Buitenplaats Beekhuizen

Landschapsvisie en uitgangspunten beeldkwaliteit
oktober 2024



buroharro
landschap stedenbouw

Buitenplaats Beekhuizen

Landschapsvisie en uitgangspunten beeldkwaliteit
oktober 2024

buroharro
landschap stedenbouw

Inleiding

Aanleiding

Midden in de natuur van de Veluwezoom ligt Buitenplaats Beekhuizen. In de afgelopen jaren heeft de buitenplaats een ontwikkeling doorgemaakt waarbij het landschap en de Buitenplaats weer verweven met elkaar zijn. Sinds de aankoop in 2015 van de toenmalige verpauperde camping heeft de Buitenplaats verouderde gebouwen weggehaald, hekken verwijderd, is het watersysteem verduurzaamd, en zijn er inheemse soorten passend bij de Veluwe aangeplant.

Doel

Doel van dit document is om de laatste stappen in het terreinontwerp te beschrijven die benodigd zijn om te voldoen aan de duurzame ambities die Buitenplaats Beekhuizen koestert. Het landschap en de natuurbeleving hebben altijd vooropgestaan en zijn nu ook weer leidend gemaakt. Als we spreken over de laatste stappen, dan gaat het met name om de volgende opgaves.
Op de Buitenplaats staan nu nog twee facilitaire gebouwen van de oude camping, waarvan er één niet op eigen grond bleek te staan en de andere niet duurzaam is. Daarnaast is restaurant Woodz toe aan verduurzaming mét behoud van de ongedwongen sfeer van dit fijne plekje in het bos.

In dit document wordt de landschappelijke visie en de gewenste beeldkwaliteit van Buitenplaats Beekhuizen toegelicht, worden de stappen qua verduurzaming genoemd, en worden de contouren voor de vervanging van de genoemde gebouwen gepresenteerd.

Inhoudsopgave

1 De plek

1.1 historische ontwikkeling
1.2 huidige Buitenplaats Beekhuizen

2 Landschappelijke uitgangspunten

2.1 Buitenplaats Beekhuizen versmelt met omliggende natuur
2.2 De vallei is weer een vallei
2.3 Accomodaties midden in de natuur
2.4 Facilitaire gebouwen
2.5 Paden en parkeren
2.6 De kwaliteit van duisternis

3 Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid

3.1 Verduurzamen van bebouwing
3.2 Beeldkwaliteit en landschappelijke uitgangspunten architectuur
3.3 Natuurinclusieve bebouwing
3.4 Locatie en uitgangspunten restaurant Woodz
3.5 Locatie en uitgangspunten housekeeping
3.6 Locatie en uitgangspunten fietsenschuur
3.7 Overzichtskaart

4 Conclusie

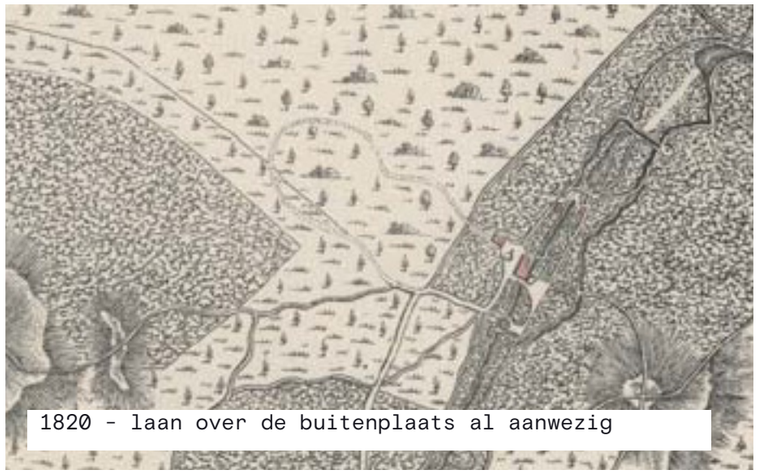


1. De plek

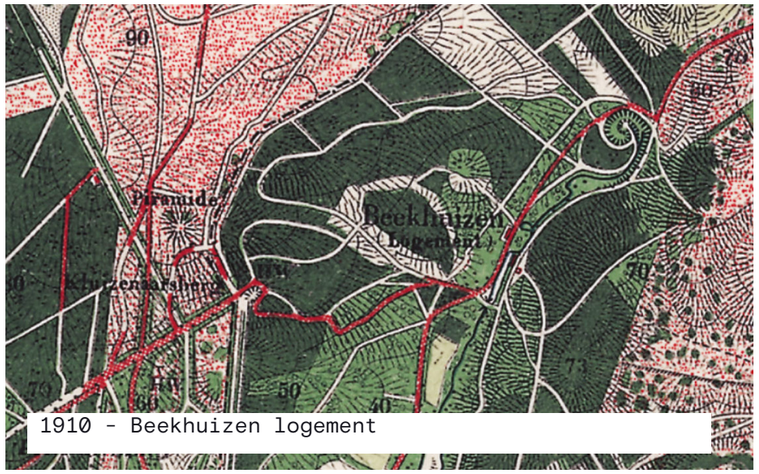
1.1 Historische ontwikkeling

Buitenplaats Beekhuizen ligt in de bosrijke omgeving van de Veluwezoom. Een landschap dat altijd in verandering is geweest, maar waar de natuur gelukkig nog altijd de boventoon voert. De open dalen van de Buitenplaats zijn sinds 1910 al te vinden op historische kaarten, de laan van de Buitenplaats is zelfs nog 100 jaar ouder. De Buitenplaats wil deze natuur- en cultuurhistorische elementen bewaren.

In de situatie tót 2015 was de camping losgeknipt van zijn omgeving. Hekken hielden de natuur en het wild buiten, en op de camping zelf bepaalden geparkeerde auto's en kort gemaaid gazon het beeld. Daarnaast bevonden zich op het terrein twee grote in steen opgebouwde toiletgebouwen, een derde toiletgebouw en opslag en een mobiel toiletgebouw. Ook waren er enkele trekkersthutten en een receptiegebouw aanwezig.
Eind 2015 is gestart met het transformeren van de verpauperde camping naar een eigentijds en natuurminnend concept: Buitenplaats Beekhuizen.



1820 - laan over de buitenplaats al aanwezig



1910 - Beekhuizen logement





1950 - De open dalen verbinden hoog met laag



2015 - een camping losgeknipt van zijn omgeving



Gebouwen zijn door de vorige eigenaar buiten eigen kavelgrens geplaatst



WOODZ is door de jaren heen een onmisbare plek geworden.



Midden in de natuur zijn is overal het uitgangspunt



1.2 Huidige Buitenplaats Beekhuizen

De landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de valleitjes in het bos zijn door de Buitenplaats de afgelopen jaren versterkt. Problemen van de vorige eigenaar met de waterhuishouding zijn juist omgezet in belangrijke kwaliteiten: glooiende valleitjes. De harde grens tussen camping en natuur is ongedaan gemaakt, en de natuur is als het ware ín het terrein getrokken. De accommodaties hebben natuurlijke kleuren en zijn opgetild ten opzichte van het maaiveld waardoor de bodem en het bodemleven ongeschonden zijn gebleven.

Met de wens om verder te verduurzamen is het belangrijk om ook de laatste stappen te nemen. Wat kan er dan eigenlijk beter?

Met name de facilitaire gebouwen voldoen niet aan de duurzaamheidsambities van de Buitenplaats. Het gaat dan om receptie, restaurant, housekeeping-gebouw. Vervanging hiervan biedt een kans om alles goed in het landschap in te passen, mede door het merendeel van deze functies qua positie op fraaie wijze bij elkaar samen te voegen (restaurant, receptie en personeels- en dienstruimte). Een logische plek hiervoor is de locatie van restaurant WOODZ, vooraan op het terrein gelegen.



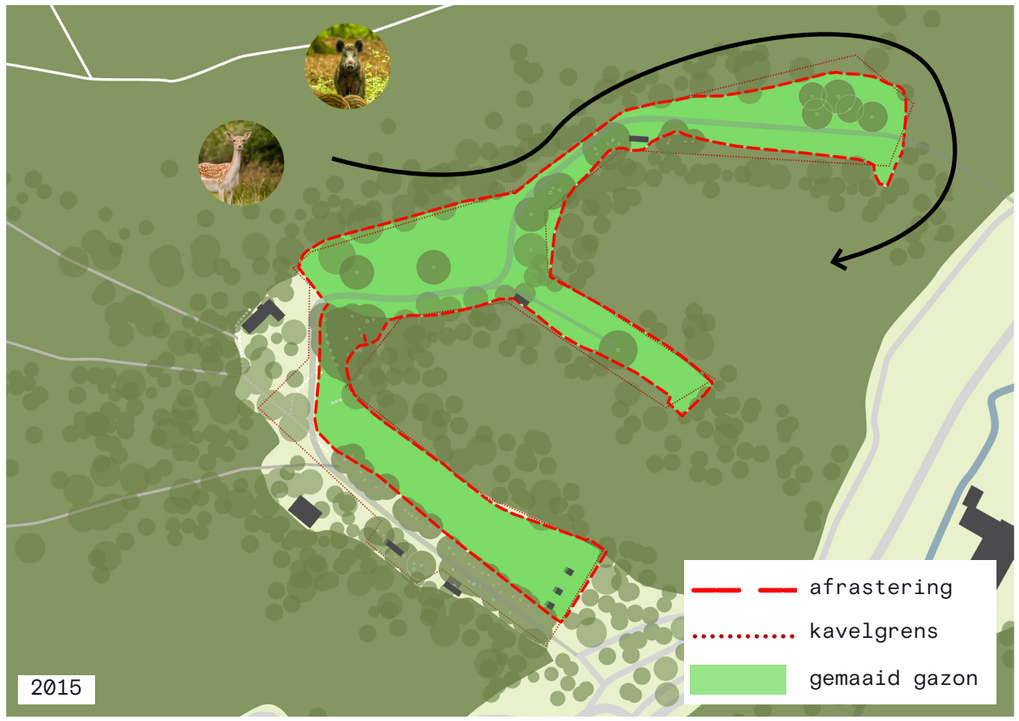
2. Landschappelijke uitgangspunten

2.1 Buitenplaats Beekhuizen versmelt met omliggende natuur

Buitenplaats Beekhuizen is onderdeel van het landschap en vormt niet langer een barrière zoals de oude camping. Door de begrenzing van hekwerken te verwijderen kan fauna weer vrij door het gebied struinen. De scherpe bosrand is verzacht door aanplant van inheemse Veluwse soorten, waarmee het bos tot midden op het terrein is uitgebreid. Het voorheen strak gemaaide gazon is omgevormd tot een ongemaaid en kruidenrijk grasland. Op de overgang van veld naar bos is een zoomvegetatie ontwikkeld.



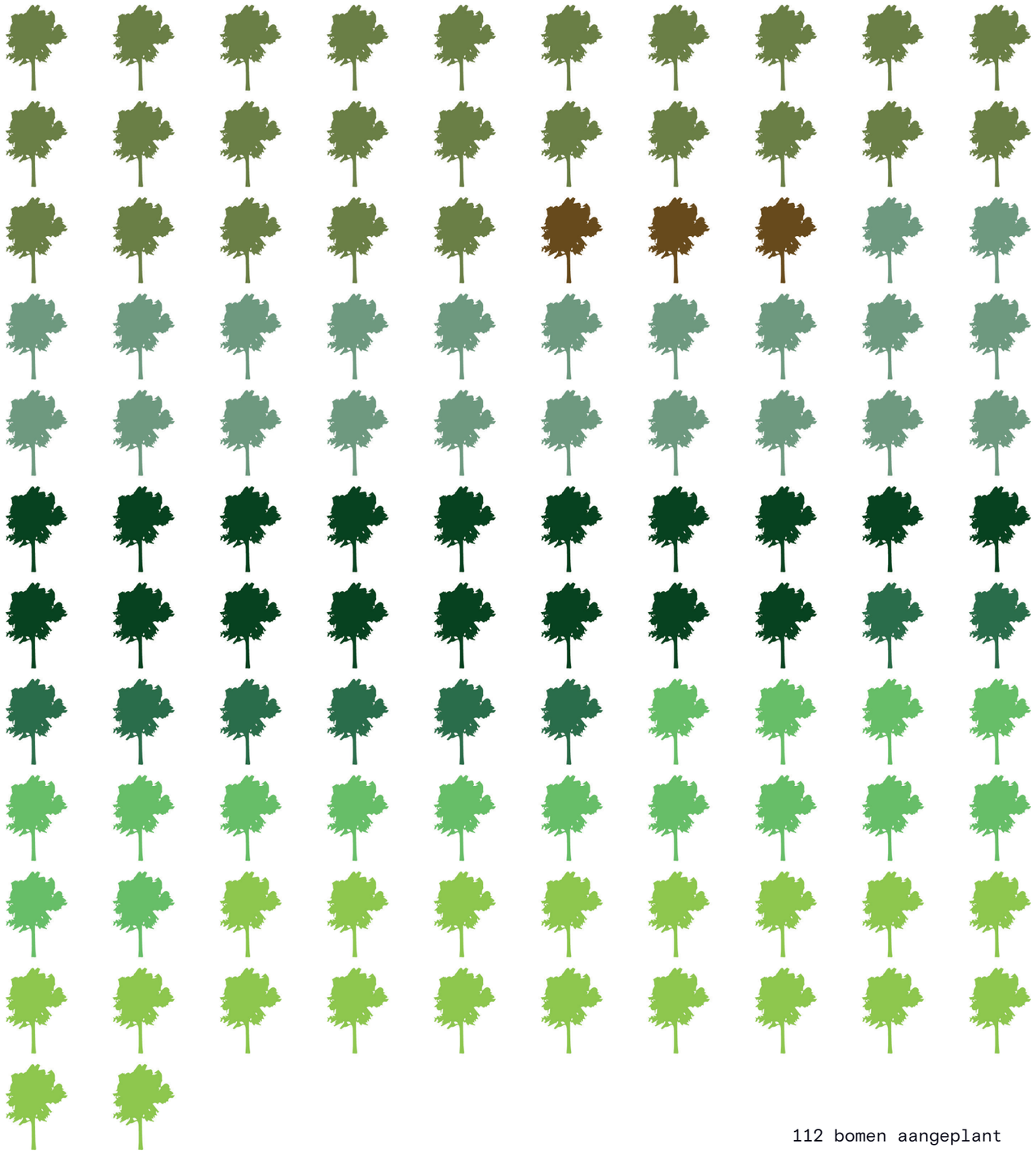
2015 - gemaaid gazon en hekwerk





2019 - de natuur is het terrein op getrokken, de buitenplaats versmelt met omgeving





112 bomen aangeplant

Reeds toegevoegde inheemse beplanting

Door Buitenplaats Beekhuizen zijn sinds 2015 talrijke solitaire bomen, heesters en houtwallen toegevoegd. Het gazon is ingezaaid met lokaal plagsel (natuurtransplantatie) en door het bij zaaien van inheemse, biologisch gekweekte soorten die hier thuishoren en aansluiten bij soorten uit de directe omgeving. Op een aantal plekken kan straks ook nog extra ingezaaid of toegevoegd worden.

Lijst toegevoegde bomen

25x Quercus robur
3x Fagus sylvatica
22x Betula pendula
18x Pinus sylvestris
8x Ilex aquifolium
16x Amelanchier lamarckii

aanplant bomenplantdag 20 stuks, alnus glutinosa, betula pendula,
Totaal 112 stuks bomen.

Zaaigoed

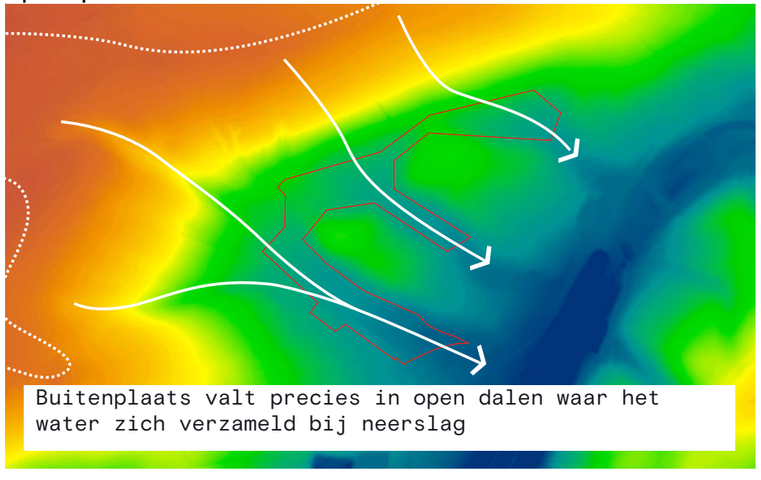
bloemrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen op voedselrijke grond en heischraal

mengsel.

2.2 De vallei is weer een vallei

Buitenplaats Beekhuizen bestaat uit een 3-tal droge zijdalen van de Beekhuizerbeek haaks op het beekdal, die met elkaar verbonden zijn.
Tot 2015 waren de droogdalen vlak getrokken en maakten een scherpe knik met aanliggende steile hellingen. Met hevige regenval verzamelt zich water van de omliggende steile hellingen in die droogdalen en stroomt erdoor richting de verderop gelegen Beekhuizerbeek. Dit leidde tot 2015 steevast tot overstromingen.

Door de valleitjes na 2015 ook echt als valleitjes vorm te hebben gegeven, met een slingerende dal-as door het droogdal, fungeren deze nu als wadi waarin water kan infiltreren en af kan stromen naar lagergelegen infiltratiezones. Wateroverlast is verleden tijd en deze wadi's zijn tegelijkertijd zanderige, natuurlijke speelplekken voor kinderen.



Buitenplaats valt precies in open dalen waar het water zich verzameld bij neerslag



2015: een vlak gazon waar met hevige regenval steevast wateroverlast optrad.



2022: de vallei is weer een vallei. Een enrome natuurlijke wadi als natuurlijke afwatering én hele grote speelgelegenheid voor kinderen.



Accomodaties staan verscholen in de natuurlijk meanderende bosrand.

2.3 Accommodaties midden in de natuur

De accommodaties (tenten, pods en cabins) zijn tegen de voormalige bosrand geplaatst. Door accommodaties te omzomen met nieuwe inheemse bomen, heesters en kruidenvegetatie, is de voorheen strakke grens tussen bos en veld een natuurlijke, meanderende bosrand met zoomvegetatie geworden, waar de accommodaties heel vanzelfsprekend in opgaan.
De accommodaties staan op pootjes waar mogelijk of op een kant-en-klaar geplaatste ondergrond (zoals bijv. stelconplaten/stoepbanden/opsluitbanden) zodat het wortelgestel en bodemleven zo min mogelijk aangetast wordt.. Iedere accommodatie is zo geplaatst dat er vrij zicht op het omringende landschap is, en zo min mogelijk op elkaar.



De bosbodem is zo min mogelijk aangetast.



Principeschets van het uitbreiden van de bosrand ter plaatse van de accommodaties.



De nieuwe mini-sauna gaat op in het landschap

2.4 Facilitaire gebouwen

Qua landschappelijke uitgangspunten voor de facilitaire gebouwen is aansluiting gezocht op de situatie van de oude camping. De locatie op het terrein van hoofdgebouw en housekeepinggebouw zijn zorgvuldig bepaald; het zijn plekken waar eerder ook gebouwen stonden en het landschap haar waarde behoudt. Voor deze gebouwen is een bepaalde mate van fundatie nodig; dit komt overeen met de al verwijderde fundatie van de twee oude (grote) toiletgebouwen. Binnen de grenzen van uitvoerbaarheid wordt het zo beperkt mogelijk gehouden. Waar nodig en mogelijk worden (kleine) delen van de gebouwen op pootjes geplaatst om de landschappelijke ‘connectie’ met de accommodaties te houden. Voor de kleine fietsenstalling en mini-sauna is een lichte eenvoudige fundatie mogelijk.

Landschappelijk gezien ligt het housekeepinggebouw beschut tegen een heuvel terwijl het hoofdgebouw op een open veld ligt. Waar passend wordt er qua landschap inheemse bomen en heesters als bv. Betula pendula en Hedera helix toegevoegd.

2.5 Paden en parkeren

De paar paden op het terrein zijn half verharde Veluwse paden, net als de paden in de omgeving, waardoor het geheel natuurlijk in elkaar overloopt. Het terrein is door Buitenplaats Beekhuizen autoluw gemaakt. Waar tot 2015 auto's overal mochten staan, zijn er nu drie plekken aangewezen waar gasten na aankomst hun auto mogen parkeren. De geparkeerde auto's (1 per accommodatie) worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door natuurlijk begroeide (hout)wallen.

Met het op strategisch plekken planten met inheems autochtoon plantmateriaal en het plaatsen van takkenrillen wordt verstoring van de natuur voorkomen. Gasten worden geattendeerd op het beschermen van de natuur. Bosranden worden in onze visie straks nog meer voorzien worden van zoombeplanting.



Auto's stonden overal tot 2015



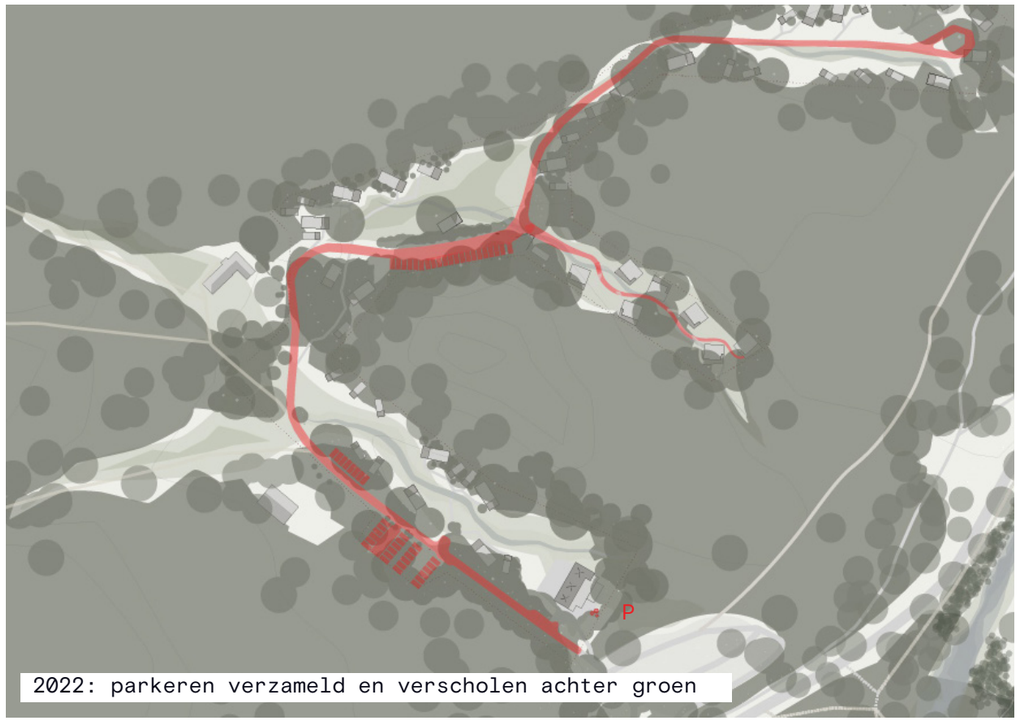
Op de huidige buitenplaats staan auto's verscholen in het groen.



Paden en parkeerplaatsen van waterdoorlatende halfverharding (zand-grindpaden)



2015: auto's werden overal geparkeerd



2022: parkeren verzameld en verscholen achter groen

2.6 De kwaliteit van duisternis

Duisternis is een kernkwaliteit, verlichting wordt spaarzaam toegepast. Buitenplaats Beekhuizen beschikt ter oriëntatie langs de entreeweg slechts over twee of drie zeer lage lichtmastjes (met zeer weinig licht en naar beneden geplaatst). De gasten krijgen een zaklamp (guidelight) om hun weg te vinden, die tevens als schemerlamp kan dienen voor bij de accommodatie.
Lampjes die de hele nacht aan zijn vanwege veiligheid (bijv. bij de kist met brandblussers, EHBO koffers) zijn naar beneden gericht om geen onnodige verstoring te veroorzaken.



subtiele verlichting bij accomodaties gaan om 22.00u uit



verlichting is neerwaarts gericht



Enkele lage, naar beneden gerichte houten lichtmastjes(Timberlab) langs de entreeweg zijn de enige verlichtingsarmaturen op het terrein.



Door gebruik van ‘guidelight’ van Weltevree is straatverlichting bijna overbodig


3. Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid

3.1 Verduurzamen van bebouwing

De nog aanwezige bebouwing van de vorige eigenaar (receptie en housekeeping-gebouw) is hevig aan vervanging toe. Deels heeft Buitenplaats Beekhuizen de oude gebouwen al weggehaald, maar de vervanging van de genoemde gebouwen is tot op heden uitgesteld. Het gebouw dat dienstdoet als receptie staat buiten de eigendomsgrenzen én is niet duurzaam of efficiënt. Met de volgende stap wordt deze onwenselijke situatie ongedaan gemaakt.
Door het bestaande restaurant WOODZ tegelijkertijd te vervangen door een duurzame variant, kan de receptie gemakkelijk hierin geïntegreerd worden. Het nieuwe hoofdgebouw wordt goed geïsoleerd en gasloos met duurzaam water- en energiegebruik. Enkel het housekeeping-gebouw blijft een op zichzelf staand gebouw in het midden van de Buitenplaats, vanuit deze strategische positie zijn alle accommodaties efficiënt te bereiken. Het huidige verouderde gebouw moet wel worden vervangen door een duurzame variant.



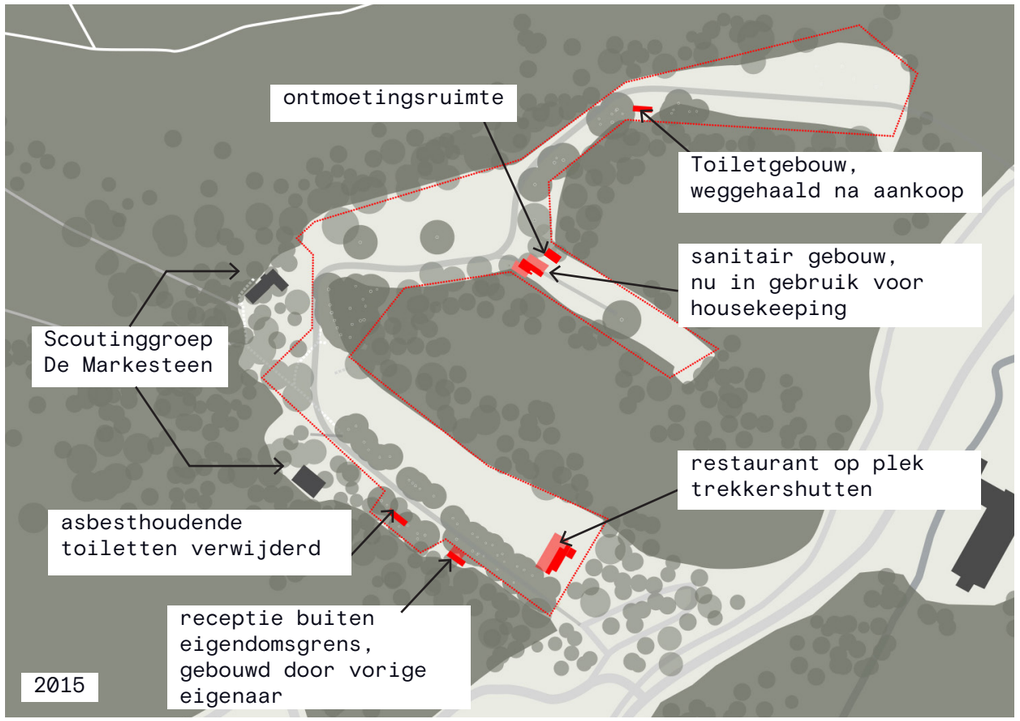
Receptiegebouw is gebouwd buiten de eigendomsgrenzen door vorige eigenaar.

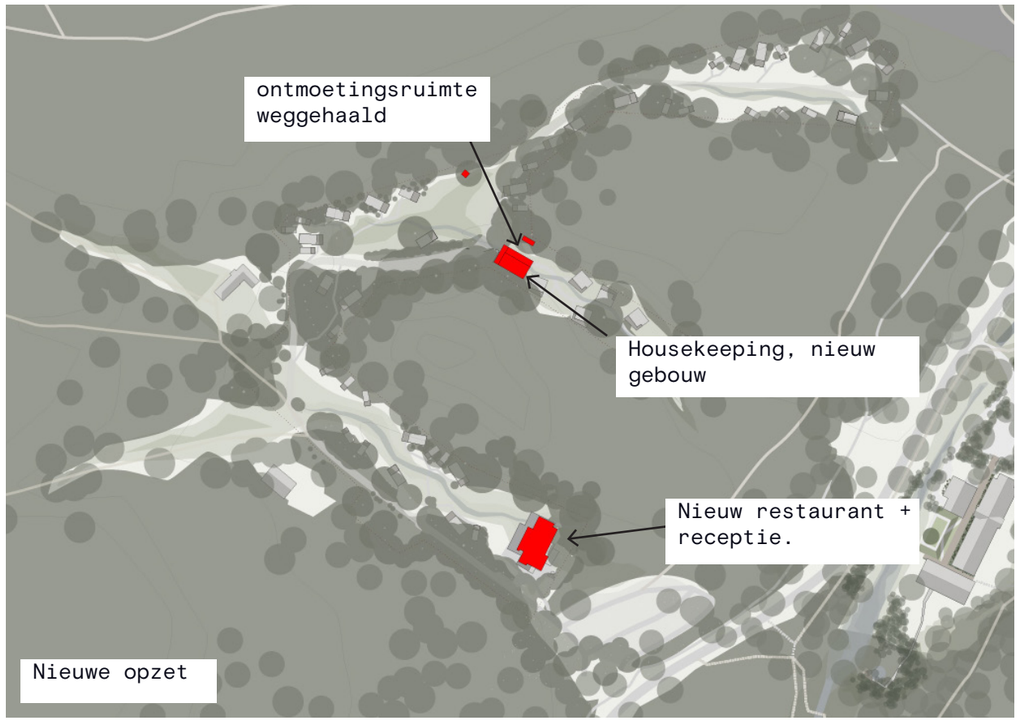


Bestaand gebouw van voormalige camping, gebruikt als housekeepinggebouw voldoet niet aan basisbehoeftes huidig gebruik.



Het tijdelijke Restaurant Woodz.





3.2 Uitgangspunten beeldkwaliteit

De sinds 2015 door Buitenplaats Beekhuizen ingezette beeldkwaliteit en architectonische uitstraling wordt voortgezet in de vervanging van de genoemde gebouwen. Voor de landschapsvisie en uitgangspunten beeldkwaliteit met betrekking tot de facilitaire gebouwen (hoofdgebouw en housekeepinggebouw) zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:



1. Het gebouw is ondergeschikt aan het omringende landschap. De natuur is overal beleefbaar.



2. Door het breken van volumes wordt het kleinschalige gevoel behouden.



3. Het gebouw valt net als het huidige Woodz weg in het groen maar is zeker niet weggemoffeld. Het gebouw is een aankomst en dient als kleinschalige recreatiepoort naar de Veluwe.



4. Zwarte houten wanden en groene daken laten het geheel wegvallen tegen de achtergrond en sluiten aan bij bestaande beeldkwaliteit.



5. Versterk het relief van het dal, laat het watersysteem intakt. Bouw buiten de boomkronen om wortels niet te beschadigen.



6. Behoud bestaande bomen, bouw buiten de boomkronen om wortels niet aan te tasten.

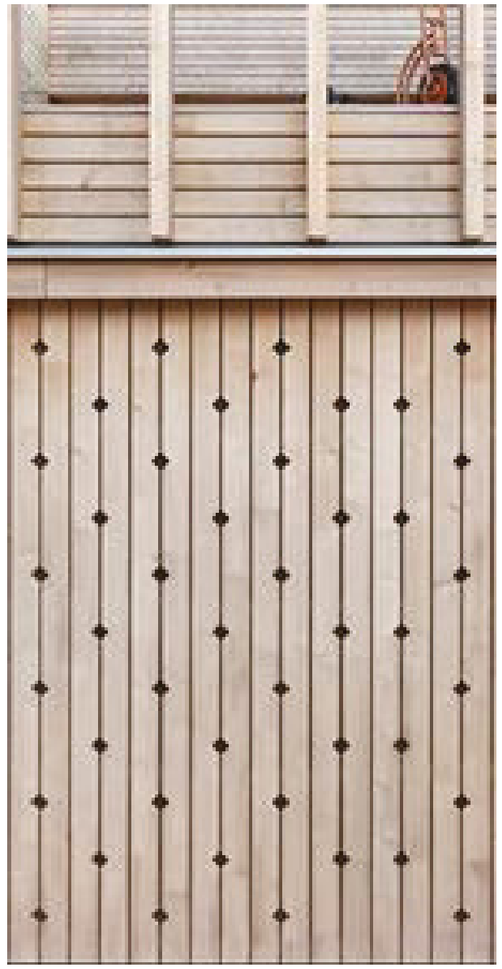


7. Gebouw en natuur zijn verweven met elkaar.









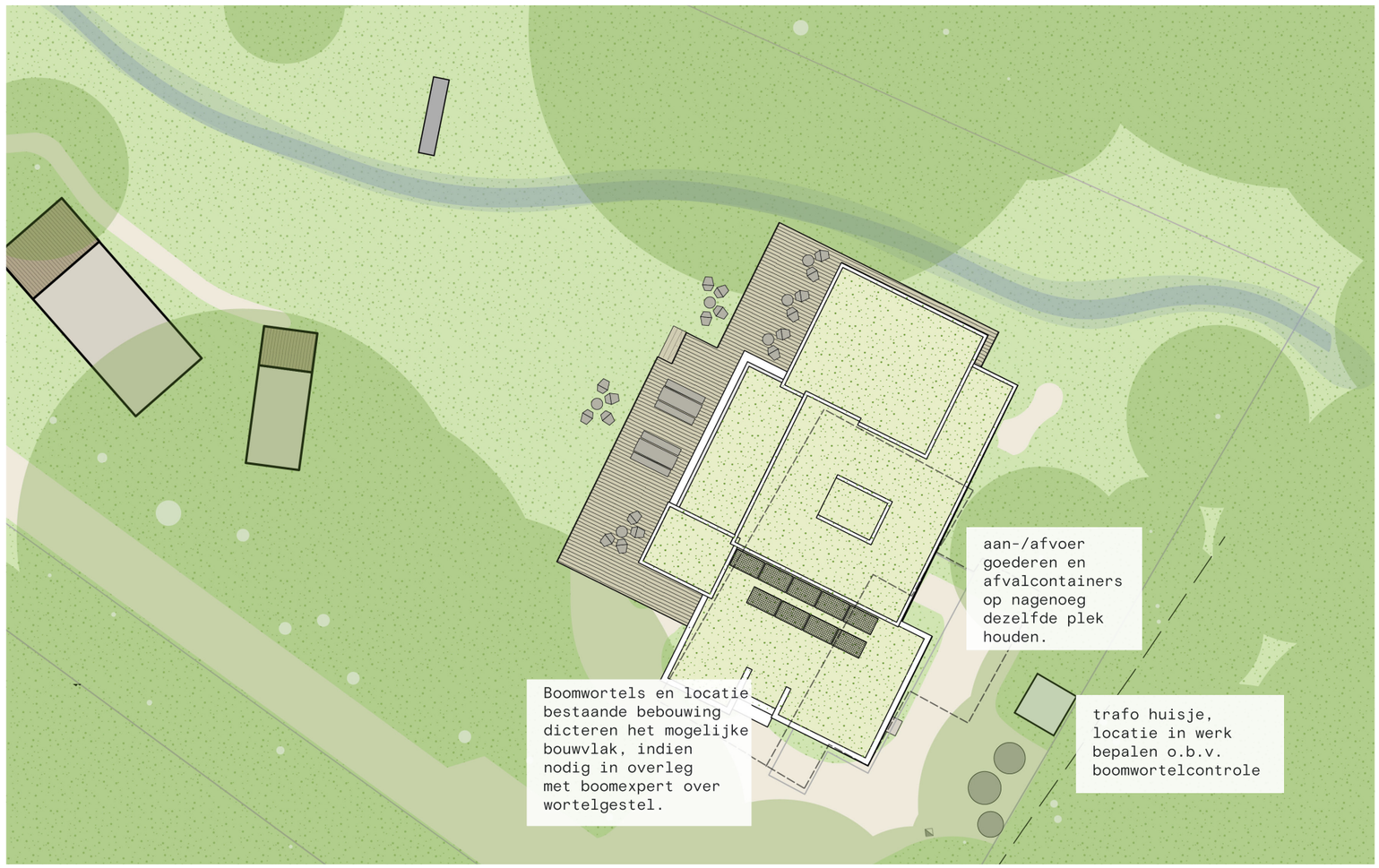
3.3 Natuurinclusiviteit bebouwing

Natuurinclusiviteit is uitgangspunt voor de Buitenplaats. De omringende natuur is sinds 2015 bewust tot midden op het terrein uitgebreid, en komt nu overal tot aan de accommodaties. Dit wordt nog verder bevorderd in de laatste te maken stappen. Ook de nieuwe gebouwen worden natuurinclusief gebouwd. Dat wil zeggen dat ze gemaakt zijn om naast mensen ook dieren en/of planten te laten verblijven. Met het bouwen willen we bijdragen aan hun leefomgeving.

Het ontwerp van de facilitaire gebouwen omvat (gedeeltelijk) groene daken of gevels. In de volgende fase wordt in overleg met een ecologisch adviesbureau bekeken welke mogelijkheden er nog meer kunnen worden toegepast en wenselijk zijn.

Een greep uit mogelijke soorten:
glanskop, boomklever, eekhoorn, grootoorvleermuis, bosuil. Hiernaast wat voorbeelden van wat er gedaan zou kunnen worden.





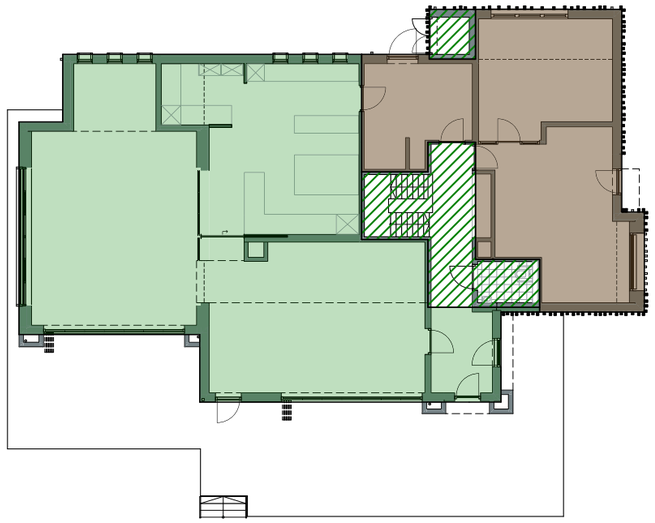
3.4 Locatie en uitgangspunten hoofdgebouw

Uitgangspunt voor de vervanging van WOODZ is behoud van de kleinschaligheid en knusheid met tegelijkertijd de integratie van receptie, personeels- en dienstruimte. Qua gastenruimte wordt er ruimte buiten ingewisseld voor binnen om de overnachtende gasten beter te kunnen bedienen, en qua personeels- en dienstruimte wordt een en ander verbeterd om personeel betere werkomstandigheden te bieden en om de toevoer van goederen te beperken dankzij een ruimere opslag. Door het gebouw iets te draaien kom je aan bij de voorkant van het gebouw.

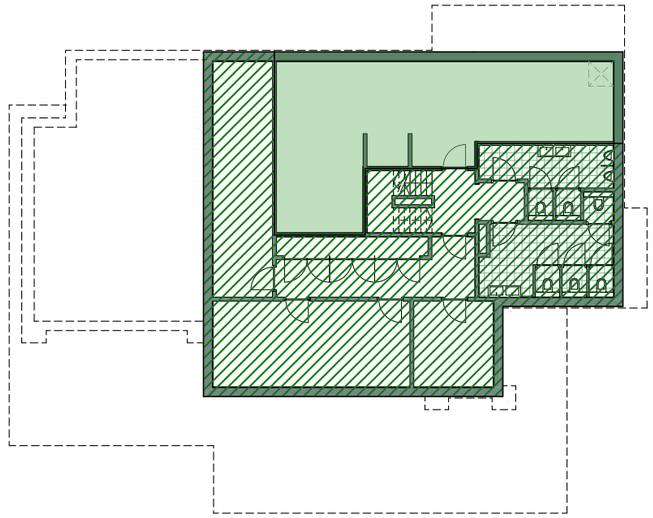
Op de volgende bladzijden vindt u een impressie en concept plattegronden.



Impressie hoofdgebouw



BEGANE GROND



SOUTERRAIN

BRUTO VLOEROPPERVLAKTEN RESTAURANT (GROEN)

BRUTO VLOEROPPERVLAKTEN RECEPTIE (BRUIN)

BRUTO VLOEROPPERVLAKTEN GEDEELD (GEARCEERD)

Postweg 13 - 3881 EA Putten
Postbus 65 - 3880 AB Putten
Telefoon: 0341 - 352300
info@roordinkarchitecten.nl
www.roordinkarchitecten.nl

projectnr:
22021

bladnr:
DO-6a

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

project:
Vervangend hoofdgebouw t.b.v. receptie/mini-parkshop/restaurant
op een perceel aan de Bovenallee 1 te Velp

opdrachtgever:
Buitenplaats Beekhuizen B.V.
Bovenallee 1, 6881 AJ Velp

onderdeel:
TECHNISCH ONTWERP
overzicht BVO's restaurant/receptie

getekend:	AP
schaal:	1:200
status:	omgevingsvergunning
datum:	30 03 2023
wijz.:	14 03 2024
wijz.:	14 10 2024
wijz.:	
wijz.:	
wijz.:	

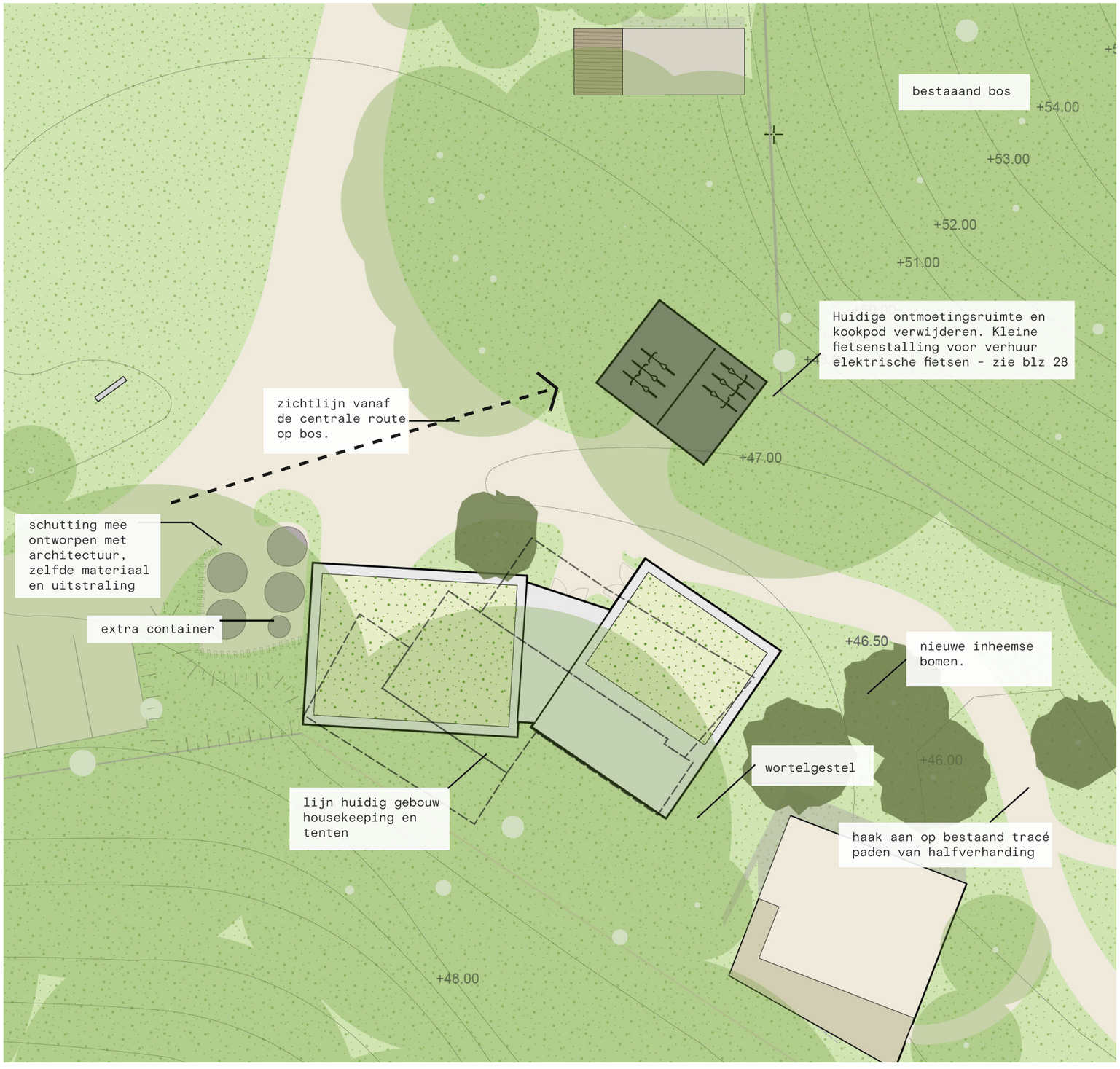
J:\PROJECTEN\2022\22021 Buitenplaats Beekhuizen Restaurant Woodz Velp\Tekeningen\Werkmap\04_Definitief Ontwerp (DO)\22021_DO_A26_v9.pln

3.5 Locatie en uitgangspunten housekeeping-gebouw

Door het weghalen van 2 accommodaties (kookpod en ontmoetingsruimte) ontstaat er meer ruimte voor een beter nieuw housekeeping-gebouw. Uiteraard voldoet het gebouw aan de ingezette beeldkwaliteit, en krijgt de opslag van linnen- en seizoensbenodigdheden een plaats. Ook heeft het gebouw een overkapping voor de elektrische linnenwagentjes. Door het gebouw van biobased materiaal te maken (hout) en zwart te verven valt het weg in de bosrand en past het bij de aanwezige forest cabins.

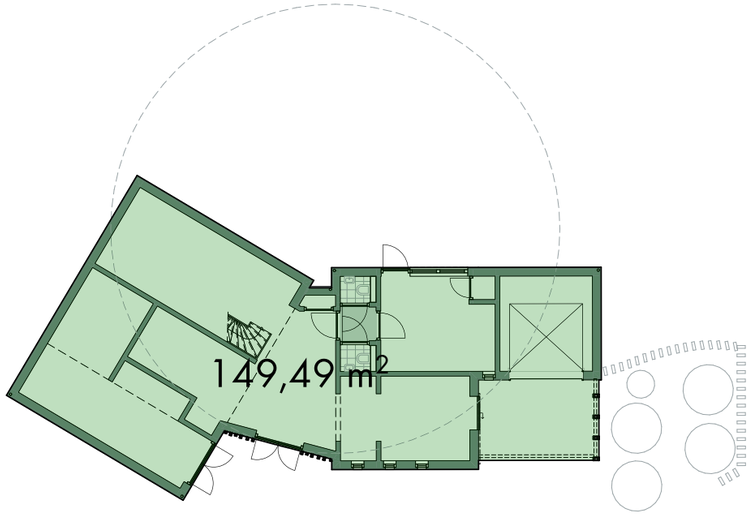
Aan de overzijde van het pad, ter plaatse van huidige accommodatie onder de bomen, wordt een fietsenstalling ontworpen voor (elektrische) fietsen, in dezelfde beeldtaal.

Op de volgende bladzijden vindt u een impressie van de beoogde situatie.





Impressie housekeeping gebouw



BEGANE GROND

BVO's

BEGANE GROND 149m²

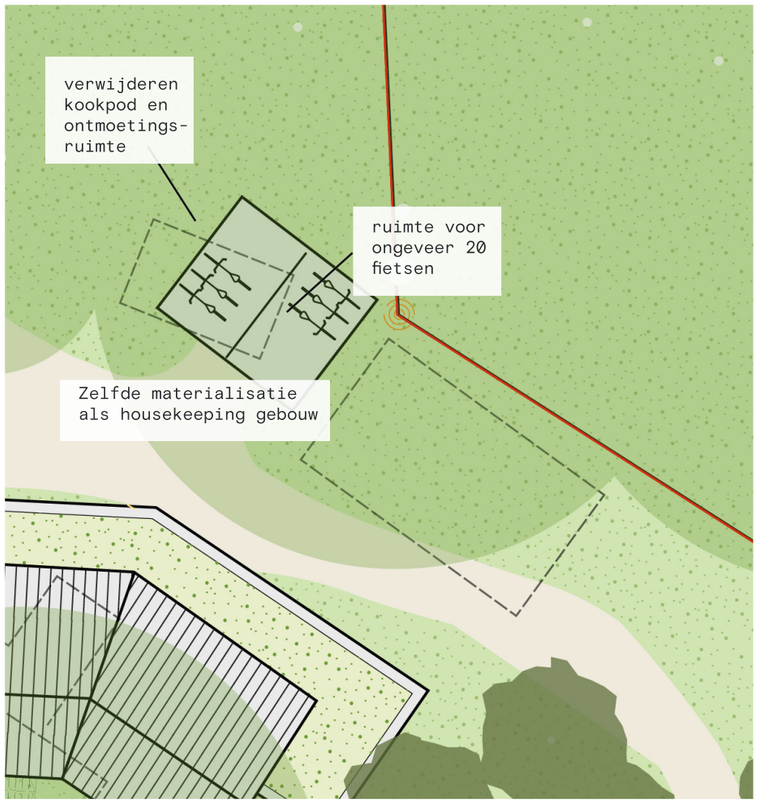
Postweg 13 - 3881 EA Putten
Postbus 65 - 3880 AB Putten
Telefoon: 0341 - 352300
info@roordinkarchitecten.nl
www.roordinkarchitecten.nl

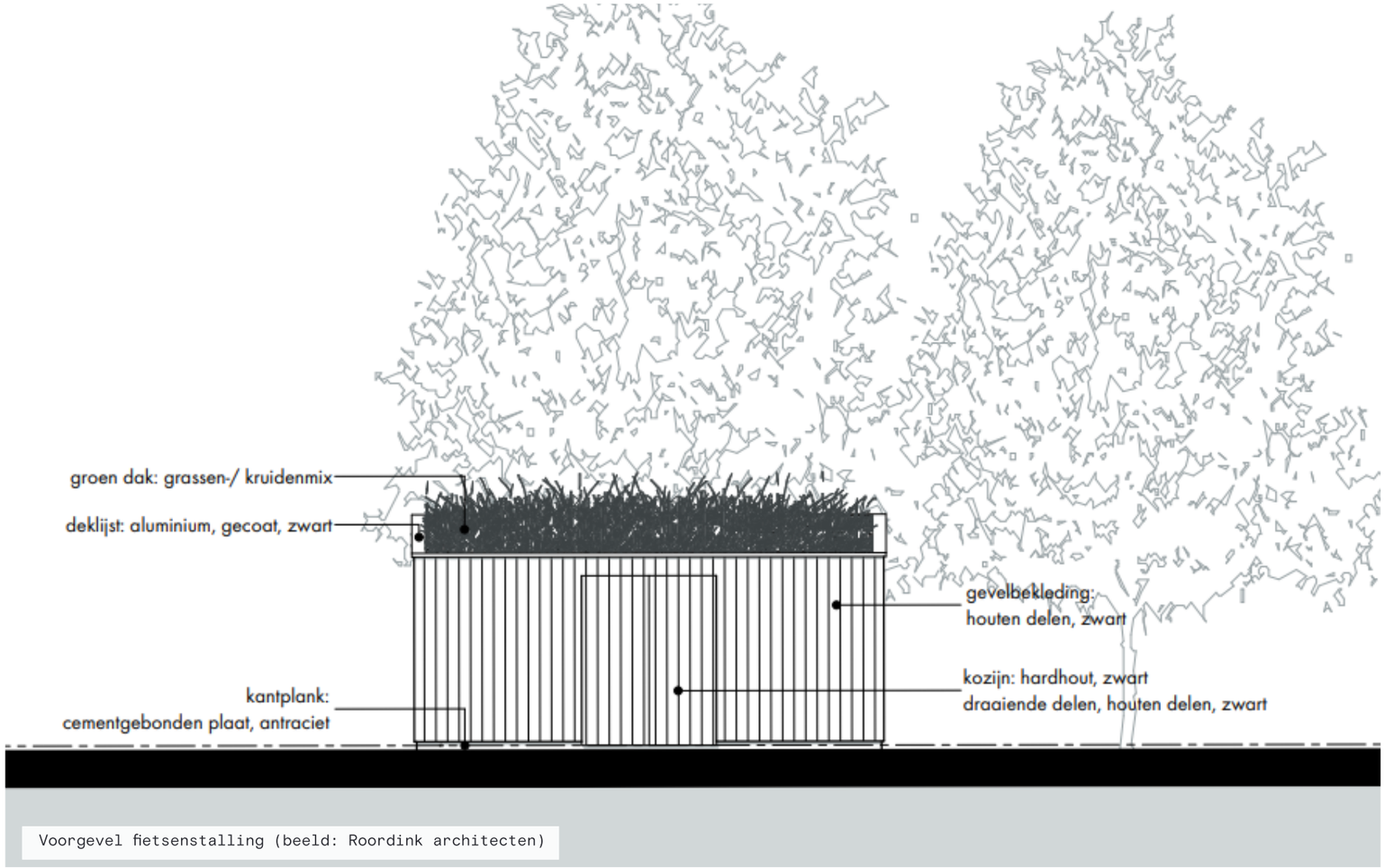
ROORDINK | ARCHITECTEN BNA

CONCEPT

3.6 Locatie en uitgangspunten fietsenstalling

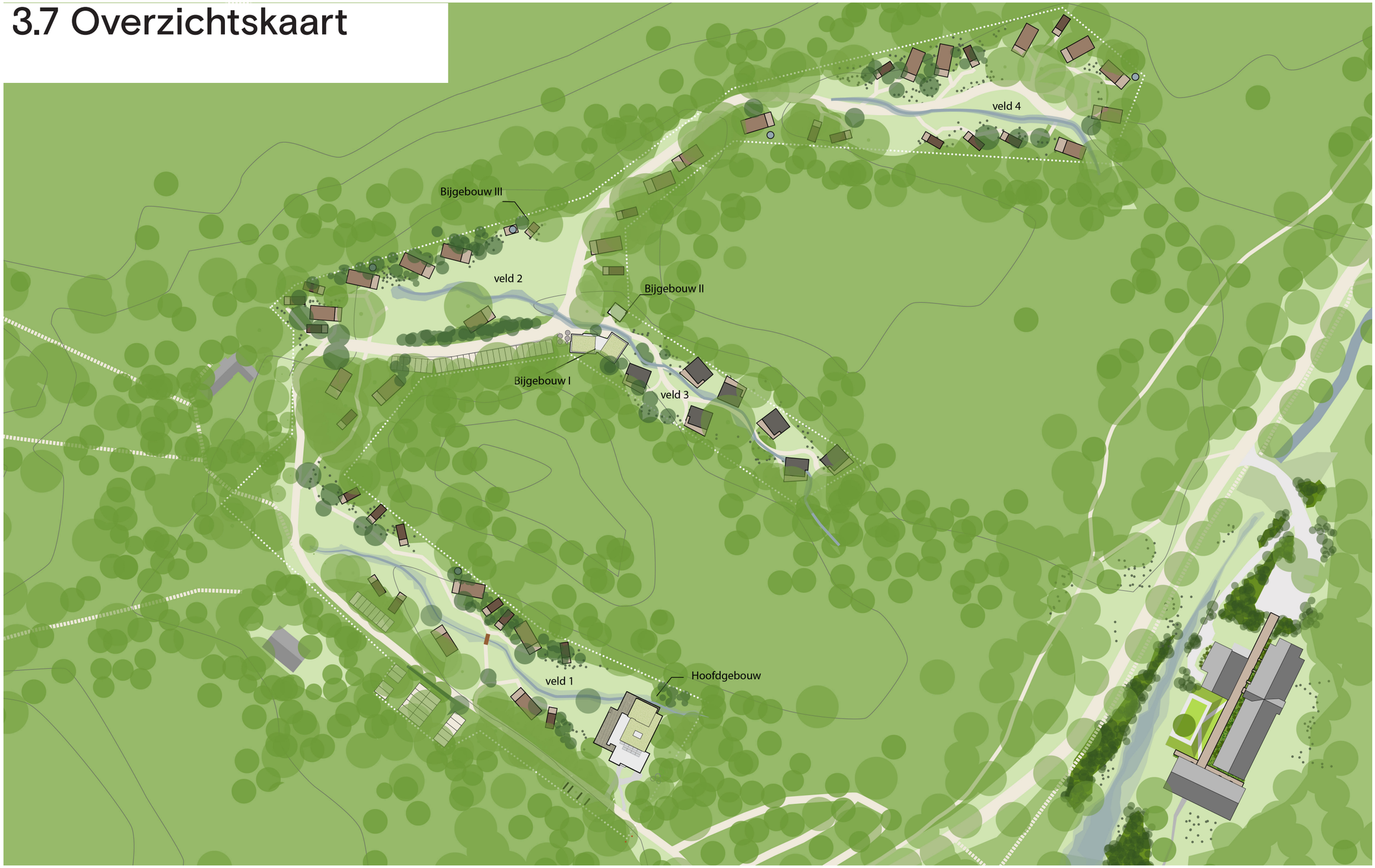
Aan de overzijde van het pad bij het housekeeping gebouw wordt een fietsenstalling ontworpen voor (elektrische) fietsen in dezelfde beeldtaal.





Voorgevel fietsenstalling (beeld: Roordink architecten)

3.7 Overzichtskaart



4. Conclusie



Historisch beeld Buitenplaats Beekhuizen.

Conclusie

Op deze historische recreatielocatie is al een hoop werk verzet om aan de landschapsvisie en de eisen van beeldkwaliteit te voldoen. Een plek waar je, zodra je de poort door bent je vakantiegevoel begint. Waar op kleinschalige basis met liefde voor het landschap wordt gerecreëerd. Een plek waar je midden in de natuur kan verblijven, in rust kunt opladen. Waar hekken zijn verwijderd en inheemse soorten van de Veluwe zijn aangeplant. Met de laatste stap door het verduurzamen van de 2 facilitaire gebouwen is het verhaal rond en klaar voor de toekomst.

buroharro

landschap stedenbouw

Echte landschappen, daar houden we van.
Van de natuur, ook midden in de stad, van wonen
alsof je altijd op vakantie bent.
We zijn constant op zoek op zoek naar manieren
om de natuur en de mens nog beter, duurzamer
en sensationeler samen te laten gaan.

buroharro.nl
mail@buroharro.nl
+31 (0)6 5469 2908

bezoek
Radiopad 31
6816 TS Arnhem

post
St. Peterlaan 70
6821 HK Arnhem

bankrekening
NL08 INGB 0005321587

btw nummer
NL001630069B23
kvk 54165296