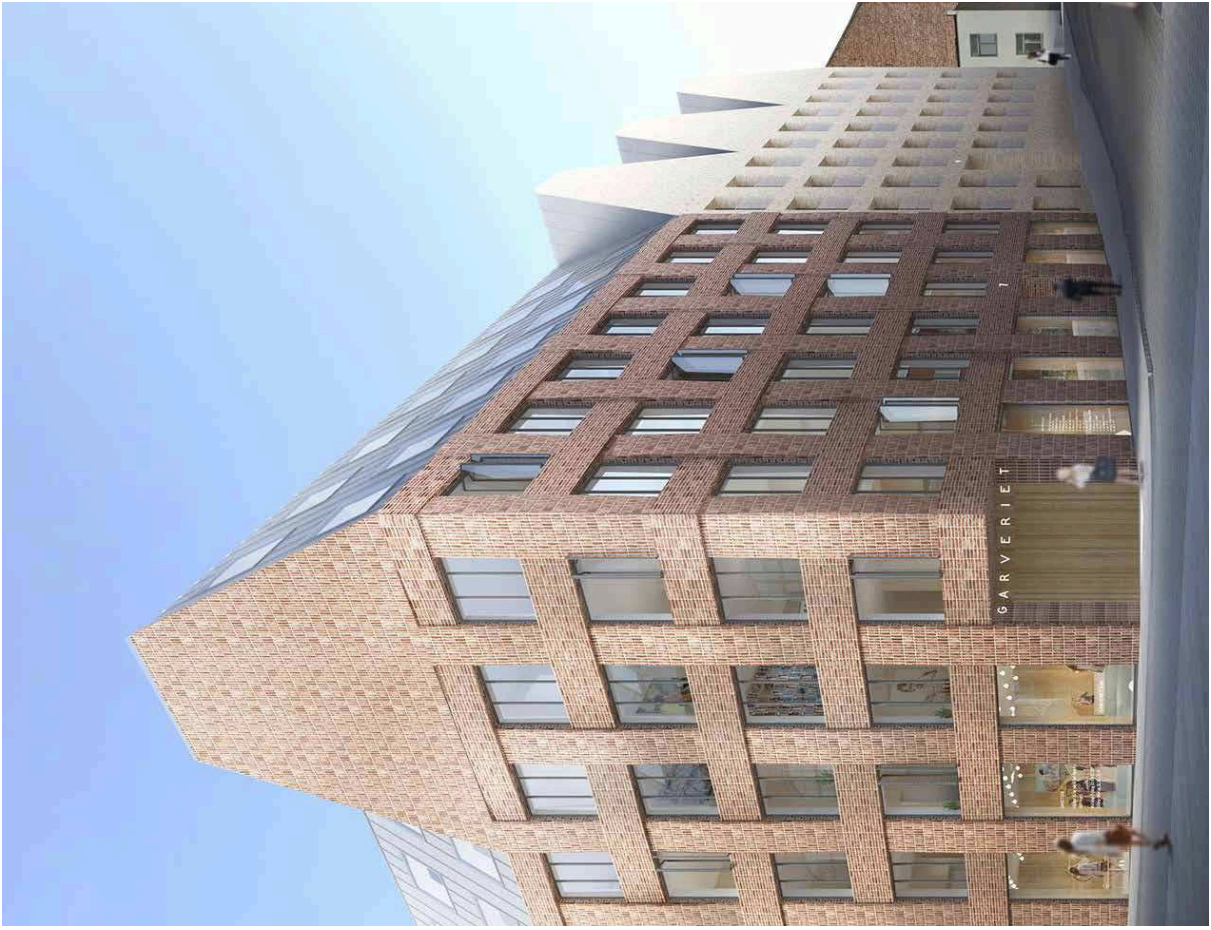
De duurzame ontwikkeling van Vlietvoorde als geheel, is terug te zien in de architectuur van het landhuis. De afwerking van de gevel rondom en het dak met dezelfde leisteen elementen plaatsen het bouwwerk als een "rots" in het landschap, waarbij de BIPV (building integrated photo voltaics) onzichtbaar zijn verwerkt in de hoge kap.

De negenkanten van de loggia's zijn geheel van licht accoya hout, een milieuvriendelijk verduurzaamd houtproduct, dat een mooi contrast vormt met de donkere gevelafwerking. De glazen delen in de gevel liggen terug ten opzichte van de buitenschil, waarmee de nadruk wordt gelegd op de isolatiewaarde van het gebouw. **Zonder zich als zodanig nadrukkelijk te willen etaleren, is het landhuis de belichaming van de duurzame toekomst, die Vlietvoorde voorstaat.**



REFERENTIEBEELDEN







DUURZAAMHEID GEBIEDSNIVEAU



"Echt duurzaam is een aantrekkelijk gebied nalaten voor toekomstige generaties"

EEN AANTREKKELIJKE EN TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING

Het landschappelijk raamwerk biedt een scala aan mogelijkheden om in het landschap duurzame systemen toe te passen, die aansluiten bij de ambitie om ruimte te geven aan meer natuurontwikkeling, ecologie en een verdere diversiteit aan flora en fauna. De belangrijkste eerste stap daarin is de keuze om de bemaling van de wijk stop te zetten en het natuurlijk landschap weer bezit te laten nemen van Vlietvoorde.

Op gebiedsniveau worden de volgende duurzame en circulaire thema's toegepast

- een CO₂ neutrale gebiedsontwikkeling door het stoppen van veenoxidatie
- het toepassen van een gesloten grondbalans en hernieuwbare grondstoffen
- een natuurvriendelijke inrichting voor flora en fauna, met insassing van verschillende habitat- en nestel mogelijkheden
- beperken van de toename van het verhard oppervlak
- het vasthouden en infiltreren van water binnen het gebied
- een eigen biologische waterzuivering
- afvalscheiding en compostering op de eigen locatie
- productie van voedsel voor bewoners en bezoekers op het landgoed
- bevorderen en faciliteren van schone en collectieve vervoerswijzen
- duurzaam beheer en onderhoud van het landschap en de leefomgeving
- het bieden van een gezonde, actieve woon- en leefmilieu, dat uitnodigt tot gezond en actief gedrag
- het scheppen van een leefgemeenschap met bewustzijn en welzijn, voor elkaar en het landschap

EEN CO₂-NEUTRALE GEBIEDSONTWIKKELING

De keuze om de bemaling van het gebied stil te leggen, betekent dat daarmee ook de veenoxidatie en bodemdaling stopt. Daarmee stopt ook de uitstoot van de veenbodem van CO₂ als gevolg van de bemaling.

Wanneer we de CO₂ opslag van één woning extrapoleren naar het volledige gebied, dan zal de bouw van ongeveer 120 woningen in Vlietvoorde bijvoorbeeld het jaarverbruik aan electra van 6.000 bestaande woningen kunnen compenseren.

GESLOTEN (GROND-) BALANS

Wat we vanuit de locatie en omgeving aangereikt krijgen, kunnen we lokaal weer inzetten, zodat we net als bij een gesloten grondbalans ook willen naar een goede balans in de toepassing van (hernieuwbare) grondstoffen. De kennis en positie als ontwikkelend bouwver en duurzame architecten in de regio zetten we daar vol op in.

NATUURLIJKE, MILIEUVRIENDELIJKE INRICHTING

Met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling verkrijgen we het landschappelijk raamwerk met een aantal leefmilieus, die zorgen voor een uitbreiding van de habitat voor flora en fauna. De woningen kunnen zo worden ontworpen dat zij naast de mens ook nestelgelegenheid bieden voor vogels, vleermuizen e.d.

De toepassing van halfverharding in het openbaar gebied en mandeling landschap vermindert het verhard oppervlak, waarbij het regenwater is losgekoppeld van het riool en in het gebied infiltreert en wordt vastgehouden. De compacte footprint van de woningen en positionering in het landschap dragen ook bij aan een zo minimaal mogelijke toename van het verhard oppervlak.

De verlichting in Vlietvoorde, langs wegen en paden is diervriendelijk en verstoot niet het nachtleven en / of eventuele foerageer routes van aanwezige of toekomstige dieren.

Dit zijn enkele voorbeelden van de maatregelen, die we treffen om het wonen in Vlietvoorde zo natuurvriendelijk en milieubewust in te passen in het landschap. Het belangrijkste is dan al gedaan: het gevarieerde landschap als biotoop voor een grote rijkdom aan gebiedseigen beplanting en dieren vormt een robuust en toekomstbestendig ecologisch netwerk, als onderdeel van de Duivenvoorde corridor.



EEN DIVERS EN BELEEFBAAR LANDSCHAP

Het landschap van Vlietvoorde wordt hersteld met het landschappelijk raamwerk. De uitwerking van Vlietvoorde zoals in onze visie betekent een vergroting van het landschap met meer natuurwaarden en uitbreiding van de habitat. De toevoeging van een waterrijk landschap, herintroduceert een verloren landschapstype en de daarbij behorende flora en fauna.

De openstelling van het gebied voor bewoners en recreanten biedt de mogelijkheid om de natuur, ecologie en cultuurhistorische rijkdom te ervaren. Door de beleving van het landschap, genereert het nog meer waarde en bewustzijn. Daarom beginnen we ook met het landschap. Zodat de waarde van het gebied, ecologisch en recreatief, op natuurlijke wijze kan groeien, nog voordat de woningen worden gebouwd.



Certificaat

De hoeveelheid vastgelegde CO₂ in de houtproducten is **5.603.304 kg**

Uw referentie: **Vlietvoorde totaal**

	Houtvolume van de producten: 9000 m³
	De Europese bossen slaan deze hoeveelheid op² op in: 6 minuten en 53 seconden
	Vastgelegde CO² in de houtproducten: 5.603.304 kg CO²

Vergelijking van netto-emissie van CO ₂ voor diverse materialen (KG)				
- 5.603.304	+ 2.801.652	+ 35.020.644	+ 115.568.124	+ 189.111.476
HOUT	BETON	PVC	STAAL	ALUMINIUM

Dit compenseert:

	Uitstoot van 47.086.580 km aan uitlaatgassen van een middenklasse auto
	Elektraverbruik van 6225 huishoudens in één jaar tijd

SCHONE EN COLLECTIEVE VERVOERSWIJZEN

Vlietvoorde is toegankelijk voor autoverkeer. De voorzieningen en de woningen in het gebied moeten bereikbaar zijn voor verkeer. Daarbij is zorgvuldig nagedacht hoe het gebruik van schone en alternatieve vervoerswijzen binnen Vlietvoorde kan worden bevorderd. Dit doen we ondermeer door het wegensstelsel zo beperkt mogelijk te houden en zo landschappelijk mogelijk in te passen. Daarnaast wordt een uitgebreid stelsel aan fiets- en wandelpaden aangeboden, die vanaf de woning snel en comfortabel leiden naar de omgeving.

Electrisch rijden en collectief autobezit wordt gestimuleerd

en de voorzieningen hiervoor bieden we aan. De collectieve parkeergarages bij de ingangen van de verschillende buurtschappen bieden de mogelijkheid om auto's te delen, leenauto's aan te bieden, en te leenfietsen zijn ook mogelijk in het gebied: voor de dagrecreant en de bewoners. Maar die zullen vaak zelf al een fiets hebben.

De woningen hebben namelijk allemaal een ruime berging, waar meerdere (electrische) fietsen worden gestald.

BEHEER EN ONDERHOUD

Het landschap is openbaar en in de buurtschappen is bijna alle openbare ruimte mandelig. Ook het landgoed is openbaar toegankelijk. Al deze gronden moeten beheerd worden. Zelfbeheer leidt in vele gevallen ook tot meer zelfbewustzijn over de verantwoordelijkheid van de mens over de leefomgeving.

Binnen Vlietvoorde willen we met de bewoners van de buurtschappen naar een vorm van collectief zelfbeheer, waarbij het landschap en het langgoed extensief beheerd en onderhouden wordt. Door de mensen zelf, of door instanties die worden ingehuurd door de VVE's van Vlietvoorde. In overleg kan onderzocht worden of het beheer van het raamwerk gecombineerd kan worden met het collectief beheer.

Een deel van het beheer kan op locatie, door de locatiemanager, die dagelijks het onderhoud verzorgt, de collectieve voorzieningen beheert en klussen voor de bewoners kan doen. Op het landgoed is ruimte voor een schapenweide, voor een herder met een kudde grazers, die het (jaar door de [tweide] omgeving duurzaam kan beheren. Maar het kan ook zijn dat instanties in de buurt het beheer gaan verzorgen. Nu al zijn er contacten gelegd met [zorg-] instanties in de omgeving, waaronder Ipse de Bruggen. Zij zijn zeer geïnteresseerd en zien goede mogelijkheden voor een samenwerking.



(elektrische) deelauto, leenfietsen



COLLECTIEVE DUURZAME SYSTEMEN

De sterke gemeenschapszin en zelfredzaamheid van de mensen in Vlietvoorde maken ander duurzame voorzieningen mogelijke en kansrijk. Zo kan de opslag van een overaanbod aan energie collectief gebeuren, bijvoorbeeld in één van de parkeergarages. Dit geldt ook voor afvalscheiding, verwerking en compostering. Er kan bijvoorbeeld een combinatie gemaakt worden met de locatie van de schapenweide en de centrale compostverwerking binnen het gebied. Het residu kan weer gebruikt worden voor verwerking op het land en voor bio-energie.

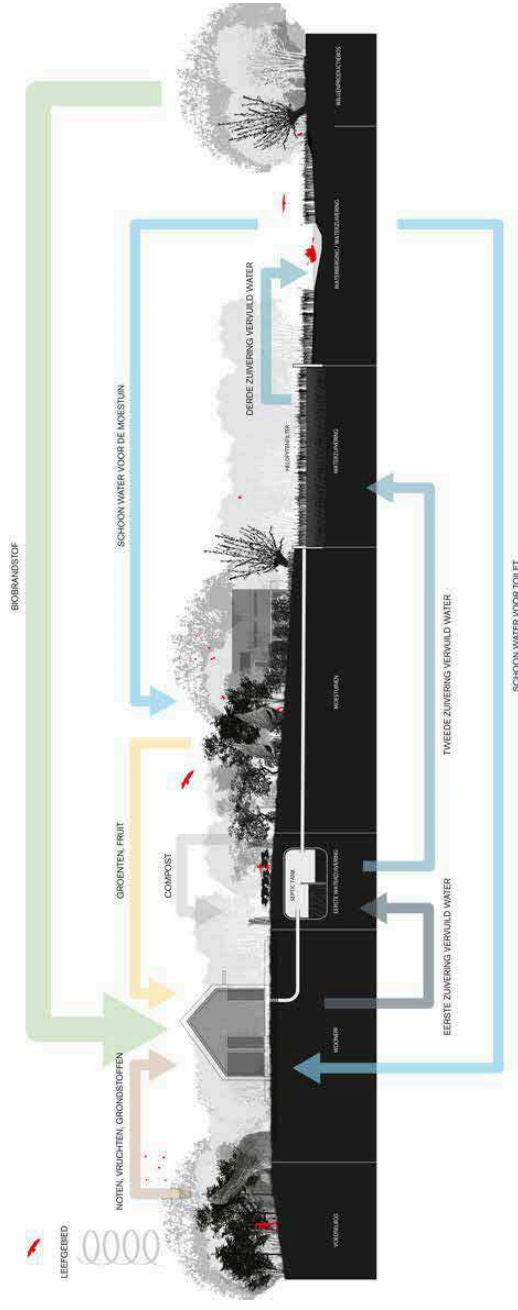
FLEXIBILITEIT

En belangrijk aspect van het begrip duurzaam is toekomstbestendigheid. Het zou helpen als we nu al wisten wat die toekomst ons brengt, maar de periode die we met zekerheid vooruit kunnen voorspellen, wordt steeds korter. En de behoefte tot meer vrijheid en ruimte voor verandering juist steeds groter. **We hebben een grote mate van flexibiliteit in het plan ingebouwd, met name in het landschap en het landgoed, maar ook in de aanpasbaarheid van de woningen, om in de toekomst goed om te gaan met de behoefte tot verandering.**

EEN EIGEN BIOLOGISCHE WATERZUVERING

Op het landgoed staat een kas, op het centrale deel van het Landgoed, bij de opvaart. Naast de functie van theeschenkerij, is de kas ook in gebruik als waterzuivering. Al het grijze water binnen Vlietvoorde wordt naar de kas geleid en daar biologisch gezuiverd. Na het zuiveringsproces in de kas, vloeit het water uit over de helofytenvelden van het Kanaal van Corbulo. Van daar uit stroomt het schoon het gebied in en kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld de irrigatie van het landgoed.

De meeste duurzame systemen worden door de locatiemanager beheerd. Daarnaast kunnen instanties als Ipse de Bruggen hier ook een rol in hebben.



stelsel biologische waterzuivering

DUURZAAMHEID GEBOUWNIVEAU

Duurzaam bouwen vraagt om inzicht in duurzaamheid. Er zijn verschillende methoden om duurzaamheid te meten. Een aantal zijn inmiddels standaard, andere wat minder bekend, maar niet minder goed om inzichtelijk te maken welke duurzaamheidsaspecten zijn meegenomen in het ontwerp. Op gebiedsniveau, gebouwniveau en sociaal-maatschappelijk vlak.

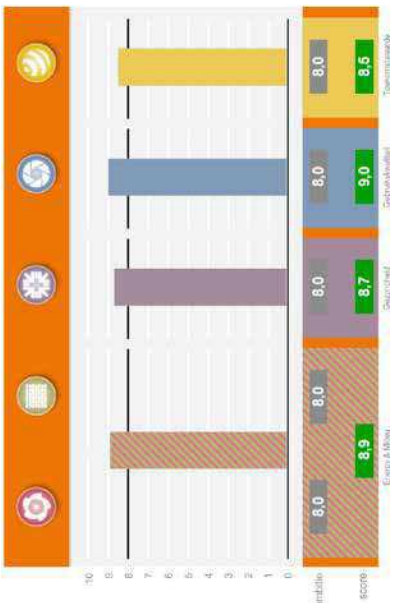
- De woningen in Vlietvoorde presteren ver boven het bouwbesluit:
- GPR Gebouw: de score van de woningen is minimaal 8 of hoger
 - Energie & Milieu: EPC is 0 of minder
 - MPG: de indicatieve MPG waarde is 0.72 €/ /m² BYO*jaar
 - Active House: aantoonbare hogere scores dan een woning conform bouwbesluit

- Deze hoge scores komen ondermeer door de volgende maatregelen:
- isolatie van vloer, gevel en dak
 - toepassing van bijvoorbeeld een houten CLT draagconstructie
 - natuurlijke aanvoer van verse lucht en CO₂ gestuurde ventilatie
 - toepassing van een optimale warmtepomp
 - gasloze woningen en een gezond binnenklimaat
 - goede daglichttoetreding, schone lucht en zicht op de natuur

Voor Vlietvoorde zijn de volgende methoden gebruikt om de duurzaamheid te kunnen meten en optimaliseren:

GPR GEBOUW

GPR Gebouw maakt duurzaamheid inzichtelijk aan de hand van een vijftal thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Omdat energie en milieu elkaar sterk beïnvloeden, biedt GPR de mogelijkheid om beiden onder één noemer te beoordelen, via de Duurzaamheids Prestatie Gebouwen (DPG). Per thema verschijnt een waardering van een 1 tot 10. Voor de woningen wordt ingezet op een minimale GPR score van 8. Het streven is een gemiddelde GPR score van 8,5 voor heel Vlietvoorde. Als voorbeeld is een representatieve twee-onder-een-kap woning binnen het Bos doorgerekend.

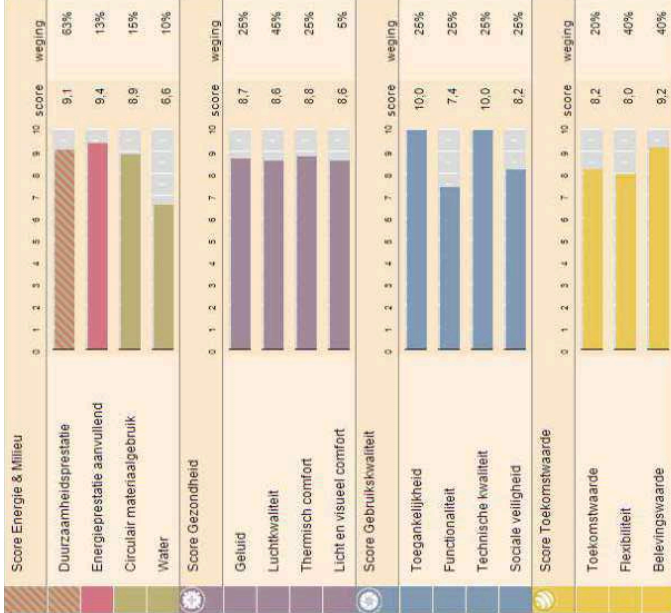


ENERGIE EN MILIEU

Bouwkundige en installatietechnische maatregelen leiden tot een indicatieve EPC van 0 of minder. De maatregelen die tot deze score leiden zijn:

- Isolatie vloer/gevel/dak: Rc 5,0/6,0/8,0 m²K/W
- U-waardes transparante delen 1,0 W/m²K
- Natuurlijke toevoer, mechanische afvoer ventilatie, CO₂-gestuurd per vertrek
- Grondgebonden warmtepomp met lage ontwerpaanvoertemperatuur (30-35 °C)
- Koeling is aanwezig via de grondgebonden warmtepomp
- Geïntegreerd PV dak (bipv)

Voor de luchtdichtheid wordt een waarde van minimaal klasse 3 nagestreefd. Per woningtype of woonmilieu wordt een bekeken welke warmtepomp het best geschikt is. Individueel voor de grondgebonden woningen, collectief voor de appartementen, bodem- of luchtwarmtepompen in het Bos en bijvoorbeeld oppervlaktewaterpompen bij de woningen in de Kreek en de Plas



MILIEU PRESTATIE GEBOUW

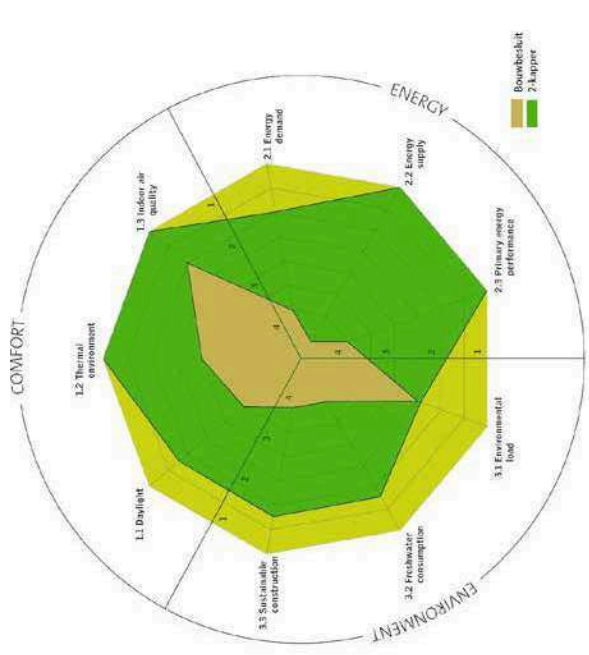
Tegenwoordig is voor nieuwbouwprojecten een MPG berekening verplicht en onderdeel van het bouwbesluit. Anders dan een complexe berekening met meerdere thema's zoals bij GPR Gebouw, is MPG een berekening waarmee de milieubelasting van een gebouw wordt gemeten aan de hand van de toegepaste materialen. De indicatieve MPG voor de woningen in Vlietvoorde komt uit op 0.72 €/ m² BYO*jaar. Dat is 28% lager dan de eis uit het bouwbesluit.

ACTIVE HOUSE

Active House is een internationale visie op bouwen, waarbij het gebouw meer geeft dan het neemt. Het is een integrale benadering op de thema's Comfort, Energie en Milieu. Deze thema's hebben immers een grote invloed op elkaar.

Bijvoorbeeld: grote ramen bieden uitzicht en daglicht, maar zijn een potentiële verliespost voor (thermisch) energie. Om de milieuprestatie positief te beïnvloeden, passen we isolerend glas toe. Hetzelfde geldt voor binnentemperatuur, binnenluchtkwaliteit en akoestiek.

De prestaties van een Active House worden bepaald aan de hand van 9 kwantitatieve en 40 kwalitatieve elementen. De kwantitatieve elementen worden gescoord en weergegeven in een radar diagram. De score verloopt van 4 (slecht) tot 1 (goed). In één oogopslag wordt gezien hoe een gebouw presteert: hoe voller de radar, hoe beter de prestatie. De kwalitatieve aspecten worden ingevuld in een ja/nee tabel en voorzien van uitleg.



OPWEK ENERGIE

BIPV leien of PV-panelen wekken voldoende op voor de energievoorziening van de hele woning (220/230 WP per 1.6 m²)

OPSLAG

Alle woningen leveren voldoende opslag om niet alleen het huis, maar ook de elektrische auto van energie te voorzien.

CO₂ NEUTRAAL

De hoofdconstructie wordt in massief hout uitgevoerd, dat betekent dat dit huis niet alleen CO₂ opslaat, maar ook een gezonder en warmer binnenklimaat realiseert.

CO₂ OPSLAG PER WONING ≈ 50.430 KG
Dit compenseert het elektraverbruik van 58 huishoudens in één jaar tijd

ENERGIE NEUTRAAL

Vanzelfsprekend streven we naar nul op de meter, met goede isolatie en natuurlijke ventilatie

GEZOND BINNENKLIMAAT

Inbouwpakket van CO₂ neutrale materialen met leem/stuc pleister zorgen niet alleen voor een gezond binnenklimaat, maar maken het ook mogelijk de woning-indeling aan te passen en hiermee de levensduur te verlengen.

AANPASBAARHEID

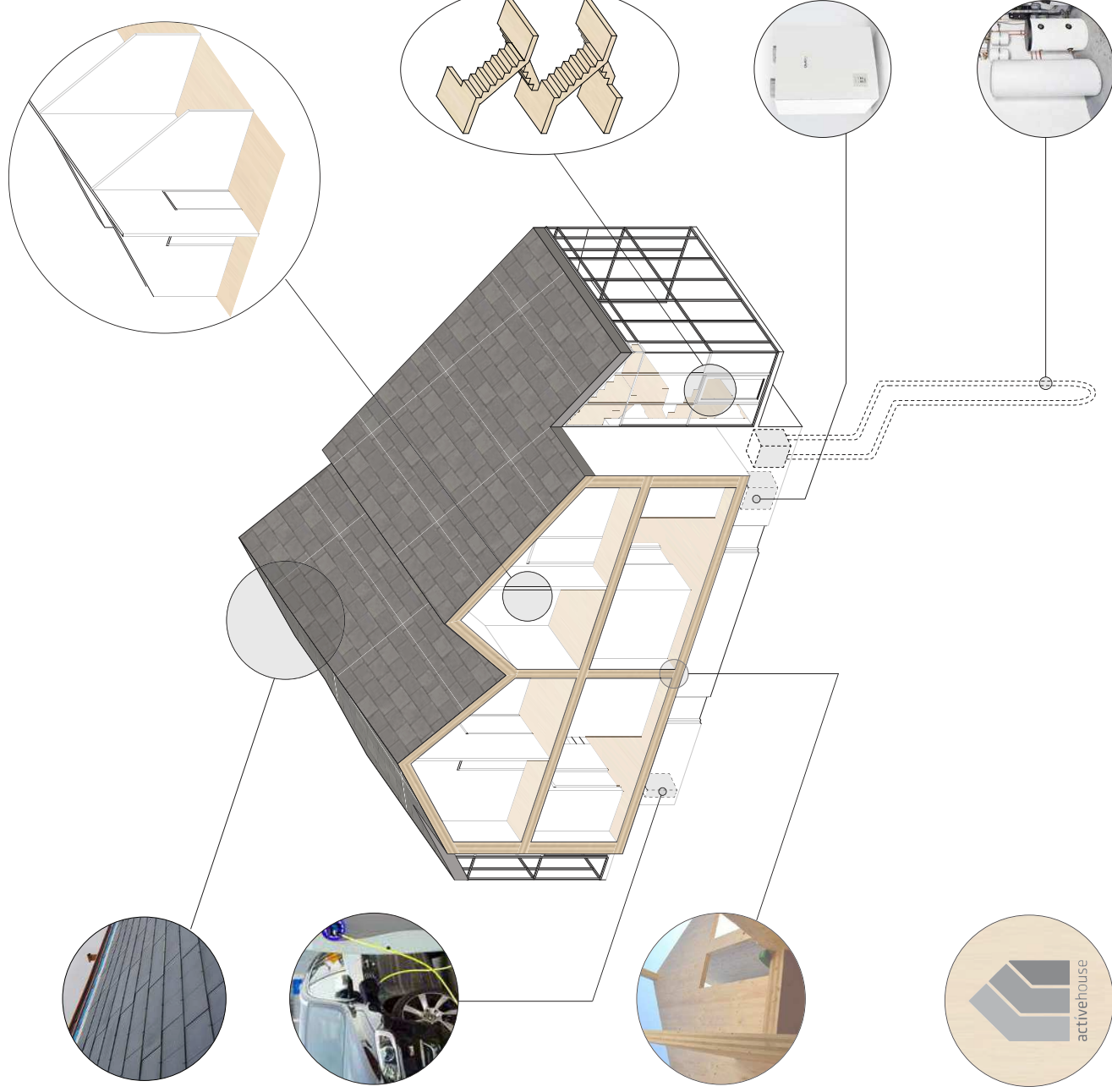
De indeling van de woning biedt de mogelijkheid om op termijn de trap te vervangen voor een lift.

NATUURLIJKE BUITENLUCHT

Natuurlijke verse boslucht wordt de woning ingezogen. Voordat het de woning verlaat geeft het zijn warmte af aan het verwarmingssysteem.

DUURZAME WARMTE

Een bodemwarmtepomp wekt warm water op, welk wordt opgeslagen in een boiler in de kelder, alvorens gebruikt te worden voor warm tapwater én vloerverwarming.

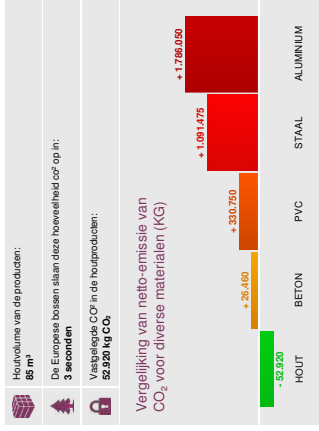




Certificaat

De hoeveelheid vastgelegde CO₂ in de houtproducten is **52.920 kg**

Uw referentie: **Vlietvoorde**



Dit compenseert:

	Uitskot van 44.706 km aan uitgassen van een middenklasse auto
	Elektraverbruik van 50 huishoudens in één jaar tijd

DE ACTIVE HOUSE SLEUTELPRINCIPES ZIJN:



COMFORT

- Een gebouw dat voorziet in een binnenmilieu dat de gezondheid en het welzijn van bewoners bevordert;
- Een gebouw dat een goede interne luchtkwaliteit, het juiste thermische klimaat, en een geschikt visueel en akoestisch comfort kan leveren;
- Een binnenmilieu dat bewoners gemakkelijk kunnen regelen en dat tegelijkertijd milieuverantwoordelijk gedrag stimuleert.



ENERGIE

- Een gebouw dat zeer energiezuinig is, zonder dat dit een bijzonder gebruik vereist;
- Een gebouw dat vele malen beter presteert dan wettelijk vereist op het vlak van energieverbruik;
- Een gebouw dat waar mogelijk, in het totaalontwerp geïntegreerde, lokale energiebronnen benut.



MILIEU

- Een gebouw met een minimale impact op het omgevingsmilieu en de gebouwde omgeving;
- Een gebouw dat geen schade toebrengt aan het milieu, maar bijdraagt aan de plaatselijke biodiversiteit;
- Een gebouw dat grotendeels recyclebaar is, onder andere doordat de gebruikte materialen dit ook zijn.

CLT DRAAGCONSTRUCTIE

De hoofddraagconstructie van de woningen bestaat bijvoorbeeld uit massief hout (CLT). Deze duurzame biobased bouwmethode met 100% gecertificeerd hout is flexibel, kent een korte bouwtijd en bindt CO₂ langdurig in het materiaal. De woningen hebben een negatieve CO₂ footprint en slaan per woning 10 ton CO₂ op in de houten constructie. Voor woningen waarbij naast het casco ook de afwerking met houten delen gebeurt, neemt de CO₂ opslag toe tot meer dan 50 ton.

CLT isoleert ook vijf keer beter dan een betonnen constructie, waardoor minder grondstoffen voor isolatie van de woning nodig zijn.

LEVENSDUUR

De lange levensduur van CLT-componenten zorgt ervoor dat de toekomstige waarde van elke structuur hoog blijft. CLT-gebouwen kunnen gemakkelijk worden gewijzigd en gerenoveerd en zijn volledig recyclebaar zodra ze het einde van hun levensduur hebben bereikt. Ook de keuze voor een aanpasbaar inbouwpakket zorgt ervoor dat de woning makkelijk opnieuw is in te delen en maakt dat de woning toekomstbestendig is.

GEZONDHEID

De massief houten (CLT) constructie is niet alleen verantwoordelijk voor een enorme CO₂ opslag in de wijk, maar heeft ook een positieve invloed op de gezondheid van de bewoner. De enige materialen in een CLT-bouwsysteem zijn hout en een niet-toxische-lijm. Standaard casco's hebben vaak een hoofdconstructie van beton gecombineerd met een inbouw van plaatmateriaal, waar beton radon uitstraalt, en plaatmateriaal formaldehyde bevat, zijn beide zijn schadelijk voor de menselijke gezondheid. CLT wandsystemen zijn van nature ademend. In combinatie met CO₂ gestuurde mechanische afvoer creëert een massief houten constructie een gezond binnenmilieu, dat het comfort van de inwoner maximaliseert.

We bieden de bewoner een keuzemogelijkheid van een inbouwpakket met een leemstuc pleisterlaag. Leemstuc heeft een sterke positieve invloed op de luchtkwaliteit in de woning: eenmaal op de muur geeft de pleister geen giftige stoffen af, het houdt de luchtvochtigheid in huis constant, het weert stof en stoot pollen en schimmels af. Bij de afwerking wordt vanzelfsprekend zoveel mogelijk gewerkt met oplossingsvrije of -arme middelen.

Gasloze woningen hebben een positief effect op de gezondheid van de bewoner. Dat geldt ook de natuurlijke toevoer van verse lucht en de CO₂ gestuurde ventilatie. Zomernachtkoeling is ook mogelijk.

De meest natuurlijke gezondheidsmaatregel levert de locatie zelf: goede daglichttoetreding, schone lucht en zicht op de natuur en alle aanleiding voor een actieve levensstijl.

Om de hoge kwaliteit van de representatieve Vlietvoorde-woning (groen) inzichtelijk te maken, is ook een radar gemaakt van een vergelijkbare woning die de regels van het Bouwbesluit volgt (bruin). Het is duidelijk zichtbaar dat de Vlietvoorde-woning beduidend beter scoort volgens de Active House visie.

De hoge prestaties voor de 2-kapper in het bosgebied worden behaald via de volgende maatregelen:

Comfort

- Hoge kwaliteit daglicht, met daglichtfactoren verblijfsruimtes →3% en directe toegang zonlicht belangrijkste verblijfsruimte →10% waarschijnlijke zonne-uren
- Minimale oververhitting in zomer, aangename binnentemperaturen in de winter
- CO₂-concentratie binnenlucht lager dan 500 ppm boven buitenluchtniveau

Energie

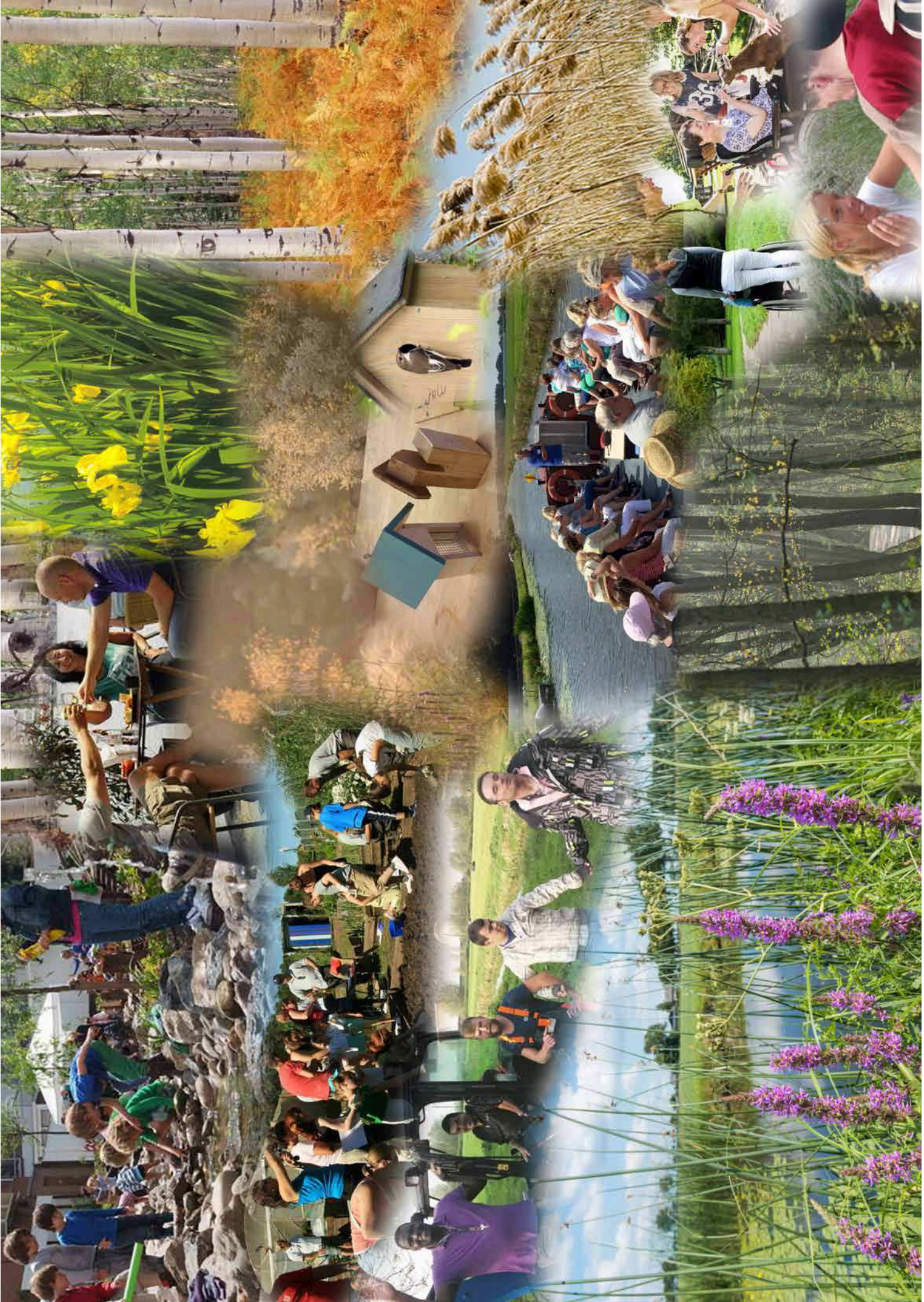
- Jaarlijkse energievraag <60 kWh/m² (dit is gebouwgebonden gebruik inclusief installaties en warm tapwater)
- 100% van het gebouwgebonden energieverbruik wordt op het perceel opgewekt
- De jaarlijkse primaire energiestatistiek voor het gebouw is <0 kWh/m²

Milieu

- De milieuprestatie van het gebouw wordt bepaald middels de MPG berekening (zie ook GPR)
- Drinkwaterverbruik is →30% beter dan het landelijk gemiddelde
- Meer dan 30% van het gebouw (op basis van gewicht) is gerecycled of kan makkelijk gerecycled worden, 100% van het gebruikte hout is gecertificeerd (FSC of PEFC)

De nadruk op welzijn en gezondheid voor de gebruikers onderscheidt Active House van andere labels. Uit vele onderzoeken blijkt onmiskenbaar het belang van licht, lucht en ruimte op de gezondheid van mensen. Juist omdat we zoveel tijd binnenshuis doorbrengen is het belangrijk hier veel aandacht aan te besteden.

Een binnenklimaat met veel daglicht, verse lucht, aangename temperatuur en afwezigheid van hinderlijk geluid draagt aantoonbaar bij aan een gezond en gelukkig leven.



SOCIALE DUURZAAMHEID

Met Vlietvoorde realiseren we een ecologische wijk met de natuur als partner, duurzaamheid als norm, de kwaliteit van de openbare ruimte en een gezonde leefstijl als uitgangspunt.

Naaft de fysieke duurzaamheid hebben wij ook aandacht voor de sociale duurzaamheid: de intrinsieke waarde van een buurt, waarin men langdurig betrokken onderdeel is van een leefomgeving, waarin men zich verantwoordelijk voelt voor zichzelf, elkaar en de leefomgeving.

Hiervoor gebruiken wij onze kennis en ervaring aan die in een leefgemeenschap leidt tot:

- **welzijn en interactie binnen de gemeenschap;**
- **een gedeelde identiteit;**
- **het zelforganiserend vermogen van een gemeenschap;**
- **de bewustwording van het effect van eigen handelen op de leefomgeving;**
- **het delen van kennis en talenten.**

EEN DUURZAME GEMEENSCHAP

Duurzaam wonen in Vlietvoorde betekent natuurlijk dat we aandacht hebben voor aspecten zoals lifecycle en levensloopbestendigheid. Vlietvoorde wordt een gemeenschap met een sterke eigen identiteit. De bewoners hebben bewust gekozen voor de duurzame woon- en leefomgeving, waar zij te gast zijn in het landschap. De sterke identiteit van Vlietvoorde als landschap en woonmilieu, het collectieve hart van het landgoed; het draagt allemaal bij tot de hechte gemeenschapsvorming van de mensen. Het collectiviteitsbeginsel is hoog door de mandelighheid en het zelfbeheer. Dit zal ook een effect hebben op het verenigingsleven en de sociale cohesie.



HET DELEN VAN RUIMTE EN KENNIS

De kwaliteiten van het landschap en het landgoed worden gedeeld met elkaar en de omgeving. In eerste instantie is die ruimte een sociale plek voor verblijf en ontmoeting, activiteiten zoals spel en sport. Onderdeel van het contact leggen is ook een stukje verantwoordelijkheid naar elkaar. Zorg en een handje helpen, daar waar het nodig is. Kennis delen en gebruik kunnen maken van elkaars talenten. Zoals dat hoort in een buurtschap.

VERANTWOORDELIJKHEID EN BEWUSTWORDING

De mensen binnen Vlietvoorde zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheid voor de eigen leefomgeving. Ze nemen die zo serieus, dat ze de organisatie en het beheer van die omgeving zelf willen regelen. Dat kan ook met een hechte gemeenschap. Het zelforganiserend vermogen is hoog en er wordt goed samengewerkt tussen de actieve WE's. De locatiemanager voert uit. Daarbij betreft hij lokale instanties en partijen, die hem daarin kunnen bijstaan.

SAMENWERKING MET INSTANTIES & SROU

Ook wij zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid in de huidige samenleving. En willen onze omgeving meenemen in ons eigen streven naar ontwikkeling, welvaart en welzijn. Daarom hebben we nu, voortvloeiend op en eventuele gunning, al contacten gelegd met instanties, die met ons verder willen en mee kunnen profiteren met onze eigen investeringen. **Met Ipse de Bruggen zijn wij inmiddels in gesprek om te zien in hoeverre zij een rol in het proces naar ontwikkeling en daarna, in het onderhoud en beheer voor de locatie diensten kunnen leveren. Activiteiten op het gebied van service en dienstverlening, groenonderhoud en klussen, die goed aansluiten op de kwaliteiten van hun eigen doelgroep en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van Vlietvoorde als duurzame, gastvrije samenleving.**

Voor de werkzaamheden voor de gemeenschap van Vlietvoorde kan een twintigtal zorgbehoevenden in het gebied diensten leveren. Met de aanwezigheid van cliënten van Ipse de Bruggen op het landgoed Oostbos wordt een maatschappelijk project van betekenis gestalte gegeven. Cliënten krijgen de kans een positieve bijdrage te leveren aan de gemeenschap en zichzelf te ontwikkelen. Ze krijgen verantwoordelijkheid voor één of meerdere taken, hebben contact met de buitenwereld en daardoor groeit hun zelfvertrouwen.

OPEN PROCES MET DE BEWONERS

Wij starten met het bouwen van die hechte samenleving nog voordat er een paal de grond in gaat. **Gedurende het hele proces van gunning tot realisatie onderhouden wij een open dialoog met de toekomstige bewoners, om hun wensen en kennis ook in te zetten voor een succesvolle aantrekkelijke leefomgeving.** Dat geldt ook voor de uitwerking van de architectuur, waarin we de bewoners meenemen in de keuzen voor de plattegronden, de kleurstelling en materialisatie.

UITNODIGEN TOT INTERACTIE

Vooruitlopend op de verdere uitwerking en het proces met de bewoners hebben we een aantal functies alvast in het plan opgenomen. Dit aanbod aan activiteiten en voorzieningen nodigt uit tot interactie en langdurig verblijf. Een paar voorbeelden:

Langs de centrale opvaart ligt een aanmeerlocatie met een inlaatsplek voor sloepen. Het boothuis is bemand en er kan gebruik gemaakt worden van de verhuur van kano's of sloepen. Een deel van de sloepen is collectief eigendom van de bewoners en kan (net als de leenauto's) gebruikt worden door de gemeenschap van Vlietvoorde.

Aan de rand van de opvaart met het Kanaal van Corbulo staat een waterzuiveringskas, die samen met het helofytenlandschap in het kanaal het water in het gebied biologisch zuivert. Een theeschenkerij met zonneterras maakt onderdeel uit van de kas, die in directe wandelverbinding staat met de verblijfsplek aan de Vliet.

Over het landgoed verspreid staan kleine bouwwerken als follies op zichtlijnen en doorzichten. Deze follies dienen als prielen voor informatie, educatie of beschutte rustplek, of bieden ruimte aan een van de vele collectieve diensten.

De voedingsrijke ondergrond van het landgoed maakt de eigen productie van groente en fruit op het landgoed kansrijk. Het gezuiverde water van het kanaal van Corbulo is schoon genoeg om de gronden te voorzien. De fruitbomen langs het landgoed kunnen worden geoogst door de bewoners en bezoekers van het landgoed. Dat geldt ook voor de sier- en pluiktuinen die verspreid over het landgoed liggen. "Akkers" met siertuinen, pluiktuinen, moestuinen en lage struiken met bessen en bramen, bieden een veelheid aan lokaal geteelde producten.

Het landgoed biedt in de toekomst zoveel mogelijkheden voor ontmoeting, activiteit, collectief gebruik en uitwisseling van goederen en talenten, dat in onze visie een reservering is opgenomen voor een uitbreiding van het landgoed langs het kanaal van Corbulo tot aan de zuidelijke opvaart.



Vlietvoorde in vogelvlucht

WOONMILIEUS EN ARCHITECTUUR





WOONMILIEUS EN ARCHITECTUUR - DEELGEBIED BOS

HET DEELGEBIED BOS

De woningen in het Bos zijn onderdeel van het lommerrijke landschap. Ze voegen zich tussen de bomen in een losse vanzelfsprekende verdeling langs het informele bospad, dat vanaf de weg door het bos meandert. De keuze in de verkaveling voor een clustering in hoofdzakelijk twee- en driespanners zorgt voor meer landschap tussen de woningen dat in mandeligheid wordt uitgegeven als collectieve leefomgeving.

Het boslandschap varieert in maaiveldhoogte, waarmee de woningen steeds weer anders in de glooiingen van het landschap langs het bospad staan. Door de bochtverdraaiingen van het pad is het zicht op de woningen ondergeschikt aan de beleving van het bos zelf.

De 50 grondgebonden woningen in het bos staan aan het pad ongeveer tweeënhalf meter boven maaiveldniveau van het pad. Het parkeren voor maximaal twee auto's per woning gebeurt half verdiept onder de woning en maakt geen onderdeel uit van het lommerrijke beeld langs het pad.

De hoge ligging van de woningen boven het maaiveld, zorgt voor meer privacy in de woningen, maar ook bij de gebouwde buitenruimten aan de andere zijde van de woningen. De verschoven bouwvolumes en doorgetrokken gevelvlakken zorgen voor de privacy tussen de geschakelde woningen. Het uitzicht vanuit de woningen is vrij, met zicht op en tussen de bomen.

Behalve de grondgebonden woningen ligt er achter in het woonveld, verborgen achter een bosrand, een solitair woongebouw van drie lagen en een kap voor een negental appartementen. Het gebouw met dezelfde stijlkenmerken als de andere boswoningen is goed bereikbaar via de weg en ligt dicht bij de parkeerfaciliteiten.

Langs het landgoed staan de geschakelde woningen op een dijklichaam, die de rand van het landgoed definieert. In die dijk wordt collectief geparkeerd voor de woningen langs het landgoed en is aanvullend ruimte voor leenauto's, bezoekersparkeren en/of aanvullende parkeergelegenheid voor de woningen in het Bos of het Landgoed. De boswoningen op de dijk hebben een eigen toegang van en naar de garage vanuit de woning.

De buitenruimte van de woningen in het Bos bestaat uit terrassen boven het landschap voor de geschakelde woningen en patio's voor de gestapelde appartementen. Tuinen zijn overbodig: het mandelig landschap is van iedereen en op het landgoed zijn tuinen ingericht voor individueel of collectief gebruik.

De "zwevende" boswoningen hebben allen een entree aan het pad via een dubbel hoge serre, die refereert aan het beeld van de voormalige kassen.

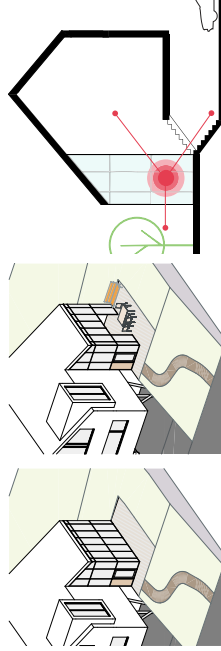
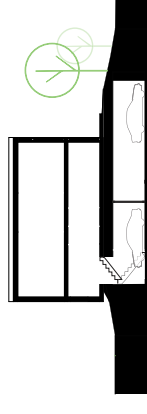
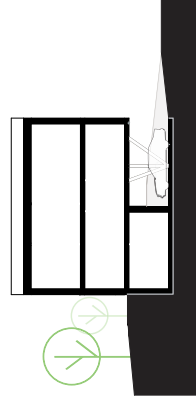
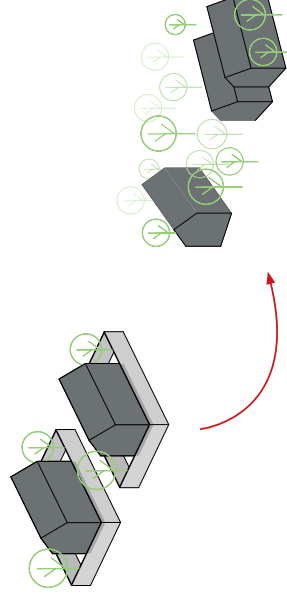
Bij de driespanners heeft de middelste woning een toegang via het terras /kas aan de voorzijde. Het basisvolume van de woningen, bestaat uit een beganegrond en twee verdiepingen met een deels asymmetrisch zadeldak. Het biedt ruimte aan een woonruimte met drie tot vier slaapkamers op de verdieping en voldoende berging- en techniekruimte op de begane grond. Naast een ruime open trap in de serre met overloop, is ook een inpassing van een lift mogelijk. Dit maakt de woning generatieproof, zeker omdat de woonvertrekken zich op de eerste verdieping bevinden.

De serre is letterlijk en figuurlijk de overgang tussen binnen en buiten en ligt halverwege tussen het niveau van de woning en het maaiveld buiten. De transparantie van de serre geeft het gevoel dat men nog steeds in het bos staat. Door de serre te koppelen aan de bij de woningen behorende terrassen, ontstaat de mogelijkheid voor een uitbreiding van het terras in de zomer of een wintertuin in de koude jaargetijden.

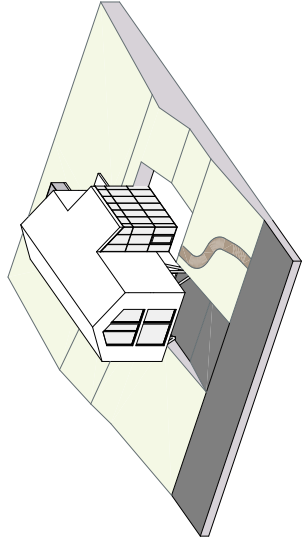
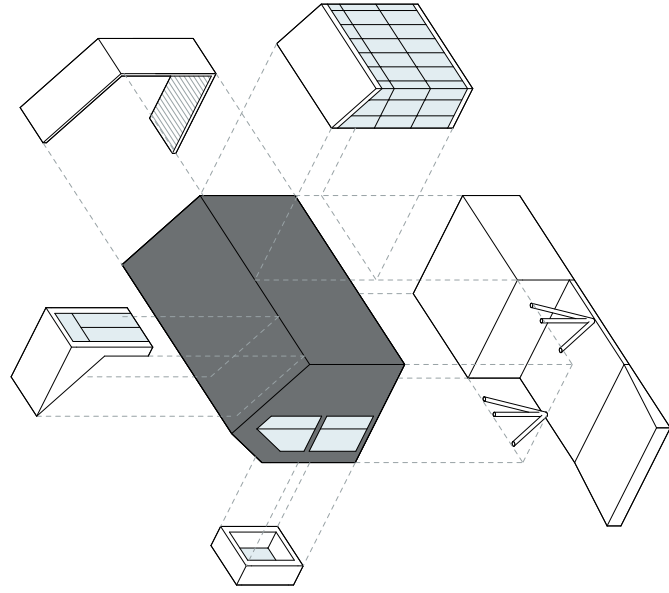
Kenmerkend aan de boswoningen is de karaktervolle, eigentijdse vertaling van de geschakelde woning. Door de woningen uit te voeren met een asymmetrisch zadeldak ontstaat een beeld waarin de woning individueel herkenbaar blijft en de nadruk ligt op een verticale expressie. Samen met de donkere houten buitenschil van de woning, sluit dit beeld naadloos aan op de karakteristieken van het omliggend boslandschap. De toepassing van de serre, de terrassen en de erkers bieden vrijheid, licht en ruimte en geven de boswoningen hun eigen specifieke karakter.

De toepassing van hout licht voor de hand en heeft ook de voorkeur. Het massief houten casco is van CLT, de binnenkant licht van kleur met naturel vurenhout en de buitenschil bestaat uit verduurzaamd zwart hout. Dit laatste is weinig onderhoudsgevoelig en bladeren zijn geen probleem. Het contrast tussen binnen en buiten zorgt voor een frisse eigen uitstraling.

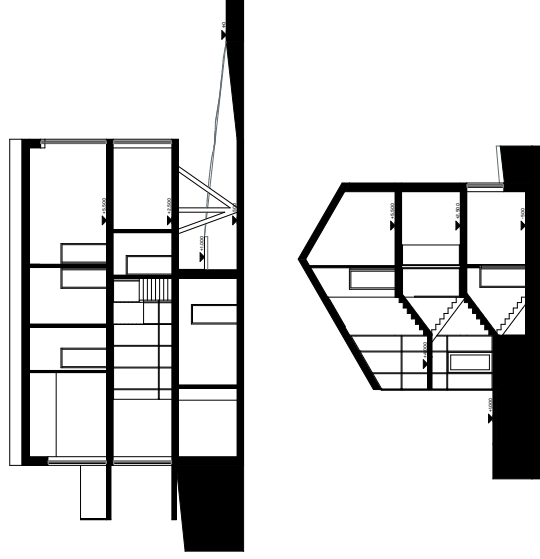
In verband met het vocht uit de grond is gekozen voor een natuurstenen sokkelgevel bij het parkeren. Het dak is van zink, gecombineerd met PV. Afhankelijk van de haalbaarheid, is ook een leien dak met BIPV (building integrated photovoltaics) mogelijk.

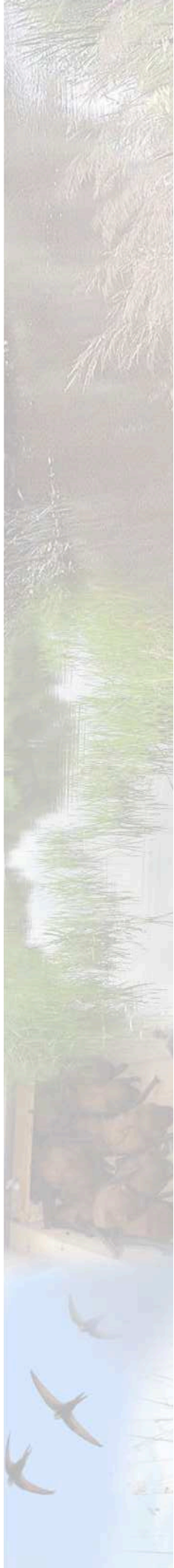


BOSWONINGEN

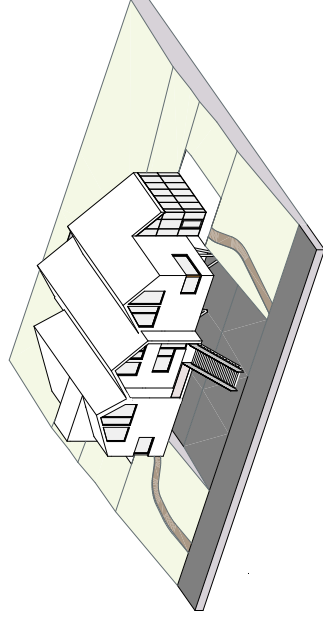
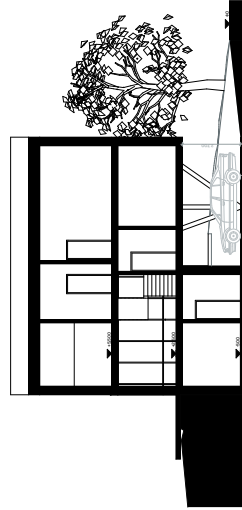
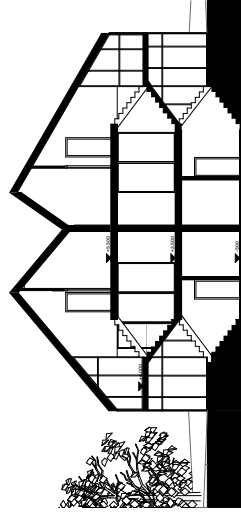


vrijstaande boswoning

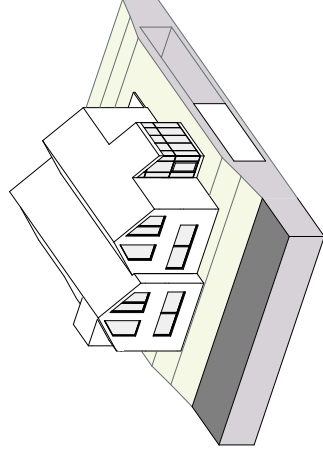
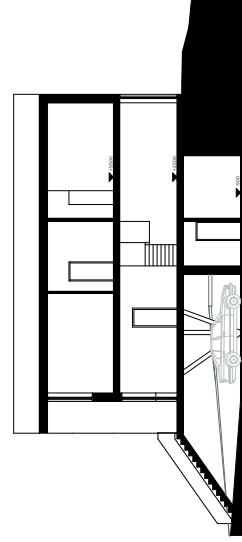
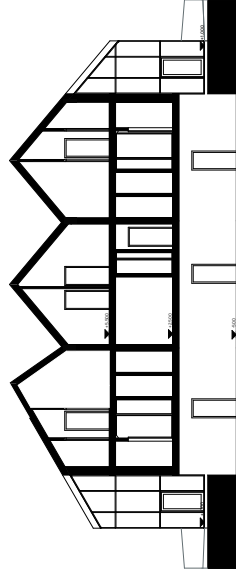




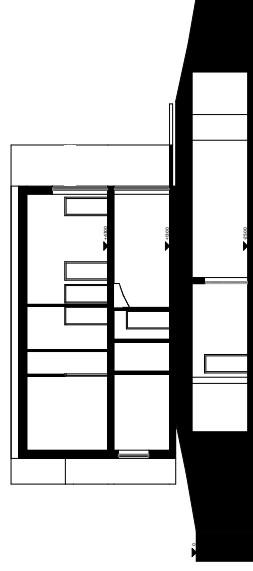
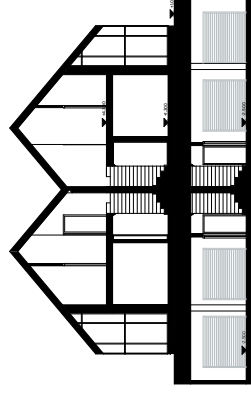
2 onder 1 kap boswoning



3 onder 1 kap boswoning



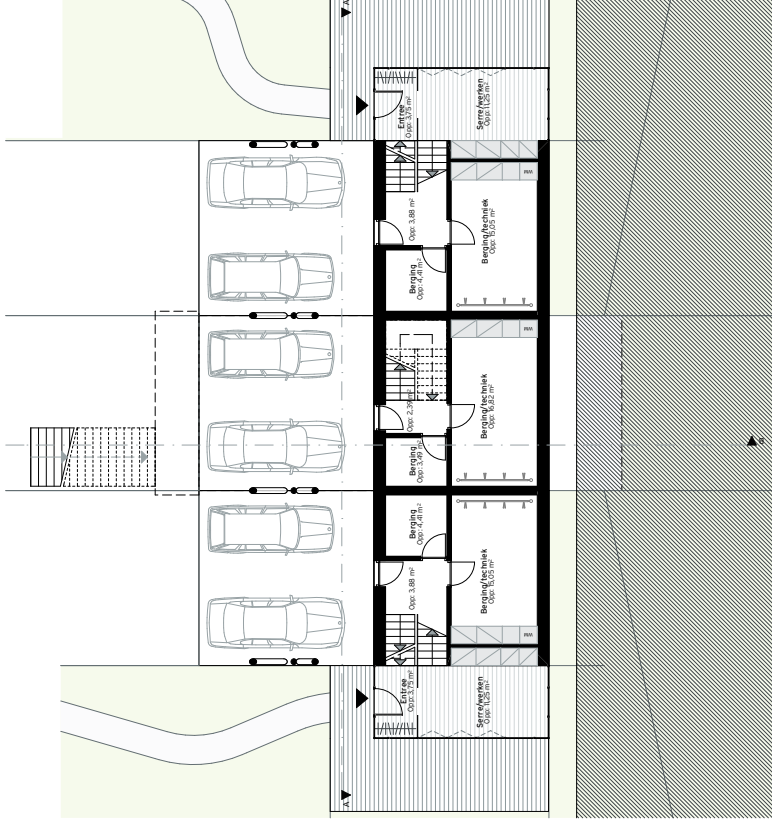
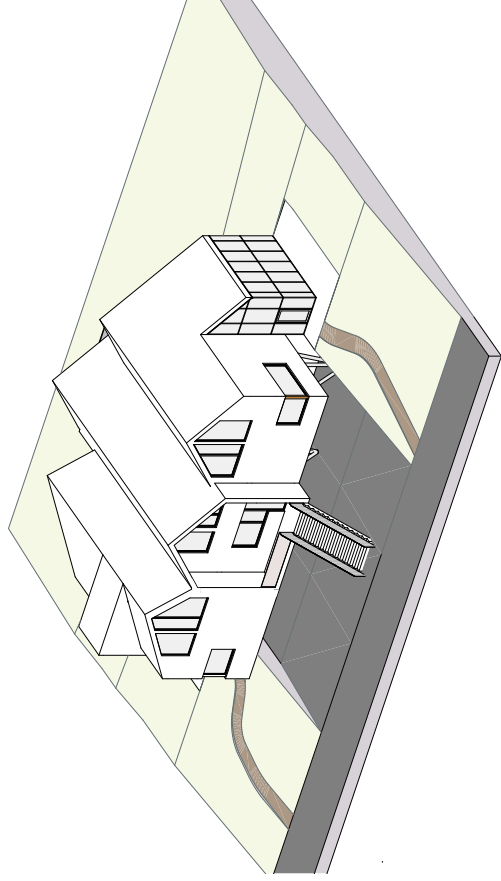
2 onder 1 kap dijkwoning



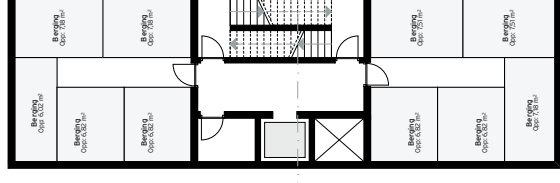
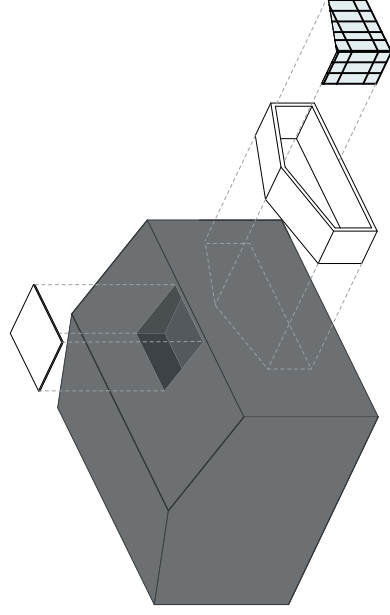
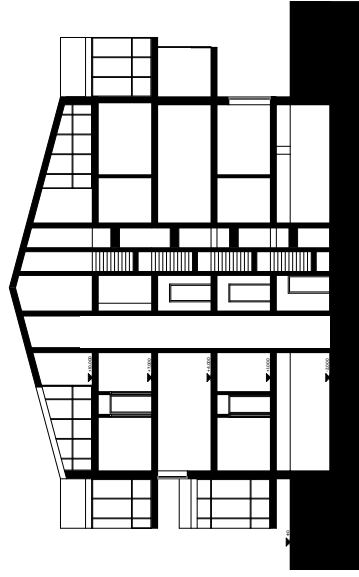




3 ONDER 1 KAP

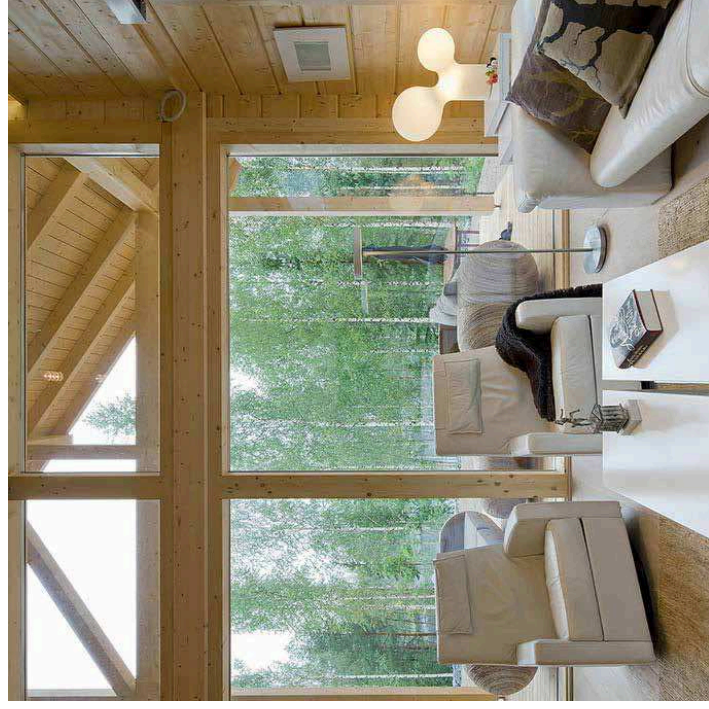
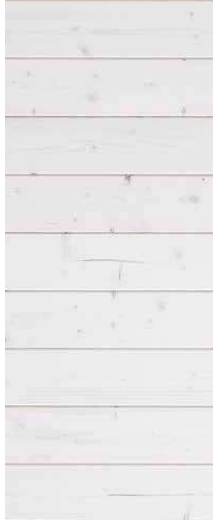
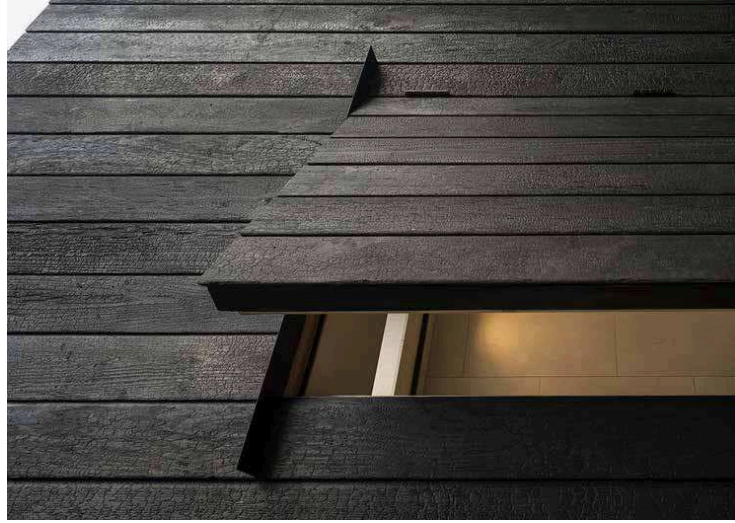


APPARTEMENT

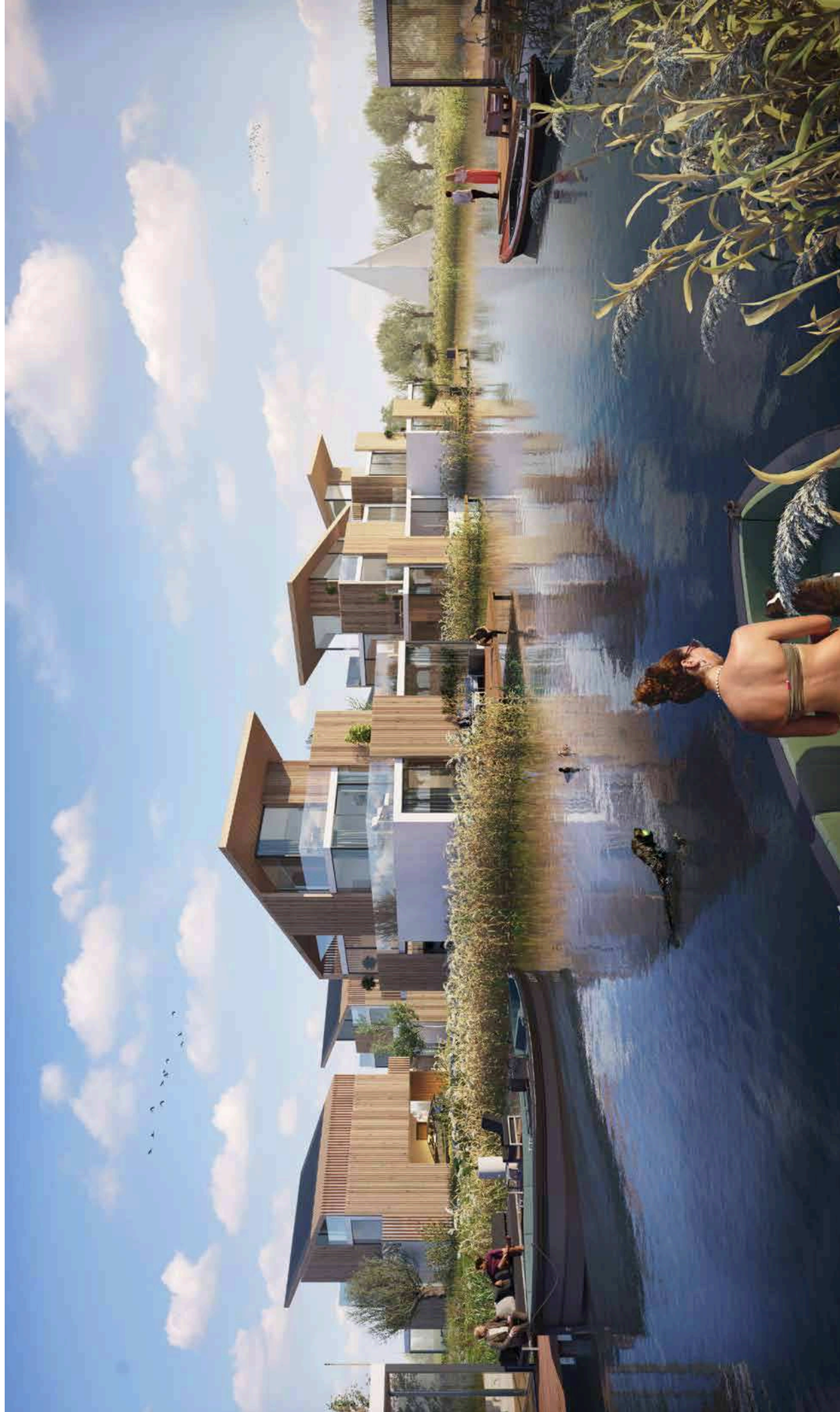




REFERENTIEBEELDEN







WOONMILIEUS EN ARCHITECTUUR - DEELGEBIED KREEK

HET DEELGEBIED KREEK

Ten zuiden van het Landgoed Oostbos en het Kanaal van Corbulo ligt het waterrijke deel van Vlietvoorde. De bemaling is gestopt, waardoor het water weer bezit neemt van de lagere veengronden. Door de bestaande veengrond tussen de opvaartten te herordenen en restylen ontstaat in het oostelijk deel van Vlietvoorde een waterrijk landschap met landtongen waaraan gewoond wordt.

Het water met brede rietkragen langs de flauwe hellingen van de landtongen verzorgen de natuurlijke kaders voor de geschakelde woningen, die worden ontsloten via de weg onderlangs het Landgoed. Aan deze weg liggen een aantal dijklichamen, die worden doorsneden, daar waar een landtong toegankelijk moet worden gemaakt. Onder de dijk wordt geparkeerd, voor de geschakelde woningen op de dijk en voor de aanvullende parkeervraag.

Twaalf woningen in de Kreek staan op de dijk twee aan twee geschakeld langs de zuidelijke rand van het Landgoed Oostbos. Ze volgen de richting van het landgoed, maar zijn georiënteerd op zowel het landgoed als het water. Door de ligging op de dijk hebben deze tweespanners een directe toegang tot het parkeren en een goede private buitenruimte, gericht op zowel het landgoed als het water.

De kreekwoningen aan de landtongen zijn voor alle verkeer bereikbaar via de smalle coupures in de dijk, die gelijk zicht geven op het landgoed en vice versa. De toegangen van de woningen liggen op het niveau van het maaiveld. Ruim anderhalve meter boven het waterniveau. Parkeren voor twee auto's bij de woningen kan onder of in het gebouw, waar naast de toegang ook ruimte is voor een grote (fietsen-)berging en technische ruimte. Aanvullend parkeren kan in de garage in de dijk.

Door de woningen deels te clusteren in een aantal tweespanners is de tussenruimte tussen de woningen maximaal gehouden en biedt het plandeel op de landtong ruimte aan nog eens zestien geschakelde en tien vrijstaande woningen zonder de ondergrondse diagonaal van het tweede Kanaal van Corbulo te verstoren.

De woningen in het deelgebied Kreek bestaan net als in het Bos uit twee lagen en een kap, maar hebben een geheel eigen architectuur en versnijpingsvorm. Waar in het hoger gelegen bos de verticaliteit werd gezocht door middel van een zadeldak per geschakelde woning in dezelfde richting, kiest de architectuur van de Kreek juist voor een horizontale identiteit. Dit geldt zowel voor de woningen op de dijk, die ten opzichte van elkaar verschuiven, als ook voor de woningen aan de landtongen.

De nadruk op horizontale lijnen en richting in het gevelbeeld benadrukt de open weidsheid van het landschap en biedt de geschakelde woningen tot door een haakse koppeling de gelegenheid

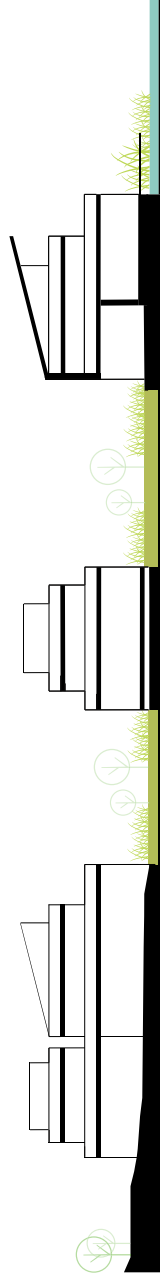
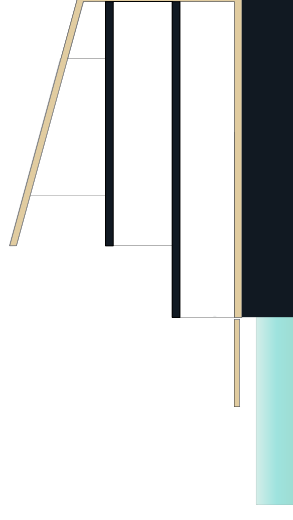
tot een eigen oriëntatie en richting ten opzicht van de andere geschakelde woning. De schuine eenzijdige kap, die voort komt uit de kopgevel van de woning, benadrukt die die individuele richting en expressie.

De kreekwoningen liggen met hun meer besloten kant naar het land en openen zich maximaal richting het water. Op alle niveaus liggen aan drie kanten doorlopende terrassen voor een optimale beleving van het water. De kwartslag verdraaiing van de woningen onderling bieden voldoende privacy, waardoor storende privacy schermen niet nodig zijn. Om de leefvloer zo direct mogelijk te koppelen aan de nabijheid van water, heeft de woonverdieping een splitlevel, die de beleving van het water versterkt en een terras net boven het water mogelijk maakt. De ideale locatie voor een sloep aan huis. Het rijkelijk aanwezige riet verzorgt de privacy richting de omgeving.

Elke woning heeft een ruime woonkamer, al of niet met woonkeuken en een groot eetgedeelte. Op de verdieping is ruimte voor tenminste vier slaapkamers, twee badkamers en een extra gastentoilet. De hoofdslaapkamer heeft een inloopkast.

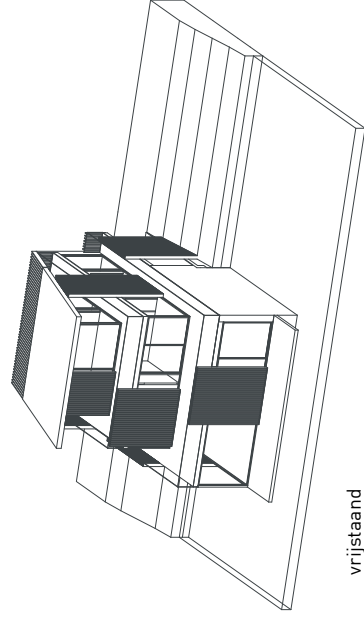
Het gevelbeeld van de kreekwoning heeft aan drie zijden veel glas, gecombineerd met (half)dichte delen van naturel houten latten, voor privacy en zonwering. De meer gesloten kopgevel richting de landtong is van dezelfde houten betimmering, deels licht, deels als semi-open lattenscherm, in combinatie met lichte steenachtige materialen. Dat kan licht prefab beton zijn, maar ook natuursteen of wit pleisterwerk.

De glaspartijen in de gevel lopen door van vloer tot vloer. Dat benadrukt het gevoel van het wonen in het landschap en maakt dat de horizontale vloeren af en toe goed zichtbaar zijn in het gevelbeeld. De zonnecellen zijn verwerkt in het dak.

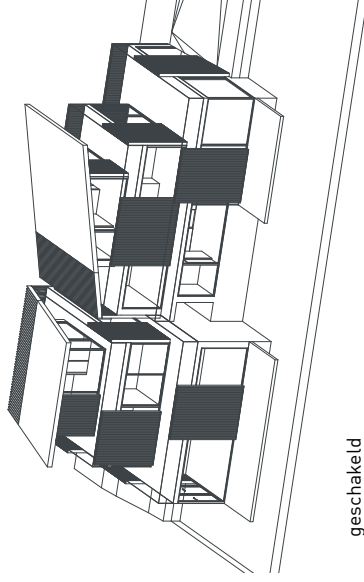




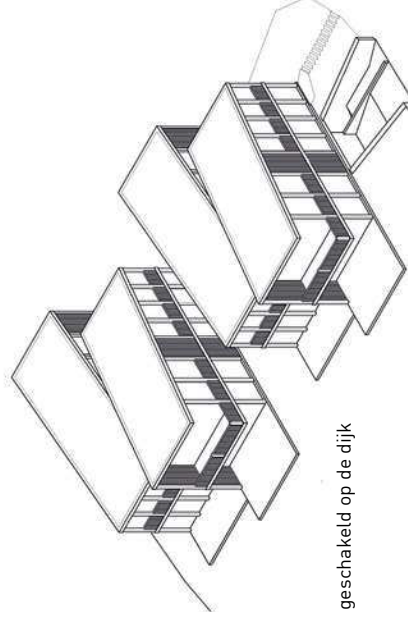
KREEKWONINGEN



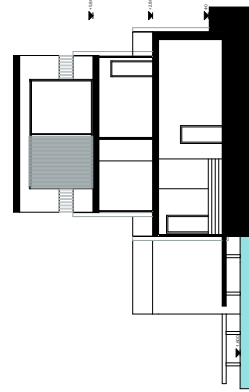
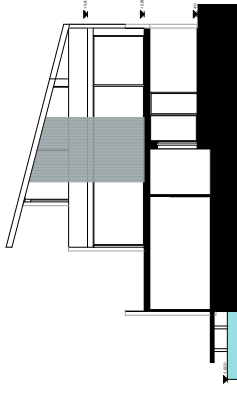
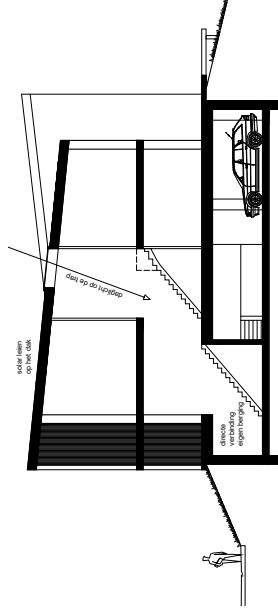
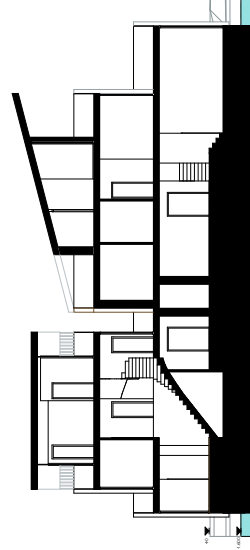
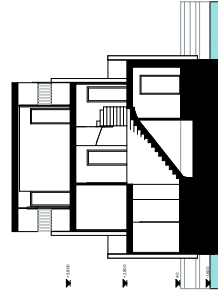
vrijstaand



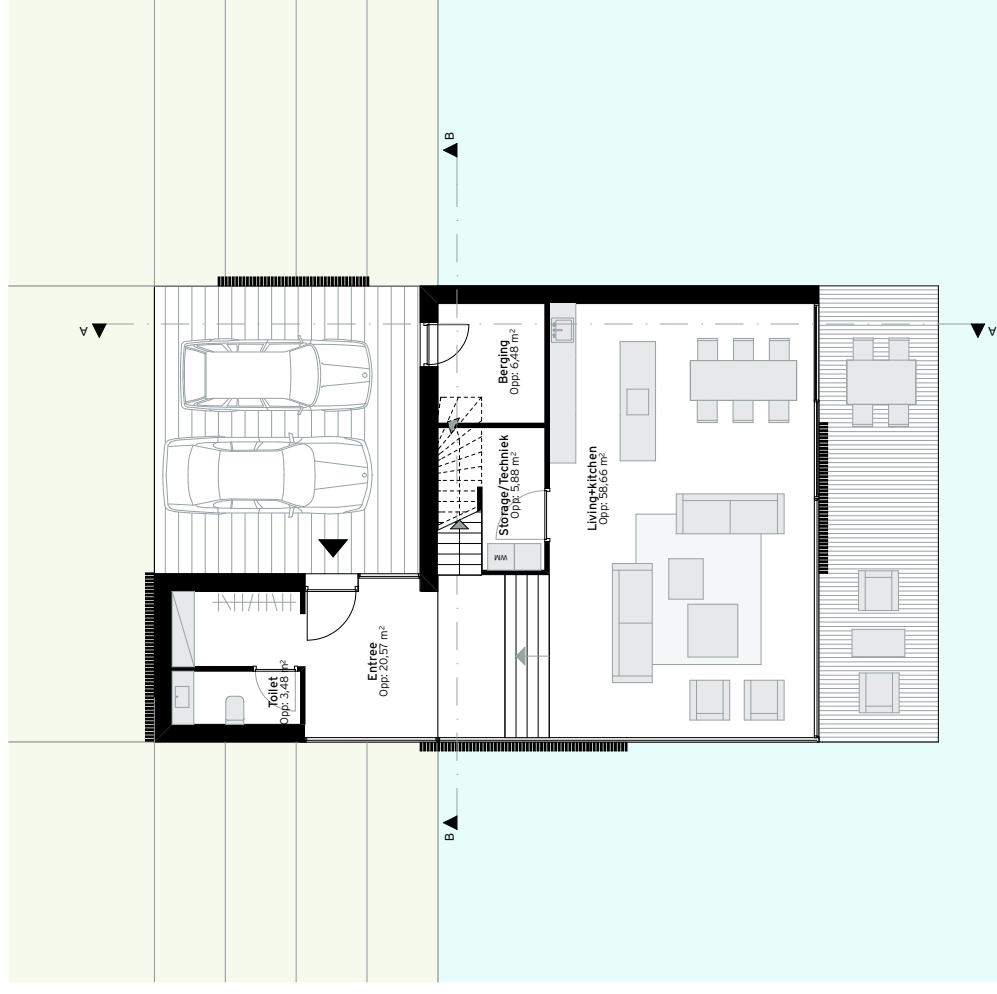
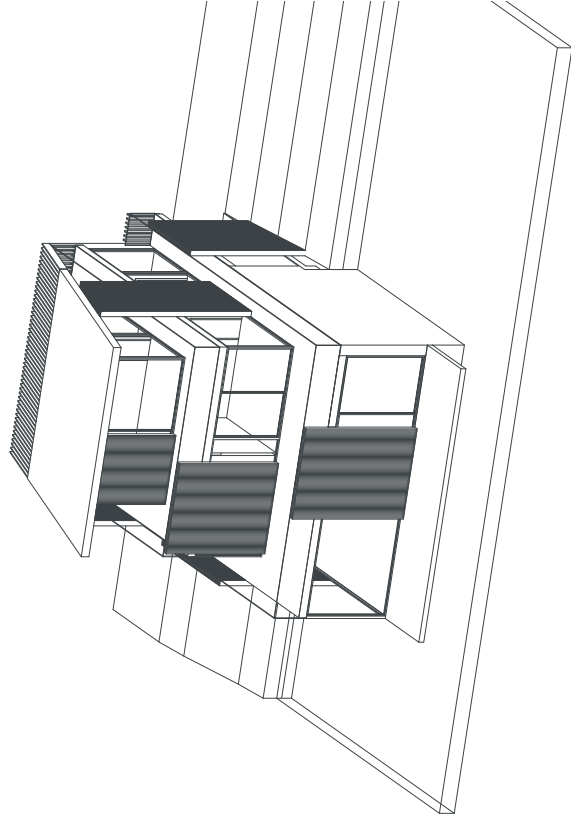
geschakeld

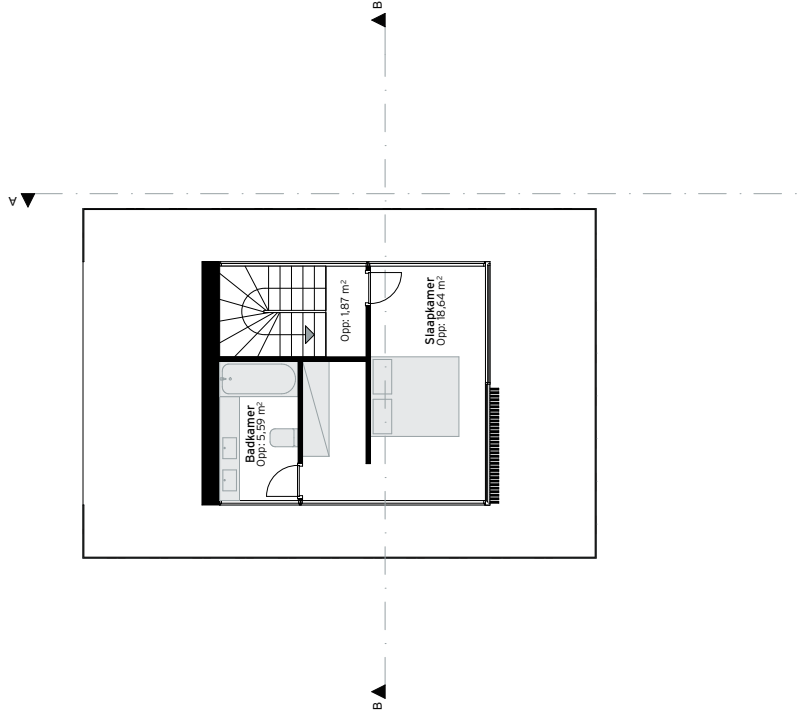
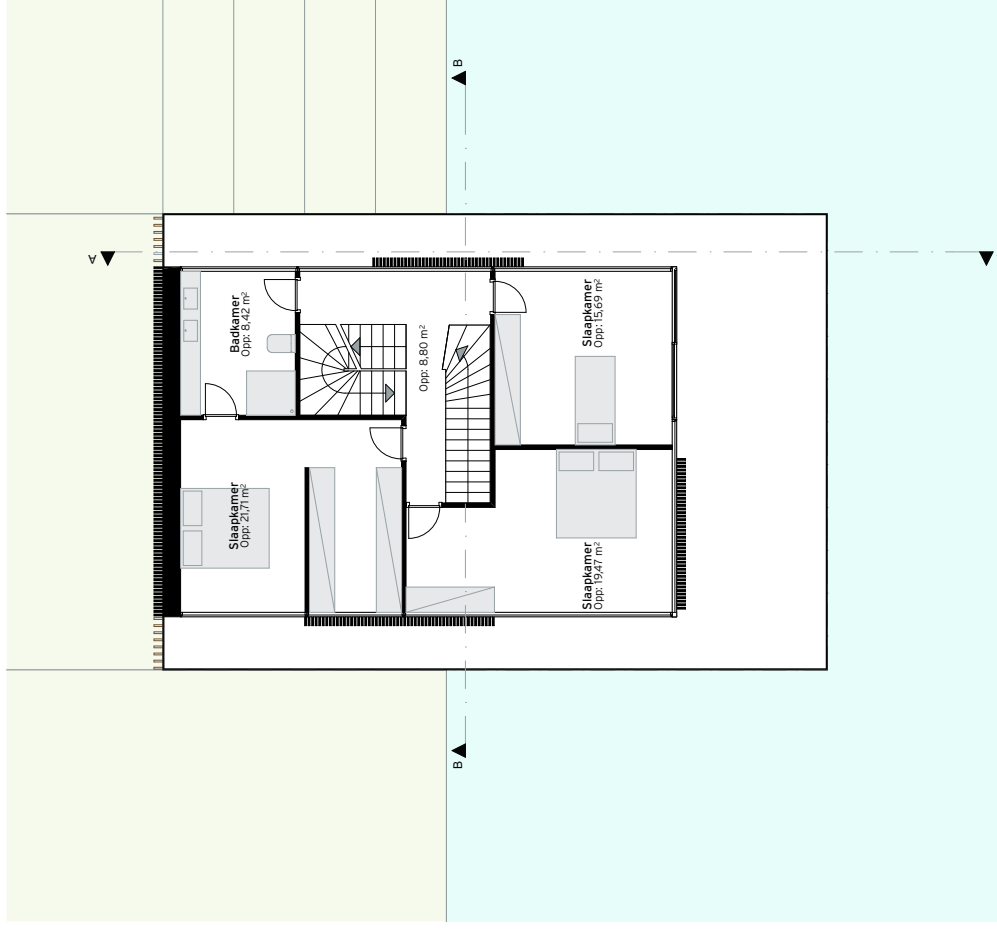


geschakeld op de dijk



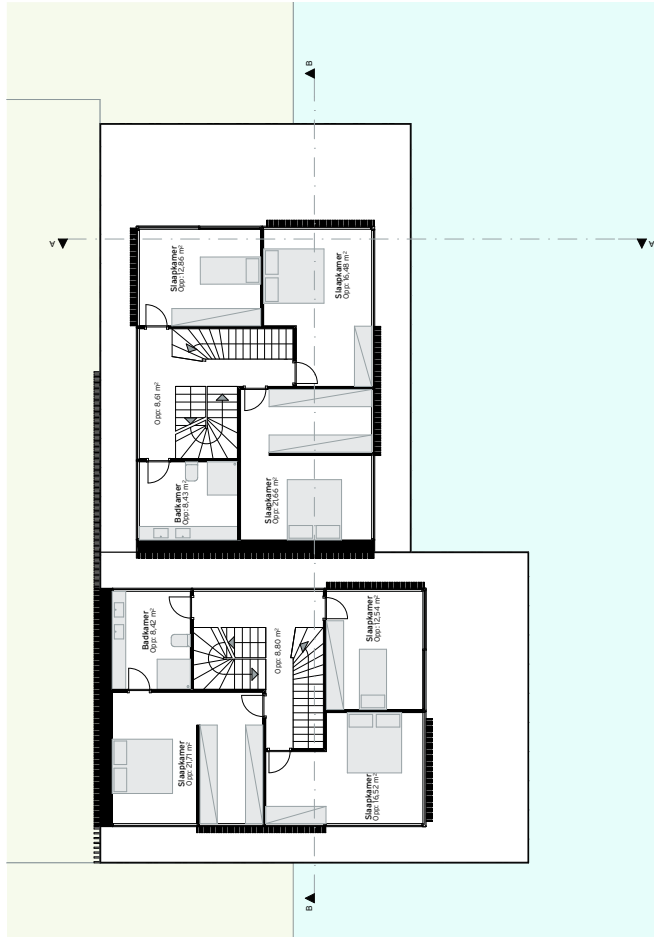
VRIJSTAAND



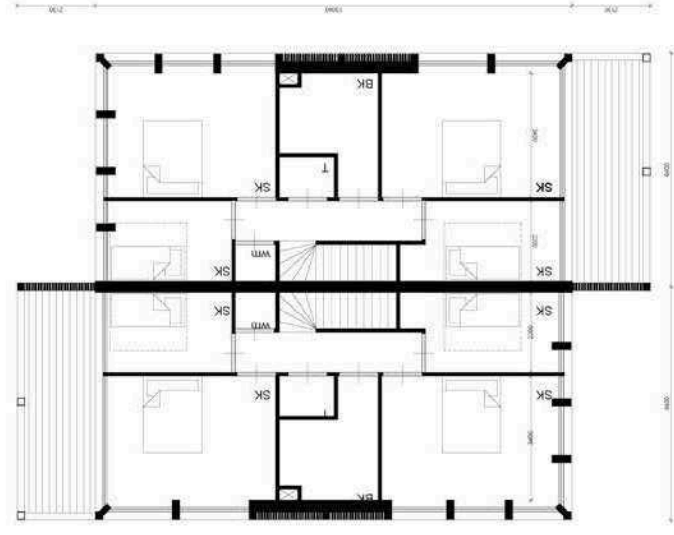
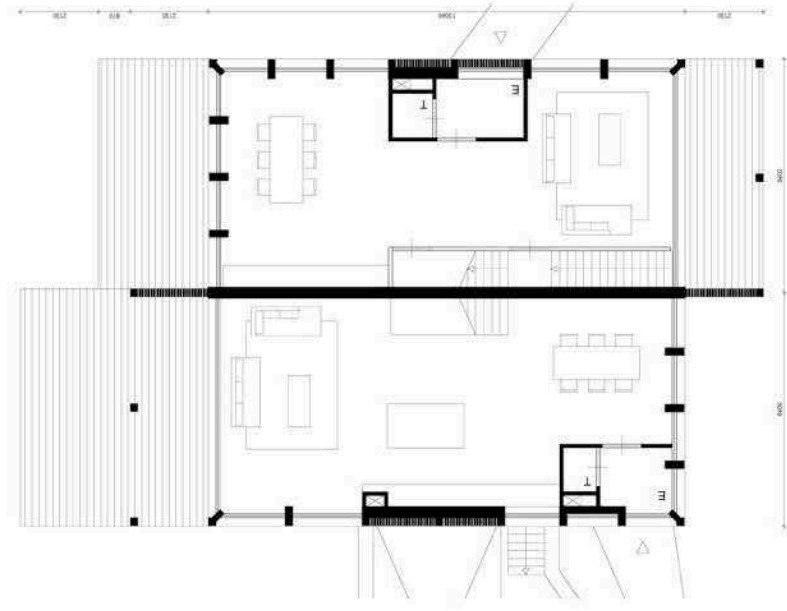


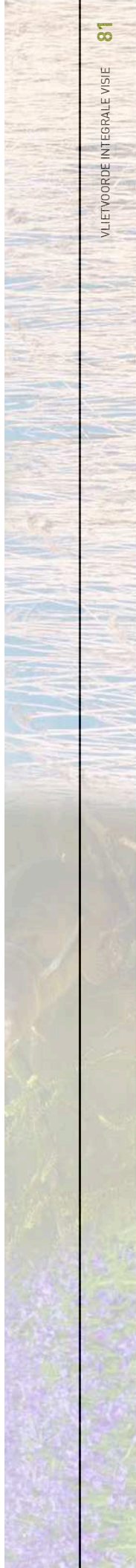
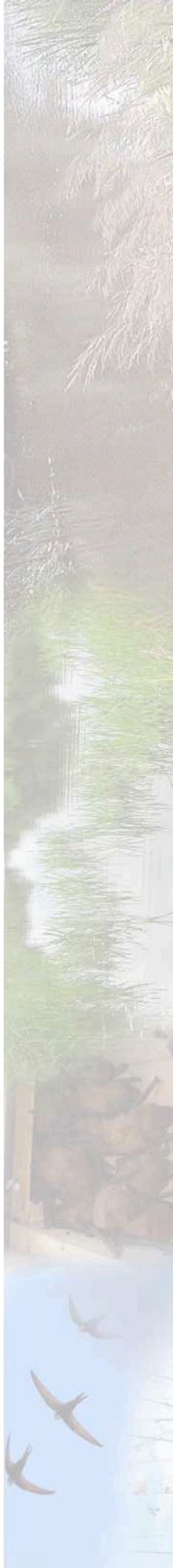
GESCHAKELD





GESCHAKELDE DIJKWONING

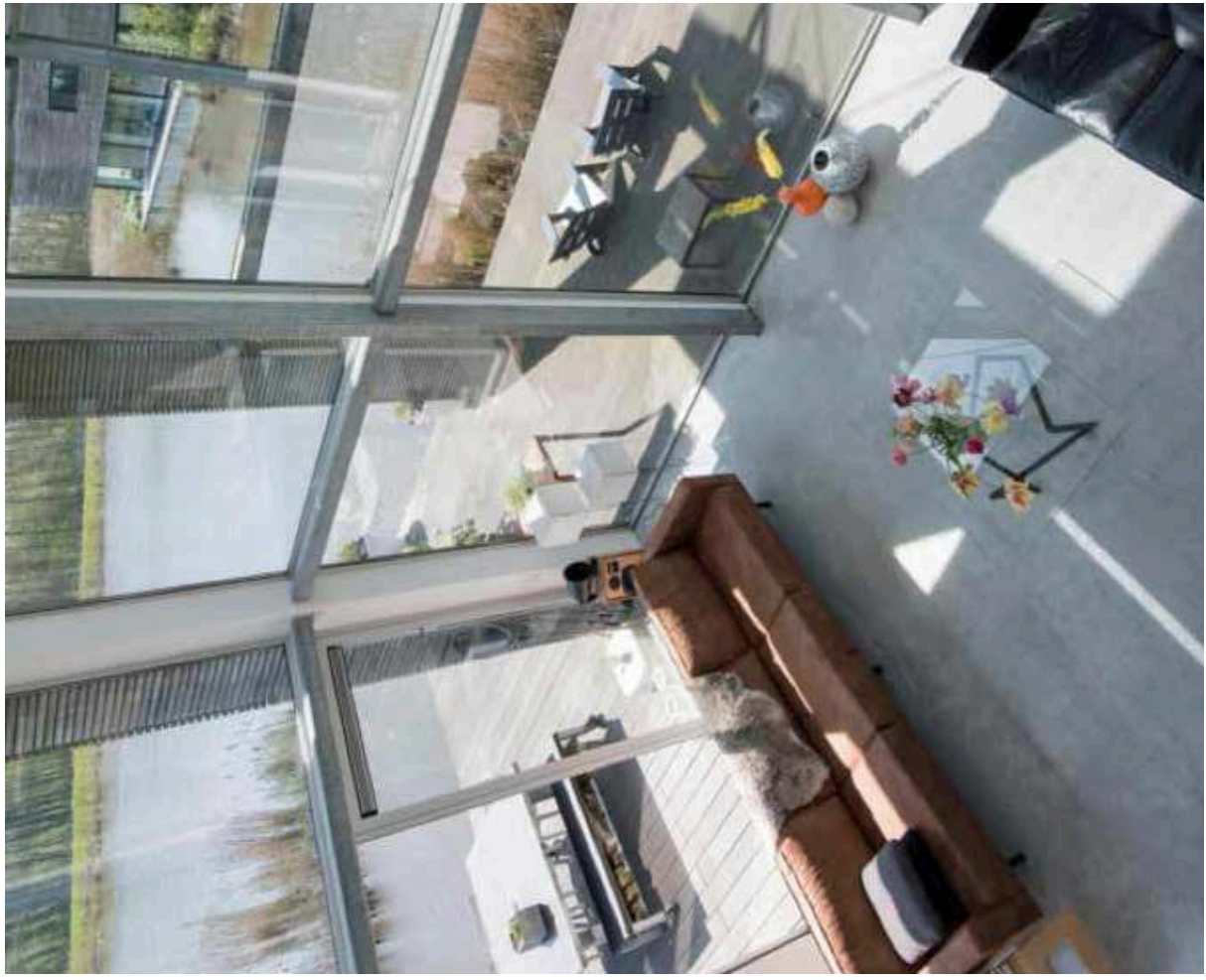
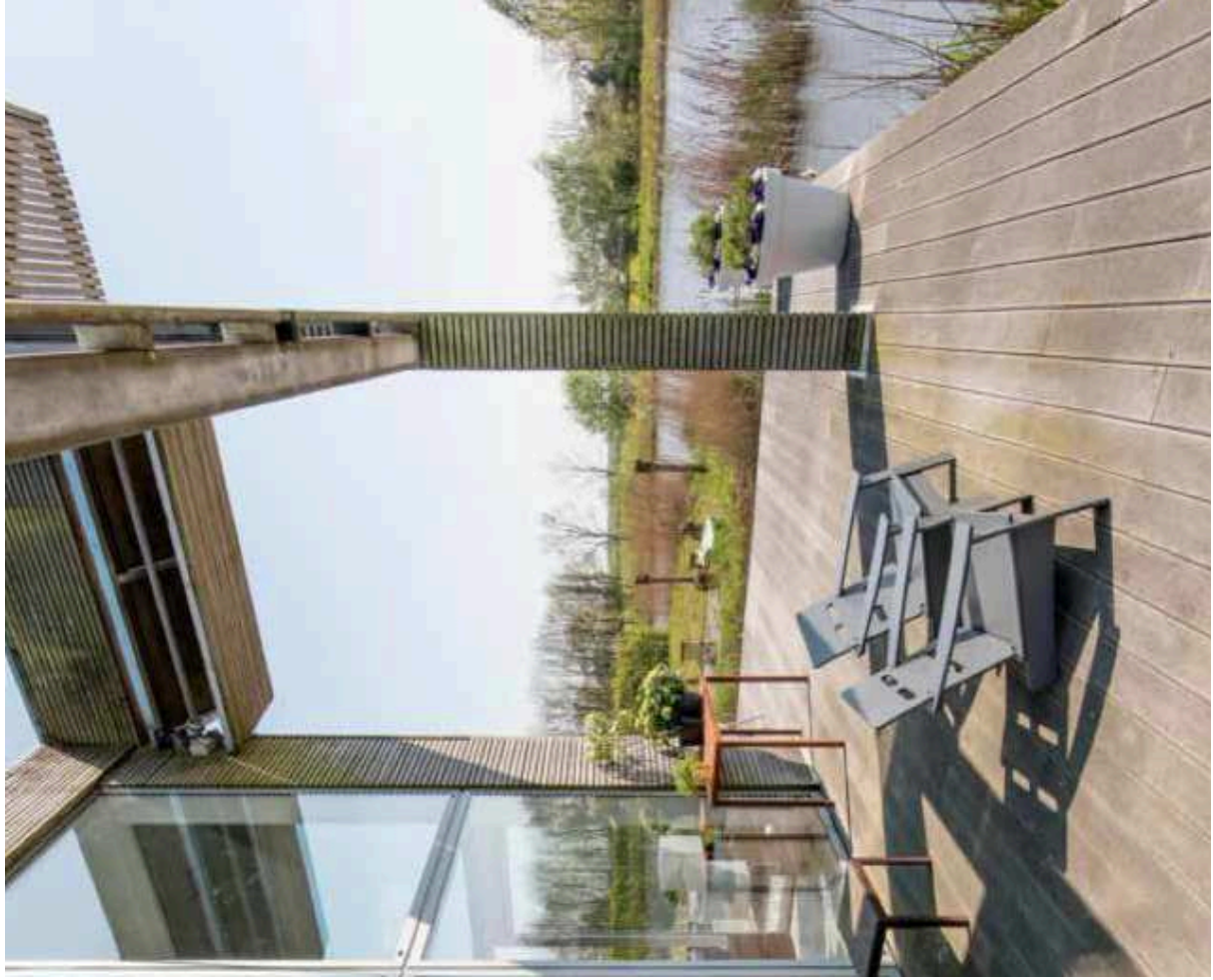




IMPRESSIE KREEKWONING



REFERENTIEBEELDEN





WOONMILIEUS EN ARCHITECTUUR - DEELGEBIED PLAS

HET DEELGEBIED PLAS

Dit nieuwe waterrijke plandeel ligt het meest zuidelijk tussen de twee opvaarten, die het meest publiek toegankelijk zijn. Langs de zuidelijke opvaart loopt de entreeweg van heel Vlietvoorde. Net voor het Kanaal van Corbulo buigt de weg af richting het oorspronkelijk landgoed tot aan de middelste opvaart, waar hij vertakt richting de verschillende woonvelden. Langs de middelste opvaart, waar ook de belangrijkste fietsroute vanaf de Veursestraatweg het gebied in prikt, liggen de meest publieke verblijfsplekken, waaronder de aanlegplaats met het boothuis, de waterzuiveringskas met de theeschenkerij en, op de kop bij de Vliet, een grote verblijfsplek aan het water.

Om de open zichten bij de entree van Vlietvoorde zoveel mogelijk intact te houden, zijn in het deelgebied de Plas de woningen zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. De woningen liggen ten opzichte van de entree verscholen achter het kanaal en een dijklichaam. Het gebied is vanaf de beide flanken langs de opvaarten toegankelijk, waarbij pas dan en volwaardig overzicht over de weidse plas met waterwoningen wordt geboden.

Met uitzondering van de geschakelde driespanners achter de dijk, liggen de waterwoningen verdiept ten opzichte van hun omgeving in het open landschap. Ze worden ontsloten via lange steigers vanaf het land. Met de auto is het mogelijk om tot bij de woning te komen. Voor het hele gebied is al het parkeren opgelost in de verdiepte garage onder de dijk.

De strakke lijnen en richting van de opvaarten komen terug in de robuust vormgegeven steigers over het water. **Het exclusieve concept van "my home is my castle" is bij de Plas verworpen tot een overdrachtelijke nautische interpretatie van dat streven: "my yacht is my castle". En dat vertaalt zich door in de architectuur.**

De vrijstaande en geschakelde woningen hebben een nautische uitstraling met de lichte kleuren, gladde oppervlakten en horizontale opbouw. Twee lagen met kap is in het waterrijke open landschap getransformeerd naar een langwerpige transparante woning, waarin de uitkragende witte vloerlagen als bootrelingen de horizontaliteit van de architectuur benadrukken.

De invulling van de geveldelen tussen de vloeren met verdiepingshoge glas en houten panelen versterkt de transparantie en balans tussen woning en omgeving. Zeker wanneer het water weerspiegelt in de glazen gevel.



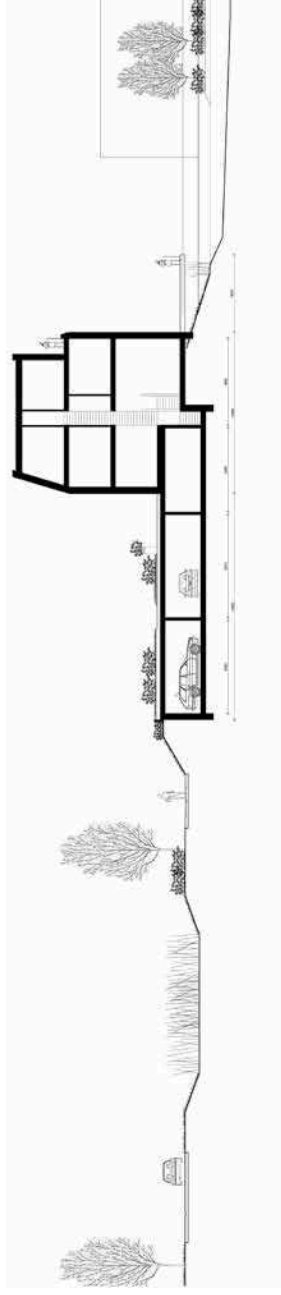
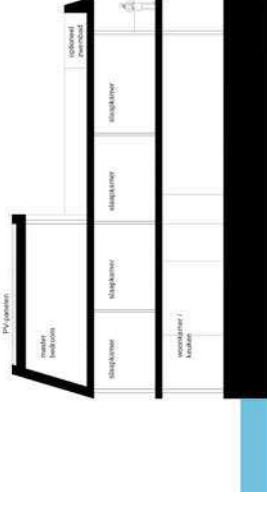
Rond de waterwoning ligt een houten rondloop aan het water, die aan de steiger dient als entree naar de woning. Bij die entree is voldoende ruimte voor berging en techniek. Aan het water verbreedt het houten dek tot een riante buitenruimte. Groot genoeg als zonneterras en als aanlegplaats voor een sloep. Dit terras grenst met schuifpanelen aan de woonruimte en wordt bij mooi weer naadloos onderdeel van het woonoppervlak. Binnen en buiten vervagen zo net boven de waterspiegel.

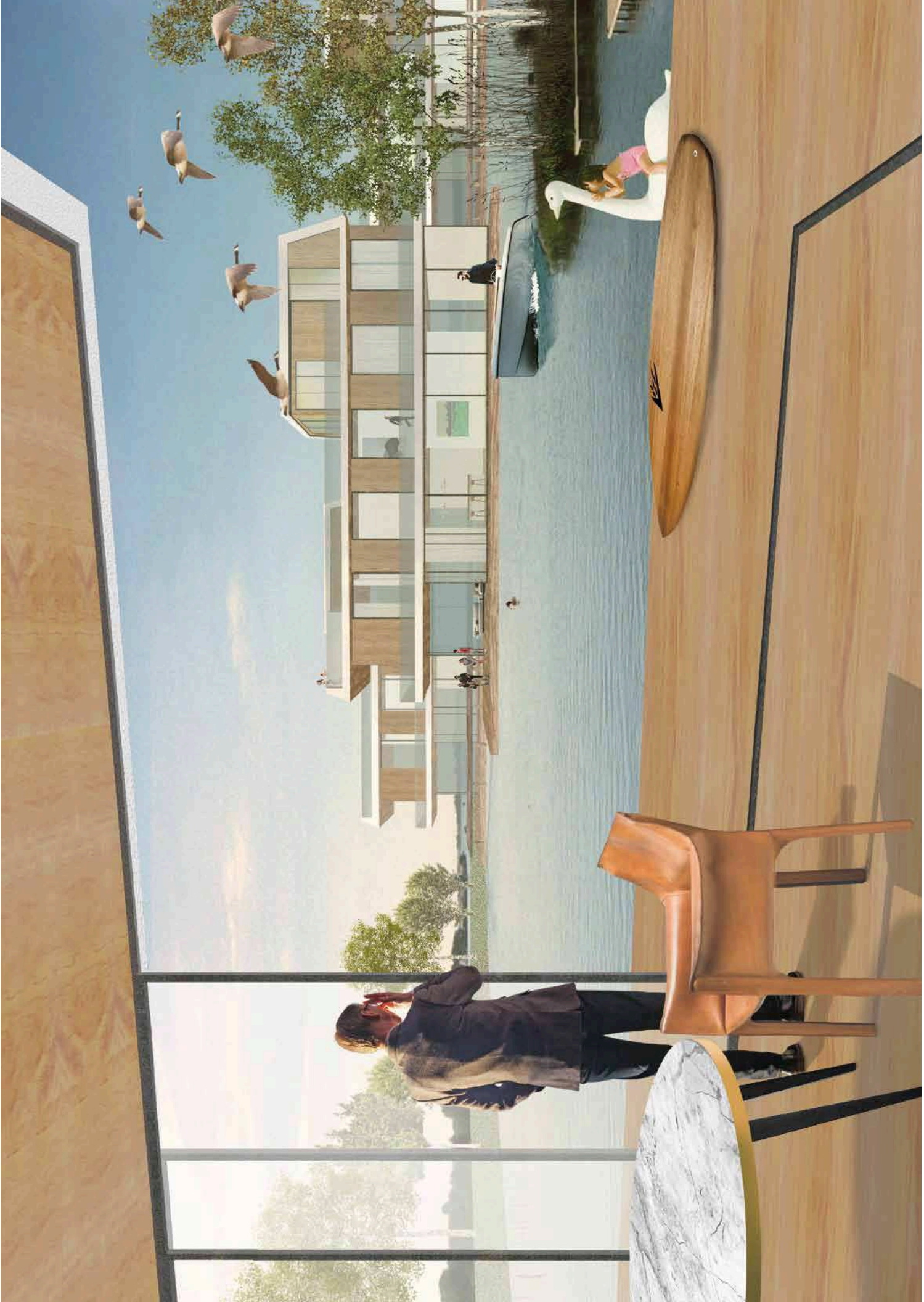
Op de verdiepingen liggen de slaapkamers en badkamer, met de master bedroom op de terugliggende derde laag aan een eigen dakterras op het dak. De gevel van de derde laag knikt iets naar binnen en is opgetrokken uit hetzelfde lichte gevelwerk rondom met kleine ramen aan de zijkant. Daarmee wordt de verwijzing naar de scheepsarchitectuur compleet.

De open indeling van de waterwoningen biedt een grote flexibiliteit en keuzemogelijkheid voor de koper. Een vide als optie boven de woonkamer, whirlpool op het dakterras, een hangmat onder de luifel op het terras of misschien wel juist boven het water: de individuele vrijheid voor invulling is legio.

De geschakelde driespanners aan de dijk zijn niet gedraaid ten opzichte van elkaar maar vormen samen één groter "boothuis". Alle dijkwoningen kijken vrij uit over het water en hebben een terras aan de waterzijde. Op verdieping sluiten de woningen aan op het groene dijklandschap van de collectieve garage. Daar liggen ook de toegangen naar de woningen, bereikbaar via een woonpad op de kruin van de dijk, die ook als opgetilde tuinen kunnen worden gebruikt.

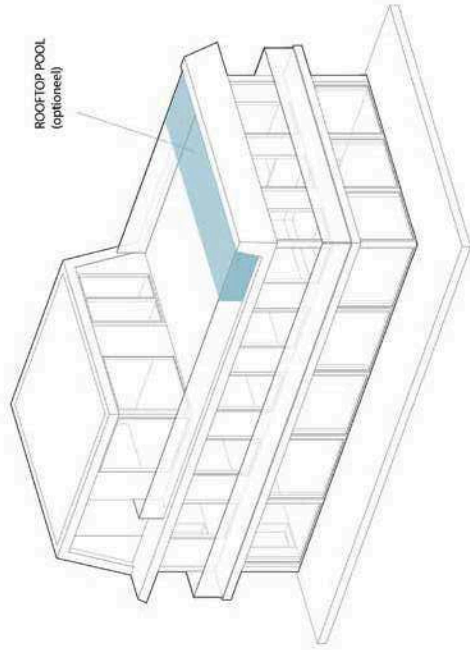
Door het open karakter van het deelgebied met veel water en zonder grote opgaande beplanting, leent het gebied zich heel goed voor duurzame oplossingen. De luifels en het riet bieden beschutting van de zon. Het water is een natuurlijke warmteregelaar in het gebied, die zomers verkoeling brengt. Voor de woningen passen we een warmtepomp oppervlaktewater toe. PV cellen worden aangeboden op het dak van de woning. Toepassing van een techniek waarbij zonne-energie via de glasgevel wordt opgewekt, is bij de hoeveelheid glas in de woningen en het weerkaatsende water zeker een optie.

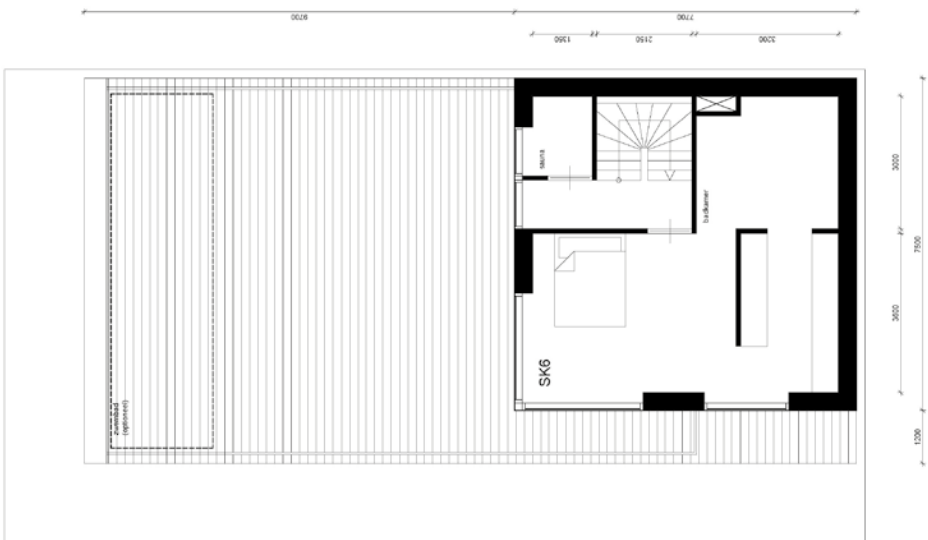
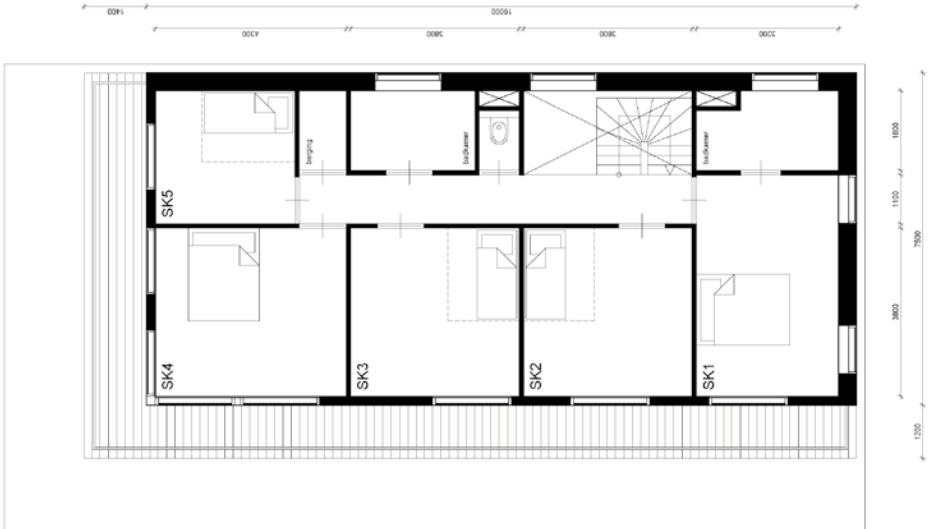
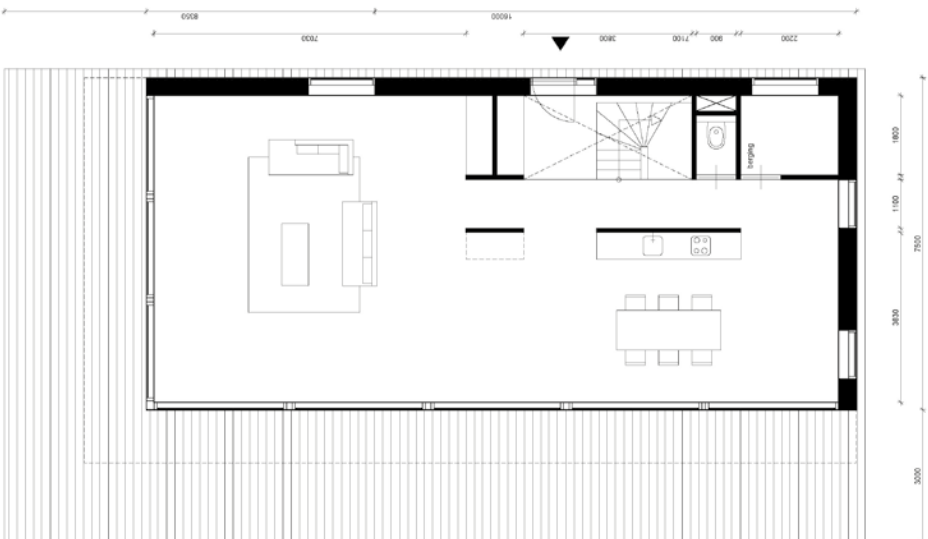




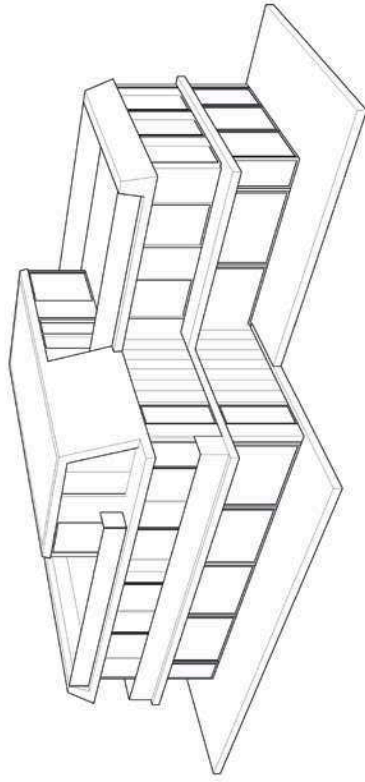


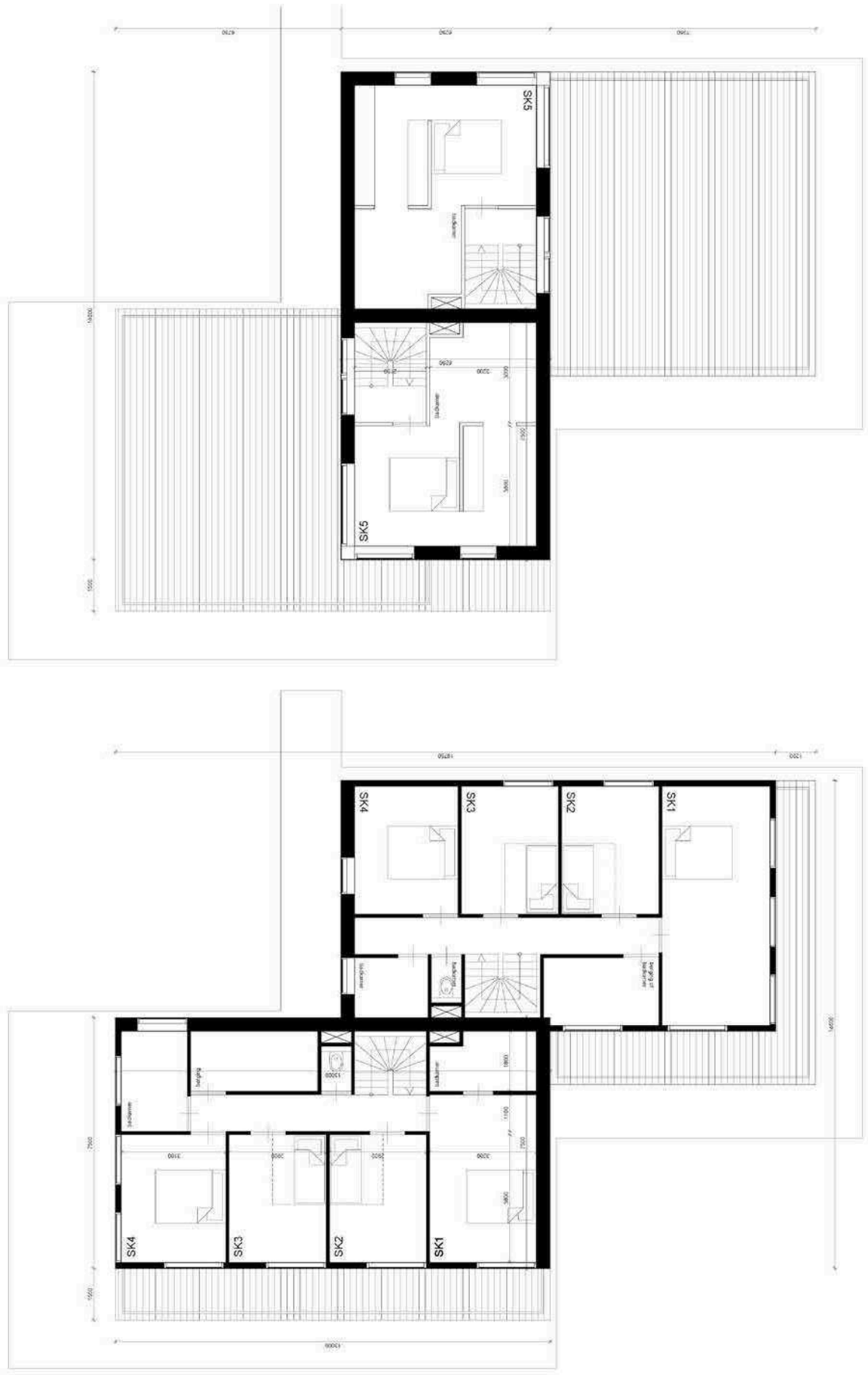
VRIJSTAANDE STEIGERWONING



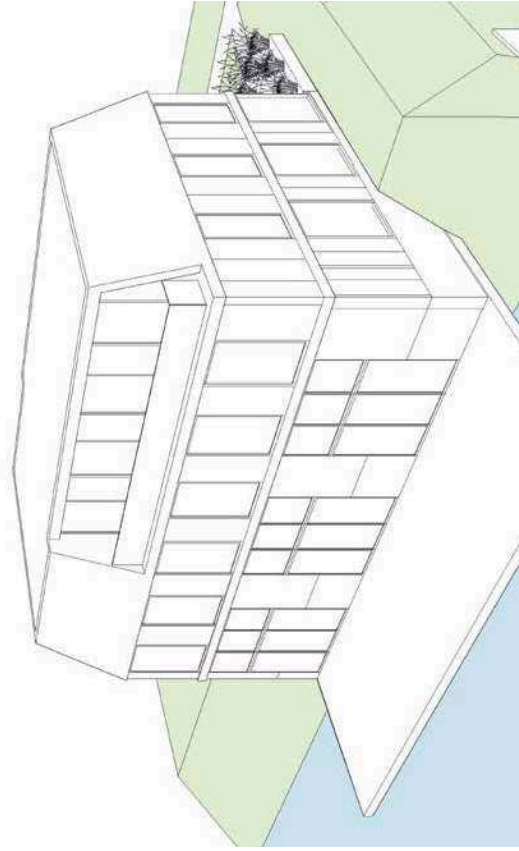


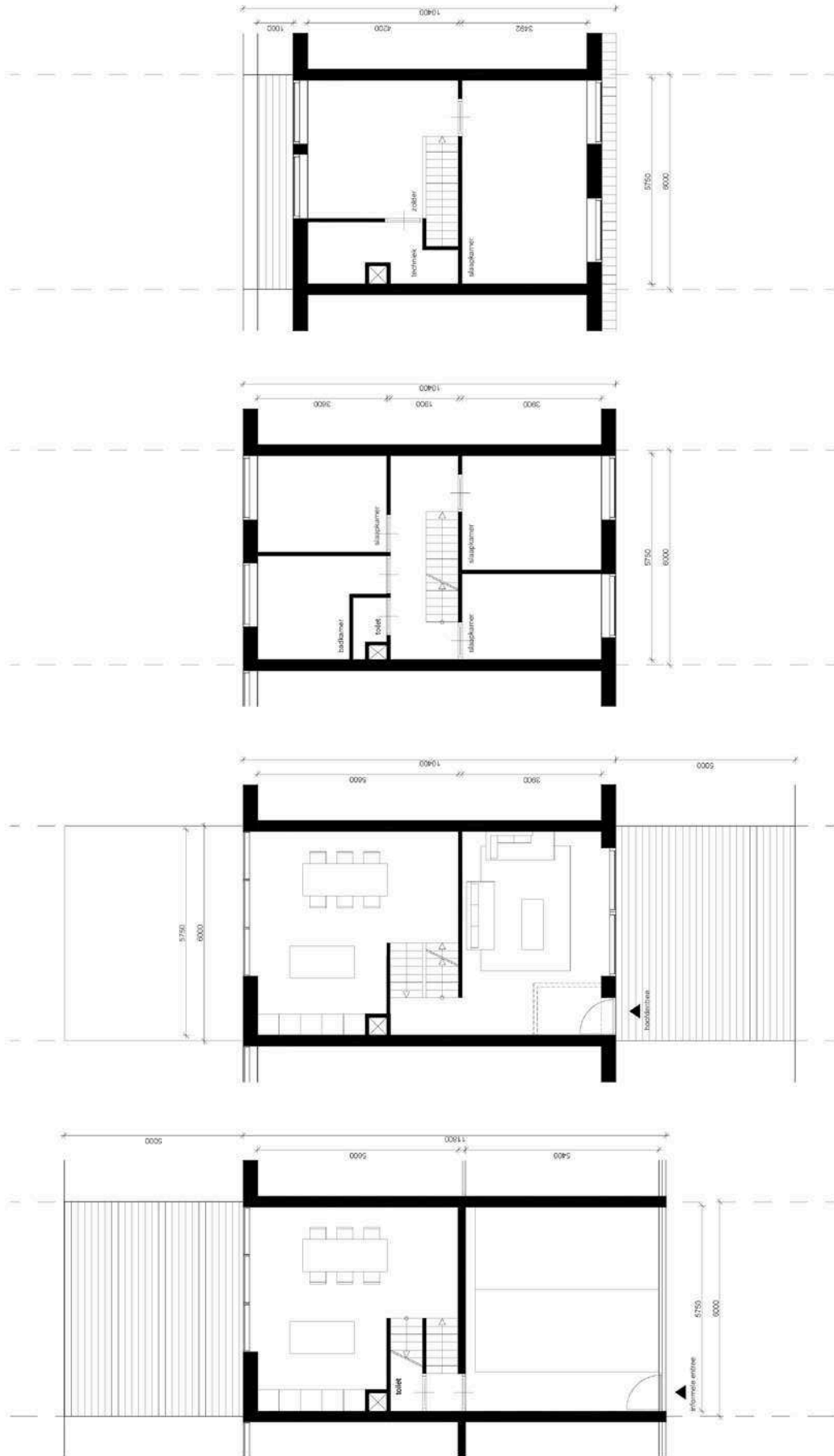
GESCHAKELDE STEIGERWONING





GESCHAKELDE DIJKWONING







DE VISIE SAMENGEVAT

VISIE OP DE RUIMTELIJKE KWALITEIT

- het landschappelijk raamwerk schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Vlietvoorde
- de ruimtelijke dragers en inspiratiebronnen voor de integrale gebiedsontwikkeling zijn de cultuurhistorie en het landschap de bestaande richtingen in het landschap worden behouden en versterken de zichtlijnen en beleving van het landschap
- karakteristieke gebiedskenmerken zoals de strandwal, het coulisselandchap en de Vliet vormen de basis voor een gebiedsontwikkeling waarin water en groen, open en gesloten elkaar afwisselen in een gevarieerd landschapsbeeld
- de identiteiten van de landschappen binnen Vlietvoorde bestaan uit duinbos en open veen met het landgoed op de overgang van beide.
- de natuur en cultuurhistorie maken integraal onderdeel uit van een uniek beleefbaar en aantrekkelijk recreatielandchap
- Vlietvoorde biedt naast natuur en recreatie vrijheid voor wonen en ruimte voor rust
- de woonvelden zijn zelfstandige buurtschappen, die los blijven van bestaande occupatiestructuren zoals het lint van de Veursestraatweg
- het landschap dringt door tot in de woonvelden en bepaalt de identiteit van het woonmilieu
- de woonvelden zijn te gast in het landschap en maken onderdeel uit van dat landschap
- in het verzorgen van de bereikbaarheid en toegankelijkheid wordt het gebruik van gedeeld vervoer, openbaar vervoer en langzaam-verkeer bevorderd
- Vlietvoorde is toegankelijk voor de auto maar deze maakt geen deel van het beeld van de leefomgeving. Collectief autobezit en autodelen wordt bevorderd.
- de wijze van wonen draagt bij aan een sterke sociale cohesie en gemeenschapsvorming
- de leefomgeving voor het wonen is geschikt voor mandeligheid
- cpo is zeker een mogelijkheid binnen de ontwikkeling van de woonvelden
- het landgoed is het cultuurhistorisch, recreatief en collectief centrum voor verblijf, ontmoeting en activiteit binnen Vlietvoorde: voor zowel bewoner als bezoeker
- het landgoed geeft allure en identiteit aan het publiek recreatief landschap en vertelt het verhaal van Vlietvoorde: verleden, heden en toekomst

VISIE OP WOONMILIEU EN ARCHITECTUUR

- Vlietvoorde biedt een gedifferentieerd aanbod aan landschappelijke woonmilieus in een leefomgeving, die met elkaar wordt gedeeld
- vanuit de woonvelden is een directe aansluiting op het groene en blauwe recreatieve netwerk: dicht bij de woning en op collectieve plekken

- wonen binnen Vlietvoorde is in eigentijdse en unieke woonmilieus in lage dichtheid met optimaal zicht op het landschap vanuit de buurtschappen en woningen
- de differentiatie in woningtypologieën maakt een wooncarrière binnen en tussen de woonvelden mogelijk binnen de woonvelden ontsluiten informele straatjes de woningen. De nadruk ligt op het maken van autoluwe en autovrije gebieden, waar de auto niet zichtbaar is in de leefomgeving
- parkeren geschiedt in of onder de woning, aanvullend parkeren wordt in collectieve voorzieningen weggewerkt in het landschap
- collectief (deelauto's) en duurzaam (elektrisch) gebruik van gemotoriseerd verkeer wordt bevorderd
- de woning is te gast in het landschap en gaat in vorm, materialisatie en positie de verbinding aan met dat landschap
- ieder woonmilieu heeft een gebiedseigen architectuur en identiteit, die aansluit bij de kenmerken van het landschap van het woonmilieu: duinbos en open water
- de woningen voegen zich naar het landschap en richten zich op het landschap. Er is geen sprake van achterkantsituaties
- iedere woning in mandelig gebied heeft voldoende eigen buitenruimte: gebouwd of ongebouwd.

VISIE OP DUURZAAMHEID

- Op gebiedsniveau bieden we
- een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving door:
 - een CO₂ neutrale gebiedsontwikkeling door het stoppen van veenoxidatie
 - de bouw van woningen in Vlietvoorde compenseert het jaarlijks electra verbruik van een veelvoud van het aantal woningen
 - het toepassen van circulaire systemen: gesloten grondbalans en toepassing van hernieuwbare grondstoffen
 - een natuurvriendelijke inrichting voor flora en fauna, met inpassing van verschillende habitat- en nestelmogelijkheden
 - beperken van de toename van het verhard oppervlak
 - het vasthouden en infiltreren van water binnen het gebied
 - een eigen biologische waterzuivering
 - afvalscheiding en compostering op de eigen locatie
 - productie van voedsel voor bewoners en bezoekers op het landgoed
 - bevorderen en faciliteren van schone en collectieve vervoerswijzen
 - duurzaam beheer en onderhoud van het landschap en de leefomgeving
 - het bieden van een gezonde, actieve woon- en leefmilieu, dat uitnodigt tot gezond en actief gedrag
 - het scheppen van een leefgemeenschap met bewustzijn en welzijn, voor elkaar en het landschap

- een divers en beleefbaar landschap door:
 - te starten met het creëren van een robuust en toekomstbestendig ecologisch landschap voor natuur en recreatie
 - het versterken van de gebiedseigen landschappen en natuurlijke diversiteit
 - het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor fietser, voetganger, ruiters en waterrecreanten
- het bevorderen van schone en collectieve vervoerswijzen
- voldoende flexibiliteit voor verandering en inpassing voor toekomstige behoeften

Op **gebouwniveau** bieden we woningen die ver boven het huidige bouwbesluit presteren:

- GPR Gebouw: de score van de woningen is minimaal 8 of hoger
- Energie & Milieu: EPC is 0 of minder
- MPG: de indicatieve MPG waarde is 0.72 €/m²BVO*jaar
- Active House: aantoonbare hogere scores dan een woning conform bouwbesluit

Deze hoge scores komen ondermeer door de volgende maatregelen:

- isolatie van vloer, gevel en dak
- toepassing van bijvoorbeeld een houten CLT draagconstructie
- natuurlijke aanvoer van verse lucht en CO₂ gestuurde ventilatie
- toepassing van de meest optimale warmtepomp per situatie
- gasloze woningen en een gezond binnenklimaat
- goede daglichttoetreding, schone lucht en zicht op de natuur

Op **sociale duurzaamheid** streven we naar een leefgemeenschap die leidt tot:

- een duurzame gemeenschap, levensloopbestendig en gericht op welzijn en interactie
- het bieden van ruimte voor ontmoeting en het delen van kennis en talenten
- een gedeelde identiteit en bewustwording van het effect van eigen handelen op de leefomgeving
- een hechte gemeenschapsvorming met het zelforganiserend vermogen van een buurtschap
- een duurzame samenwerking met elkaar en investering in elkaar
- een gezamenlijke verantwoordelijkheid en inzet voor het welzijn van anderen en
- de samenwerking met instanties, die zich inzetten voor mensen die met een steuntje in de rug zich kunnen ontwikkelen en zo onderdeel van de maatschappij blijven

