



Groot Bijsterveld 4

De congregatie van de Montfortanen heeft het voornemen het kloostercomplex Groot Bijsterveld in Oirschot te verkopen aan het woningbedrijf Oirschot. In maart 2005 is in een startconvenant tussen het woningbedrijf Oirschot, de congregatie van de Montfortanen en Sint Joris zorg- en dienstverlening vastgelegd om, rekening houdend met alle belangen van de convenantpartners, de mogelijkheden voor herontwikkeling van het complex te onderzoeken.

Op basis van dit startconvenant is door het woningbedrijf een onderzoeksopdracht verleend aan een collectief van samenwerkende adviseurs. Dit samenwerkingsverband beschikt over de benodigde kennis en ervaring en bestaat uit Novaform Vastgoedontwikkelaars uit Best, Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw uit Tilburg en architectenbureau Rothuizen Van Doorn 't Hoofd uit Breda.

Woningbedrijf Oirschot heeft in overleg met de andere convenantpartners in 2005 op grond van het startconvenant de werkgroep 'Groot Bijsterveld' ingesteld, waarin naast de convenantpartners en de voornoemde adviseurs tevens de gemeente Oirschot zitting heeft genomen.

Door de adviseurs zijn in nauwe samenwerking met de werkgroep Groot Bijsterveld globaal de ruimtelijke en financiële mogelijkheden voor herontwikkeling van het kloostercomplex verkend. Deze rapportage geeft een samenvattend verslag van de gehanteerde werkwijze en de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

De rapportage bestaat uit acht hoofdstukken en een vertrouwelijke financiële bijlage. De opbouw van de rapportage is als volgt. Hoofdstuk 2 en 3 zijn analyserend van aard en brengen de belangrijkste planologische, cultuurhistorische en ruimtelijke kaders en kansen in beeld. Op basis van die resultaten wordt in hoofdstuk 4 een stedenbouwkundig concept voor de herontwikkeling van het terrein geformuleerd. In hoofdstuk 5 staat het programmatisch concept centraal, gebaseerd op de kennis en ervaring van Woningbedrijf Oirschot en Sint Joris zorg- en dienstverlening alsmede op een specifiek voor dit project uitgevoerd marktonderzoek van Laagland Adviseurs. Hoofdstuk 5 sluit af met de financiële uitgangspunten voor de herontwikkeling, die vooral voortkomen uit het programmatisch concept.

Binnen het stedenbouwkundig en programmatisch concept zijn verschillende ruimtelijke modellen ontwikkeld en doorgerekend. Hoofdstuk 6 presenteert een minimaal en maximaal model. Door verschillen aan te brengen in te handhaven bestaande gebouwen en de aard en hoeveelheid nieuw te realiseren (woon)functies wordt ruimtelijk een minimaal noodzakelijke capaciteit en maximaal haalbare capaciteit in beeld gebracht. Beide modellen worden doorgerekend zodat zicht ontstaat op de financiële ondergrens en bovengrens van de herontwikkeling.

Hoofdstuk 7 presenteert een optimaal model. Rekeninghoudend met specifieke ruimtelijke financiële en culturele condities wordt het best passende functionele programma ruimtelijk vertaald en financieel doorgerekend.

Het slotwoord van hoofdstuk 8 markeert het ijkpunt voor besluitvorming en eventuele verdere planvorming.

Groot Bijsterveld 5



Groot Bijsterveld 6

Het onderzoek is gestart met een inventarisatie van relevante beleidskaders en mogelijke planologische belemmeringen. Deze inventarisatie heeft het karakter gehad van een quick scan van de meest relevante aspecten. Gelet op het karakter van dit haalbaarheidsonderzoek is een aantal specialistische, tijdrovende en kostbare onderzoeken nog niet uitgevoerd.

Provincie

Streekplan

In de structuurkaart van het streekplan uit 2002 lijkt de locatie getypeerd als onderdeel van dorpse milieus en/of linten. De plankaart heeft cartografisch een globaler karakter. Daarin valt de locatie in een regionale natuur- en landschapseenheid. Binnen die eenheid is de locatie onderdeel van de AHS (agrarische hoofdstructuur).

Op de schaal van het streekplan is het plangebied zo klein dat er geen specifieke beleidskoersen voor dit object te destilleren zijn. Het streekplan gaat in algemene zin wel in op de ontwikkeling van nieuwe landgoederen of buitenplaatsen, maar voor de herontwikkeling van bestaande buitenplaatsen zijn geen richtlijnen geformuleerd.

Uiteraard hanteert het streekplan de filosofie dat te allen tijde met respect omgegaan moet worden met cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Uitwerkingsplan / regionaal structuurplan

Het streekplan van 2002 heeft een doorvertaling gekregen in een serie uitwerkingsplannen. Oirschot valt binnen het uitwerkingsplan Zuid Oost Brabant. Het plangebied is hierin getypeerd als een onderdeel van het stedelijke gebied van de kern Oirschot. Beheer en intensivering zijn de belangrijkste ingrediënten van het ruimtelijke beleid.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Archeologie. De locatie ligt in een gebied waarvoor een hoge indicatieve verwachtingswaarde geldt.

Historische geografie. De groenstructuren op het terrein zijn waardevol. Ook de lijnstructuur van de Montfortlaan met haar beplantingen is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als "redelijk hoog" gewaardeerd.

Historische bouwkunst. Het centrale huis is een rijksmonument. Het huis stamt uit 1772 en is gebouwd op de plaats van een ouder huis dat al in 1645 bestond.



Groot Bijsterveld 7

Op het ruime grasveld voor het hoofdgebouw staan twee bijzondere bomen. Eén van de twee is een imposante moerascipres met een omvang van circa 470 centimeter. De boom schijnt geplant te zijn rond 1880. De andere boom is een beuk. Deze beuk is geplant rond 1830. De beuk heeft een hoogte van circa 31 meter en een omtrek van ongeveer 550 centimeter.



Groot Bijsterveld 8

De heer van Oirschot gebruikte het bouwmaterial van het gesloopte kasteel Ten Bergh in Spoordonk om op landgoed Bijsterveld zijn nieuwe kasteel te bouwen. De buitenplaats werd bewoond door Jacob Dirk Sweets de Landas (zoon van de heer van Oirschot). In 1831 wordt het huis verkocht aan missionarissen. Zij gebruiken het kasteel als studiehuis. In 1903 kopen de paters Montfortanen het huis.



Gemeente

Structuurvisie

Algemeen. De structuurvisie-plus geeft op geen enkele punt specifieke aandacht aan de locatie. Het gebied valt net buiten de contouren van de kern Oirschot. De ruimtelijke koers voor de directe omgeving van het plangebied is de diverse passages die ingaan op het landelijke gebied. Groot Bijsterveld ligt aan de rand van een complex van oude bouwlanden. De structuurvisie geeft voor dergelijke landschappelijke eenheden een afgestemde beleidskoers.

Strategie. Voor het complex van bouwlanden ten noorden van Oirschot wordt uitgegaan van een evenwicht in functies van landbouw, recreatie en landschap(sbouw). De recreatieve nevenfunctie zal sterker ontwikkeld worden, maar de agrarische functie van het landschap blijft de economische basis vormen.

In de onderliggende structuurkaart voor het landelijke gebied is de oude open bolle akker ten noorden van de locatie als een waardevolle eenheid benoemd. Ook de Montfortlaan wordt als structurend lijnelement (waardevolle oude laan) aangehaald. In verkeerskundige zin heeft de laan een betekenis als erttoegangsweg. Uit het kaartmateriaal blijkt tevens dat de locatie niet binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop ligt.

Programma voor wonen. Hoewel Oirschot voortborduurt op een evenwichtige samenstelling van de bevolking, zal er speciale aandacht zijn voor de jeugd en de ouderen. Een belangrijke inzet daarbij is realisatie van levensloopbestendige woningen. Voor het wonen met een sterke zorgcomponent wordt uitgegaan van een verdere concentratie rond de locatie St. Joris. Bij de opstelling van de structuurvisie is dus nog niet geanticipeerd op de beoogde herontwikkeling van de locatie Groot Bijsterveld.

Woonzorgbeleid

In samenwerking met een drietal convenantpartners op het terrein van wonen en zorg, presenteerde de gemeente in 2004 een beleidsplan. Dit beleidsplan speelt in op de toekomstige ontwikkelingen in wonen en zorg zoals die zich in Oirschot voordoen. Op basis van een uitgebreide inventarisatie van relevante aspecten en gesprekken met sleutelorganisaties in de gemeente wordt uiteindelijk een

up-to-date beleidsvisie geformuleerd die inzet op een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg in de gemeente. Een en ander is gestoeld op het concept van de woonzorgzones.

Geconstateerd wordt een groeiend tekort is aan seniorenhuisvesting in de gemeente. De wachtlijsten worden steeds langer. Naast aandacht voor de aanpassing van de bestaande woningvoorraad ligt er een opgave voor extra woningproductie voor de doelgroep van senioren.

Aanwezige intramurale voorzieningen krijgen te maken met een gestage verzwaring van de zorgvraag. Er is deels sprake van een 'verkleuring' van een verzorgingshuis naar een verpleeghuis. Dit vraagt uiteraard om aanpassingen in de zorgverlening, maar betekent ook dat de doorstroming in de aanwezige wooneenheden lager wordt.

Trend (maar ook noodzaak en beleidsuitgangspunt) is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Er is een groeiemarkt voor zorg- en dienstverlening voor thuiswoners.

De conclusies en aanbevelingen zijn in een bijlage geconcretiseerd in een tiental deelprojecten. Daarbij is ook de (vervangende) nieuwbouw bij/aan twee kloosters genoemd. Eén daarvan is het klooster van de Montfortanen. Naast de (aangepaste) huisvesting van de huidige groep bewoners wordt in het beleidsplan als resultaat van de interviews met sleutelfiguren de mogelijke herontwikkeling van het complex voor (vitale) senioren genoemd. De nieuwe functie van het klooster moet uiterlijk in 2008 gerealiseerd zijn.

Landschapsbeleidsplan

In 1999 is een landschapsbeleidsplan voor de gemeente opgesteld. Dit plan presenteert een visie op het landschap en een kader voor het beheer en onderhoud van het groen in gemeentelijk eigendom. Het landschapbeleidsplan is een belangrijke bouwsteen geweest voor het bestemmingsplan buitengebied, waar de feitelijke juridische bescherming geregeld wordt.

Uit de uitgebreide inventarisatie blijkt voor het kloosterterrein en de directe omgeving het volgende:

- Een groot deel van het aanwezige robuuste groen op het terrein ten westen van de weide en in de noordelijke hoek van het terrein is getypeerd in de categorie bos/natuurgebied en overhoek boombeplanting. Het (particuliere) bos is als kwalitatief goed gewaardeerd;
- De bomenrij pal langs de westflank van het terrein is in particulier eigendom. Deze wegbeplanting verkeert in slechte staat;

Groot Bijsterveld 9



Groot Bijsterveld 10

- De bomenrijen langs de Montfortlaan zijn gemeentelijk eigendom. Deze wegbeplanting is van goede kwaliteit.

Het kloosterterrein ligt aan de rand van een groot open akkercomplex met besloten randzones nabij oude bebouwingsconcentratie en linten. Ingezet wordt op het behoud van de openheid van de (bolle) akker en een verdichting van de beplantingen in de randzones.

Voor dit gebiedstype van de oude cultuurgronden zou bij eventuele nieuwe boomaanplant gekozen moeten worden voor passende soorten als Zomereik, Beuk en Linde.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel valt in het bestemmingsplan buitengebied. De bestemming is geregeld in artikel 13, bijzondere doeleinden. Uit de gespecificeerde staat van bijzondere doeleinden valt op te maken dat:

- Het gebruik van de bebouwing is bedoeld als conferentie/studiecentrum.
- Het maximaal bebouwde oppervlak 2945 m² mag bedragen.
- Geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

De maatvoeringeisen in het artikel spreken van een maximale hoogte van 10 meter. Dit is opmerkelijk omdat de bestaande hoofdgebouwen een hoogte hebben van circa 15 m.

Plankaart en voorschriften noemen het aanwezige rijksmonument en bevestigen de beschermde status.

Het bestemmingsplan biedt B&W de mogelijkheid nadere eisen te stellen aan nieuw op te richten bebouwing ten einde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van een pand wordt aangetast.

Verder blijkt uit voorschriften en plankaart 1 dat:

- De (aanwezige) woonfunctie binnen de betreffende staat van doeleinden niet nader genoemd wordt.
- Het terrein als zodanig niet is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats.
- De watergangen op het terrein niet aangeduid zijn als hoofdwatergang.
- De wegen ten westen en ten zuiden van de locatie bestemd zijn als verkeersdoeleinden in klasse 3.
- De locatie geen belemmeringen kent in de vorm van straalpaden, obstakelvrije zones, boringsvrije zones etc.
- Er geen belemmeringen zijn vanuit de geluidzoning van vliegveld Eindhoven.
- Aan de zuidzijde van de Montfortlaan een tweetal leidingen lopen.

Plankaart 2 geeft aan dat het terrein ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor nieuwe ontwikkelingen zal altijd ter plaatse onderzoek noodzakelijk zijn.

Uit deze kaart blijkt ook dat het gebied valt binnen het laagvliegebied van vliegveld Eindhoven. Hoge obstakels (windturbines, torensilos etc) moeten in een dergelijk gebied zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Flora en fauna

De locatie is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, groene hoofdstructuur of ecologische verbindingzone etc. Echter bij daadwerkelijke herontwikkeling zal er onderzoek moeten plaatsvinden naar eventuele aanwezige natuurwaarden. Gelet op het karakter van het gebied (rustig, variatie in groen met waterpartijen en een afwisseling van open en besloten groene ruimten) moet niet uitgesloten worden dat er zeldzame en/of beschermde soorten voorkomen. In overleg met de gemeente Oirschot en Woningbedrijf Oirschot is besloten om in dit stadium van planvorming geen nader onderzoek uit te voeren.

Milieuspecten

Hindercircels agrarische bedrijven. De gemeente heeft in oktober 2005 in samenwerking met SRE het onderzoek naar stankhindercircels van agrarische bedrijven geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een beperkt gedeelte van het voorterrein binnen de invloedssfeer ligt van milieucirkels (zie kaart).

Wegverkeerslawaaï. Op de Montfortlaan geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Ten oosten van het klooster ligt een school. Hierdoor kent de weg op enkele momenten van de dag een kortdurende piek in de verkeersintensiteit. Bij de gemeente is niet bekend op welke afstand uit de as van de weg de 50 dB(A) contour ligt. De gemeente schat in dat de 50 dB(A) contour geen belemmeringen zal opleveren. Nader onderzoek is in dit stadium van planvorming daarom niet uitgevoerd.

Kabels en leidingen. Het terrein en de omgeving zijn in overleg met de gemeente en het woningbedrijf niet onderzocht op eventuele beperkingen van ondergrondse infrastructuur. Bovengrondse leidingen zijn niet aanwezig.

Gemaal. Ten zuidoosten van de locatie ligt op circa 125 meter uit de grens van het perceel een gemaal. Volgens opgave van de gemeente levert dit object geen milieubelemmeringen op voor een eventuele herontwikkeling van de locatie.

Groot Bijsterveld 11

Bodem- en waterkwaliteit. In dit stadium van haalbaarheidsonderzoek is in overleg met de gemeente en het woningbedrijf geen onderzoek uitgevoerd naar eventuele aandachtspunten en/of vervuiling.

Luchtkwaliteit. Gelet op het verkennende karakter van dit haalbaarheidsonderzoek is dit aspect, in overleg met woningbedrijf en gemeente, in dit prille stadium van planvorming nog niet onderzocht.



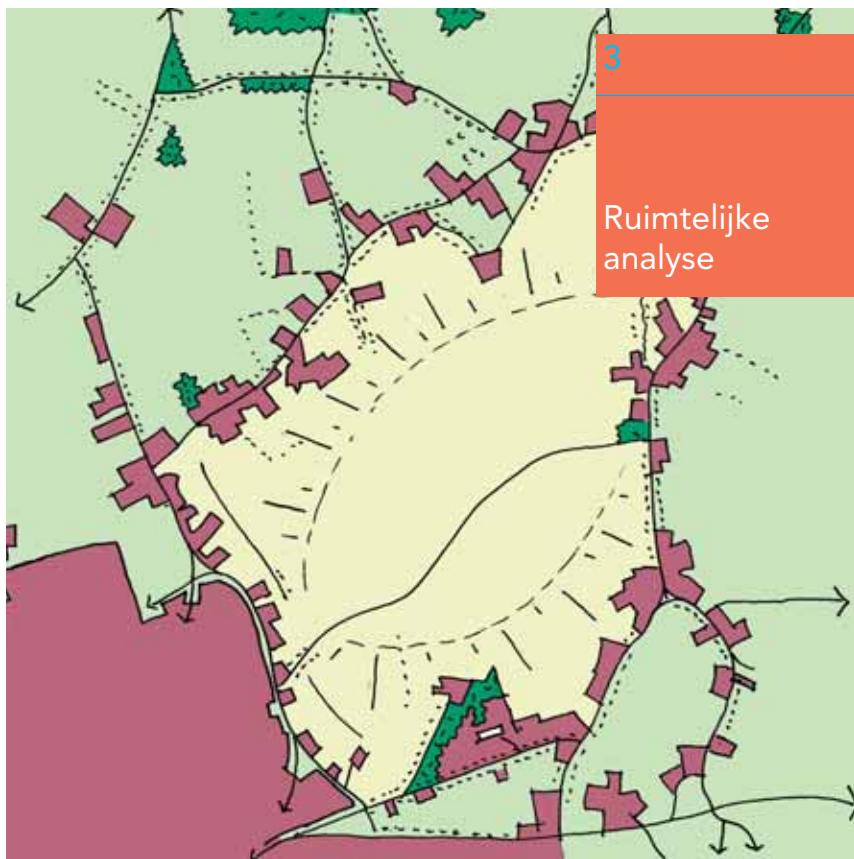
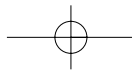
Groot Bijsterveld 12

Conclusies

- Het provinciale streekplan en het uitwerkingsplan hebben een hoog abstractieniveau. Op het schaalniveau van het kloosterterrein zijn geen concrete beleidskoersen voor de herontwikkeling af te leiden.
- In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied niet genoemd als een eventuele herstructureringslocatie. Er zijn daarom ook geen ruimtelijk-functionele beleidslijnen voor de locatie genoemd. De structuurvisie vraagt in programmatische zin wel aandacht voor de ontwikkeling van woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen.
- De voorgenoemde ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een verandering in gebruik van conferentieoord naar wonen en zorg. De genoemde toegestane bouwhoogten liggen circa 5 meter beneden de nu aanwezige bouwhoogten.
- In het woonzorgbeleid van de gemeente wordt een herontwikkeling van het kloosterterrein als woonlocatie voor senioren als wenselijke optie genoemd.
- Naast de bescherming van het oorspronkelijke woonhuis als rijksmonument binnen het totale gebouwencomplex is, er verder geen sprake van formele beschermde cultuurhistorische waarden van het terrein en de bijbehorende inrichting cq beplantingen. De aanwezige groenstructuren zijn in diverse documenten wel als cultuurhistorisch waardevol getypeerd.
- De locatie ligt in een gebied van oude cultuurgronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.
- Gelet op het karakter van het gebied moet niet uitgesloten worden dat bij een specialistisch onderzoek naar natuurwaarden zeldzame en/of beschermde soorten op het terrein voorkomen.
- De milieucirkels van nabijgelegen agrarische bedrijven bestrijken slechts enkele gedeelten van de west- en zuidzijde van de locatie. Deze milieucirkels hoeven geen belemmering te vormen voor een herontwikkeling.

Uit bovenstaande conclusies blijkt dat er op voorhand geen dusdanige planologische belemmeringen zijn dat de beoogde herontwikkeling van de locatie onmogelijk is. Uiteraard zullen in eventuele latere stadia van planvorming nog specialistische onderzoeken plaats moeten vinden. Daarnaast zal een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan vereist zijn.

Groot Bijsterveld 13



Groot Bijsterveld 14

De locatie heeft een aantal bijzondere kenmerken en waarden. Door middel van een ruimtelijke analyse zijn de kwaliteiten opgespoord. Ze vormen als het ware het basiskapitaal van de locatie. Behoud en versterking van dit basiskapitaal zal het vertrekpunt moeten vormen voor de beoogde herontwikkeling.

Context

Het perceel ligt buiten Oirschot aan een oude laan tussen Oirschot en het gehucht Straten. Op de grote landschappelijke schaal is het perceel in feite gelegen aan de rand van een uitgestrekt complex van oude bouwlanden aan de noord- en oostzijde van Oirschot. Deze bouwlanden met hun bolle akkers worden omzoomd door een krans van landwegen met clusters van cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwde structuren.

Voor de realisatie van een buitenplaats aan de oude laan is eeuwen geleden een fragment aan de oude akkers onttrokken. Met de aanleg van een 'buiten', vijverpartij en (latere) bijbehorende groenaanleg heeft het perceel een bijzondere positie en identiteit in het landschap gekregen.

Het plangebied heeft een hoofdoriëntatie op de laan en heeft geen ruimtelijke of functionele relaties met het landschap van de akkers.

De functiewisseling van een buitenplaats als een privé woonverblijf naar een klooster heeft aan het ruimtelijke karakter niets veranderd. Waarschijnlijk is de zelfstandige positie van het terrein ten opzichte van de omgeving alleen maar verder versterkt door de ontwikkeling van het robuuste groen. De locatie is het beste te typeren als een besloten groene kamer.

Locatie

Op het stedenbouwkundige schaalniveau is de volgende ruimtelijke opbouw in hoofdelementen aanwezig:

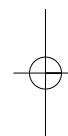
Bos. Een groot deel van het perceel bestaat uit volgroeid besloten bosbe-

plantingen met daarin een verscholen padenstructuur, vijverpartij, begraafplaats en andere kleine elementen. Het bos markeert aan de noord- en westzijde de overgang naar het open landschap. De vijverpartij draagt bij aan de verfraaiing van de parkachtige opzet, maar markeert tevens de overgang tussen de westelijke helft en de oostelijke helft van de locatie. Beide delen hebben een geheel eigen karakter.

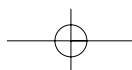
Weide. Omzoomd door het bos ligt op de westelijke helft van het terrein een open gebied dat gebruikt wordt als weide. Deze weide loopt door tot aan de Montfortlaan. Een greppel en een haag vormen de overgang tussen de weide en de laan. Halverwege de weide is de ruimte iets geknepen knust een pad de ruimte, waardoor er in feite twee compartimenten ontstaan. Deze open plek zorgt er voor dat de schaal en maat van het terrein ervaren kan worden.

Ensemble van hoofdgebouwen. Op de oostelijke helft van het terrein ligt op enige afstand van de weg een ensemble van hoofdgebouwen. Centraal in dit aaneengebouwde ensemble staat het oorspronkelijke huis met een frontbreedte van bijna 20 meter. Dit centrale deel is het Rijksmonument. De overige delen, waaronder de kapel, zijn steeds van latere datum en kennen geen monumentale status. De kapel sluit als een afwijkend volume het ensemble aan de westzijde. Het totale ensemble heeft een hoofdoriëntatie op het zuiden.

Entreegebied. Tussen hoofdgebouwen en de Montfortlaan ligt een voorterein met gebogen oprijlaan. Een gazon met daarop enkele monumentale



Groot Bijsterveld 15





bomen (waaronder een rode beuk en een cypres) zorgen voor een formeel en representatief geheel. Tussen de laan en dit gazon ligt een deel van de waterpartij die de representatieve sfeer versterkt. Door de zware begroeiing wordt, vanaf de weg, de bebouwing een groot deel van het jaar aan het zicht onttrokken.

De hoofdentree ligt momenteel aan de uiterste oostzijde van het terrein. Het vermoeden bestaat dat in vroegere tijden de opritlaan op twee punten aantakte op de Montfortlaan.

Kloostererf. Aan de oostflank van de kavel, achter de voorgevellijn van de hoofdgebouwen, ligt het erf. Hier zijn parkeervoorzieningen voor bezoekers en ligt de ontsluiting van de bijgebouwen achter het klooster. De bijgebouwen bestaan uit een oude boerderij en enkele werkplaatsen van recentere datum. De boerderij heeft geen monumentale status. Het erf heeft een open karakter en de sfeer en samenstelling van het groen wijkt af ten opzichte van de groengebieden aan de noord en westzijde van het terrein.

Montfortlaan. Deze openbare weg behoort niet tot het plangebied van de haalbaarheidsstudie. Echter, deze lommerrijke lijnstructuur met fraaie laanbeplanting ondersteunt en complementeert de bijzondere en voornamelijk landschappelijke setting van het huidige kloostercomplex.

Gebouwen

Het ensemble van (hoofd)gebouwen bestaat uit verschillende componenten:

Het Oorspronkelijke Buiten. Het huidige huis is gebouwd in 1775 door de Heer van Oirschot voor zijn zoon op de plaats van een eerder huis, dat al in 1645 bestond en in het begin van de 18e eeuw is gesloopt. Na de verkoop in 1831 werd het buiten een studiehuis voor de missionarissen Fils de Marie, die het in 1903 verkochten aan de paters Montfortanen.

Het oorspronkelijke huis is Rijksmonument en heeft, naast de redelijk intact behouden structuur, in het interieur een aantal waardevolle elementen. De meest waardevolle elementen lijken zich voornamelijk in de middentravee te bevinden in de vorm van de met gesneden balusters uitgevoerde hoofdtrap en een zeer goed bewaard kabinet in een 8 hoekige torenachtige uitbouw. Mogelijk bevinden zich achter en boven latere wanden en plafonds nog afwerkingen uit de bouwtijd. Omdat het gebouw in zijn uiterlijke verschijning en interieurelementen voor zijn tijd sober is uitgevoerd, moet een eventuele waardevolle afwerking met name op de bel-etage verwacht worden.

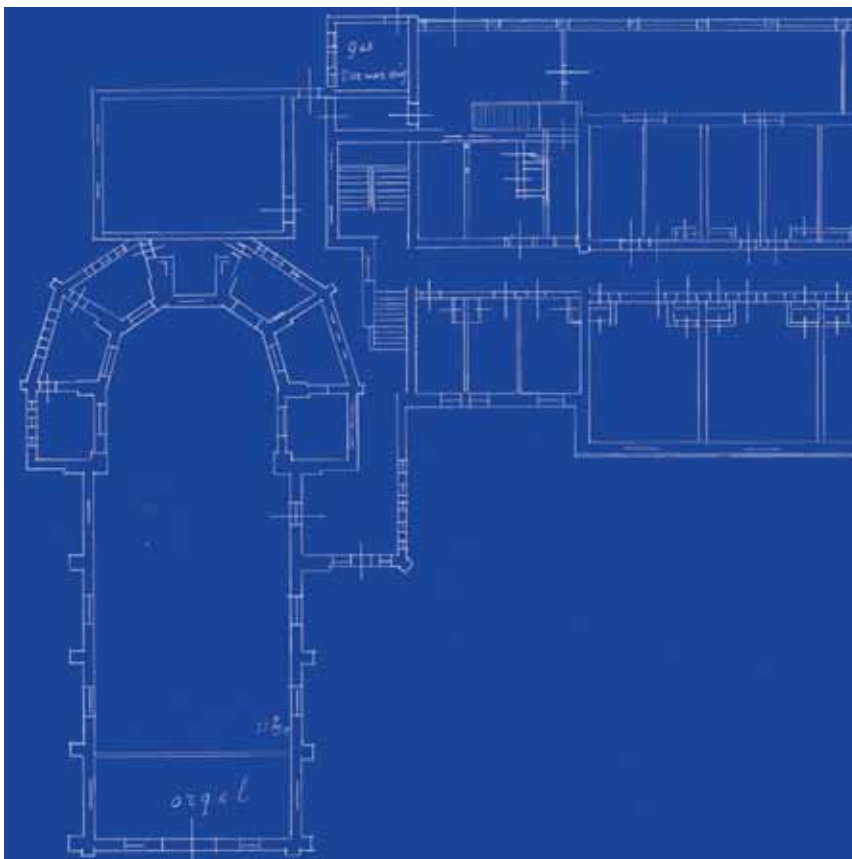
Vleugels. In 1900 worden aan het oorspronkelijke buiten vrijwel identieke vleugels gebouwd. De kap van het buiten wordt aangepast aan de kapvorm van de vleugels. In de tweede helft van de twintigste eeuw wordt de oostelijke vleugel als pendant van de kapel gebouwd.

Kapel. De westelijke vleugel eindigt in een rond 1910 gebouwde kapel van vier traveen en een koortravee met 5 zijde sluiting. In tegenstelling tot het hoofdvolume staat de kapel op het maaiveld. De kapel bezit glas in loodvensters uit 1953 van de hand van Jaap Min en muurschilderingen.

Kloosterboerderij. Achter het huis staat de voormalige kloosterboerderij. Deze in 1932 gebouwde kortgevelboerderij bevat resten van een oudere boerderij die mogelijk nog bij het voormalige kasteel hoorde.

Werkplaatsen. Achter de hoofdgebouwen en gedeeltelijk tegen de boerderij staan eenlaagse werkplaatsen en stallen, die gebouwd zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw. Samen met de boerderij vormen deze werkplaatsen een samenhangend geheel van bijgebouwen.

Hergebruik perspectief. Het oorspronkelijke Buiten heeft door zijn allure en vrij intacte structuur de mogelijkheid die elk gebouw van dit type heeft. De vleugels hebben echter een structuur en uitstraling die op gespannen voet staat met de gedachte nieuwe functie. Het institutionele karakter en de opdeling van de plattegrond in relatief kleine kamertjes is strijdig met de huidige meer open en individuelere wooneisen. De kapel is zeer sober en ingetogen. Door de typische kapelvorm hangen exterieur en interieur sterk samen. Het handhaven van de kapel is alleen zinvol als de ruimte beleving niet aangetast wordt. Er moet dus een functie gevonden worden die passend is in het gebouw. De boerderij heeft een massa en karakter die aanpassing aan een nieuwe functie mogelijk maken.

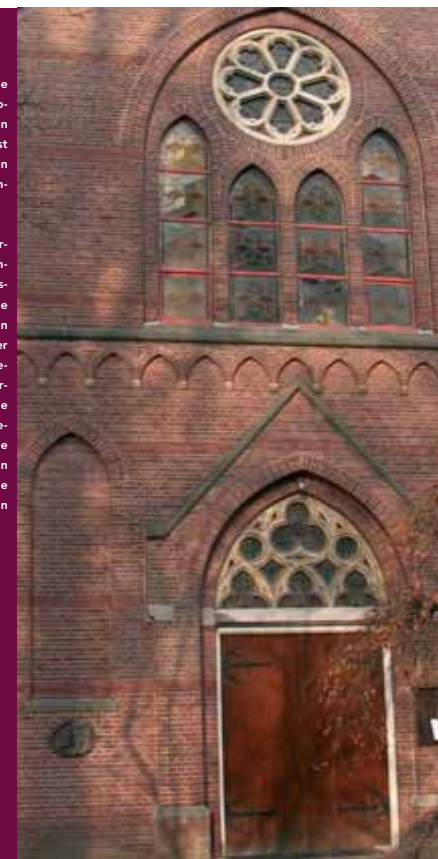


Groot Bijsterveld 18

Conclusie

Het basiskapitaal van de locatie wordt vooral gevormd door de groene sfeer en identiteit van de plek. De locatie heeft het besloten karakter van een buitenplaats. In de groene kamer staat een ensemble gebouwen geconcentreerd op en rond het erf. De rest van het terrein heeft een parkachtig karakter met bos, weiljes en een representatief voorterrein. Bijzondere siertuinen zijn niet aanwezig.

Het ensemble van gebouwen en groenstructuur heeft een cultuurhistorische waarde vanuit de afleesbare geschiedenis van het complex, de ontwikkeling van buitenplaats naar klooster. De cultuurhistorische waarde van de individuele gebouwen spitst zich vooral toe op het voormalige buiten en in mindere mate op de boerderij en de kapel. Door de vrij grof vormgegeven zijvleugels en de manier waarop het oude buiten hier tussen geklemd staat, wordt de betekenis van dit gebouw ontkracht. Door de weging tussen de cultuurhistorische betekenis en de bruikbaarheid voor de nieuwe functie ligt het voor de hand de vleugels te verwijderen en het hoofdgebouw weer zijn dominante rol te laten spelen in het ensemble. De kapel en de boerderij kunnen mogelijk in de nieuwe aanleg een passende functie krijgen, waarbij het van belang is dat zich voor de kapel een functie aandient die op passende wijze gebruik kan maken van de ruimte.



Groot Bijsterveld 19



Groot Bijsterveld 20

Het hier gepresenteerde stedenbouwkundige concept vormt samen met het programma (zie hoofdstuk 5) het fundament voor verdere planontwikkeling. Het concept anticipeert op de beoogde nieuwe functie van Groot Bijsterveld en stoelt op de onderzoeksresultaten zoals verwoord in de hoofdstukken 2 en 3.

Woonmilieu

Het wonen is de hoofdfunctie bij de herontwikkeling. De kenmerken van het gebied maken de locatie bijzonder geschikt voor (vitale) senioren die, zelfstandig maar in gezamenlijkheid, deze vernieuwde buitenplaats bewonen. De specifieke kwaliteiten van het woonmilieu compenseren de afwezigheid van allerlei (dagelijkse) voorzieningen zoals die bijvoorbeeld wel in het centrum van Oirschot te vinden zijn.

Groot Bijsterveld biedt echter wel kansen om voor de toekomstige bewoners eigen gemeenschappelijke cq recreatieve voorzieningen op de locatie te realiseren. Gelet op de doelgroep en de locatie zal de ontwikkeling van een 'eigen' zorginfrastructuur op Groot Bijsterveld noodzakelijk zijn. Het totale voorzieningenpakket is een wezenlijk onderdeel van de kenmerken en kwaliteiten van dit woonmilieu.

De ruimtelijke opzet, met haar differentiatie en spreiding van bebouwingsensembles biedt garanties dat er niet het stigmatiserende beeld ontstaat van een grootschalig zorgcomplex in het bos. Tevens zal het parkgebied een (semi) openbaar karakter hebben, waardoor de locatie ook kan functioneren als onderdeel van het uitloopegebied van de kern. Daarnaast worden in dit haalbaarheidsonderzoek nadrukkelijk de financiële mogelijkheden verkend om de kapel te behouden en te bestemmen tot een maatschappelijke en/of culturele bestemming met een betekenisniveau voor heel Oirschot.

De verdeling en toedeling over de diverse gebouwen van extra functies voor

zorg, recreatie en overige ruimten (techniek, facilitair) kan, afhankelijk van het te kiezen programma en financiële condities, nader bepaald worden.

Ruimtelijke componenten

Een wezenlijke doelstelling van het concept is dat de aanwezige identiteit, kwaliteit en (beschermde) cultuurhistorische waarden van de locatie bij herontwikkeling gewaarborgd worden. Dit betekent dat in het bijzonder de huidige principes van de ruimtelijke organisatie en inrichting van het terrein leidend zijn. Binnen dat stedenbouwkundige speelveld is er ruimte voor de ontwikkeling van programmatische modellen. Het stedenbouwkundige speelveld is als volgt ingekaderd:

- Het representatieve voorterrein en de vijverpartij blijven in de huidige vorm en betekenis behouden.
- Het erf behoudt de logistieke betekenis voor de ontsluiting en bereikbaarheid van terrein en gebouwen. Op en aan het erf is, net als nu, het hoofdensemble van gebouwen geconcentreerd.
- Het oorspronkelijke huis blijft behouden en wordt versterkt gepositioneerd. Door sloop van de zijvleugels en de eindvleugel uit de 50-er jaren komt het gebouw weer vrij in de ruimte te staan. De originele setting als vrijstaand volume is een wezenlijk ruimtelijk vertrekpunt voor de beoogde herontwikkeling.
- Het souterrainniveau van de gesloopte zijvleugels wordt herontwikkeld voor realisatie van halfverdiepte volumes (interne verkeersruimten tussen

Groot Bijsterveld 21



nieuwbouw
bospaviljoens en
verbouw souter-
rains in 1 bouw-
laag



strek: apartemen-
ten in maximaal 4
bouwlagen met
open parkeersou-
terrain



te handhaven
monument



nieuwbouw in
maximaal 2
bouwlagen met
eventueel
behoud boerderij



nieuwbouw in
maximaal 4
bouwlagen of
behoud kapel

Groot Bijsterveld 22

delen van het totale complex, patio's met oriëntatie op de achterliggende tuin). Door herontwikkeling van dit halverdiepte niveau blijft het ruimtelijke onderscheid tussen voorterrein en het tuinachtige gedeelte van het erf achter de gebouwen bestaan.

- Aan de oostzijde kan nagenoeg op dezelfde locatie een nieuw bouwvolume (appartementengebouw) ontwikkeld worden. De hoogte van deze 'strek' is maximaal gelijk aan de hoogte van het oorspronkelijke herenhuis (15 meter). De bebouwingsenveloppe van deze 'strek' heeft een grotere lengte dan het huidige gebouw. Zo ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen het erf met de logistieke functie en een min of meer besloten tuin of terras voor bewoners waar een goed verblijfsklimaat gegarandeerd is.
- Aan de westzijde blijft een solitair bouwvolume bestaan. Dit is, afhankelijk van het te ontwikkelen programma, de huidige kapel of een nieuw bouwvolume (appartementen). Omdat juist de kapel ook de recente geschiedenis van de plek als kloostercomplex vertegenwoordigt, verdient het aanbeveling om te onderzoeken of behoud en herontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. In geval van nieuwe bebouwing is de hoogte maximaal gelijk aan de hoogte van het oorspronkelijke herenhuis.
- Achter op het erf ligt ter hoogte van de boerderij en het daarop haaks gesitueerde aangebouwde bijgebouw een bebouwingsvlak. Binnen dit vlak kan een ondergeschikt woonvolume gerealiseerd worden in maximaal 2 bouwlagen. Vanwege de historie van de plek verdient het de aanbeveling om te onderzoeken of de boerderij kan blijven bestaan in combinatie met de ontwikkeling van een nieuw (aangebouwd) woonvolume.
- In het westelijke gedeelte is op de weiljes, tegen de bosrand, ruimte voor de bouw van enkele (geschakelde) paviljoens of woningen in één bouwlaag. Een uitgekende stedenbouwkundige positie moet zorgen voor een zeer bescheiden invulling.
- Het bosgebied zelf mag niet worden aangetast. Er is een zeer beperkte aanvullende en/of verbeterde padenstructuur nodig ten behoeve van de bereikbaarheid van de paviljoens. Bijzondere en onvervangbare elementen als begraafplaats e.d. blijven behouden. Verbetering en aanpassing van de aanwezige groenstructuur moet mogelijk zijn.
- Parkeerdruk vanuit het programma mag niet leiden tot een aantasting van het buitenplaatskarakter. Vooral de ruimte onder de strek biedt, op hetzelfde vloerniveau als de souterains van de gesloopte zijvleugels, parkeer-ruimte uit het zicht. Ondergeschikt is aanvullend parkeren op maai- veld denkbaar in de logistieke ruimte op het erf aan de oostzijde.



Groot Bijsterveld 23



5

Programma

Groot Bijsterveld 24

In dit hoofdstuk wordt binnen het stedenbouwkundige concept een vertaalslag gemaakt naar het programma op de locatie. Het programma is mede op basis van marktonderzoek gekwantificeerd naar vierkante meters, waarbij tegelijkertijd aan de vierkante meters de parameters voor opbrengsten en kosten zijn gekoppeld. Het hoofdstuk sluit af met de ten behoeve van de prijsvorming gehanteerde algemene financiële uitgangspunten.

Doelgroepen

Het wonen is de hoofdfunctie van het nieuwe complex. De herontwikkeling van de locatie dient te leiden tot een gedifferentieerd woningaanbod voor senioren, dat kan worden voorzien van een begeleidend zorgaanbod door Sint Joris.

Het gemengde woningaanbod richt zich zowel op de doelgroep "vitale" ouderen (deels met een ruimere beurs) als op ouderen die in een hogere mate zorgafhankelijk zijn. Daarnaast zijn ook de huidige bewoners (paters en broeders in ruste) aangewezen op huisvesting in het nieuwe plan.

Verzorgd wonen

De beoogde herontwikkeling vindt plaats volgens het concept van verzorgd wonen. Bij verzorgd wonen gaat het erom kwetsbare ouderen met een gecombineerde zorg- en welzijnsvraag zo lang mogelijk op een menswaardige manier thuis te laten wonen. De kern van verzorgd wonen is de beschikbaarheid van zorg en begeleiding 24 uur per dag en de aanwezigheid van een restaurant en activiteitencentrum in de nabijheid. De huidige praktijkervaringen laten zien dat verzorgd wonen zich vooral richt op chronische zorgbehoevenden, psychogeriatrisch (beginnende dementie) en somatisch zieke ouderen. Bij de doelgroep is sprake van meervoudige hulpvragen. Op meerdere momenten van de dag is er zorg nodig. Kenmerkend is de vraag naar niet te plannen zorg of begeleiding (zorg op afroep).

Verzorgd wonen biedt:

- Een thuis voor de mensen, afhankelijk van de zorgbehoefte in de vorm van een individuele wooneenheid of in de vorm van een groepswooning met een eigen individuele ruimte.
- Veiligheid door de garantie van de noodzakelijke nabijheid van zorg / begeleiding. De zorgverlener is snel ter plaatse of kan af en toe even binnenlopen bij de cliënt. In de praktijk geldt een responstijd van maximaal 20 minuten.
- Een restaurant en recreatieve en sociaal-culturele activiteiten (activiteitencentrum) zijn in de directe nabijheid van de woning gelegen.
- Een, voor de cliënt, totaalpakket aan wonen, zorg en welzijn. In de praktijk blijkt gemiddeld 8 uur individuele zorg / begeleiding per week nodig te zijn, bestaande uit huishoudelijke zorg (circa 25%), persoonlijke verzorging (circa 45%), verpleging (circa 15%) en ondersteunende begeleiding op individueel niveau (circa 15%).

Programmaonderdelen

Individuele wooneenheden

Voor een doelmatige bezetting van het zorgteam is een minimum van 35 cliënten noodzakelijk (met bijbehorende zorgwaarte). Dit betekent minimaal 35 wooneenheden, flexibel van opzet, die voortdurend aan de veranderende wensen en behoeften van ouderen kunnen worden aangepast (levensloopbestendig).

Aan de wooneenheden worden de volgende eisen gesteld:

- Woonoppervlak minimaal 85 m² bvo
- Minimaal 3 kamers (woonkamer, slaapkamer en werk/slaap/hobbykamer)

Groot Bijsterveld 25

- Woonkamer met (open) keuken van minimaal 40 m²
- Buitenruimte van minimaal 7 m²
- Ruime badkamer met douche
- Apart toilet
- Parkeergelegenheid en een opstalruimte voor (onder andere) scootmobielen
- Eigen berging
- Onder alle omstandigheden moet alarmoproep mogelijk zijn (domotica toepassingen)
- Gelijkvloers, geen drempels, brede deuren, een grote lift, voldoende bewegingsruimte
- Voldaan moet worden aan de uitgangspunten van het handboek WoonKeur

Uit advies van Laagland blijkt dat er in Oirschot weinig tot geen markt is voor exclusievere vormen van zorgwoningen in de huursector. Wel blijkt een goede markt aanwezig te zijn voor zorgwoningen in de koopsector in het middensegment met een prijsklasse tot € 330.000,00. Aan dit segment, dat slechts een ondergeschikt bestanddeel van het totale programma kan zijn, zijn de volgende extra wensen verbonden:

- Ruim woonoppervlak van minimaal 110 m² bvo per wooneenheid
- Extra ruime buitenruimte met openslaande deuren of schuifpui (bijv. 20 tot 40 m²)
- Garderobekast in hal en/of slaapkamer
- Twee wastafels in badkamer, badkamer (ook) grenzend aan slaapkamer of tweede badkamer
- Gastenverblijf
- Eigen inbreng van de koper op de indeling van de woning (bijv. in gesprek met architect): plek waar keuken komt te staan, flexibel in te delen woonplattegrond, werkkamer naast woonkamer, garderobekasten, open haard
- Aantrekkelijk uitzicht/ woonomgeving
- Eigen parkeerplaats
- Hoog plafond
- Alarmeringssysteem (domotica)
- Elektrische deurpenner

Kleinschalige groepswoningen

Dergelijke woningen zijn bestemd voor begeleidingsbehoeftige psychogeriatrische ouderen. In een groepswoning wonen zes cliënten die samen een huishouden voeren. Per zes bewoners is 1 begeleider aanwezig. De woningen zijn dusdanig met elkaar verbonden dat de medewerker bij incidenten,

flexibel en direct kan worden ingezet in een andere groepswoning (bijvoorbeeld door koppeling van de woonkamers). Iedere groepswoning bestaat uit één bouwlaag en bevat zes slaapkamers en een algemene woonkamer met een volwaardige keuken. De woning is geheel bedtoegankelijk. De groepswoning toont een hoge gelijkenis met iedere andere 'gewone' woning zodat de ruimtes herkenbaar blijven voor de cliënten.

De paviljoens in bijvoorbeeld de bosrand bieden een mogelijkheid voor uitwerking tot groepswoningen. Echter, momenteel is nog niet duidelijk of, en in welke mate de locatie Groot Bijsterveld dit specifieke marktsegment moet gaan bedienen. Mede daarom is in het stedenbouwkundige concept en de uitwerkingsmodellen gekozen voor een flexibele opzet. Eén paviljoen heeft een omvang van circa 300 m² bvo. Deze oppervlakte is voldoende voor één groepswoning. De bospaviljoens zijn 2 aan 2 geclusterd, waardoor de personele uitwisseling eenvoudig te realiseren is.

Echter, ieder paviljoenvolume kan ook uitgewerkt worden als een schakeling van 3 zelfstandige wooneenheden van circa 100 m².

Zorginfrastructuur

Het concept van verzorgd wonen vraagt extra ruimte om de gewenste zorg te verlenen, de zogenaamde 'zorginfrastructuur' (ZIS). Deze zorginfrastructuur bestaat uit kantoor- en vergaderruimte, bergruimte, sanitaire en kleedruimte voor het personeel en heeft een minimumomvang van circa 100 m² (bij 35 cliënten). Situering in de directe nabijheid van de zelfstandige wooneenheden is noodzakelijk om adequaat zorg te kunnen verlenen.

Gemeenschappelijke ruimte

Het concept verzorgd wonen, vraagt tevens om een ontmoetingsruimte/restaurant of grand café. Deze ruimte zal vooral bestemd zijn voor de bewoners van Groot Bijsterveld en hoeft geen brede wijkfunctie te hebben. Voor de exploitatie van deze ruimte is een breder gebruik wellicht wel wenselijk. Uitgangspunt voor de gemeenschappelijke ruimte is een omvang van minimaal 2 m² per cliënt. Een centrale positie ten opzichte van de wooneenheden is aan te bevelen.

Dagverzorging

De zorginfrastructuur en de gemeenschappelijke ruimte kunnen ook worden gebruikt voor dagverzorging. Om voor dagverzorging in aanmerking te komen moet de cliënt geïndiceerd zijn voor de functie 'ondersteunende begeleiding'. Momenteel wordt deze functie uit de AWBZ gefinancierd. Op termijn zal de ondersteunende begeleiding onder de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) gebracht worden. De WMO wordt

per 1 januari 2007 van kracht. Deze ontwikkeling brengt onzekerheid voor de zorgaanbieder. Sint Joris wil desondanks dagverzorging aanbieden in Kasteel Bijsterveld. Programmatisch wordt uitgegaan van maximaal 10 geïndiceerde cliënten. Voor de ruimte voor dagopvang / dagverzorging is minimaal 2 m² per geïndiceerde noodzakelijk. De zorginfrastructuur en de gemeenschappelijke ruimten worden daarom als gevolg van het gebruik ten behoeve van de dagverzorging wat ruimer ontworpen.

Programmacontouren

De programmaonderdelen zijn gekwantificeerd, waarmee ook een directe input voor een financiële doorrekening is verkregen.

Woningen

Ten aanzien van de wooneenheden is een onderverdeling gemaakt in een drietal huurcategorieën, op basis van ervaringen en inschattingen van het woningbedrijf. Tevens zijn aannames gemaakt voor de bijpassende oppervlakten in gbo (gebruiksoppervlakte) en bvo (bruto vloeroppervlakte). Het verdient de voorkeur op de locatie Bijsterveld tot een mix van de drie typen te komen, waarbij type A het grootste deel voor de rekening neemt.

Type	"Kale" huur per maand (prijspeil 2006)	Oppervlak gbo in m ²	Oppervlak bvo in m ²	Verdeling
A	€ 575	80	94	> 60%
B	€ 775	90	106	< 25%
C	€ 1025	100	118	< 25%



Nr.	Naam	Inclusief	Geschikt voor
1	Zuidelijke bospaviljoens	voorterrein en toegangsweg	Type C
2	Noordelijke bospaviljoens	voorterrein en toegangsweg	Type C
3	Boerderij		gemeenschappelijke ruimte
4	Wooneenheden naast boerderij	voorterrein	Type A
5	Strek	toegangsweg en parkeervoorziening	Type A; verbijzonderingen eventueel type B
6	Basement tussen strek en hoofdgebouw		Type A
7	Basement hoofdgebouw		gemeenschappelijke ruimte
8	Beletage hoofdgebouw		Type B
9	Verdiepingen hoofdgebouw		Type B, onder het dak type A
10	Basement tussen hoofdgebouw en kapel		Type A
11	Kapel	Oprijlaan	Type B
12	Achtertuint		
13	Overig deel landgoed		

Situering

Binnen het concept zijn 13 planelementen te onderscheiden, die min of meer onafhankelijk van elkaar programmatisch ingevuld en ontwikkeld kunnen worden. De verdeling in planelementen biedt ook in financieel opzicht een waardevol inzicht. De mogelijke geschiktheid voor wooneenheden per planelement is hieronder aangegeven.

Parkeren

De gehanteerde parkeernormen bedragen conform richtlijnen van de ASW voor de wooneenheden 0,5 plaats per woning en voor de gemeenschappelijke ruimten 3 plaatsen per 100 m² bvo.

Financiële uitgangspunten

De financiële haalbaarheid wordt aangetoond op basis van een confrontatie tussen een globale inschatting van de stichtingskosten (zowel bouwrijp maken als (ver)bouwen) en een globale indicatie van de opbrengsten, voornamelijk uit verhuur. Het saldo van opbrengsten en stichtingskosten is de prijs die betaald kan worden voor de locatie per start woningexploitatie. Deze is vervolgens contant gemaakt naar start bouw, het moment waarop de grond afgenomen kan worden.

Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn gebaseerd op vermenigvuldiging van oppervlaktes en normkosten. Alle oppervlakten worden geschat op basis van de ruimtelijke modellen in de volgende hoofdstukken. Normkosten hebben betrekking op bouwkosten, bouwrijpmaakkosten, bijkomende en onvoorziene kosten. De rentelast van de periode bouwrijp maken en bouw wordt eveneens gezien als kostencomponent.

Opbrengsten

De opbrengsten van de wooneenheden zijn bepaald op basis van een beheerexploitatie over 50 jaar. Het betreft een door Woningbedrijf Oirschot (WBO) frequent gehanteerde beheerexploitatie. Opbrengsten worden weergegeven als een contante waarde per start woningexploitatie. De discountingsvoet waarmee contant gemaakt wordt, is gezet op 5%. De beheerexploitatie heeft betrekking op contante waarden van de huur, verminderd met de contante waarden voor de huurder, de variabele lasten (waaronder belastingen, verzekeringen, centraal fonds, algemeen beheer) en het onderhoud (zowel planmatig als op basis van klachten) en vermeerderd met onrendabele top en grondcomponent. Een onrendabele top is alleen gehanteerd voor wooneenheden type A en komt voort uit de doelstellingen van het Woningbedrijf om ook minder koopkrachtigen van woonruimte te voorzien. De grondcomponent heeft betrekking op de waarde van de grond na 50 jaar.

De opbrengsten van de algemene ruimten worden bepaald door het totaalbedrag dat woningbedrijf Oirschot, Sint Joris of derden bereid zijn te betalen voor het gebruik van de algemene ruimten inclusief ondergrond per basismodel. Hiervan is een inschatting gemaakt in de werkgroep.

Fasering

Als uitgangspunt is gehanteerd dat de gehele herontwikkeling in één fase plaatsvindt. Er is rekening gehouden met een ontwikkel- en bouwtijd vanaf 1 oktober 2006 van 2,5 jaar, waardoor de herontwikkeling per 1 april 2009 gereed zou zijn. De start van de woningexploitatie (opbrengsten) is daarmee bepaald op 1 april 2009, waarbij in de huuropbrengsten rekening is gehouden met een jaarlijkse huurstijging van 2,25% en een jaarlijkse kostenstijging van 3%. De gehanteerde prijzen zijn daarbij gebaseerd op prijspeil 2006. De investeringskosten zijn dermate grof doorgerekend dat er geen jaarlijkse kostenstijging aan toegerekend is; wel is er een algemene loon- en prijsstijging van 2,5% over het gehele werk als onvoorziene post opgenomen.

Betekenis van het financieel resultaat

Resultaat van de berekeningen is een residuele grondwaarde per 1 april 2009 die met een disconteringsvoet van 3,75% contant is gemaakt naar de datum waarop de bouw start en de grond afgenomen wordt, te weten 1 oktober 2007.

Er is in overleg aangenomen dat met de verwerving van het kloostercomplex door het Woningbedrijf Oirschot geen btw en overdrachtsbelasting van toepassing is. Derhalve zijn in het financiële model de opbrengsten vergeleken met de stichtingskosten inclusief de verschuldigde BTW. Omdat het woningbedrijf geen verrekening van BTW kan toepassen, werkt dit in de stichtingskosten kostenverhogend door.

De financiële uitgangspunten zijn uitgewerkt in een exploitatieberekening die als vertrouwelijke bijlage aan dit rapport is toegevoegd.



Groot Bijsterveld 30

De hoofdstukken 4 en 5 zijn het fundament voor de ontwikkeling van de rekenmodellen. In dit hoofdstuk zijn twee modellen gepresenteerd. Deze twee basismodellen dienen om de minimale en maximale capaciteit in beeld te brengen en de opbrengstwaarden die daaruit voortvloeien.

Minimaal model

Vertrekpunten

Dit model zet in op het behoud en hergebruik van enkele karakteristieke bestaande gebouwen, om de ervaring van de historie van de buitenplaats te maximaliseren. Naast het wettelijk beschermde monument worden ook de kapel en de boerderij gehandhaafd.

Behoud kapel. Uit onderzoek is gebleken dat de kapel uit technische, maatschappelijke en financiële gronden niet kan worden herontwikkeld tot gewenste woningen. In het geval de kapel wordt aangewend als algemene ruimte voor alleen Groot Bijsterveld dient rekening gehouden te worden met hoge exploitatielasten.

Voortgezet gebruik is volgens de Congregatie van Montfortanen geen optie. De inzet is daarom om voor de kapel een passende maatschappelijke of culturele functie voor de Oirschotse gemeenschap te realiseren. Daarom blijft de kapel in de financiële verkenning buiten de exploitatie van het geheel van overige componenten met uitzondering van de opgenomen kosten voor het deels renoveren van de kapel indien de verbinding met de bestaande bebouwing tussen kapel en hoofdgebouw wordt geamoveerd. Vanwege het globale verkennende karakter van dit onderzoek wordt niet verder ingegaan op mogelijke toekomstige functies van de kapel. Maar door de ontwikkeling van een dergelijk programmatisch element wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de integratie en verweving van dit woonmilieu op de buitenplaats met de omgeving. Omgekeerd biedt ook de ontwikkeling van een dergelijk programma een toegevoegde waarde voor Oirschot.

Immers, de ontwikkeling van een dergelijke voorziening betekent niet alleen een aanvulling op het aanbod van dergelijke functies. Minstens zo belangrijk is dat een unieke locatie die voor lange tijd een min of meer besloten enclave was, 'opengelegd' wordt voor de plaatselijke gemeenschap.

Handhaven boerderij. De te handhaven boerderij krijgt een hergebruik dat direct gekoppeld is aan woon- en zorgfuncties van Groot Bijsterveld.

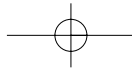
Met deze vertrekpunten is binnen eerder geschetste kaders een vanzelfsprekend programma aan nieuwe wooneenheden toegevoegd dat het benodigde draagvlak van de gewenste zorgvoorzieningen veilig stelt.

Samenstelling model

De samenstelling van dit model is als volgt:

- Totaal 50 wooneenheden met een totale oppervlakte van 5.036 m² bvo, alsmede 494 m² algemene ruimten. De onderverdeling van de wooneenheden per type bedraagt 34 wooneenheden type A, 4 type B en 12 type C.
- Op basis van de gehanteerde parkeernorm zijn 40 parkeerplaatsen meegenomen, die grotendeels onder de strek gesitueerd worden.
- De bospaviljoens zijn in het minimale model tot zelfstandige zorg- of groepswoningen in één bouwlaag bestemd. Ieder paviljoen meet circa 350 m². In de telling is ieder paviljoen meegenomen als zijnde 3 wooneenheden type C. In totaliteit dus 12 wooneenheden type C.
- De boerderij wordt gerenoveerd en maakt onderdeel uit van de algemene ruimte met een oppervlakte van ongeveer 150 m².

Groot Bijsterveld 31



- Naast de boerderij wordt 1 zorgwoning gerealiseerd met een totale grootte van circa 282 m². In de telling is de zorgwoning meegenomen als zijnde 3 wooneenheden type A. De mate waarin de beoogde woonfunctie geheel of gedeeltelijk de aangrenzende boerderij zou kunnen benutten is in dit stadium niet nader onderzocht.
 - Een appartementengebouw in 3 woonlagen aan de kop van oostelijk basement (de strek) met een verbijzondering van het front aan de Montfortlaan door oriëntatie van twee appartementen op het voorterrein. Onder de strek bevindt zich een open parkeersouterain. Het volume bevat 8 eenheden per laag. In totaal derhalve 24 appartementen type A.
 - Ter plaatse van het basement aan weerszijden van het hoofdgebouw komen 5 wooneenheden type A, evenals een algemene ruimte van 94 m².
 - Behoud en herstel van het oorspronkelijke woonhuis. In het basement bevindt zich circa 250 m² algemene ruimte. Op de beletage en op verdiepingen is ruimte voor 4 appartementen type B alsmede 2 appartementen type A.
- Handhaving van de kapel voor nader te bepalen functies.

Financieel resultaat

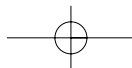
Het minimale model leidt tot een financieel resultaat van ruim € 1,2 miljoen (grondwaarde per 1 oktober 2007).



Groot Bijsterveld 32



Groot Bijsterveld 33



Maximaal model

Vertrekpunten

In dit model is uiteraard het beschermde monument gehandhaafd. De kapel wordt verwijderd om plaats te maken voor de ontwikkeling van efficiënt indeelbaar woonvolume. Op de plaats van de kapel komt een nieuw vrijstaand bouwvolume als afsluiting van het ensemble van hoofdgebouwen. De footprint is groter dan die van de kapel en de maximale bouwhoogte is gelijk aan de hoogte van het oude herenhuis. Tevens wordt het volume van de strek gemaximaliseerd. De ruimte in de richting van boerderij wordt tot een minimum teruggebracht om dit element ruimtelijk nog enigszins als zelfstandig element tot recht te laten komen. De lengte van de strek is ten opzichte van het vorige model met één beukmaat verlengd. Tevens is de strek met één laag opgehoogd, zodat de totale

bouwhoogte gelijk is aan de hoogte van het oorspronkelijke herenhuis. Aan de oostzijde van de boerderij is ten opzichte van het minimale model een groter bebouwingsvlak benut voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden in één bouwlaag. Er zijn geen algemene culturele of maatschappelijke voorzieningen op de buitenplaats aanwezig die een rol vervullen voor de Oirschotse gemeenschap. Alleen het parkgebied is desgewenst toegankelijk en (semi) openbaar van karakter.

Samenstelling model

De samenstelling van dit model is als volgt:

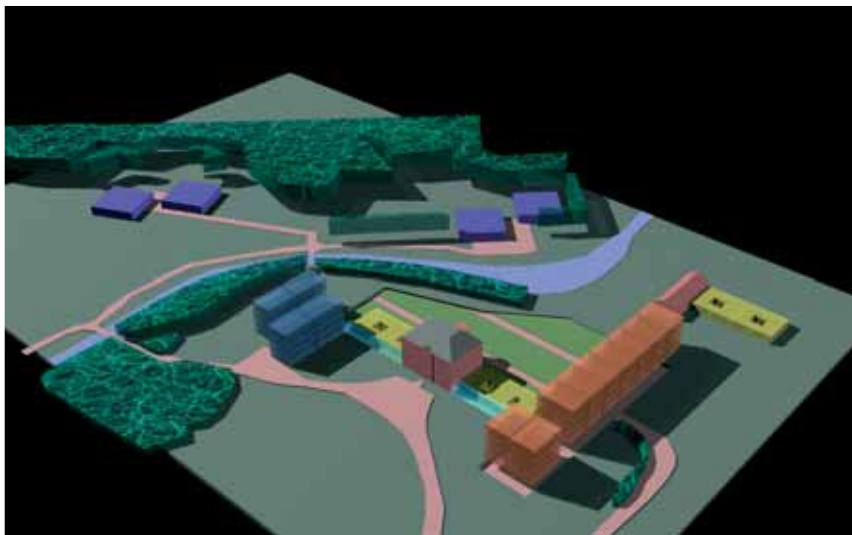
- Totaal 80 wooneenheden met een totale oppervlakte van 8.048 m² bvo, alsmede 400 m² algemene ruimten. De onderverdeling van de wooneenheden per type bedraagt 48 wooneenheden type A, 20 wooneenheden type B en 12 wooneenheden type C.

- Op basis van de gehanteerde parkeernorm worden 52 parkeerplaatsen meegenomen die grotendeels onder de strek gesitueerd worden.
- De bospaviljoens zijn in het maximale model tot zelfstandige zorg- of groepswooningen bestemd. Ieder paviljoen meet circa 350 m². In de telling is ieder paviljoen meegenomen als zijnde 3 wooneenheden type C. In totaliteit derhalve 12 wooneenheden type C.
- De boerderij wordt gerenoveerd en maakt onderdeel uit van de algemene ruimte met een oppervlakte van 150 m².
- Naast de boerderij worden 4 wooneenheden type A gerealiseerd. De mate waarin de beoogde woonfunctie geheel of gedeeltelijk de aan grenzende boerderij zou kunnen benutten is in dit stadium niet nader onderzocht.
- Ter plaatse van planelement 5 (de strek) komen 36 appartementen type A over 4 lagen.

- Ter plaatse van het basement aan weerszijden van het hoofdgebouw komen 6 wooneenheden type A.
- Het hoofdgebouw kent evenals het minimale model 4 appartementen type B en 2 appartementen type A alsmede circa 250 m² gemeenschappelijke ruimte in het basement.
- De kapel wordt in het maximale model gesloopt, waardoor het mogelijk wordt om ter plaatse 16 appartementen type B over 4 lagen te realiseren.

Financieel resultaat

Het maximale model leidt tot een financieel resultaat van ruim € 2,5 miljoen (grondwaarde per 1 oktober 2007).



Groot Bijsterveld 34



Groot Bijsterveld 35



Conclusie

De twee basismodellen bieden in ruimtelijke, programmatische en financiële zin zicht op de uitersten van een mogelijke herontwikkeling. Dat sterk kwantitatief gekleurde inzicht is de belangrijkste functie van de verkenning, maar in beide modellen is nog niet gezocht naar een optimale mix van of evenwichtige balans tussen alle belangen. Na de rekenexercitie werd al snel duidelijk dat het financiële resultaat van het minimale model voor de congregatie van de Montfortanen niet acceptabel was. Vervolgens heeft de werkgroep besloten een model te construeren dat binnen de uitersten van deze twee modellen sterker rekening houdt met een draagvlak op alle aspecten van de beoogde herontwikkeling.





Groot Bijsterveld 38

Binnen de contouren van de basismodellen is een optimaal model samengesteld, waarin ten behoeve van een uitvoerbare herontwikkeling een afweging is gemaakt tussen financiële, maatschappelijke, stedenbouwkundige en programmatische belangen.

Afwegingen

Deels van huur naar koop

Het rapport van Laagland concludeerde dat er in Oirschot weinig tot geen markt is voor exclusievere vormen van zorgwoningen in de huursfeer. Wel blijkt een goede markt aanwezig te zijn voor zorgwoningen in de koopsfeer in het middensegment met een prijsklasse tot € 330.000,00. Hierdoor is door de werkgroep besloten om in dit model de wooneenheden in de paviljoens in de koopsfeer te brengen binnen de geadviseerde prijsklasse met een oppervlakte van 110 m² bvo per wooneenheid. De koopwoningen zullen op basis van hetzelfde programma van eisen worden opgeleverd, zodat deze eveneens kunnen worden gebruikt door zorgbehoevende gebruikers. Ten aanzien van de toewijzing van de koopwoningen, de zorgleveranties, de bijdragen in eventuele gezamenlijke exploitatielasten alsmede de eigendomsverhoudingen dienen nadere afspraken gemaakt worden. Als vertrekpunt bij de verkoop van de woningen zal in ieder geval gelden dat enkel het bouwvlak doorverkocht wordt, zodat het parkgebied niet versnipperd raakt en als eenheid in stand gehouden kan worden.

Reduceren algemene ruimten

De ingeschatte opbrengsten van de algemene ruimten in de minimale en maximale varianten zijn door Sint Joris beoordeeld en drukken te zwaar op de zorgexploitatie in de huidige vorm. In overleg is besloten de algemene ruimten in het plan terug te brengen tot maximaal 250 m², waarbij Sint Joris heeft aangegeven maximaal 100 m² ten behoeve van de ZIS en gemeenschappelijke ruimte nodig te hebben.

Behoud van de kapel

De kapel blijkt een zeer grote invloed te hebben op de financiële haalbaarheid van het project. De financiële basis om over te gaan tot verkoop blijkt bij de congregatie van de Montfortanen op basis van het minimale basismodel niet aanwezig. In het geval de kapel behouden blijft, blijken vooral de hierdoor niet te realiseren 16 wooneenheden ter plaatse van de kapel van zware invloed te zijn op de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling. Tegelijkertijd wordt ingeschat dat sloop van de kapel binnen de Oirschotse gemeenschap op weerstand zal stuiten. Onderkend wordt dat deze mogelijke weerstand niet berust op feitelijke (formele) cultuurhistorische waarden, maar desalniettemin toch bepalend kan zijn voor het maatschappelijke draagvlak van de beoogde herontwikkeling. In het vorige hoofdstuk is al gewezen op de mogelijke betekenis van een herbestemming van de kapel in de vererving van de buitenplaats Groot Bijsterveld met de rest van de gemeenschap van Oirschot. Daarnaast zullen vanuit de Montfortanen garanties worden gevraagd omtrent een duurzame herbestemming en de bijbehorende passende aard van het gebruik. Uiteindelijk zal de gemeente in overleg met de convenantpartners dienen te beslissen over deze situatie.

De werkgroep heeft vooruitlopend op deze beslissing besloten om te onderzoeken of met behoud van de kapel, binnen de geest van het stedenbouwkundige concept en met variaties op het maximale model, kan worden gezocht naar enige vorm van compensatie elders op het terrein.

Compensatie ter plaatse van de boerderij

Vanwege het behoud van de kapel blijkt de enige acceptabele ruimtelijke

Groot Bijsterveld 39

mogelijkheid voor het creëren van extra financiële dragers het beperkt toevoegen van wooneenheden op locatie van de boerderij te zijn. De boerderij wordt dan gesloopt en biedt plaats voor nieuwbouw. In combinatie met het bouwvlak dat in het maximale model al geïntroduceerd is, wordt ingezet op de ontwikkeling van een bouwvolume in twee lagen. Tevens reduceert dit de hiervoor genoemde afname van het volume aan algemene ruimten, wat ook een gunstig effect zal hebben op de exploitatie.

Overige planelementen

- Voor de strek wordt hetzelfde volume gehanteerd als in het maximale model. Echter, hier vindt een wijziging plaats in de differentiatie van de woningen. De bovenste laag wooneenheden van de strek worden opgewaardeerd van type A naar type B.
- Voor het oorspronkelijke woonhuis en de basementverdiepingen van de te slopen zijleunings zijn de uitgangspunten van het maximale model gehanteerd.

De werkgroep is van mening dat in het optimale model sterk tegemoet gekomen wordt aan de maatschappelijke gevoelens in de Oirschotse gemeenschap. Dit wordt in financieel opzicht vertaald door het risico van projectwijziging te verlagen van 5% naar 4%, hetgeen een positief effect op het financieel resultaat heeft.

Modelbeschrijving

Bovenstaande afwegingen resulteren in de volgende samenstelling van het optimale model:

- Het optimale model telt 70 wooneenheden met een totale oppervlakte van 6.928 m² bvo, alsmede 250 m² algemene ruimten. De onderverdeling van de wooneenheden per type bedraagt 45 wooneenheden type A, 13 wooneenheden type B en 12 wooneenheden type C.
- Op basis van de gehanteerde parkeernorm worden 44 parkeerplaatsen meegenomen die grotendeels onder de strek gesitueerd worden.
- De 4 bospaviljoens zijn in het optimale model tot (zorg)koopwoningen

bestemd. Ieder paviljoen meet circa 330 m². In de telling is ieder paviljoen meegenomen als zijnde 3 eenheden. In totaliteit derhalve 12 koopwoningen. Afhankelijk van de vraag in de markt kan er binnen de footprints van de paviljoens tevens gekozen worden voor minder woningen van een grotere oppervlakte. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan 8 eenheden met een oppervlakte van 165 m² ieder. Het totale aantal woningen zal hierdoor afnemen met 4 tot 66.

- De boerderij en andere bijgebouwen worden gesloopt en er worden 10 wooneenheden type A in 2 woonlagen gerealiseerd.
- Ter plaatse van de strek komen 36 appartementen over 4 lagen, waarvan de eerste 3 lagen 27 eenheden type A en op de bovenste laag 9 eenheden type B.
- Ter plaatse van het basement aan weerszijden van het hoofdgebouw komen 6 wooneenheden type A.
- Het hoofdgebouw biedt plaats voor 4 appartementen type B alsmede 2 appartementen type A. In het basement van het hoofdgebouw bevindt

zich circa 250 m² algemene ruimte.

- De kapel wordt in dit model behouden, waarbij nader onderzoek zal moeten uitzoeken welke functie de kapel zal kunnen vervullen. In de financiële verkenning is de kapel buiten beschouwing gelaten met uitzondering van de opgenomen kosten voor het deels renoveren van de kapel, indien de verbinding met de bestaande bebouwing tussen kapel en hoofdgebouw wordt gearmoed.

Financieel resultaat

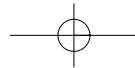
Het optimale model leidt tot een financieel resultaat van bijna € 2,4 miljoen (grondwaarde per 1 oktober 2007).



Groot Bijsterveld 40



Groot Bijsterveld 41



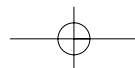
8

Slotwoord

Woningbedrijf Oirschot en de Congregatie der Montfortanen hebben in het convenant afgesproken samen met deskundigen op zoek te gaan naar de optimale financiële en maatschappelijke meerwaarde van het complex binnen de wederzijds gestelde randvoorwaarden. Gekozen is voor een methodiek waarbij minimale en maximale varianten de weg aangeven die leidt tot een optimaal model. Voordeel daarbij is dat er voor iedereen sprake is van een transparante methode, waarin de voor- en nadelen met hun consequenties nadrukkelijk in beeld zijn gebracht.

Het is nu aan de Montfortanen en het Woningbedrijf te bepalen of het optimale model wederzijds acceptabel genoeg wordt bevonden om voor te leggen aan het gemeentebestuur.

Het gemeentebestuur zal zich vervolgens dienen te beraden over de vraag op welke wijze, na inspraak, tot besluitvorming over de te stellen kaders kan worden gekomen.



Colofon

Dit rapport is in opdracht van Woningbedrijf Oirschot en in samenwerking met de werkgroep Groot Bijsterveld opgesteld door:

Novaform Vastgoedontwikkelaars Best
Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw Tilburg
Rothuizen van Doorn 't Hooft Breda

Afbeeldingen

Alle afbeeldingen door Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw en Rothuizen van Doorn 't Hooft, behalve pagina 7 (Grote Historische Atlas Noord - Brabant, Uitgeverij Nieuwland Tilburg) en pagina 18 (archief congregatie Montfortanen).

Samenstelling en grafische vormgeving

Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw Tilburg
Bureau Bruschinski & Bureau Ponjée Tilburg / Alphen a/d Maas

