

Oomen Architecten

Huisvesting van Titurel

Landgoed Titurel

identificatie

projectnummer:

285278.20171745

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ir. G. Veugen

planstatus

datum:

15-03-2019

opdrachtgever:

Oomen Architecten

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Noodzaak	3
2. Actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex	5
2.1. Historie	5
2.1.1. Landschap	5
2.1.2. Eigendom en gebruik	9
2.1.3. Bebouwing	10
3. Huidige situatie	13
3.1. Behouden waarden	14
3.2. Aangetaste en verdwenen waarden	16
4. Nieuwe situatie	19
4.1. Meerwaarde ontwikkeling van het complex	19
4.2. Toekomstige exploitatie van het landgoed	19
4.3. Hoe de toekomstige waarden worden beschermd	19

1.1. Noodzaak

Herontwikkeling is urgent omdat de huidige huisvesting van Titurel niet meer voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen. De bouwkundige staat van het rijksmonument is slecht en zonder restauratie dreigt een verdere achteruitgang van het monument. Ook bij de andere gebouwen is er achterstallig onderhoud. Bovendien is er tekort aan ruimte voor de huidige bezetting op het landgoed van 20 cliënten. Daarbij komt dat de stichting vanwege de grote vraag naar de zorg die men nu levert (wonen, werk en zorg) wil groeien naar zo'n 50 cliënten.

De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Vanwege de ligging van het plangebied binnen een cultuurhistorisch waardevol complex verzoekt de provincie de cultuurhistorische waarden en de gevolgen van het planvoornemen op deze waarden nader te omschrijven, conform de cultuurhistorische gronden, zoals in artikel 24 Vr is bedoeld.

Deze cultuurhistorische onderbouwing is samengesteld op basis van het materiaal dat voortkomt uit de bijeenkomst erfgoed van 7 december 2016.

2. Actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex

5

2.1. Historie

2.1.1. Landschap

Het landgoed Bieduinenhof is opgetrokken in de voormalige gemeente Putte, thans Woensdrecht. Begin 19^e eeuw bestond dit gebied nog uit levend schraal stuifzand zonder bos. De locatie bevindt zich op de overgang van twee geomorfologische eenheden: een dekzandvlakte in het zuiden en stuifduinen in het noorden. Landschappelijk is dit goed waarneembaar door verschillen in de bosvegetatie en het reliëf. De bodemstructuur en de hydrografie maken deze locatie uiterst ongunstig voor permanente bewoning. In de loop van de 19^e eeuw wordt de regio echter meer en meer gecultiveerd. Gronden worden aangekocht en landgoederen verschijnen.



Figuur 2.1 Kaart 1815

Rond 1860 is de lager gelegen dekzandvlakte ten zuiden van de locatie bijna volledig gecultiveerd en in gebruik genomen als productiebos. De bospercelen zijn duidelijk te onderscheiden door rechte paden die rond deze percelen zijn aangelegd.



Figuren 2.2 en 2.3 Kaart 1835 en kaart 1860

In 1883 wordt op de rand van de duinen gestart met de aanleg van het landgoed Bieduinen. De gronden ten oosten en ten westen veranderen daarbij in bos. Het landgoed zelf wordt gerealiseerd op een ruim perceel wat ingericht wordt als tuin met vijver. Het landgoed is vanaf de Putseweg bereikbaar via een lange rechte laan. Ook ten noorden van het landgoed verandert het duingebied langzaam in een bosgebied met hier en daar nog delen met heide.



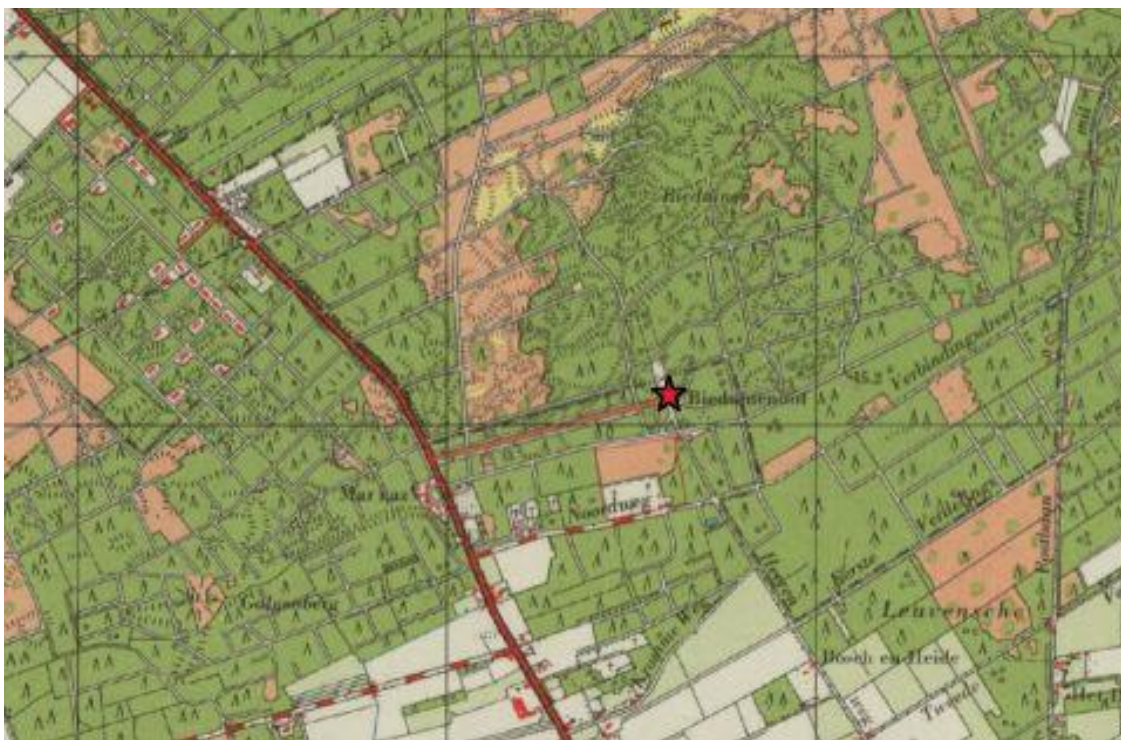
Figuur 2.4 Kaart 1900

Begin 20^e eeuw is alleen nog direct ten noorden van dit landgoed een duingebied De Bieduinen met heide waarneembaar. De bospercelen worden daarnaast fijnmaziger verdeeld. De bospaden bestaan allemaal uit lange rechte paden, die grotendeels parallel lopen aan de toegangslaan van het landgoed.

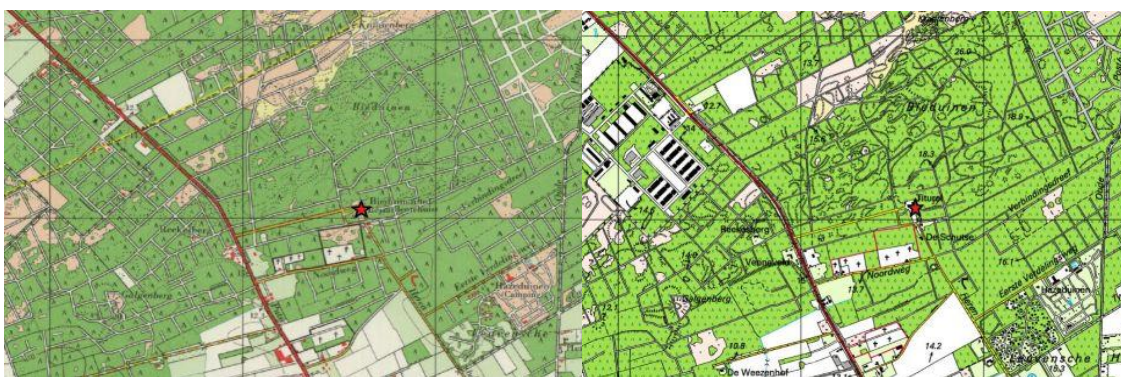


Figuren 2.5 en 2.6 Kaart 1914 en kaart 1945

Na de 2^{de} wereldoorlog wordt ook dit gebied verder bebost. Er blijven slechts enkele plukjes zandgrond met heide waarneembaar. Ten zuiden van het landgoed aan de Noordweg en de Krommeweg worden begraafplaatsen gerealiseerd. Ten zuidoosten van het landgoed ontstaat recreatiepark Hazeuduinen.

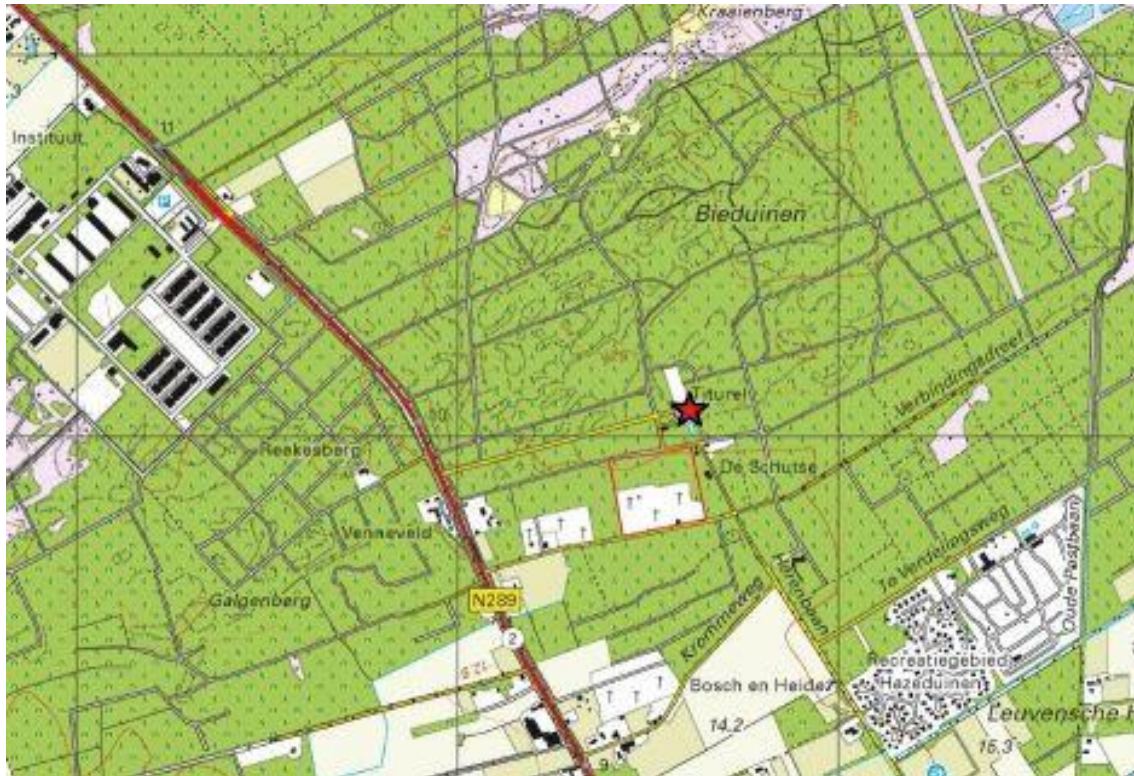


Figuur 2.7 Kaart 1960



Figuren 2.8 en 2.9 Kaart 1980 en kaart 2000

Rond 2015 is de volledige omgeving van landgoed Bieduinen bebost. Van de oorspronkelijke duinen is enkel nog een smalle strook waarneembaar.



Figuur 2.10 Kaart 2015



Figuur 2.11 Ansichtkaart Bieduinen-Hof omstreeks 1907

2.1.2. Eigendom en gebruik

Aan het einde van de 19^e eeuw verschijnen op de Brabantse Wal vele landgoederen. De Belgische aanwezigheid van gegoede burgers werd in deze periode duidelijk waarneembaar. Houtvester Servais uit Antwerpen nam in 1883 het initiatief voor de aanleg van landgoed Bieduinen. Daarmee werd ook dit landgoed een van de vele landgoederen dat werd gerealiseerd door vermogende Belgen.

Servais kocht al in 1881 gronden op de Brabantse Wal. Hij was ook eigenaar van landgoed het Groote Meer. Op een bepaald moment strekten zijn domeinen over de voormalige gemeenten Putte, Ossendrecht, Huijbergen (thans Woensdrecht) en Kalmthout (België) uit.

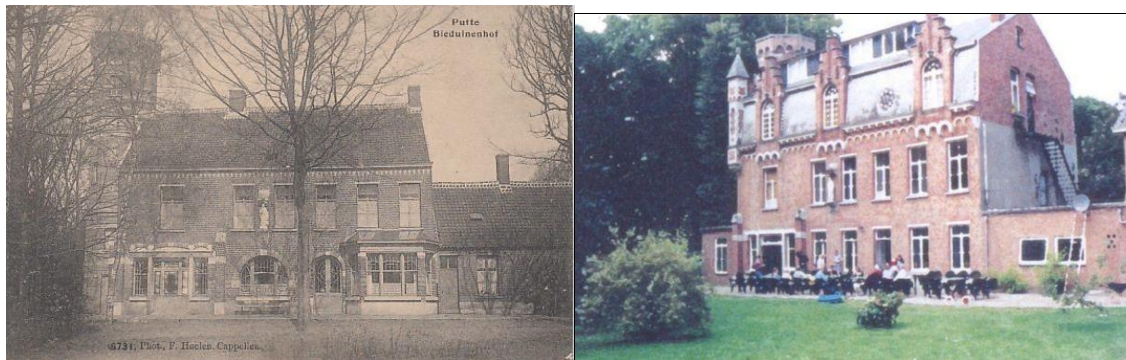
In 1897 neemt zijn zoon Alphonse Charles, koopman, en wonende te Borgerhout (België) het landgoed over. In 1911 wordt Bieduinenhof verkocht aan Cassiers. In deze periode krijgt het gebouw ook een semi-publieke functie als verzorgingshuis. Vanaf de jaren 1935 wordt het landgoed verhuurd aan Priester Nuyten en functioneert het als recreatieoord voor jongeren.

De Franciscanessen van Asten hadden in de villa van 1948 tot 1952 een bejaardenhuis. In 1956 wordt het complex verkocht aan de familie van Mierlo uit Essen (België). Vanaf die periode hebben de Franciscanessen van Oudenbosch er bejaarden uit de omgeving verzorgd. Novicen maakten in die tijd de gebouwen schoon. Op 4 juni 1958 namen enkele zusters hun intrek en 15 september van dat jaar begonnen ze hun werk.

Tot 1978 bleef de leiding bij de zusters, die al wel leken inschakelden. De familie Van Mierlo, nog steeds eigenaar van de villa, vond een echtpaar bereid geestelijk minder begaafde kinderen een tehuis te geven in de villa.

Sinds 1993 verblijft de stichting Titurel (een woon- en leefgemeenschap op antroposofische grondslag) op het landgoed Bieduinen. Dit is ook de periode dat het landgoed 'Bieduinenhof' van naam wijzigde in 'Titurel'. In het hoofdgebouw is momenteel een geestelijk verzorgingshuis ondergebracht.

Stichting Titurel maakt gebruik van het landgoed als woon- en leefgemeenschap. De stichting biedt langdurige zorg en dagbesteding aan mensen met autisme, psychische problematiek en/of een verstandelijke beperking. Samen wonen en werken vormt "het hart" van de door Titurel aangeboden zorg. Verschillende vormen van (begeleiding bij) wonen komen hier voor, aangepast aan de individuele zorgvraag. Kleinschalige woongroepen, begeleid wonen en ambulante woonbegeleiding komen allemaal voor op het landgoed.



Figuur 2.12 Hoofdgebouw zonder en met mansardedak en art-deco stijlelementen Links omstreeks 1910

2.1.3. Bebouwing

Villa Bieduinenhof staat aan het eind van een circa 500 meter lange oprijlaan. Verder ten zuiden en ten oosten van de Heerbaan ligt de tweede locatie van stichting Titurel, de accommodatie van de werkgebedien bij De Cluse.

De villa is in meerdere periodes verbouwd en uitgebreid. Naast de villa zijn op het landgoed enkele bijgebouwen en twee bedrijfswoningen aanwezig.

De villa dateert uit 1883. De villa is in Neo-Romaanse stijl gebouwd en heeft kasteelachtige elementen en motieven van Rondboogstijl. Villa Bieduinenhof van de Antwerpse houtvester Servais bestaat uit een rechthoekige plattegrond bestaande uit twee bouwlagen. Aan de westkant bevinden zich de kenmerkende achthoekige toren van de villa en een eenlaagse aanbouw. Aan de oostkant is in de jaren 60 een kruisvormige aanbouw van twee bouwlagen gerealiseerd.

Alphonse Charles, die in 1897 eigenaar werd, heeft het landhuis voorzien van Art Deco-stijlelementen. De structuur van lanen en wandelpaden op het landgoed is tegen 1940 uitgekristalliseerd. Opvallend hierbij is de statige oprijlaan getraceerd op het torentje.

Ook Cassiers verbouwde Bieduinenhof die het in 1962 uitbreidde en verschillende bijgebouwen optrok. In 1962 begon de bouw van kleinschalige, barakachtige gebouwen voor het retraite- en vakantiehuis Cluse ter Dunen. De woonomstandigheden van de zusters verslechterden dramatisch. In 1961 kregen ze vergunning voor de verbouw en uitbreiding van het rusthuis met een kapel aan de noordzijde. Kapel en sacristie werden in 1964 ingezegend.

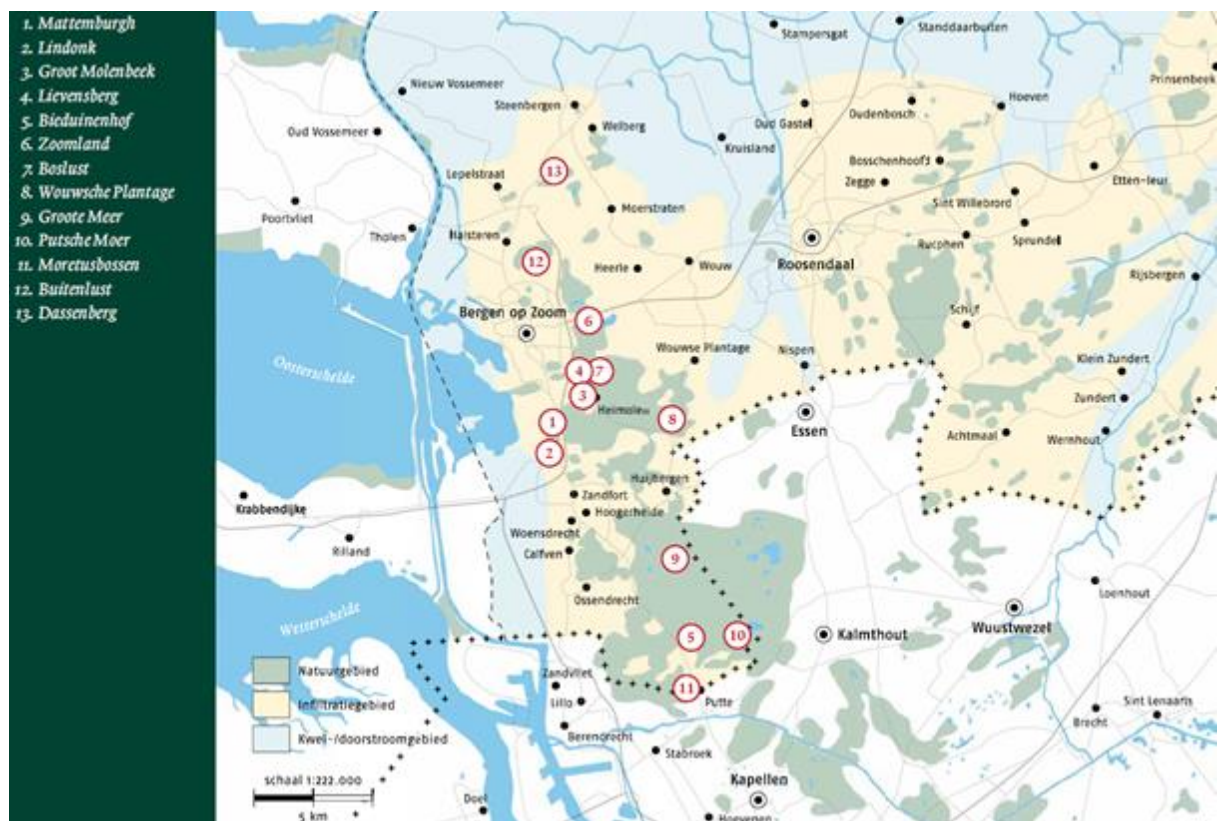
Het zadeldak wordt aangepast tot mansardedak met dakkapellen. De vijver van Cassiers verwijst ook nog naar deze periode. De markante oprijlaan die getraceerd is op het torentje dateert eveneens uit de periode van Cassiers.

Tussen 1967 en 1970 kwam er naast de oude villa een nieuw gedeelte voor handenarbeid en recreatie en werd de keuken uitgebreid. Het ontwerp was van architect F. van Dooren uit Ossendrecht. Dit betreft de rechtervleugel waar momenteel 16 woonzorgeenheden in gevestigd zijn.

Het voorplein van grind ligt aan het westen met aan de noordwestkant een modern kantoorgebouw van hout.

Aan de zuidzijde van de villa is een aangelegde tuin met terras, grasvelden, bloemperken en vijver. Verder ten zuidwesten bevindt zich een dierenverblijf. Aan de noordkant bevindt zich de kapel en sacristie en een open park met een oude oost-west laanstructuur. De villa staat in de as van de karakteristieke oost-west getraceerde oprijlaan met laanbeplanting. De huidige hoofdlaan is van de periode 1910-1925. De oorspronkelijke ingang bevindt zich iets ten zuiden, waarbij de zijgevel de voorgevel (Vlaamse voorgevel) van het complex was. De wijziging in de ontsluiting hangt samen met de verrijking van het gebouw.

Het landgoed maakt onderdeel uit van het grootschalige grenspark De Zoom Kalmhoutse heide en een reeks van landgoederen op de Brabantse Wal. Het landgoed is één van de 13 landgoederen behorende bij de Brabantse Wal.



Figuur 3.1 Landgoederen op de Brabantse Wal (Bron: Landgoederen in Noord-Brabant)

Uit het verhaal van de landgoederen tussen Bergen op Zoom en Antwerpen blijkt dat de Bieduinenhof geen must is. Het is niet een zogenaamd vlaggenschip van deze landgoederenreeks. Het landgoed laat in zijn verschijningsvorm en ligging op de Brabantse Wal (vlak bij in de bijen duinen) het verhaal van landgoederen echter wel goed vertellen. Vooral de rol van vermogende Belgen uit Antwerpen is interessant. Daarmee wordt het landgoed gewaardeerd als een 'need'.



Figuren 3.2 en 3.3 Foto's huidige bebouwing

3.1. Behouden waarden

Villa Bieduinenhof (de zeskantige toren en de daarmee verbonden villa) is een Rijksmonument. De later bijgekomen oostvleugel (1962) van het hoofdhuis maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument. Ook de kapel en sacristie zijn geen monument.

Bouwkundige status

Op basis van bouwhistorisch onderzoek kan gesteld worden dat Bieduinenhof een bijzonder en zeldzaam voorbeeld is van een 19e eeuwse villa met feodale traptoren. Het is een opvallend vroeg voorbeeld van het gebruik van een toren om een nieuw te bouwen villa een 'historische' context te geven. De meeste voorbeelden van landhuizen met een toren in Nederland dateren uit de eerste decennia van de 20e eeuw. Mogelijk dat de Belgische achtergrond van de opdrachtgever hierin een rol heeft gespeeld. Ook de ligging op de Brabantse Wal met markante hoogteverschillen en het voorkomen van andere landgoederen met toren (kasteel Boterbergen te Kalmthout) kan een rol gespeeld hebben in de ontwikkeling van een toren. In gevelopbouw en plattegrond een combinatie van een 'traditioneel' symmetrisch herenhuis met drie beuken en een ten westen geplaatste, panddiepe tuinkamer. Architectuurhistorisch opvallende opzet. Door de wijziging van de kap in 1910-1925, heeft het pand een andere karakteristiek gekregen en is de typologie van een sober laat-middeleeuws volume vervangen door een uitbundig gebouw dat eerder aansluit op de late zestiende en begin zeventiende eeuw: als geheel is er sprake van een waardevol gelaagd volume.

Landschap

Het duinenlandschap rond het landhuis is nog steeds aanwezig zij het in beboste vorm en begroeid met rododendron. Ook het hoogteverschil is nog waarneembaar. Aan de zuidzijde is nog steeds een vijver aanwezig.

De villa staat in de as van de karakteristiek oost-west getraceerde oprijlaan met laanbeplanting. De huidige hoofdlaan is van de periode 1910-1925.



Figuur 3.4 en 3.5 Waarneembare glooiing op het landgoed en Zicht vanaf de Putseweg op de oprijlaan, met in de verte, in het licht, de toren waarneembaar (google streetview)

Samenvatting behouden waarden

- Karakteristieke kasteelachtige villa/landhuis met achtkantige traptoren en vierkante hoektorentjes.
- Villa visueel zichtbaar vanaf Putseweg, mooie imposante oprijlaan.
- De villa vormt het hart van het landgoed.
- Parkachtige omgeving en reliëf (heuvelachtige zandverstuivingen) aan noordoostkant van de kapel.
- De hoge mate van detaillering van het gebouw en materialisatie.



Figuur 3.6 Duidelijk waarneembaar de eenlaagse aanbouw aan de voorzijde en de aanbouw aan de achterzijde

3.2. Aangetaste en verdwenen waarden

Bebouwing

De bouwkundige staat van alle bouwdelen (met uitzondering van de kapel) is slecht. De huidige staat van de villa is onvoldoende voor de huidige woonfunctie en het verlenen van de juiste zorg. Door de uitbouwen aan de voor- en achterzijde is het oorspronkelijke deel (wat aangemerkt is als Rijksmonument) niet volledig waarneembaar. Daarnaast doet de kruisvormige uitbouw geen recht aan de schaal van het oorspronkelijke gebouw. De uitbouw staat gezien zijn grote oppervlakte niet in verhouding met de schaal van de villa. Dit komt ten nadele van de belevingswaarde van de villa.

De oorspronkelijke ingang bevindt zich iets ten zuiden, waarbij de zijgevel de voorgevel (Vlaamse voorgevel) van het complex was. De wijziging in de ontsluiting hangt samen met de uitbreidingen van het gebouw.



Figuur 3.7 Losse bebouwing op het landgoed (bron: Basisviewer.Rho)

Landgoed

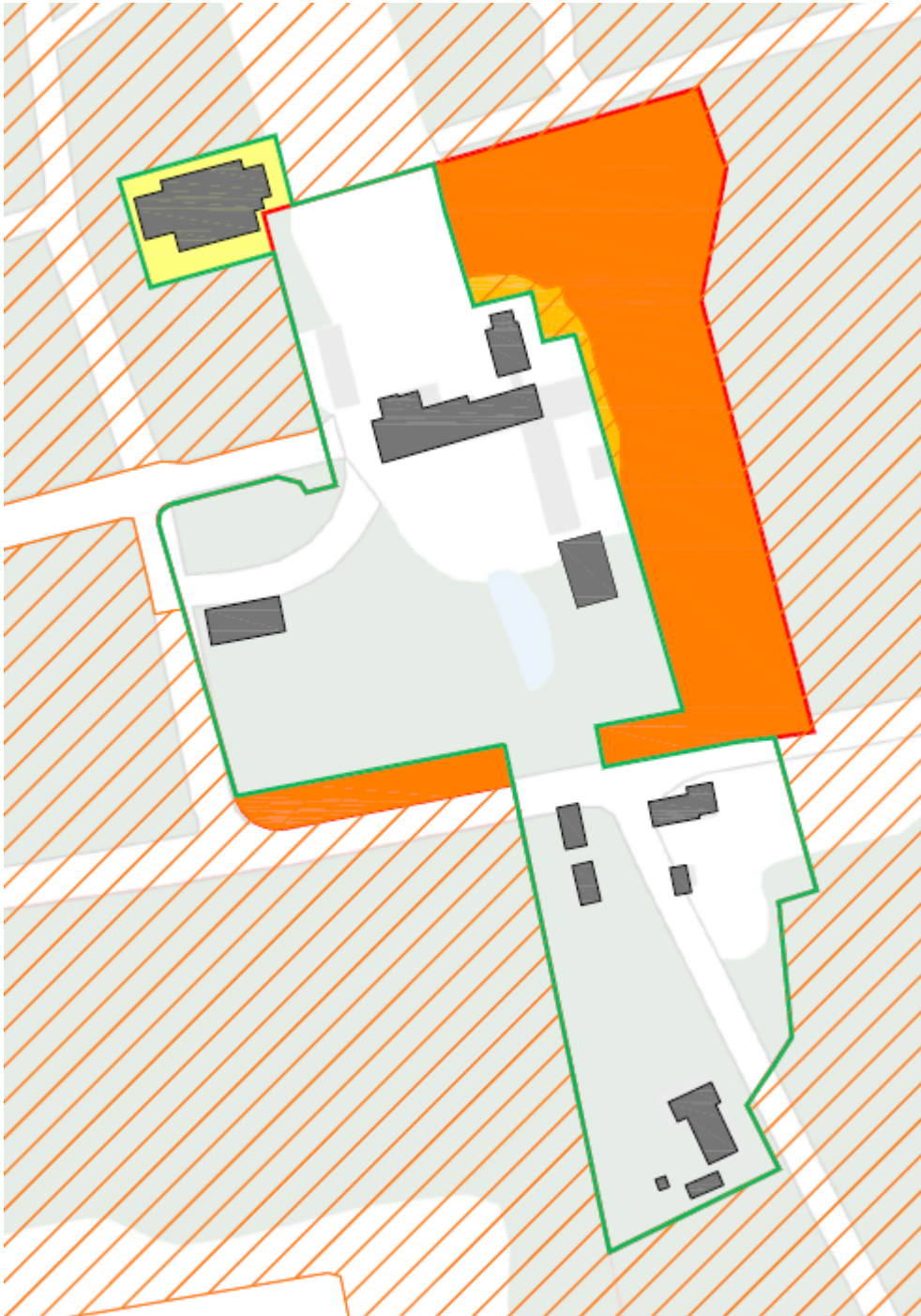
In verschillende perioden zijn in de tuin diverse bijgebouwen gerealiseerd. Deze zijn in verschillende stijlen en voor verschillende doelen gerealiseerd.

Op de gronden zijn in de loop der jaren nieuwe verhardingen, voor onder andere parkeren en een terras, gerealiseerd. Samen met de slechte status van de tuin geeft dit een rommelig beeld.

Het landgoed en de omgeving kenmerkten zich door nette rechte lanen. Door de verrommeling en gewijzigd gebruik van het landgoed is dit, op de oprijlaan na, niet meer goed waarneembaar.

Samenvatting aangetaste en verdwenen waarden

- De bouwkundige staat van alle bouwdelen is slecht.
- De latere aanbouw is storend voor de belevingswaarde van het hoofdgebouw.
- Behalve voor de huidige oprijlaan, zijn de andere lanen minder zichtbaar en niet functioneel gebruikt in het huidige ontwerp van het landgoed.
- Het parkeren is niet goed gedefinieerd.
- Een rommelig gevoel van de tuin ten zuiden van de villa.



Figuur 4.1 Situering bebouwing in nieuwe situatie

4.1. Meerwaarde ontwikkeling van het complex

Een deel van de kruisvormige aanbouw aan de achterzijde van de villa wordt afgebroken. Het afbreken van de bestaande nieuwbouw is gunstig voor het aanzicht van de monumentale villa en draagt bij aan de decentralisatie van bebouwing op het landgoed. De villa komt weer vrij te liggen, zoals deze ook vrij lag begin 20^e eeuw. De massa van de oorspronkelijke villa staat door het slopen van de grote aanbouw beter in verhouding met de andere bebouwing op deze locatie. De villa wordt gezien zijn positie weer aangezien als het hoofdgebouw van het landgoed. De monumentale villa komt nu beter tot zijn recht. De ontwikkeling draagt bij aan het voorkomen van een verdere achteruitgang van het monument. Daarnaast maken de ontwikkelingen op het landgoed de weg vrij voor renovatie van de villa en het opknappen van het landgoed.

Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd als losstaand gebouw. Het gebouw wordt een compacter ontwerp vergeleken met de vleugels van de kruisvormige aanbouw. Het gebouw wordt op een afstand van circa 50 meter ten noordwesten van de villa gepositioneerd. De positie van de nieuwbouw is zo gekozen dat het zicht vanuit de lanen op het hoofdgebouw vrij blijft. Dit geldt andersom ook voor het zicht vanuit het gebouw op de lanen. De nieuwbouw is zo georiënteerd dat deze uitzielt op een laan die nu nog niet ontsloten is vanuit de locatie. Daarmee is de gecombineerde ligging laan-monument als het ware gespiegeld bij het nieuwe gebouw.

Samenvatting meerwaarde ontwikkeling

- Verder verval wordt voorkomen.
- Villa wordt gerenoveerd.
- Decentralisatie bebouwing waardoor vrijere ligging monument.
- Versterken zichtrelaties met aangrenzende lanen.
- Opknappen tuinen en lanen.

4.2. Toekomstige exploitatie van het landgoed

Stichting Titurel maakt ook in de toekomst gebruik van het landgoed als woon- en leefgemeenschap. Samen wonen en werken blijft "het hart" vormen van de door Titurel aangeboden zorg. Verschillende vormen van (begeleiding bij) wonen komen hier voor, aangepast aan de individuele zorgvraag. Klein-schalige woongroepen, begeleid wonen en ambulante woonbegeleiding komen allemaal voor op het landgoed. In nieuwbouw kan Titurel zorg bieden die beter aansluit op de moderne behoeften.

4.3. Hoe de toekomstige waarden worden beschermd

In een nieuw bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden opnieuw vastgesteld. Binnen de bestemming Natuur-Landgoed is het gebruik ten behoeve van sociaal-medische doeleinden reeds toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet alleen in het verschuiven van de begrenzingen van deze

bestemmingen alsmede het daarbinnen opgenomen bouwvlak. Tevens is het bouwvlak, ten opzichte van de geldende situatie, aanzienlijk verkleind. Dit beperkt de ruimte voor bouwen.

Aan de ondergeschikte functies zijn activiteiten toegevoegd die bijdragen aan het herstel en/of de ontwikkeling van cliënten. Daarmee wordt de sociaal-medische hoofdfunctie ondersteund.

De omliggende gronden worden bestemd als Natuur. Deze bestemming is gegeven aan de grotere bouselementen. Behoud van de natuurwaarden is hier van belang. Vandaar dat tevens is voorzien in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.