

Groot Bijstervelt

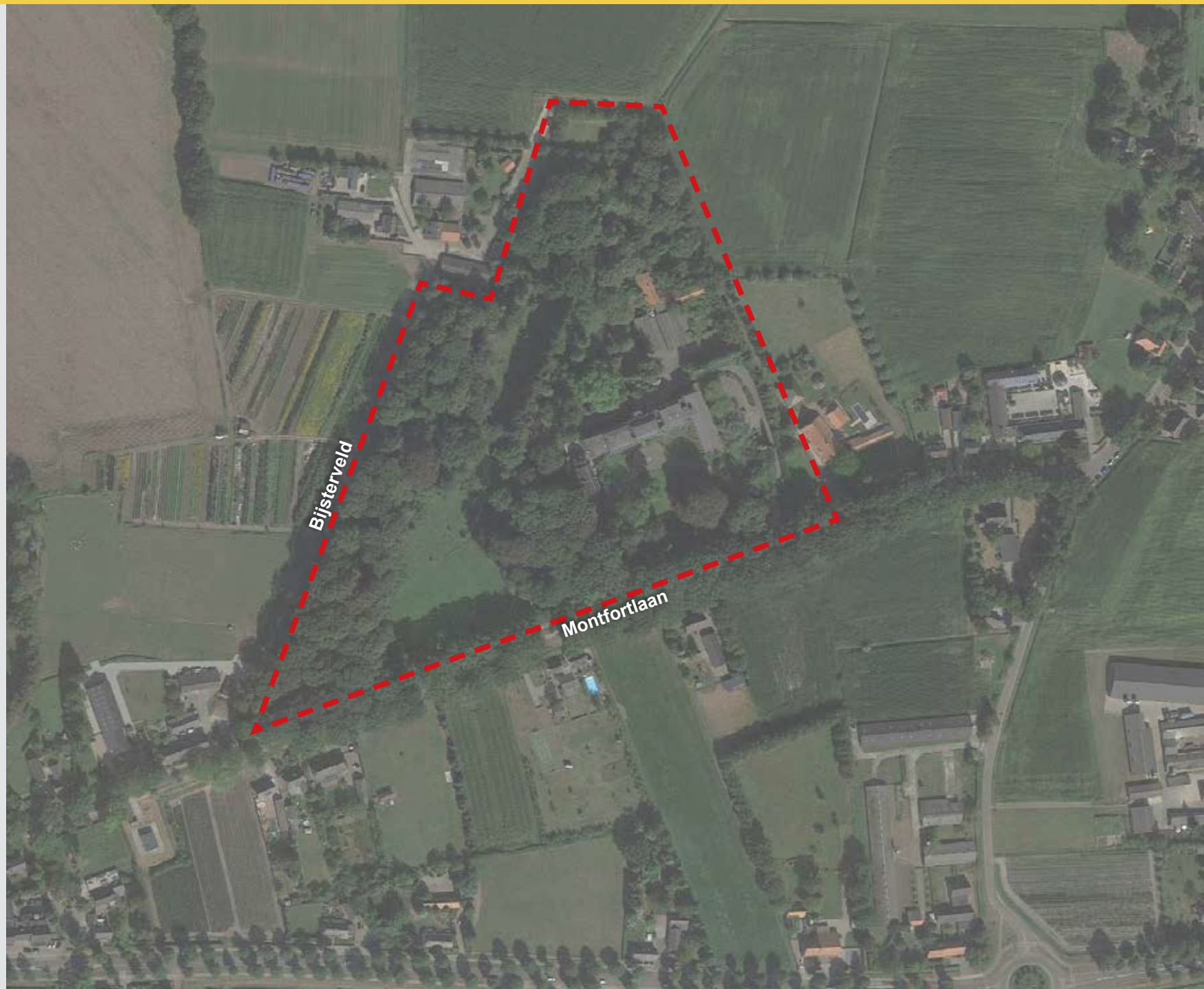
Beeldkwaliteitplan

VB2



Titel:	Beeldkwaliteitplan 'Groot Bijstervelt'
Status:	Concept
Rapportnummer:	211x08751
Datum:	14-07-2017
Opdrachtgever:	VB2
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. C. van Beers
Contactpersoon BRO:	Pascal Hendriks
Projectteam BRO:	Dionne van Gendt / Renze van Och
Gecontroleerd door:	Maike Verstijnen
Bron foto kft:	BRO

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl



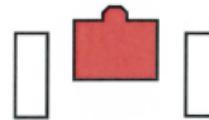
Ligging plangebied

INLEIDING

In het park aan de Montfortlaan te Oirschot staat een complex met gebouwen dat de laatste 100 jaar in gebruik is geweest als Montfortanen klooster. Het complex is gebouwd rondom het voormalig kasteel Groot-Bijstervelt uit 1772, een Rijksmonument. Het park is aangelegd in een Engelse landschapsstijl met een waterpartij en bevat verschillende religieuze elementen zoals een kapel, een begraafplaats, een Lourdesgrot en Calvarieberg. In de loop der tijd zijn aanpassingen aan het originele ontwerp gedaan en kreeg het park te kampen met achterstallig onderhoud, maar veel waardevolle elementen zijn nog aanwezig. Met de ontwikkeling tot levensloop bestendig zorgcomplex op Groot Bijstervelt is voorzien dat naast de bebouwing ook de groene omgeving versterkt wordt en de verschillende waardevolle elementen weer tot hun recht komen.



<1772



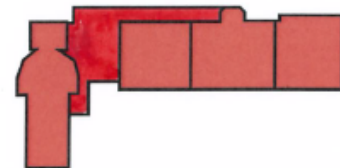
1772-1906



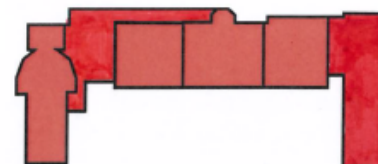
1908



1931



1957-2015



(door: Hylkema Consultants)

Het verhaal gaat dat er op de plek van het huidige 'kasteel Bijstervelt' een slot heeft gestaan. Op oud kaartmateriaal is deze alleen niet terug te vinden.

Circa 1781 – Prent van de achterzijde van het huis met (Franse) classicistische tuin. Symmetrie en centrale middenas waren hierbij belangrijk.

In 1772 werd er een nieuw kasteel gebouwd met twee bouwhuizen. Op de oudste bekende afbeeldingen (circa 1782) is te zien dat deze bijgebouwen middels een fruitmuur met het hoofdgebouw zijn verbonden. Het 'kasteel' is gebouwd in een vrij sobere classicistische stijl op de overgang van rococo en empire stijl. Het geheel was omgracht en de tuin had een symmetrische opzet. De symmetrische opzet is ook terug te vinden in het plattegrond. Deze is te reconstrueren aan de hand van een beschrijving uit 1856. Aan de linkerzijde waren diverse kleine kamers en aan de rechterzijde waren twee grote kamers die waarschijnlijk met en-suite deuren met elkaar waren verbonden. De centrale gang in het midden kwam uit in een salon van waar men uitzicht had over de tuin.

In 1830 werd het landgoed aangekocht door Oets Oenes van den Berg. Hij breidde het landgoed uit.

In de tweede helft van de 19e eeuw kwam er een Protestantse Franse kostschool in het gebouw. Het oude tuinontwerp werd hierbij versoberd, hetzelfde geldt waarschijnlijk voor het interieur. Aan het eind van de 19e eeuw kreeg het huis weer een particuliere eigenaar. Het tuin kreeg het huidige ontwerp.

In 1903 betrokken de paters Montfortanen het klooster. Zij betrokken eerst de bestaande gebouwen. In 1907 werd de oostelijke vleugel gebouwd. Het 18e -eeuwse kasteel diende als inspiratie, maar de nieuwe vleugel kreeg wel een eigen karakter.

De gevel werd in een veel lichtere kleur uitgevoerd en werd voorzien van een losse kap. De typische kloostercellen structuur ontbreekt in deze vleugel. In 1910 werd door dezelfde architect de – toen nog losstaande – kapel ontworpen. In 1931 werd de westelijke vleugel gerealiseerd. Hierdoor werd de kapel met het complex verbonden. Tijdens deze verbouwing werden de kappen van het bouwdeel uit 1907 en het kasteel samengetrokken, waardoor er één massief bouwblok ontstond. De westvleugel heeft wel een cellenstructuur. Later werden de houten tussenwanden weggehaald en ook in de stenen scheidsmuren doorgangen gemaakt.

1903 – intrek paters Montfortanen. Interne verbouwing. 1907 - bouw oostelijke vleugel, 1910 – bouw kapel. Beide door architect W.T. Van Aelst uit Den Bosch (1856-1927)

Aan de hand van de onderzochte bouwgeschiedenis is een dateringsplattegrond gemaakt. Dit resulteerde samen met de externe waardering tot een interne waardering van het exterieur en interieur. Dit is samengevat in de waarderingsplattegrond. Aan de hand van deze plattegrond is de restauratie-architect bezig om het nieuwe programma op een passende wijze in het bestaande gebouw te implementeren, waarbij rekening wordt gehouden met de aangetroffen monumentwaarde.





Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van het landgoed 'Groot Bijstervelt'. De kapel en het hoofdgebouw blijven in de herontwikkeling behouden. Aan de oostzijde wordt een nieuwe vleugel toegevoegd en aan de noord-oostzijde, achter het hoofdgebouw, een nieuwe residentie. In dit beeldkwaliteitsplan wordt beschreven hoe de bestaande bouw zal worden gerenoveerd en hoe de nieuwe bebouwing zal passen bij de bestaande monumentale bouwwerken. Hiermee zal het uiteindelijke ensemble van gebouwen op het landgoed als één geheel gaan functioneren.

Relatie met het bestemmingsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van het complex Oud Bijstervelt. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandsc commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de volgende pagina's worden allereerst de onderdelen verder toegelicht. Daarna wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in drie verschillende bouwdelen; het hoofdgebouw, de oostvleugel en de residentie.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.





opbouw en raamindeling



hoofdentree



fronton



gemetselde rollaag



tekst in gevelsteen



gevelsteen



raamindeling

De meest ingrijpende aantasting van het originele ontwerp is de bebouwing. Door de verschillende toevoegingen eist de bebouwing nu een centrale rol op. Het ensemble van gebouwen zal als totaliteit een alzijdige oriëntatie hebben. Gezocht zou moeten worden hoe het landschap weer een meer centrale rol kan krijgen. Bijvoorbeeld door het 'opknippen' van de bebouwing, meer diversiteit toe te voegen en aandacht te hebben voor de visuele verbinding tussen de voor- en achterzijde van de bebouwing. Het gebied aansluitend aan de bebouwing kende altijd een andere structuur en sfeer dan het park in de late Engelse landschapsstijl. In het nieuwe ontwerp zou daarom gezocht moeten worden naar een meer kleinschalige en rationele sfeer.

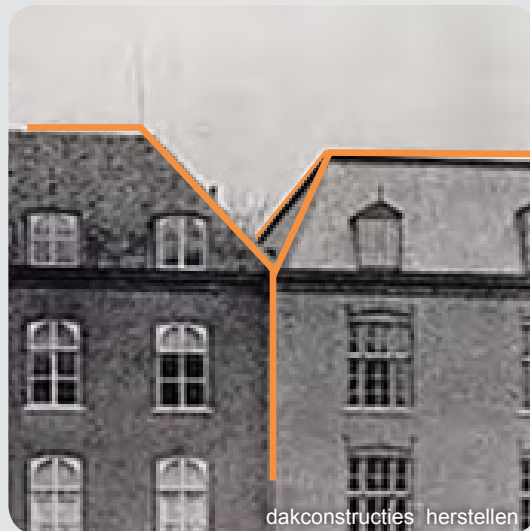
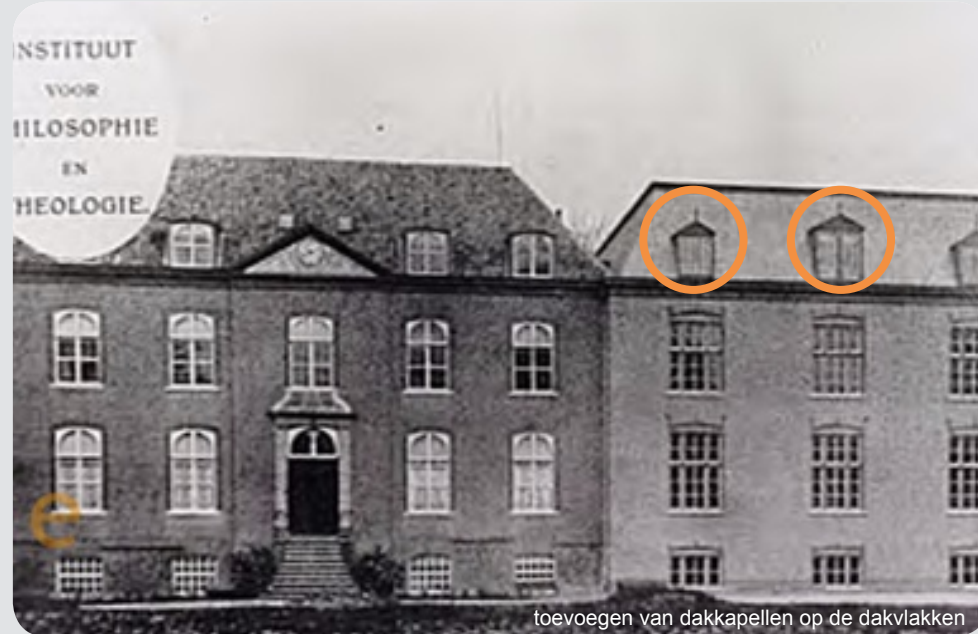
Door de economische functies te clusteren rond de bebouwing blijft de landschapstuin onaangetast. Een belangrijke ontwerpogave ligt hierbij op de overgangszone van de bebouwing naar de landschapstuin. Hier dient nagedacht te worden over de beleving van zowel de bewoner, als de bezoekers van het park.

De architectuur van de bebouwing richt zich op de gelaagdheid van de herkenbare bouwtypen in architectuur en functie. Bij het aanbrengen van aanpassingen aan het kloostercomplex moet nadrukkelijk worden gekeken naar de ontstaansgeschiedenis en de monumentwaarde in de totale samenhang, maar ook per onderdeel. Alle toegevoegde elementen die niet in relatie tot de historie worden voorgesteld, maar uit het oog van bruikbaarheid, zullen op een eigentijdse manier worden toegevoegd aan het ensemble zonder dit als dusdanig te niet te doen.

Voor het totaal complex wordt gestreeft naar een duidelijke hiërarchie. Het meest prominent is het oorspronkelijke landhuis en daarop volgend in de hiërarchie de beide vleugels van het hoofdgebouw en de kapel. De kapel staat op enige afstand aan de westzijde van het hoofdgebouw. De nieuwe oostvleugel zal als tegenhanger van de kapel op ongeveer gelijke afstand van het hoofdgebouw aan de oostzijde worden gepositioneerd. Omdat de oostvleugel als volledig nieuw object zal worden toegevoegd wordt het ondergeschikt aan het landhuis en de kapel vormgegeven. Uitgangspunt is dat dit zal geschieden middels bouwhoogte, maatvoering, architectuur, gevelindeling en de rijkheid in detaillering.

Achter het ensemble van kapel - hoofdgebouw - oostvleugel zal een nieuw bouwwerk worden geplaatst. Dit bouwwerk ligt in het verlengde van de nieuwe oostvleugel en zal net als het deze oostvleugel als nieuw object worden toegevoegd. Deze achterbouw zal daarom qua uitstraling een link vormen met de nieuwe oostvleugel. Omdat de achterbouw niet meedoet aan het frontbeeld van het landgoed 'Groot Bijstervelt' wordt de achterbouw aan de achterzijde gepositioneerd en zal de bouwhoogte van deze massa lager zijn dan het frontbeeld.

DEELGEBIED 'Hoofdgebouw'



Sfeerbeschrijving

Dit deelgebied is aangemerkt als rijksmonument. Er wordt daarom voor dit deelgebied met name ingegaan op de manier waarop deze bouwmassa kan worden hersteld danwel nog versterkt kan worden. Hierbij spelen de originele bouwdelen zoals beschreven in het onderdeel 'bouwhistorie' een basisonderlegger voor de renovatie dan dit bouwdeel.

Het hoofdgebouw is in de loop der jaren ontstaan door de samenvoeging van een landhuis met aan weerszijden een identieke vleugel. Het originele landhuis, in het midden van het ensemble, springt eruit vanwege zijn rijkheid in detaillering. Beide vleugels hebben een identieke uitstraling en vormen een iets sobere versie van het landhuis. De drie bouwvolumes waren niet alleen door de architectuur, maar ook door de eigen kapvormen als eenheid herkenbaar.

Met betrekking tot de renovatie van dit bouwdeel is het wenselijk zoveel mogelijk originele bouwelementen en details te behouden danwel in ere te herstellen.

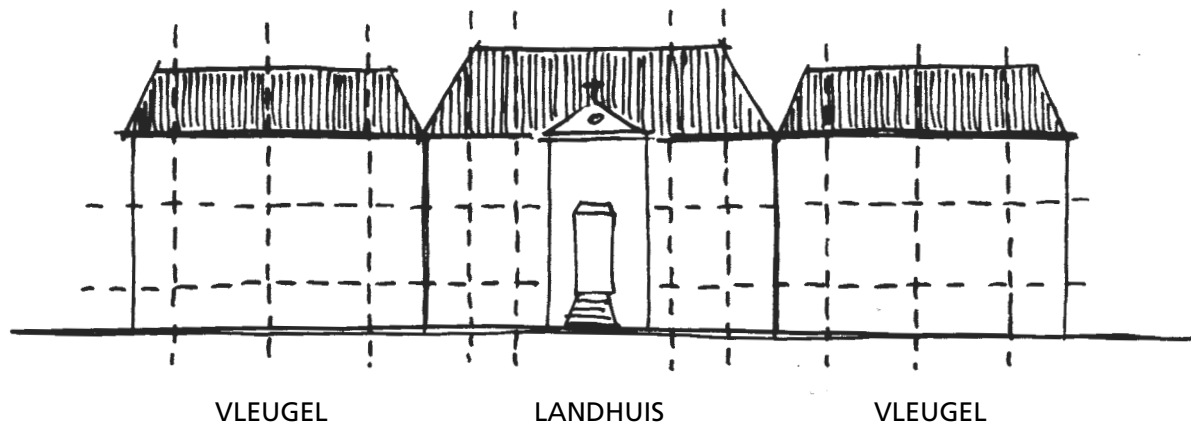
Massa en positionering

Het hoofdgebouw bestaat uit een aaneenschakeling van drie verschillende bouwmassa's. De middelste bouwmassa is het originele landhuis. Links en rechts van het originele landhuis zijn twee identieke vleugels aangebouwd. Deze twee vleugels zijn soberder uitgevoerd en ondergeschikt aan het originele landhuis vormgegeven. De drie verschillende bouwmassa's zijn als dusdanig herkenbaar. Dit komt tot uiting in de kapvorm en het onderscheid in detaillering.

Materialen en detaillering

Omdat het in dit deelgebied gaat om een monumentaal pand, wordt met name ingezet op de renovatie van het bestaande pand. Hierbij worden de originele materialen, kleurstellingen en detailleringen van zowel het landhuis als de twee identiek aangebouwde vleugels nagestreeft.

Situering	Oriëntatie	- bestaand
Hoofdvorm	Bouwmassa	- drie aaneengeschakelde bouwmassa's waarvan de twee buitenste bouwmassa's identiek zijn en de middelste bouwmassa een representatieve rol heeft.
	Bouwhoogte	- 2,5 bouwlaag + kap
	Kapvorm	- afgeknot schilddak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- souterrain / basement / kap
	Gevelgeleding	- verticaal
	Plasticiteit	- bestaande handhaven
Detaillering	Materiaalkeuze	- reeds toegepaste materiaalsoorten
	Materiaalkleur	- reeds toegepaste materiaalkleuren
	Detaillering	- aansluitend op de bestaande architectuurstijl



DEELGEBIED 'Oostvleugel'



Sfeerbeschrijving

De voorgevel bestaat uit de kapel en het hoofdgebouw. Om symmetrie in het ensemble terug te brengen is voorgesteld een nieuwe oostvleugel te bouwen aan de oostzijde van het hoofdgebouw. Dit als tegenhanger van de kapel aan de westzijde van het hoofdgebouw. Deze twee elementen zullen door middel van een verbindingsmassa aan het hoofdgebouw worden gekoppeld. Wel moet duidelijk herkenbaar blijven dat dit drie verschillende massa's zijn. Dit betekend dat de verbindingsmassa's ondergeschikt aan de kapel, hoofdgebouw en nieuwe vleugel dienen te worden uitgevoerd.

De nieuwe oostvleugel zal een eigentijdse en eenvoudige uitstraling krijgen. Hiermee wordt de nadruk gelegd op de rijkheid in detaillering van het hoofdgebouw en de kapel die beide monumentaal zijn. Er wordt gezocht naar een symmetrisch beeld in de gevel. De architectuur is strak, statig en eenvoudig. Dit met een knipoog naar de gekozen architectuurtypologie van het hoofdgebouw.

Massa en positionering

Het hoofdgebouw blijft in het ensemble als hoofdgebouw functioneren. De nieuwe oostvleugel dient lager te worden uitgevoerd dan het hoofdgebouw maar wel enigszins evenwichtig in relatie tot de massa van de kapel. Hieruit blijkt een begane grondlaag met twee verdiepingen en een kap een juiste massa voor de oostvleugel zolang de nok maar lager blijft dan het hoofdgebouw. De kap zal modern worden vormgegeven.

De verbindingsmassa tussen het hoofdgebouw en de kapel enerzijds en de oostvleugel anderzijds dient ondergeschikt uitgevoerd te worden. Deze verbindingsmassa's worden puur voor de interne verbinding benut en zullen uit één hooguit twee bouwlagen bestaan. De vormgeving is eenvoudig en sober waarmee de architectuur van de kapel, het hoofdgebouw en de oostvleugel goed tot zijn recht komt. De gevels bestaan uit transparant materiaal en de afwerking van deze verbindingsmassa's zal bestaan uit een plat dak.

Materialen

De nieuwe oostvleugel zal een eigentijdse uitstraling krijgen met een knipoog naar de architectuurtypologie van het hoofdgebouw. Om massa neer te zetten als tegenhanger van de kapel wordt er gekozen voor een dicht en zwaar bouw materiaal; baksteen. De baksteen zal evenals de kapel en het hoofdgebouw worden uitgevoerd in een rood / bruin spectrum. De kap en de kozijnen zullen modern en strak worden vormgegeven waarbij een duidelijke gelaagdheid in bouw tijden afleesbaar wordt. Voor de kap wordt gedacht aan bijvoorbeeld een zo vlak mogelijke keramische pan, leien of zink. Voor de kozijnen wordt gedacht aan bijvoorbeeld aluminium of hout.

De verbindingsmassa's zullen transparant worden uitgevoerd. Hiermee komt het contrast tussen de gesloten bouwvolumes (kapel, hoofdgebouw en oostvleugel) en de verbindingsmassa's goed tot uitdrukking. De verbindingsmassa's worden bij voorkeur uitgevoerd in glas.

Detaillering

De detaillering zal strak en eenvoudig worden uitgevoerd. Gevelopeningen hebben grotendeels een gelijk maatvoering en dienen eenvoudig en strak te worden uitgevoerd.

Situering	Oriëntatie	- op de voorzijde, gelijk aan oriëntatie hoofdgebouw
Hoofdvorm	Bouwmassa	- oostvleugel; één totale bouwmassa - verbindingsmassa; één totale bouwmassa
	Bouwhoogte	- oostvleugel; 3 bouwlagen met kap - verbindingsmassa; 1 à 2 bouwlagen
	Kapvorm	- oostvleugel; afgeknot schilddak - verbindingsmassa; platte afwerking
	Kaprichting	- oostvleugel; dwarsrichting
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- oostvleugel; basement
	Gevelgeleding	- oostvleugel; verticaal
	Plasticiteit	- matig
Detaillering	Materiaalkeuze	- gevel oostvleugel; natuursteen, baksteen - dak oostgevel; leisteen, keramische pan of zink - kozijnen; hout of aluminium - verbindingsmassa; transparant (vb. glas)
	Materiaalkleur	- baksteen; bruin-rood spectrum - natuursteen; grijs tinten - dak; donkere kleurstelling
	Detaillering	- strak en eenvoudig

DEELGEBIED 'Achterbouw'



Sfeerbeschrijving

De achterbouw is gelegen achter het ensemble kapel-hoofdgebouw-oostvleugel. Naast de oostvleugel wordt eveneens de achterbouw als nieuw object toegevoegd aan het bouwcluster. Zoals in de visie omschreven zullen de nieuw toe te voegen bouwmassa's een eigentijdse uitstraling krijgen. Aangezien er ook wordt gekeken naar een samenhangend geheel zal de achterbouw veel gelijkenis krijgen met de architectuur en uitstraling van de nieuwe oostvleugel. De nieuwe achterbouw zal een eigentijdse, statige en eenvoudige uitstraling krijgen.

Massa en positionering

De achterbouw is gelegen achter het front bestaande uit kapel - hoofdgebouw - oostvleugel. De achterbouw is in bouwhoogte lager dan het front en daarmee niet in het frontbeeld zichtbaar. De achterbouw zal bestaan uit een begane grond, verdieping en kap. Het dak zal eveneens als afgeknot schilddak worden uitgevoerd. De kap zal modern worden vormgegeven. De architectuur is strak, statig en eenvoudig. Dit met een knipoog naar de gekozen architectuurtypologie van het hoofdgebouw en de link naar de nieuwe oostvleugel.

Materialen

De achterbouw zal grotendeels in gelijke materialisering en kleurstelling worden toegepast als de nieuwe oostvleugel. Dit houdt in dat de gevel wordt uitgevoerd in een dicht en zwaar bouw materiaal; baksteen. De kleurstelling is voor de achterbouw is ingetogen. Dit betekent dat een schreeuwerige, felle of gevlekte kleurstelling niet wenselijk is. Het volume en de vorm van de kap zijn identiek maar de kleurstelling van het dak mag afwijken ten opzichte van de oostvleugel. De kap en de kozijnen zullen modern en strak worden vormgegeven waarbij een duidelijke gelaagdheid in bouw tijden afleesbaar wordt. Voor de kap wordt gedacht aan bijvoorbeeld een zo vlak mogelijke keramische pan, leien of zink. Voor de kozijnen wordt gedacht aan bijvoorbeeld aluminium of hout.

Detailering

De detailering zal strak en eenvoudig worden uitgevoerd. Gevelopeningen hebben grotendeels een gelijk maatvoering en dienen eenvoudig en strak te worden uitgevoerd. De entree krijgt een accent in de vorm van bijvoorbeeld een hoofdgestel of kroonlijst dat een knipoog vormt naar de klassieke architectuur.

Situering	Oriëntatie	- op de nieuwe ontsluitingslaan aan de oostzijde van het landgoed
Hoofdvorm	Bouwmassa	- één totale bouwmassa
	Bouwhoogte	- 2 bouwlagen met kap
	Kapvorm	- afgeknot schilddak
	Kaprichting	- langsrichting
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- basement
	Gevelgeleding	- verticaal
	Plasticiteit	- matig
Detailering	Materiaalkeuze	- gevel; eigentijds materiaal - dak; leisteen, keramische pan of zink - kozijnen; hout of aluminium
	Materiaalkleur	- baksteen; ingetogen - natuursteen; grijs tinten - dak; vrij
	Detailering	- strak en eenvoudig

