



ONTWIKKELKADER LANDGOED HAARENDAEL

MIXST URBANISME

COLOFON

DOCUMENTTITEL	Ontwikkelkader landgoed Haarendael
OPDRACHTGEVER	Gemeente Oisterwijk, Anne Konst
DATUM	17 mei 2023
TEKST, AUTEUR	MIXST URBANISME, Ingeborg Thoral
ILLUSTRATIES + FOTO'S	MIXST URBANISME, Ingeborg Thoral (foto's: tenzij anders aangegeven)

Tijdens het maken van dit document heeft MIXST URBANISME alle fotografen, auteurs en andere rechthebbenden geprobeerd te benaderen. Als desondanks iemand een tekst of illustratie vind waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een onjuiste bronvermelding aantreffen, neem dan alstublieft contact met MIXST URBANISME op.

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als voor delen daarvan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand; ook niet middels fotocopie of digitale vermenigvuldiging. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van MIXST URBANISME vereist.

ONTWIKKELKADER LANDGOED HAARENDAEL



Luchtfoto landgoed Haarendael tussen de akkers (foto: Ricardo Pérez)

INHOUDSOPGAVE

DE OPGAVE	7
DEEL 1 ANALYSE	8
De plek Haarendael	9
Regionale context	11
Landschap	15
Veranderend gebruik van het terrein	21
Maatschappelijke waarden van de plek	28
Ruimtelijke opzet en groene kernkwaliteiten	31
Gebouwde kernkwaliteiten	47
DEEL 2 RUIMTELIJK CONCEPT	58
Het landgoed wordt onderdeel van de samenleving	59
Ruimtelijke hoofdingrepen	61
De ontwikkeling start vanuit het hoofdgebouw	63
DEEL 3 VISIE; ONTWIKKELKADER MET VOORBEELDONTWIKKELING	64
Volgordelijke ontwikkelingsstappen	65
Inspiratie Insel Hombroich	67
Identiteit en programmamix landgoed: wonen + kleinschalige leisure + zorg	69
Algemene spelregel/ bandbreedtes	71
Spelregels/ bandbreedtes hoofdgebouw, kapel en aanliggende tuinen	73
Spelregels/ bandbreedtes voorterreinen	79
Spelregels/ bandbreedtes breviertuin en ruimte achter het hoofdgebouw	85
Aanbevelingen voor verdere uitwerking	87
LITERATUUR	88
BIJLAGEN	92
Bijlage 1-3, 5-10,12, 14: Onderzoeksmateriaal van anderen	
Bijlage 4, 11, 13, 15, 16: Eigen onderzoeksmateriaal	

DE OPGAVE

Ligging en achtergrond

Aan de noordoostkant van Haaren (gemeente Oisterwijk) ten zuiden van de N65 en met de ingang aan de parallelweg, ligt het landgoed Haarendael. Dit bijzondere Brabantse erfgoed is het voormalig grootseminarie Haarendael dat tussen 1839 en 1967 een internaat en priesteropleiding voor het bisdom 's Hertogenbosch was (met een onderbreking in de oorlog). In 1967 sloot de opleiding en werd het complex een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. In 2003 stopt ook deze huisvesting. In januari 2019 wordt het terrein gekocht door een ondernemer, waarna in augustus 2019 een verwoestende brand het hoofdgebouw zwaar beschadigd. Momenteel worden er in de overige gebouwen tijdelijk arbeidsmigranten gehuisvest. Eind december 2022 wordt het gebied gekocht door een ontwikkelaar.

Opgave en proces

Het landgoed Haarendael heeft een duurzame instandhouding via functieverandering nodig en daarmee een nieuw perspectief op het gebruik en de inrichting van het terrein. Om die reden is dit ontwikkelkader voor de herontwikkeling van landgoed Haarendael opgesteld, met spelregels en bandbreedtes waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Op basis van deze visie maakt de ontwikkelaar een ontwerp op detail. De gemeente Oisterwijk begeleidt en toetst dit proces.

Het ontwikkelkader vormt een verdiepingsslag op de Notitie van uitgangspunten van mei 2021 van de gemeente Oisterwijk en vervangt de structuurvisie uit 2012, omdat bleek dat deze niet genoeg handvatten voor de herontwikkeling bood en bovendien gedateerd is (onder andere als gevolg van de brand).

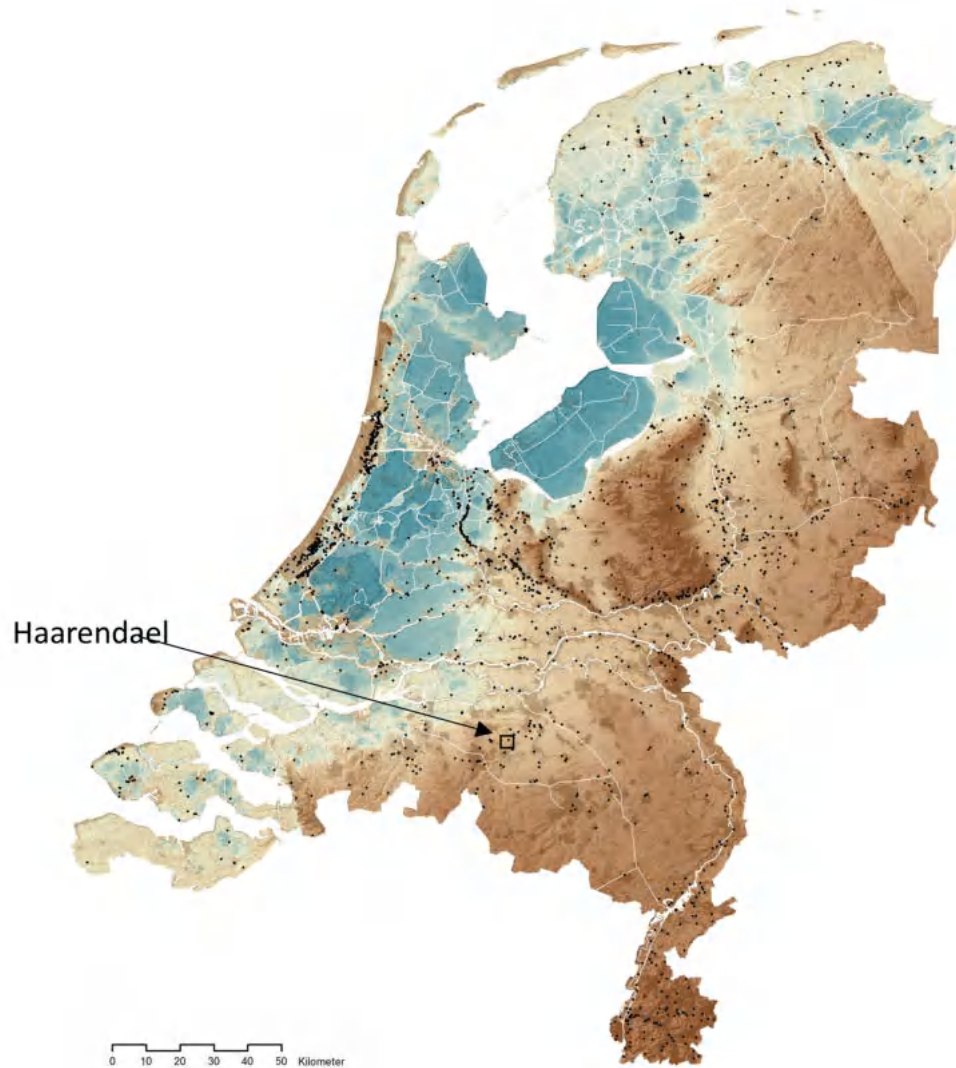
Het uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat het landgoed een passend programma krijgt met wonen in combinatie met voorzieningen die maatschappelijke meerwaarde opleveren. De focus voor het hoofdgebouw ligt na de brand op nieuwbouw. Daarbij wordt geprobeerd zoveel mogelijk van de historische bebouwing te behouden. Tijdens de uitvoering van de gedeeltelijke sloop zal pas duidelijk worden welke historische (onder)delen daadwerkelijk behouden kunnen worden en terugkomen in een plan voor de toekomst.

Het voor u liggende document is tot stand gekomen via een veldbezoek in oktober 2021, drie brede workshops met omgevingspartijen tussen november 2021 en maart 2022, vier brainstormsessies met de ontwikkelaar Lithos en zijn team van specialisten in de periode juni tot en met november 2022, een serie individuele gesprekken met betrokken partijen in het eerste kwartaal van 2023 en de raadsontmoeting waarbij ook bewoners aanwezig waren in april 2023.

De belangrijkste stakeholders bij deze visie waren de provincie Noord-Brabant, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Lithos bouw & ontwikkeling en haar team, de Gemeente Tilburg vanuit de samenwerking voor de oostflank als onderdeel van de stedelijke regio Breda-Tilburg, Stichting Maatschappelijk Platform Haarendael (SMPH) en Stichting Gedenkplaats. Zij hebben met grote betrokkenheid input geleverd.

Bij het opstellen van dit document zijn een groot aantal eerder gedane onderzoeken, visies, het resultaat van de omgevingsdialog die op initiatief van Lithos in 2020 heeft plaatsgevonden en historisch kaart- en beeldmateriaal doorgenomen. Deze zijn terug te vinden in de literatuurlijst (o.a. bijlage 1, Kuiper Compagnons, structuurvisiekaart Haarendael, 2012 en bijlage 2, Lithos, masterplankaart Haarendael, 2020).

DE PLEK HAARENDAEL



Het landgoed Haarendael ligt op de hogere gronden van Nederland, hoog boven N.A.P. Hier manifesteert het zich als een afgebakende ruimtelijke eenheid in het agrarische landschap. Het is een plek met veel cultuurhistorie, die grotendeels bepaald wordt door het grootseminariegebouw en de landschappelijke context van monumentaal groen en landschapselementen. Echter ook de andere opstallen op Haarendael spelen een rol in de geschiedenis van de plek. Huize Gerra, oorspronkelijk bij het grootseminarie behorend, hoort al lange tijd niet meer bij het landgoed.

Het van oorsprong grootseminarie van het bisdom 's-Hertogenbosch is een complex van provinciaal cultuurhistorisch belang, met diverse rijksmonumenten. Dit zijn de u-vorm van het hoofdgebouw uit 1839 (het oorspronkelijke grootseminarie), de nieuwe kapel, het poortgebouw die de kapel met het hoofdgebouw verbindt en de poort aan de rijksweg. Van het hoofdgebouw is alleen de kapel nog heel. Het u-vormige gebouw en het poortgebouw zijn beiden als gevolg van de brand zwaar beschadigd.



Rijksmonumenten

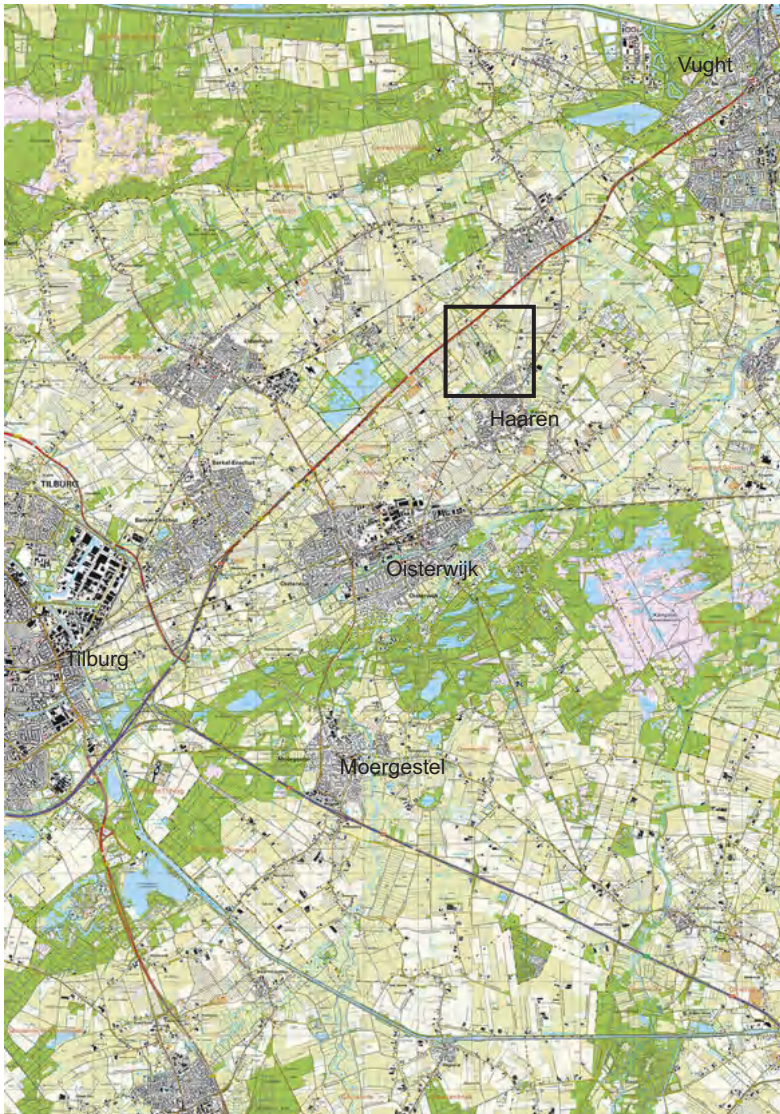


Aanduiding landgoed Haarendael (vm. grootseminarie)



Luchtfoto van een deel van het landgoed (Bron: gemeente Oisterwijk, 2020)

REGIONALE CONTEXT



Uitsnede van de topografische kaart, landgoed Haarendael is gelegen in de oostflank van Tilburg

Het landgoed ligt tussen drie grote steden – Den Bosch, Tilburg en Eindhoven – in een perifeer gebied. Dit gebied wordt ook wel de oostflank van Tilburg genoemd en is onderdeel van het Van Gogh Nationaal Park.

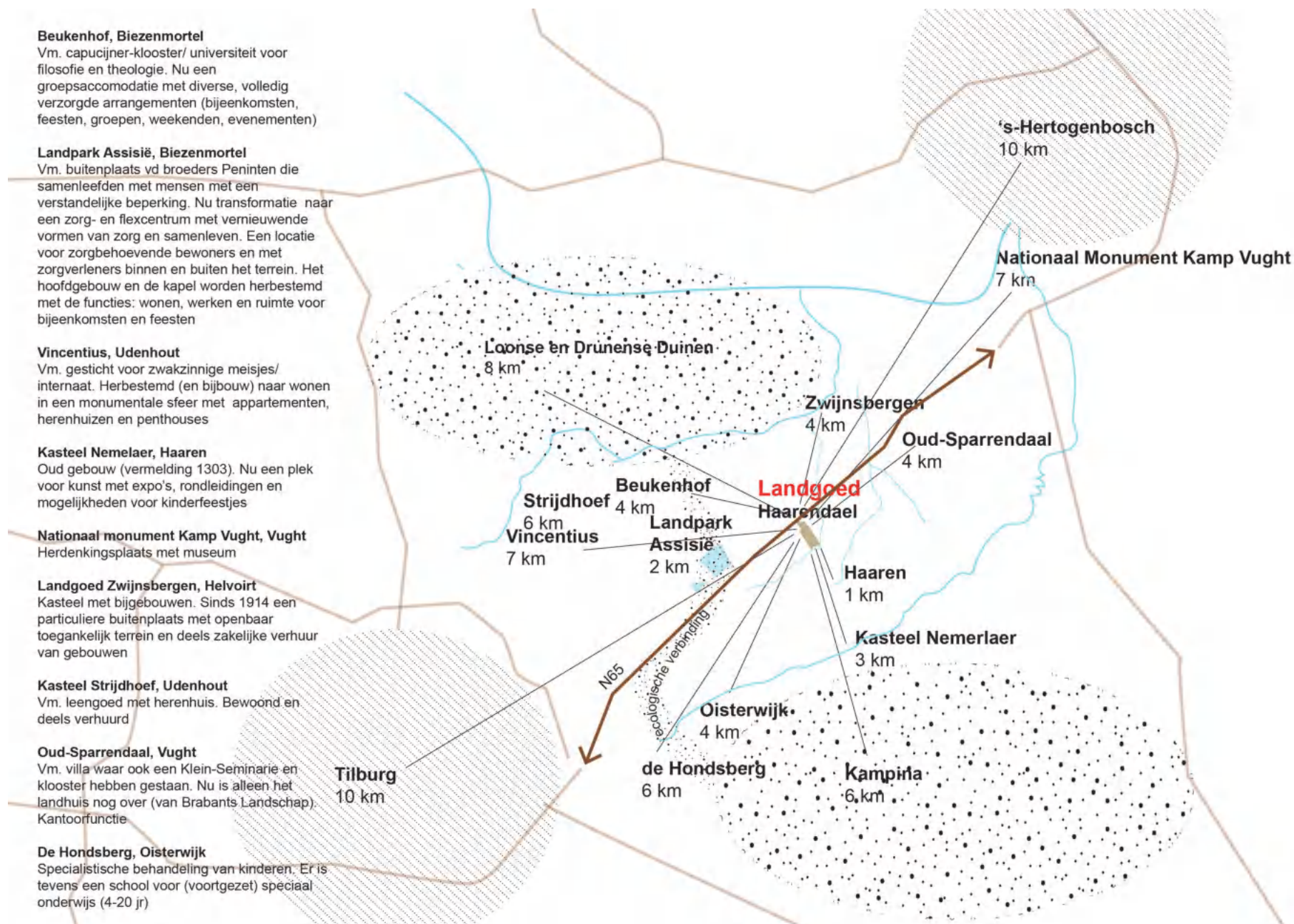
Oostflank Tilburg

Dit is een gebied met volop natuur - met de Oisterwijkse Bossen en Vennen, de Kampina, de Loonse en Drunense Duinen - en met diverse beken. Je kan hier goed wandelen.

Men treft er verschillende kloosters, buitenplaatsen, landgoederen, kastelen en gestichten, die door de tijd heen een nieuwe functie hebben gekregen, zoals Beukenhof, Landpark Assisië, Vincentius en Kasteel Nemelaer. Ook bevindt zich hier het Nationaal Monument Kamp Vught.

Haarendael, het vroegere bisschoppelijk grootseminarie, is een van de bezienswaardigheden van het dorp Haaren. Dit dorp behoort sinds 2021 tot de gemeente Oisterwijk.

De oostflank Tilburg maakt deel uit van de stedelijke regio Breda-Tilburg. Deze stedelijke regio bestaat uit een groot aantal middelgrote woon- en werkkernen en dorpen, middenin een groen en afwisselend landschap. De regio's rondom Tilburg en Breda hangen sterk met elkaar samen. Opgaven op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid en behoud- en versterking van het landschap bekijken de steden in samenhang.



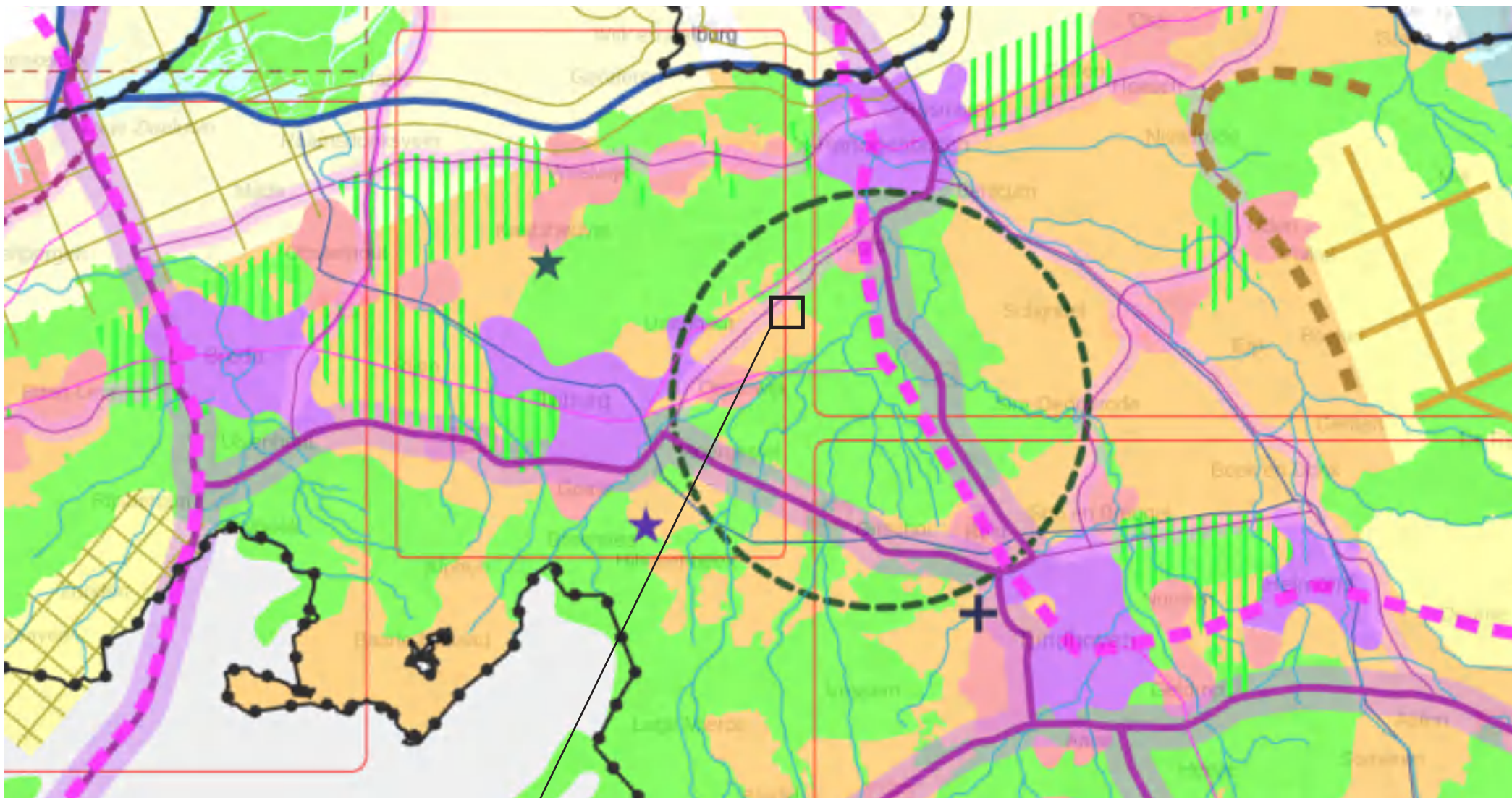
Van Gogh Nationaal Park

Landgoed Haarendael ligt in het Van Gogh Nationaal Park, welke ook wel de groene binnentuin van de Brabantse bekenmetropool wordt genoemd. In 2021 was het de gastlocatie van de Landschapstriënnale. Het totale gebied is zo'n 120.000 ha - ongeveer een kwart van Brabant - met een uniek bekenlandschap als ruggengraat. Daarin liggen ruim 30.000 ha natuurgebieden, waarvan meer dan 7.000 ha Natura-2000 gebieden, zoals de Loonse en Drunense Duinen, de Kampina/Oisterwijkse Vennen en Bossen en het Vlijmens Ven/de Moerputten/het Bossche Broek, het Ulvenhoutse Bos en de Regte Heide en het Riels Laag. Deze natuur in combinatie met de erfgoedlocaties van Van Gogh, de waardevolle cultuurlandschappen zoals de Dommelvallei en de vele cultuurhistorische belangrijke plekken in dit kleinschalig mozaïeklandschap tot in de dorpen en tot in de steden, maken dit gebied bijzonder.

Het park heeft een globale begrenzing en ligt grofweg tussen Breda en Helmond (vaak wordt ook gesproken over het gebied tussen 's-Hertogenbosch, Waalwijk, Loon op Zand, Tilburg, Eindhoven en Helmond). Centraal staat het genieten van het landschap en de natuur en de ontwikkeling van leisure.



Van Gogh Nationaal Park (bron: Nature Today)



landgoed Haarendael

LANDSCHAP

De Meierij

Het landschap waar het landgoed Haarendael onderdeel van uitmaakt heet de Meierij. Deze bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden.

Kleinschalig mozaïek

De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De lagere delen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen van het bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen).

Het agrarische landschap was over het algemeen heel kleinschalig met besloten beekdalen, kleine percelen (omgeven door opgaande beplanting) en wat grotere open akkercomplexen. De heidevelden vormden zeer grote open gebieden.

Populierenteelt en landgoederen

Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt; aanvankelijk als weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. Enkele middeleeuwse kastelen zijn bewaard gebleven. Nog veel rijker is het gebied aan landgoederen, buitenplaatsen en

statige villa's, vooral in de omgeving van 's-Hertogenbosch (zie uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart). De landgoederen en buitenplaatsen uit de negentiende en twintigste eeuw liggen vaak op vroegere heidevelden die hun functie voor de boeren verloren hadden door de komst van kunstmest.

Veelal hebben zij hun oorspronkelijke functie verloren en een andere bestemming gekregen, zoals een zorginstelling (hier zijn er veel van). De bossen, tuinen en parken zijn vaak nog voor een groot deel bewaard gebleven.

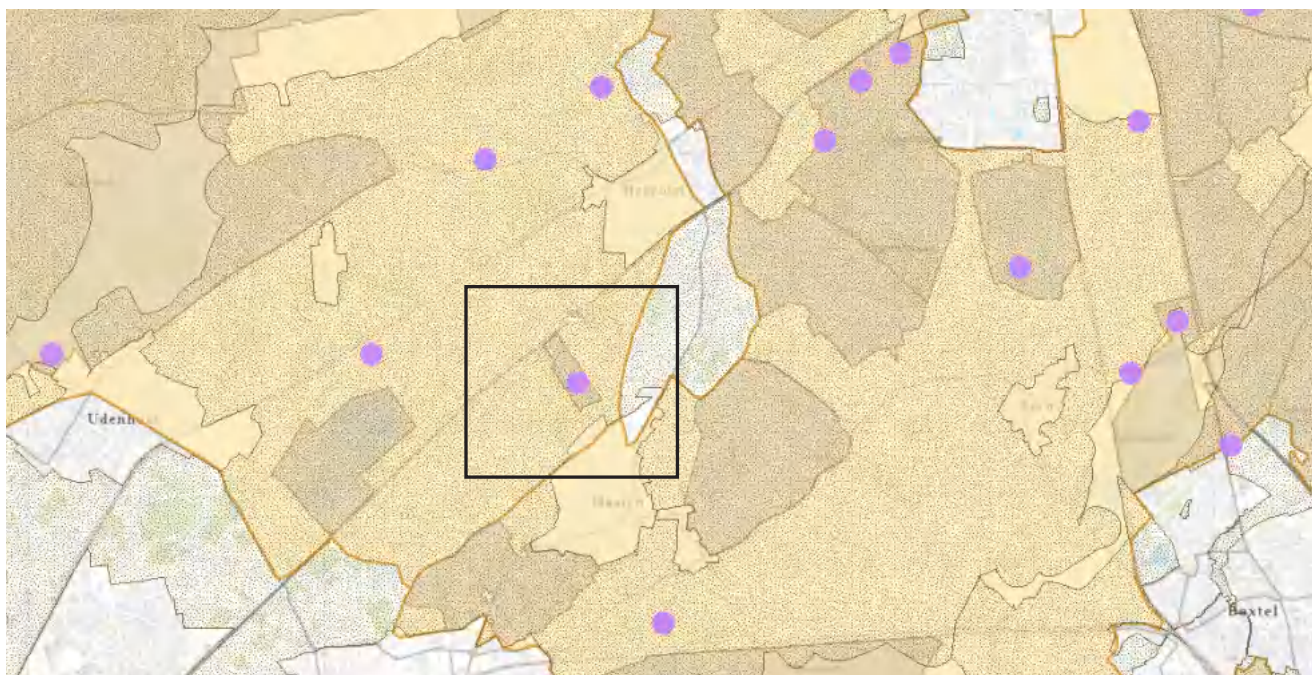
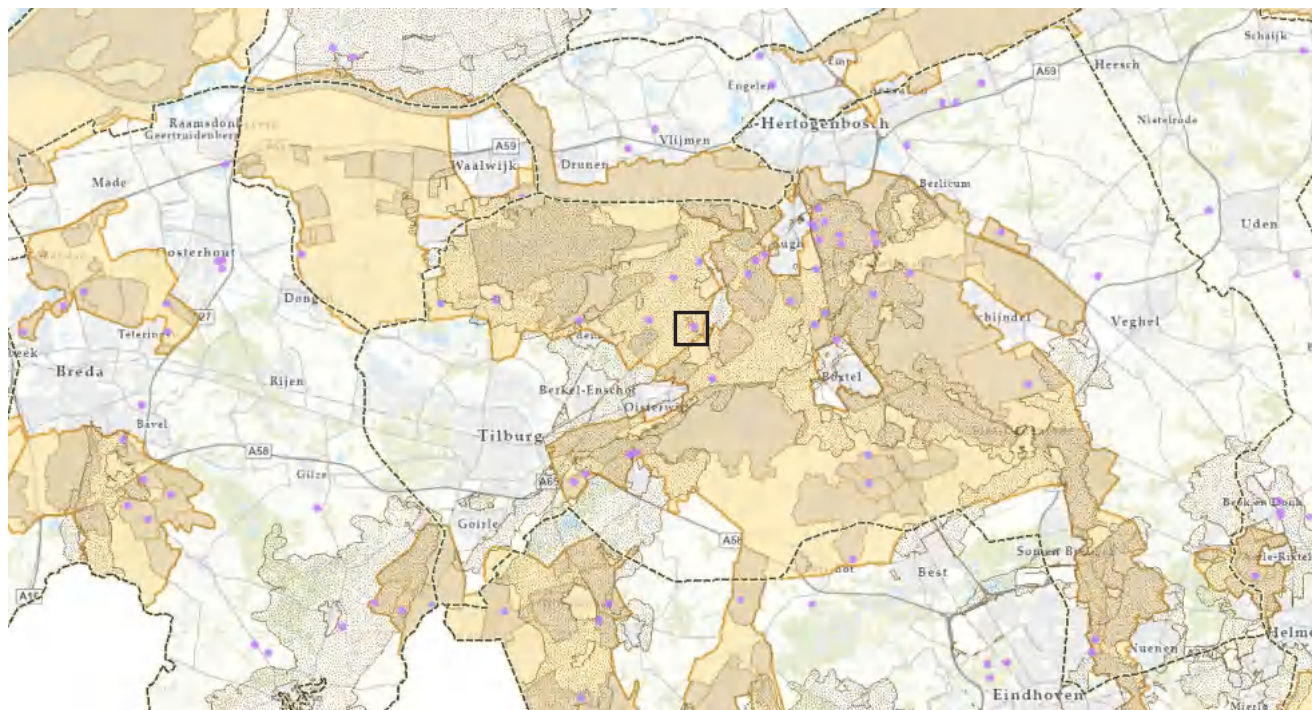
Groene enclave op het dekzand

Het landgoed Haarendael ligt op een dekzandwelling, tegen de dalvormige laagte van de beek de Raamse Loop aan (zie uitsnede van de geomorfologische kaart). De bodem op het landgoed bestaat uit lemig fijn zand.

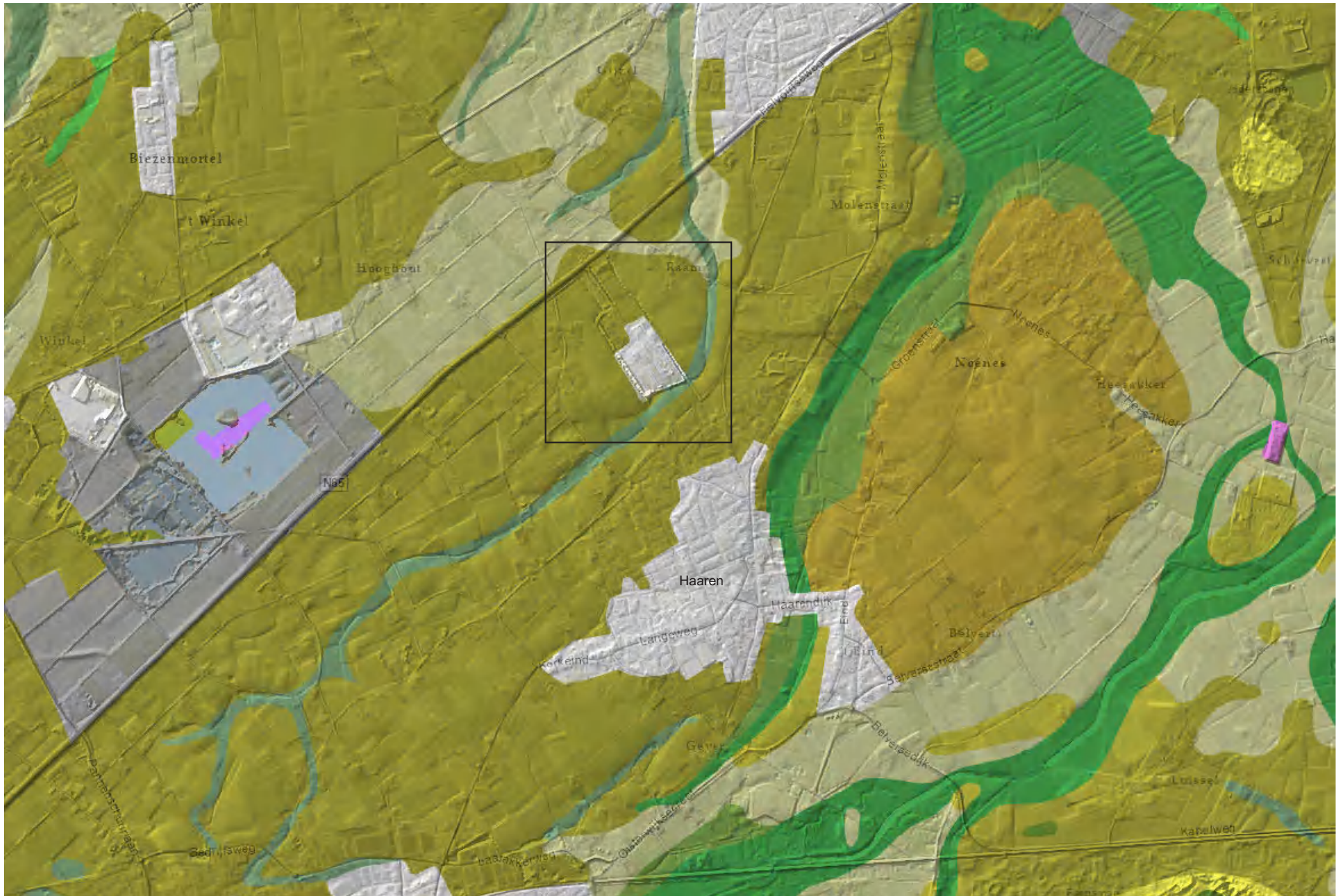
Het terrein ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied en in een archeologisch landschap. De dekzandwelling is op de AHN kaart aan de rood/ oranje kleur te herkennen. Het gebouw is op de hoogste plek van het terrein gebouwd. Aan de zuidzijde is de structuur van de lagergelegen beek de Raamse Loop goed zichtbaar door de groene kleur. Dit middeleeuwse riviertje is rond de jaren zestig rechtgetrokken en is bij het landgoed zeer smal met steile randen.

Vlakkig ligt het dorp Haaren; deze is ontstaan uit verschillende buurtschappen. Aan beide zijden van het dorp ligt een landgoed: Haarendael aan de noordzijde en Nemelaer - met een kasteel - aan de zuidzijde van het dorp.

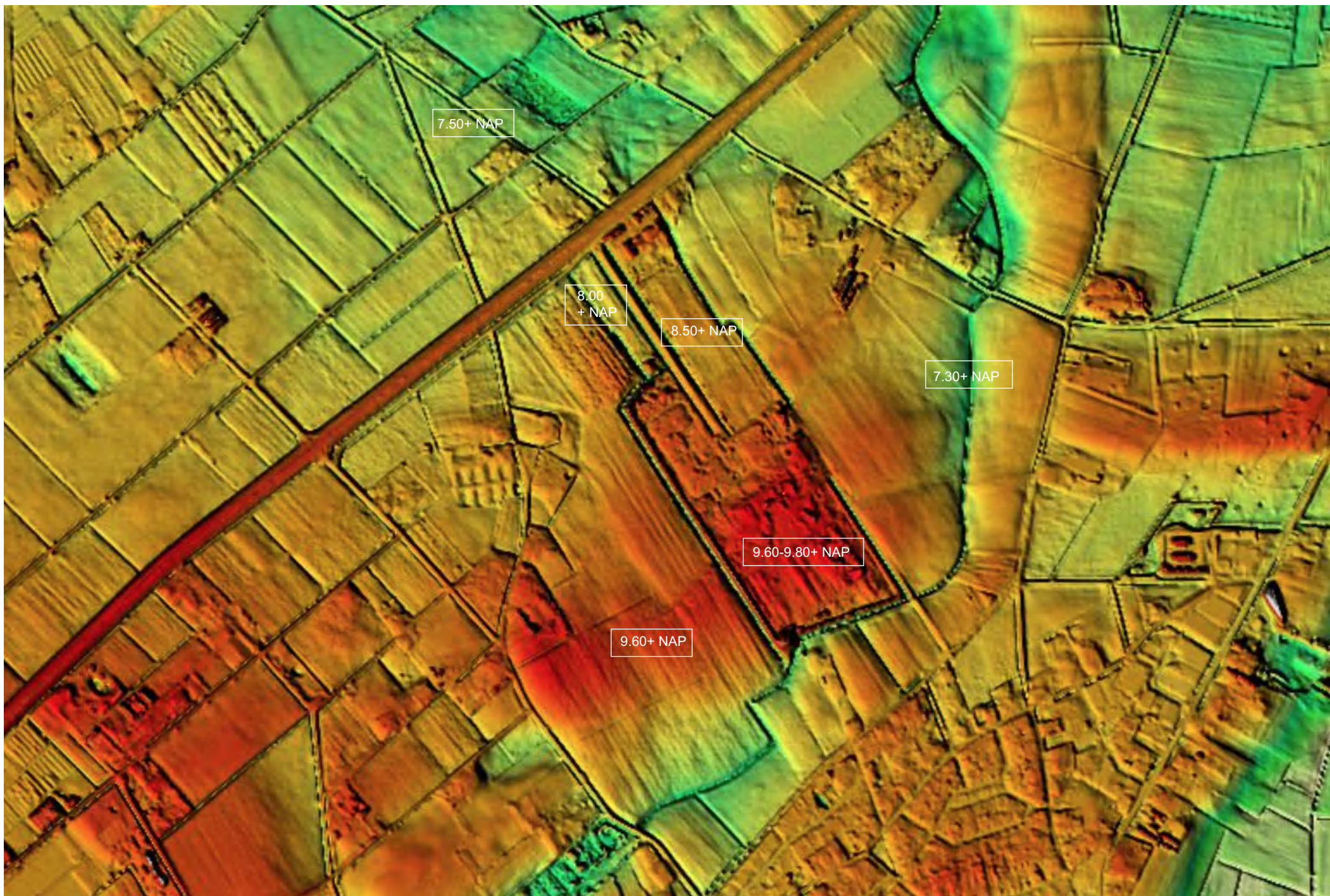
Door de open omgeving en het redelijk kleinschalige landschap is Haarendael met zijn beplanting, houtwal (met soms een aarden verhoging) en naastgelegen greppel/ sloot goed te herkennen.



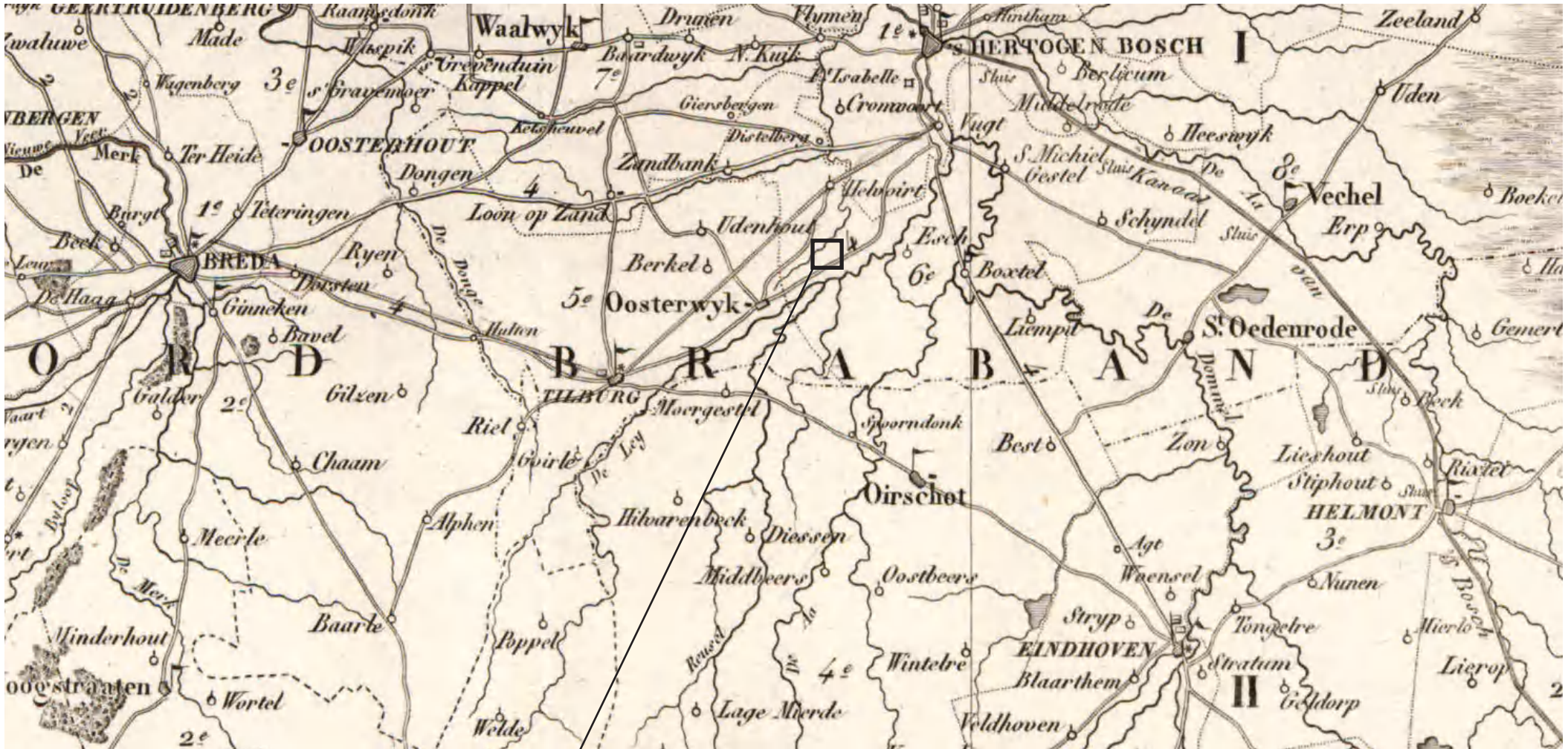
Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), Provincie Noord-Brabant: Haarendael in cultuurhistorisch waardevol gebied met complexen van (provinciaal) cultuurhistorisch belang in paarse stippen, waaronder Haarendael. Het landgoed heeft diverse rijksmonumenten, maar de historische groenaanleg is niet beschermd als rijksmonument. Desondanks veel monumentaal groen.



Geomorfologische kaart Haarendael en omgeving: Haarendael in de Meierij, op dekzandwieling in open, redelijk kleinschalig landschap aan de Raamse Loop (middeleeuws)



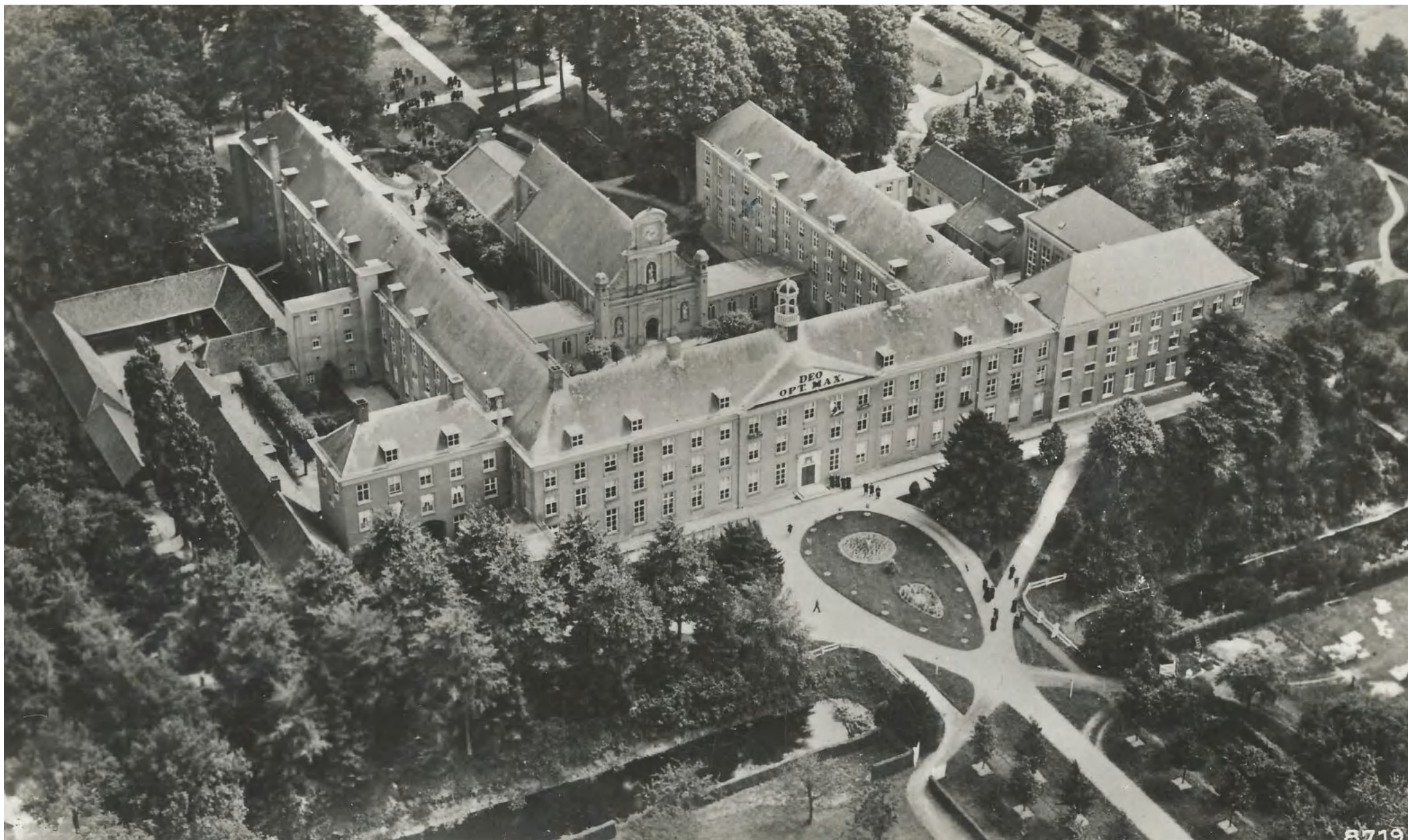
Maaveldhoogtekaart (AHN): Haarendael op hoogste plek gebouwd



landgoed Haarendael

In 1839 wordt het landschap gedomineerd door de beken

1839 (bron: Topotijdreis): oorspronkelijk landschap met beken



Grootseminarie te Haaren (foto KLM)

VERANDEREND GEBRUIK VAN HET TERREIN

Op het terrein zijn grofweg drie tijdlijnen te onderscheiden. Tijdlijn 1 is die van het grootseminarie, tijdlijn 2 die van de gevangenis/ gedenkplaats en tijdlijn 3 die van zorginstelling Cello.

Tijdlijn 1, grootseminarie

Het landgoed is het langst in gebruik als grootseminarie van het bisdom 's-Hertogenbosch: van 1839 tot 1967. Er zijn hier 2800 priesters voor hun taak in vooral de Brabantse parochies voorbereid.

Het is een van de dertig seminariecomplexen met een rijksmonumentenstatus in Nederland en zeldzaam aangezien het hier een grootseminarie betreft.

Op deze rooms-katholieke plek voor geestelijke ontwikkeling waren 250 kamers voor de priesters in opleiding. Er ontstond een samenleving op zich, die in verbinding stond met de omgeving en met andere parochiën. Deze samenleving was grotendeels zelfvoorzienend.

Het grootseminarie wordt ongeveer in het midden van het bisdom gepland. In 1834 worden van verschillende eigenaars gronden en een boerderij aangekocht. Mgr. Zwijsen heeft goede contacten met de in Tilburg residerende kroonprins - de latere koning Willem II - die de locatie van het grootseminarie bepaalt. Men bedenkt een tuin en een gebouw die worden begrensd met water (een soort slotgracht), een aarden wal en een toegangshek. Deze begrenzing is ervoor bedoeld om volgens de opvatting van die tijd de boze wereld voor de seminaristen buiten te houden.

De aarden wal is het resultaat van het uitgraven van de 'gracht'. In 1967 wordt deze 'gracht' bij de nieuwe bestemming van het gebouw op plekken gedempt. Dit is aan de voorzijde van het gebouw en aan de boerderijzijde vanaf de zijtoegang.

De eerste steen van het gebouw wordt in 1836 gelegd. In 1839 nemen professoren en priesterstudenten het gebouw in gebruik. In de loop van de tijd wordt er nog veel verbouwd en gebouwd: de zijvleugels, de bibliotheek, het klooster van de zusters en de kapel in Waterstaatsstijl, die in 1939 wordt vervangen door de kapel van Granpré-Molière.

Op het grootseminarie Haaren was er personeel; van zusters, keuken- en tuinpersoneel tot een onderhoudsploeg voor de gebouwen. De zusters verbleven intern, het keuken- en tuinpersoneel woonden in Haaren of waren daar bij particulieren in de kost.

De hofstede - die vroeger de boerderij werd genoemd - werd bewoond door tuinders en de onderhoudsploeg van de gebouwen.

Het koetshuis werd van oudsher gebruikt voor de stalling van de koetsen en paarden (toen er nog geen auto was). Later kwam in het koetshuis een boekenhandel met boeken op religieus gebied. Ook parochies van buiten haalden hier hun boeken.

Voor velen liggen op deze plek herinneringen en heeft het grootseminarie Haaren een onuitwisbare betekenis gehad in hun leven.



Priesterstudenten (BHIC, 1946)



Priesterstudenten (P. Stevens)



Tuinpersoneel, zusters en keukenpersoneel, (Beelden verkregen via de Heemkundekring/ H. van Helvert)



Aanzicht kapel (foto: Ricardo Pérez)



Poortgebouw met gedenksteden

Tijdlijn 2, gevangenis/ gedenkplaats

In de Tweede Wereldoorlog werd het grootseminarie door de Duitse bezetters gevorderd en van 1941 tot september 1944 gebruikt als gijzelaarskamp en huis van bewaring (Polizei- und Untersuchungsgefängnis Haaren).

Tijdens de oorlog zaten hier verschillende groepen mensen gevangen. In totaal hebben hier 880 gijzelaars, onder wie vele prominente Nederlanders, vastgezeten en zijn er ongeveer 3100 mannen, vrouwen en kinderen als gevangenen opgesloten geweest, voornamelijk verzetsgevangenen. Zij kwamen onder de poort door het terrein op en gingen een onzekere toekomst tegemoet. Daarom werd de poort "Poort der Zuchten" genoemd. Veel van de gevangenen zijn later via deze poort weer naar andere gevangnissen of concentratiekampen gebracht. De 'Poort der Zuchten' werd op zaterdag 31 juli 1948 onthuld als officieel herdenkingsmonument.

Na de bevrijding van Haaren komt het Brits Canadese Hoofdkwartier in het grote gebouw, gevolgd door de U.N.R.R.A. (Internationale Hulporganisatie). Pas op 9 maart 1946 kunnen de seminaristen naar het hun zo vertrouwde seminarie terugkeren.

In 1998 is Stichting Vriendenkring Haaren 1940-1945 opgericht. Zij zetten zich in om deze geschiedenis op een waardige manier te herdenken en om de herinnering aan wat zich tijdens de tweede wereldoorlog op het grootseminarieterrein heeft plaatsgevonden levend te houden. Daarvoor hebben zij de Gedenkplaats Kamp Haaren op Haarendael ingericht. Bij de entreepoort van het landgoed zijn bovendien stenen gravures te vinden, waaronder een gedenksteen met een gedicht van Jan Engelman in de inrijpoort.

Na de brand is de gedenkplaats tijdelijk elders gehuisvest. Het grootste deel van de collectie, onder andere foto's en documenten, zijn gered uit de brand. Daarnaast zijn onder andere ook de artsenkamer en verhoorkamer bewaard gebleven. Dit maakt Haarendael tot een unieke plek, omdat de situatie zoals deze was in de Tweede Wereldoorlog met ook de poort en de oprijlaan voor een belangrijk deel intact is gebleven.



Tijdlijn 3, 1967-2011 Kinderinternaat en zorginstelling, paviljoens aan het landschap toegevoegd

Tijdlijn 3, kinderinternaat/ zorginstelling

In 1967 komt als gevolg van veranderende kerkelijke en religieuze inzichten een einde aan een belangrijk katholiek opleidingsinstituut voor priesters. Het grootseminarie krijgt in 1967 een andere functie en wordt een kinderinternaat voor verstandelijk gehandicapten (eigenaar De Sint Jozefstichting, een organisatie voor verstandelijk gehandicapten). Na diverse samenvoegingen, ontvlechtingen en fusies wordt Cello in januari 2002 de eigenaar. Haarendael is dan een plek waar verstandelijk gehandicapten wonen, begeleiding krijgen en aan dagactiviteiten en vrijetijdsbesteding doen.

Bewoning op het terrein

Op het terrein woonden tijdens verschillende perioden een flink aantal mensen (van Seminarie tot Cello, Van Hedel et al, 2003; Peijnenburg, 2007). In 1839 bood het seminariegebouw bij de ingebruikname onderdak aan 50 professoren en 100 studenten. Vlak voor de oorlog waren er ongeveer 150 studenten. Het gebouw heeft 250 studentenkamers (met voor iedere student een eigen kamer). Daarnaast bevonden zich op het terrein ook nog inwonende personeelsleden. Zij waren ongeveer met z'n 25-en.

Tijdljn gebruik

1839-1967

Grootseminarie van het Bisdom 's-Hertogenbosch; een opleidingsinstituut voor geestelijken/ priesters (met uitzondering van WOII). In 1967 werd de opleiding gesloten vanwege kerkelijke vernieuwingen en een gebrek aan priesterroepingen.

WOII

Tijdens de Tweede Wereldoorlog was het landgoed een gevangenis en gijzelaarskamp en werden hier verzetsmensen, ontsnapte gevangenen en onderduikers door de bezetters vastgehouden. Aan deze periode herinnert een gedenksteen met een gedicht van Jan Engelman in de inrijpoort. De gevangenis werd Kamp Haaren genoemd.

1967-2011

Het pand komt in handen van Stichting Haarendael en wordt eigendom van zorginstelling Cello. Het is een plek waar mensen met een verstandelijke beperking wonen en werken. In deze periode is bebouwing aan het voterrein van het landgoed toegevoegd.

Tot 2018

In 2012 verlaat Cello Haarendael en zet het landgoed te koop. Het pand komt leeg te staan en wordt ingezet voor antikraakbewoning. In 2013 vestigt de gemeente Haaren een voorkeursrecht volgens de 'Wet voorkeursrecht gemeenten' op de gronden van landgoed Haarendael. Deze vervalt in 2018, waarop Cello het landgoed opnieuw te koop zet. In 2018 wordt nog een drugslab opgerold.

2019

Aankoop landgoed door een particulier. Daarna teistering door inbraken en vandalisme. Vervolgens woedt er een grote brand op Haarendael die het hoofdgebouwencomplex verwoest (aug. 2019). De constructie is slecht geworden en de muren instabiel.

2019-heden

Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten met vanaf 2021 ongeveer 250 personen. Eind 2022 koopt ontwikkelaar Lithos het landgoed. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten blijft in principe, totdat gestart kan worden met realisatie van een plan voor de toekomst.

MAATSCHAPPELIJKE WAARDEN VAN DE PLEK

Maatschappelijke, immateriële waarden

Het landgoed is op velerlei manieren van betekenis voor de omgeving geweest en nog van betekenis:

1. Als grootseminarie

Haarendael is een van de dertig complexen in Nederland die een seminarie is met rijksmonumentenstatus. Het is zelfs een grootseminarie, wat architectuurhistorisch en typologisch zeldzaam is. Het landgoed is een heel functioneel ingerichte plek geweest voor geestelijke ontwikkeling (opleidingsinstituut). Aan het gebouwencomplex zijn de opkomst, bloei en het verval van de priesteropleidingen in Nederland afleesbaar.

Haarendael betekent een gedenkpunt in de geschiedenis van het rooms-katholieke geloof. Koning Willem I en later ook koning Willem II hebben zich nog met de bouw bemoeid. De bouwgeschiedenis verschaft inzicht in de bestuurlijke, maatschappelijke en politieke processen in het tweede kwart van de negentiende eeuw, met name in de zich wijzigende verhouding tussen kerk en staat.

2. Als gedenkplek

Haarendael is een herinneringsplek voor de tijd dat het in de Tweede Wereldoorlog een gevangenis en gijzelaarskamp was (Kamp Haaren). Hier is een groot aantal Nederlandse burgers



Aanzicht kapel (foto: Ricardo Pérez)

geïnterneerd geweest en ook een groot aantal (dood)vonnissen uitgesproken.

In het gebouw van het grootseminarie in Haaren zaten veel min of meer bekende Nederlanders, onder wie de latere minister-president Jan de Quay, de reder Willem Ruys, de latere hoge Brusselse ambtenaar Max Kohnstamm en de schrijver Jan Campert. Woordvoerder was Jan Goudriaan (president-directeur van de Nederlandse Spoorwegen). Onder de gijzelaars waren ook leiders van ondernemingen¹.

De gevangenisfunctie die de plek toentertijd had is van grote cultuurhistorische betekenis. Kamp Haaren was niet een op zichzelf staande gevangenis, maar onderdeel van het Duitse vervolgingssysteem met doorgangskampen, tuchtinstellingen, concentratie- en vernietigingskampen.

3. Vanwege betrokkenheid van de omgeving bij de plek

Haarendael drukte een stempel op de buitenwereld, bijvoorbeeld in economisch opzicht en op het gebied van zorg (tijd Stichting Haarendael/ Cello).

Velen hebben op het landgoed gewerkt of hebben er op een andere manier een relatie mee. Zo is elke familie in het bisdom wel verbonden met het seminarie via een oom, broer, neef, zoon of buurtgenoot.

Kansen voor behoud en versterking van de maatschappelijke waarden

De geschiedenis van de plek kan op verschillende manieren beleefbaar blijven (of gemaakt worden) in de toekomstige herontwikkeling. Hieronder volgen een aantal kansen:

- Grootseminarie: de status en unieke waarde van het terrein en de oorspronkelijke functie worden via sloop/ nieuwbouw van het hoofdgebouw zichtbaar gemaakt. Het landschap wordt daarbij hersteld en ontwikkeld
- Stichting Haarendael/ Cello (zorg): deze vroegere tijdlijn wordt vertaald naar gemeenschapszin, zorgen voor elkaar en zorgen voor het landgoed
- Gedenkplek: de kennis en verhalen over het Kamp Haaren worden in de kapel opnieuw ontsloten, gedacht en doorgegeven. Hierbij spelen de artsen- en verhoorkamer een bijzondere rol; deze zijn nog authentiek en vormen een representant van wat hier in de Tweede Wereldoorlog gebeurde. Mogelijk kan er ook een relatie worden gelegd met andere plekken waar de geschiedenis van de gijzelaars mee is verbonden, zoals Kamp Vught en het kleinseminarie Beekvliet in Sint-Michielsgestel.
- Omgeving: het terrein fysiek toegankelijk maken en houden voor bezoekers, bijvoorbeeld als onderdeel van de fietsknooppuntenroute en via een extra voetpad met het dorp Haaren. De nieuwe functies op het landgoed dienen aan te sluiten bij de regio en zullen niet concurreren met die in Haaren.

¹ https://nl.wikipedia.org/wiki/Kamp_Haaren



Reliëf met vegetatie en bebouwing (Arcgis, Provincie Noord-Brabant)

RUIMTELIJKE OPZET EN GROENE KERNKWALITEITEN



Waardestellingskaart (Manschot, 2021)

Ruimtelijke opzet Haarendael en veranderingen door de tijd heen

Het groen en het gebouwencomplex zijn op dit van oorsprong religieuze landgoed onlosmakelijk met elkaar verbonden. De opzet van het landgoed vertelt het verhaal van Haarendael; hoe de priesters in opleiding op een afgesloten terrein functioneerden en hier zelfvoorzienend leefden.

Het landgoed van zo'n 19 hectare heeft er door de jaren heen niet hetzelfde uit gezien. De hoofdopzet is in de basis hetzelfde gebleven en is cultuurhistorisch waardevol. Op onderdelen hebben veel veranderingen plaatsgevonden en zijn er structuren en elementen door de tijd heen verdwenen. Dit toont ook Manschot in haar externe waardestellingskaart uit 2021 (zie ook bijlage 3); de beplante randen van het landgoed en de oprijlaan hebben een hoge waardering, het groene terrein achter het hoofdgebouw is positief gewaardeerd en de rest indifferent tot negatief.

De hoofdopzet van en de veranderingen op het landgoed, alsook die in het omliggende landschap, zijn af te lezen van topografische kaarten en terug te vinden in de literatuur. Opvallend zijn de volgende feiten:

1850

Het landgoed is sinds 1839 een grootseminarie en manifesteert zich als een beplante enclave in het landschap. Het terrein bestaat uit drie delen; een voorterrein dat doorsneden wordt door de oprijlaan, een ruimte om het hoofdgebouw en een ruimte daarachter met een breviervuin. Dit is een open ruimte. Het grootseminariegebouw heeft een u-vorm. Aan weerszijden van de oprijlaan staat tot 1922 een dubbele rij beukenbomen. Deze zijn vanaf vervangen door lindes².

² <https://www.bhic.nl/ontdekken/verhalen/kapel-haarendael>



1850



1870, meer groen en slingerende padenstructuur



1900, veel paden rechtgetrokken en gebouw uitgebreid



1956, bos a/d voorkant weg en gebouw nog verder uitgebreid. Hier lijkt nog een glimp van de oude watergang voor het hoofgebouw zichtbaar



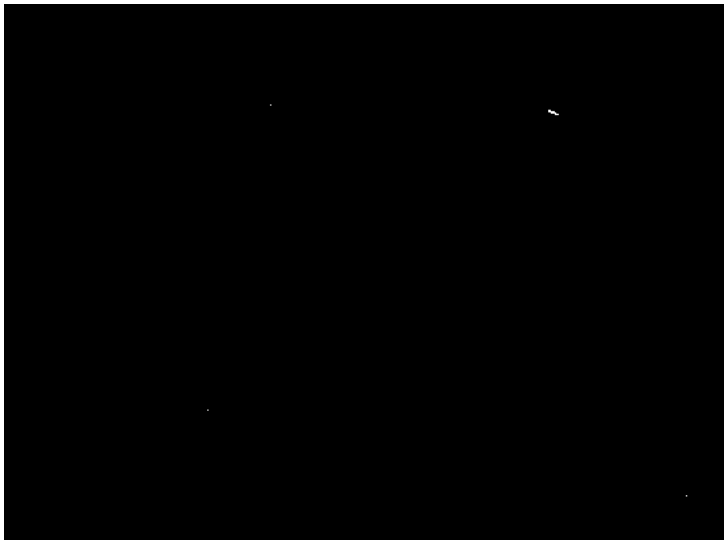
1988, de zorgpaviljoens zijn sinds de jaren 70 neergezet. Het terrein wordt hier als internaat geduid



2011, en later als psychiatrisch ziekenhuis



2022, percelen voor het kweken van bomen toegenomen



recente luchtfoto (Google Earth)

1870

Vanaf 1870 is te zien dat het landgoed verdicht is met bosschages, zowel aan de voorkant als de achterkant van het complex bij de breviertuin. De paden in de breviertuin zijn licht slingerend. De voortuinen hebben gebogen paden in Engelse landschapstijl. Aan de oostzijde van de oprijlaan liggen nutstuinen.

Het landgoed heeft, naast de oprijlaan, twee verbindingen naar buiten; een naar het buurtschap Raam (oostkant) en een naar het dorp Haaren (zuidkant).

1900

Op het voorterrein van het landgoed zijn de gebogen paden grotendeels verdwenen; alleen aan de oostzijde is dit padenstelsel nog intact. De nutstuinen die een zelfvoorzienende functie hebben, liggen nog langs de oprijlaan. De besloten bosschages op het voorterrein bestaan sinds de aanleg van het grootseminarie uit naaldhout.

Tussen 1920 en 1940 is de beëindiging van de oprijlaan druppelvormig en tijdens de oorlog meer langwerpig, met daarin een cirkelvormige ruimte (zie bijlage 1, Manschot N., dateringsplattegronden).

Een brede watergang (onderdeel van een slotgracht en bescherming van het grootseminarie) bevindt zich tussen het voorterrein en de ruimte om het hoofdgebouw (zie bijlage 1 en de kaart van 1956, waar nog een deel van deze watergang zichtbaar is).



Luchtfoto huidige staat van het gebouwencomplex Haarendael (foto: Ricardo Pérez)

1956

Het voorterrein van het landgoed is aanzienlijk veranderd. De parkachtige inrichting met paden en nutstuinen heeft plaatsgemaakt voor boomgaarden en weides. In deze kaart valt voor het eerst op dat de formele oprijlaan via een nieuwe route met de Raamse Akkers is verbonden. Deze zal steeds meer de verkeersstructuur op het landgoed gaan bepalen. Het grootseminarie is verder uitgebreid. In 1937 is de kapel door een nieuw exemplaar vervangen. Achter het gebouwencomplex bevinden zich nu verschillende sport- en recreatievoorzieningen, die in de tijd van de bezetting zijn aangelegd (zie bijlage 3, van Hedel A. en M. Pajmans, plattegrond WOII, 2003). De directe route naar de Raam bestaat inmiddels niet meer en ook de verbinding naar Haaren is veranderd en heeft een knik gekregen. In de breviertuin tekent zich de lineaire structuur van bomenlaantjes en gazons af.

1988

Sinds 1967 heeft het terrein een zorgfunctie en daartoe zijn er eerst twee paviljoens aan de westkant van het voorterrein gebouwd en later, in 1984, is er nog een paviljoen aan de oostkant - schuin voor het gebouwencomplex - toegevoegd (de kaart toont dit pas later). De laan, de bomenlaantjes in de breviertuin en de bosvakken achter op het perceel zijn duidelijk te herkennen. Het voorterrein heeft een open karakter van gras/ weides.

2011-2023

Langs de Raamse Akkers tegen de oostrand van het terrein ligt nu een parkeerterrein. Rondom het landgoed zijn boomkwekerijen zichtbaar. Op de kaart van 2022 is te zien dat ook het veld ten oosten van de oprijlaan hiervoor gebruikt wordt. Dit akker lag er tijdens een veldbezoek in 2021 braak bij, waardoor het voorterrein – bestaande uit grasland en akkers - volledig open oogde.

Voor nog meer topografische kaarten zie de reeks in bijlage 4, verandering op het landgoed en in de omgeving. En bijlage 5, Manschot N., dateringsplattegronden, 2021).



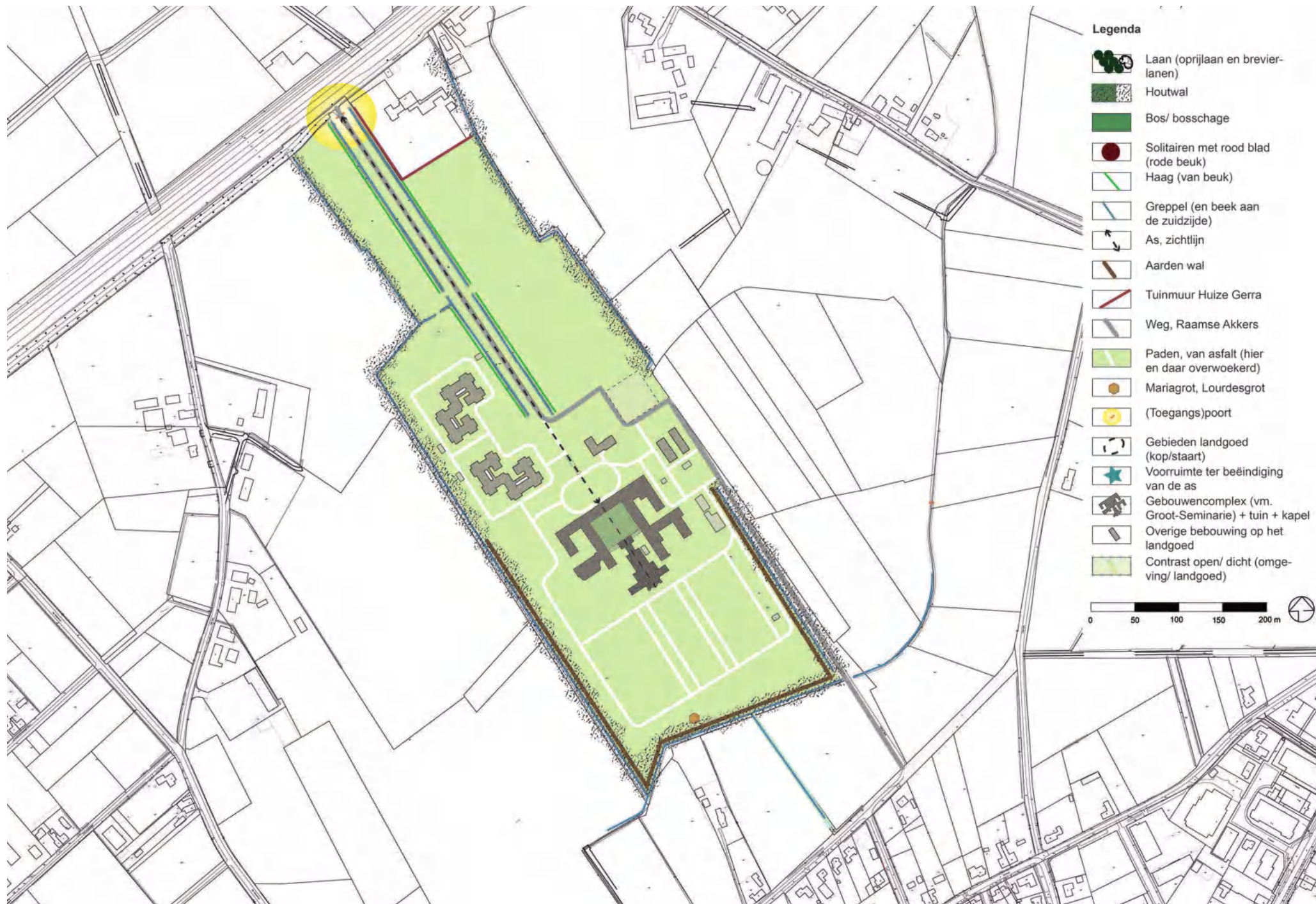
Analysekaart ruimtelijke structuur van het landgoed Haarendael anno 2021: Hoge waarden langs de randen van het landgoed, de oprijlaan en achter het hoofdgebouw. De inrichting van het terrein is langzaam versoberd en verwilderd en de tuinstructuren zijn verdwenen. De zorgpaviljoens volgen wel de orthogonale structuur van het terrein, maar hebben niet tot een landschapsversterking geleid.

Analysekaarten huidige situatie

Het terrein heeft een aantal vaste waarden waaronder het hoofdgebouw, de oprijlaan en het groene kader van houtwallen. Ook blijft de driedeling van onderscheidende ruimten: voorterrein, middenruimte met hoofdgebouwencomplex en breviertuin, duidelijk afleesbaar. Maar het landgoed kent door de tijd heen ook een veranderende inrichting, zoals in de open/dicht verhouding van het landschap, de opzet van de padenstructuur, de aan-/ afwezigheid van moestuinen en boomgaard(en), en de latere verdichting van de voorterreinen aan de westzijde. Het cultuur- en tuinhistorisch onderzoek (bijlage 6, Manschot, N., waardestelling groen, 2021) maakt inzichtelijk welke gebieden en groenelementen een hoge dan wel positieve waarde hebben en welke een indifferente of negatieve waarde.



Breviertuin met evenwijdig lopende laantjes en verbindend pad (allemaal monumentale bomen)

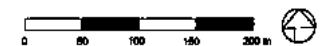


Analysekaart (punt- en lijn)elementen langs de randen en de oprijlaan anno 2021



Legenda

- Laan (oprijlaan en brevierlanen)
- Houtwal
- Bos/ bosschage
- Solitaire met rood blad (rode beuk)
- Haag (van beuk)
- Greppel (en beek aan de zuidzijde)
- As, zichtlijn
- Aarden wal
- Tuinmuur Huize Gerra
- Weg, Raamse Akkers
- Paden, van asfalt (hier en daar overwoekerd)
- Mariagrot, Lourdesgrot
- (Toegangs)poort
- Gebieden landgoed (kop/staart)
- Voorruimte ter beëindiging van de as
- Gebouwencomplex (vm. Groot-Seminarie) + tuin + kapel
- Overige bebouwing op het landgoed
- Contrast open/ dicht (omgeving/ landgoed)



Analysekaart kernkwaliteiten landgoed Haarendael (exclusief solitaire monumentale bomen ingetekend): *Ruimtelijk*: contrast landgoed/ agrarisch landschap, laan met a/h einde het hoofdgebouw met kapel, open binnenplaats, breviertuin met laantjes, monumentale bomen, Mariagrot, groen kader van houtwallen met a/d oostzijde visueel contact met de omgeving, 3 deelgebieden. *Algemeen*: rust, ruimte, contemplatie



Veld in gebruik door een boomkwekerij aan de zuidzijde van het landgoed



Raamse Akkers, toegang vanuit Haaren naar Haarendael (beuken langs het landgoed)



Beek de Raamse Loop, langs het omwalde landgoed Haarendael en door de velden en akkers (oevers hebben een beperkte biodiversiteit)



Groene waarden

De groene kernkwaliteiten van het landgoed zijn meerledig:

1. Landschappelijke eenheid met heldere terreinbegrenzing

Het landgoed is een landschappelijke eenheid die duidelijk herkenbaar en autonoom is.

Het is een afgezonderde enclave in het landschap, grotendeels omkaderd door forse bomen en bosschages en daarmee besloten tot halfopen met soms (oostzijde) nog zicht naar buiten toe. Om rust en afzondering in overeenstemming met de kloosterlijke levensstijl te hebben, is de enclave naar binnen gekeerd. Hieruit spreekt de voormalige functie van het grootseminarie.

Over grote lengtes ligt een met bosschages beplante wal (aan de oost-, west- en zuidkant van het landgoed). De beplante wal is beeldbepalend en heeft historische kwaliteit. Langs de oost- en westzijdes ligt aan de buitenzijde van de wal een greppel; dit is aan de zuidzijde het beekje de Raamse Loop. Deze is niet meer dan een smalle sloot met steile oevers. De akkers aan de zuidzijde vormen een landschappelijke schakel naar het dorp (er ligt hier nog een historische greppel). Aan de noordzijde van het terrein langs de rijksweg bevindt zich de hoofdentree die gemarkeerd wordt met een poort (rijksmonument). Huize Gerra

heeft een hoge tuinmuur langs het open veld op het landgoed, die van verre over het weiland zichtbaar is.

2. Contrast landgoed-omgeving

Er is een duidelijk contrast tussen het landgoed en zijn omgeving (dicht/ open). De omgeving is landelijk en open, zoals men toentertijd voor het grootseminarie een afgelegen plek in het landschap wenste.

Sinds 1839 bestaan de omliggende percelen uit akkers, weidegronden en enkele boomkwekerijen. Tegenwoordig (2021) wordt er aan de noordwestzijde maïs geteeld en bevindt zich aan de zuidzijde en noordoostzijde van het landgoed boomteelt (van jonge lage boompjes).

3. Duidelijk aanwezige hoofdstructuur

Het terrein heeft een symmetrische en geometrische opzet, met in de centrale as aan het einde van de oprijlaan het voormalig grootseminarie. Er is een duidelijke driedeling binnen het landgoed afleesbaar: voorterreinen met centrale as en velden, centrale deel met hoofdgebouwencomplex en binnenin een besloten binnentuin, en achteraan de breviertuin.

Voorterrein, breviertuin, oprijlaan en gebouw zijn onderling sterk met elkaar verbonden. Hieronder volgt een gedetailleerde beschrijving van de groene waardevolle onderdelen:



Voorzijde bij koetshuis en gebouwencomplex



Oprijlaan naar het hoofdgebouw, met dubbele rij lindes + greppel en beukenhaag aan beide zijdes van de weg

3a. Centrale oprijlaan

De monumentale oprijlaan is beeldbepalend en heeft historische kwaliteit. De centrale laan is 500 meter lang en heeft sinds 1922 een dubbele rij lindes. De laan en de poort aan de parallelweg van de N65 vormen een statig geheel. De poort is naar ontwerp van M.J. Granpré Moliere. Voor die tijd (1936) stond er een sierhekwerk.

De oprijlaan eindigt op enige afstand voor het gebouwencomplex, waar ooit een voorrijlus in het groen voor het brede front van het grootseminarie lag. In de laan liggen aan weerszijden verlande greppels, die horen bij de laanopzet. De beukenhagen die aan de buitenzijde van de greppels liggen ogen gezond maar hebben achterstallig onderhoud. Ze hoorden waarschijnlijk bij de nutstuinen en zijn daarom cultuurhistorisch waardevol (zie ook de onderstaande doorsnede waarop ze staan afgebeeld).

3b. Breviertuin met lanen

De tuin bestaat uit rechte, evenwijdige paden met monumentale bomenrijen, die aan de uiteinden met elkaar zijn verbonden. Tot 1900 slingerden de paden. De priesters in opleiding gebruikten

de breviertuin om al lopend te bidden of te studeren. Tussen de paden lagen de gazons die doorzicht boden op de kapel. De tuin is in de loop der tijd verwilderd geraakt en in een bos met heesters getransformeerd. Deze heesterrijke onderbeplanting is eind 2022 door de toenmalige eigenaar rigoureuus geroid. De brevierlaantjes bestaan uit Hollandse eik, Amerikaanse eik en esdoorn en vormen tezamen met de oprijlaan en andere boomgroepen op het terrein belangrijke historische relictten uit de tijd van het grootseminarie. De Bomenstichting heeft in de breviertuin meerdere bomen aangewezen als monumentaal.

3c. Solitaire bomen met monumentale kwaliteit

Naast de oprijlaan en de brevierlanen staan er rondom het gebouwencomplex veel bomen met een monumentale kwaliteit. Voor het hoofdgebouw staan twee oude lindes en een oude taxus en rondom (met name voorkant en westkant) staan diverse solitaires van eik, groene en rode beuk, zilveresdoorn, paardenkastanje, tamme kastanje, walnoot, tulpenboom en atlas ceder te vinden (zie bijlage 7, van den Oever M, bomeninventarisatie, jaar onbekend en bijlage 8 Lithos,



Inrichting oprijlaan Haarendael (jaar tekening onbekend, bron: van Hedel A. en M Paijmans, Van Seminarie tot Cello, 1836-2003)



Lourdesgrot/ Mariagrot aan de zuidzijde van de breviertuin in de bosschages



Omwalling langs de Raamse Akkers, zicht buitenzijde (links) en binnenzijde

bomeninventarisatie, 2022). De variatie aan boomsoorten op het landgoed is aantrekkelijk. De bomen dichtbij de gevels van het gebouwencomplex ogen ondanks de brand uit 2019 ongeschonden, zoals de apenboom. Bij Huize Gerra (buiten plangebied) staat in de tuin een grote - in de herfst roodkleurende - boom.

3d. Besloten binnentuin

De besloten binnentuin in het gebouwencomplex (vm. grootseminarie) verwijst naar de afzondering van de wereld. De tuin vormt het hart van het gebouwencomplex, is omsloten en heeft een inrichting met bloembedden en snoeivormen gekend, maar ook een abstractere inrichting. In de WOII lag er een indeling in vier kwadranten met een 45 graden gedraaid assenkruis met element in het middelpunt van de ruimte, met perken en gras. Sinds de brand ligt de binnentuin er volledig verwoest bij.

3e. Lourdesgrot (Mariagrot)

De Mariagrot die tegen de omwalling aan de zuidzijde van de breviertuin ligt, is een relict uit de tijd van het grootseminarie en helaas niet meer compleet. Het is niet bekend van wanneer deze dateert (van na 1858). Er stonden ooit twee beelden in; van Maria en Bernadette. De Mariagrot is onderdeel van het religieushistorische cultuurgoed van het rooms-katholieke geloof en daarmee op dit terrein van waarde.

Kansen voor behoud en versterking van de groene waarden

De volgende kansen kunnen worden aangegrepen:

- Contrast van het landgoed met de open omgeving intact houden.
- Behouden en waar nodig versterken van de beplante wal en de houtwal als zoom van het landgoed (het is wenselijk dat er enige doorzichten, met name aan de oostzijde, naar buiten mogelijk blijven).
- De oprijlaan weer als hoofdentree gebruiken en de entree vanaf Haaren hieraan functioneel ondergeschikt maken. Maak het landgoed ook onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk. De beukenhagen in de oprijlaan terugsnoeien (verlagen) en de greppels terugbrengen (deels dichtgegroeid).
- De voorterreinen transformeren naar een parkachtige inrichting waarin nieuwe gebouwtjes mogen staan, dooraderd met een padenstructuur voor wandelaars
- Terugbrengen van een (groene) voorruimte aan het einde van de oprijlaan, voor het gebouwencomplex.
- Behouden van de monumentaal uitgegroeide bomen op het landgoed en waar nodig aanvullen met nieuwe bomen.
- Herstellen en versterken van de breviertuin (nieuwe functie denkbaar). Terugbrengen van een tuinenstructuur rondom het hoofdgebouw. Ook terugbrengen van de waterstructuur/ slotgracht in de vorm van een wadi/ infiltratiezone tussen voorterreinen en hoofdgebouw. Aanleg van nieuwe nutstuinen en boomgaard. En landschapsontwikkeling.
- Herinrichten van de binnentuin in het grootseminarie, zodat het weer een bijzondere ruimte is.
- Herstellen van de Mariagrot, met beelden.
- Verwijderen van het huidige parkeerterrein op het landgoed en onderdeel maken van het toekomstige parklandschap.
- Verhogen van de ecologische kwaliteit van de Raamse Loop (via oeverontwikkeling) in aansluiting op het landgoed. Een wens is dit uiteindelijk over grotere lengte en in aansluiting op andere groengebieden te realiseren.



VORGEVEL



ACHTERGEVEL

GEBOUWDE KERNKWALITEITEN

Architectonische waarden

De architectonische waarden van de gebouwen op het landgoed Haarendael worden hieronder benoemd. De volgende kanttekening moet daarbij worden gemaakt: door de brand in het hoofdgebouw in augustus 2019 is de constructie slecht geworden en de muren instabiel. Het is nog onduidelijk wat er precies behouden kan blijven van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Verder is er asbest vrijgekomen. Dit zal bij de herontwikkeling eerst gesaneerd moet worden.

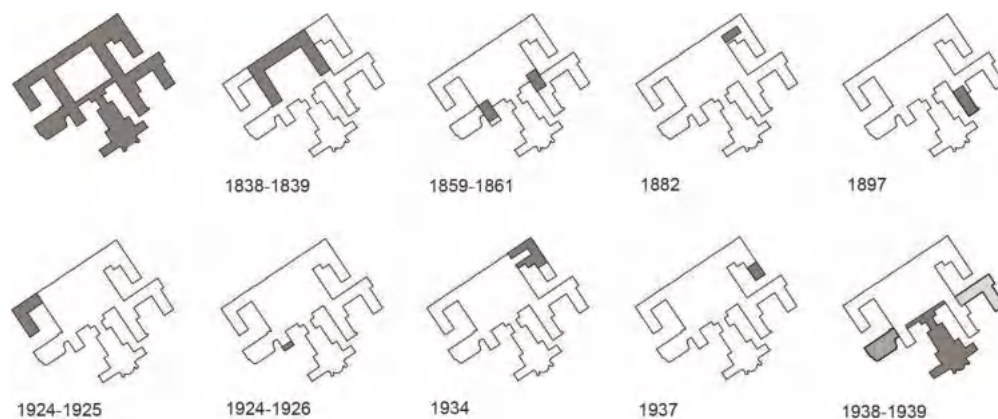
1. Oorspronkelijke u-vormige gebouw met binnenplaats

Het oorspronkelijke grootseminarie uit 1839 heeft een u-vorm en is aangewezen als rijksmonument. Helaas is dit deel van het gebouwencomplex door de brand het meest beschadigd. Kenmerkend is het brede front van de voorgevel met hoofdentree, die in de as van het landgoed ligt en via de oprijlaan met de zware bomerrij met de poort is verbonden. Het u-vormige gebouw is symmetrisch van opzet. Het heeft

lange middengangen en de refter (eetzaal) vormde de centrale ontmoetingsplek. Deze ruimte heeft beeldbepalende zuilen. Het seminariegebouw heeft een sobere baksteenarchitectuur in neoclassicistische stijl. Verder heeft het drie bouwlagen en had het een schilddak met leien en een dakruiter (torentje op de nok in de as van de oprijlaan).

Binnen het gebouwencomplex op het landgoed zijn het u-vormige gebouw, het poortgebouw met de verbindingsgang en de kapel aangewezen als rijksmonument. Het totale landgoed is een complex van cultuurhistorisch belang (cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant).

In het u-vormige gebouw ligt een besloten en van oorsprong eenvoudige, groen vormgegeven binnenplaats. Deze neemt een belangrijke positie in. Door de brand is de binnenplaats volledig verwoest. Het was een beeldbepalend element met een interne gerichtheid en oorspronkelijk een pad rondom (zie verder ook het hoofdstuk groen, besloten binnentuin). Bij de inpassing van



Tijdslagen gebouwencomplex (gebaseerd op dateringsplattegrond gebouwencomplex, van Reenen, bijlage 5)



Gebouwen



Gebouwencomplex, oormalig Groot-Seminarie



Kapel



Poort aan de rijksweg A65, met gedenkelementen die verwijzen naar de WOII toen Haarendael een gevangenis van de Duitsers was



de huidige kapel in 1925 werd de binnenplaats in de richting van de kapel iets vergroot.

De waarde van het u-vormige gebouw is volgens Sigma Engineering door de brand beperkt tot enkele delen (gevelfragmenten) die mogelijk behouden kunnen worden.

Het grootseminarie Haarendael werd gebouwd in 1836-1839. Bouwmeester was architect H. Essens.

2. Poortgebouw met verbindingsgang

Het poortgebouw met de verbindingsgang vormde het verbindingsstuk tussen de kapel en de twee oude vleugels van het grootseminarie. Tijdens de brand heeft de brandweer deze verbindingsgang weggebroken om de kapel voor overslaande brand te behoeden; dat is gelukt. Het geheel is in de stijl van de Delftse School gebouwd en rijksmonument.

De verbindingsgang had één bouwlaag, een houten gewelf met schilderingen, een uitgang naar het atrium van de kapel en één naar de binnentuin van het grootseminarie.

De historische waarde van het poortgebouw met de verbindingsgang was voor de brand hoog (bijlage 8, Kuiper Compagnons, bepaling historische kwaliteit).

Voor de leesbaarheid en functionaliteit van het gebouwenensemble is het daarom belangrijk dat de gang weer wordt teruggebracht. Zo wordt de relatie tussen de kapel en het voormalig grootseminarie hersteld en de binnenplaats krijgt zijn beslotenheid weer terug.

3. Kapel

De kapel is bij de brand gespaard gebleven. Het is een rijksmonument en het heeft verschillende waarden: cultuurhistorische waarden (bijzondere uitdrukking van deze geestelijke en typologische ontwikkeling, van opkomst tot



Kapel met besloten binnenterrein en links de apenboom (foto: Ricardo Pérez)

verval), architectuurhistorische waarden (binnen het oeuvre van Granpré Molière en vanwege de rijke marmerdecoratie en ornamentiek), ensemblewaarden (verbonden met het steeds uitgebreide gebouwencomplex), zeldzaamheidswaarde, een structurele en visuele gaafheid in relatie tot de landschappelijke omgeving en een hoogwaardige architectonische kwaliteit (bijlage 9, van Reenen, Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek, 2020).

De eerste kapel dateert van 1840. In 1936-1937 werd deze vervangen door een nieuwe naar ontwerp van de architecten M. Granpré Molière en H. van Helvoort. De tweede (en huidige) kapel, een driebeukige basiliek met transept en vieringtoren, is in de stijl van de Delftse School. De kapel bezit een zelfstandigheid, maar is in zijn materialisering en uitstraling ook met het gebouwencomplex verweven.

In de kapel bevond zich voor de brand een gedenkplaats voor de mensen die hier in de WOII gevangen hebben gezeten. Er waren onder andere namenlijsten van de gijzelaars en gevangenen en ook waren er regelmatig tijdelijke tentoonstellingen.

De kapel bevat diverse interieurelementen met een hoogwaardige architectonische en kunsthistorische kwaliteit, zoals de veelkleurige marmeren zuilen en kapitelen met figuratieve voorstellingen en diverse onderdelen van het kerkmeubilair, waaronder het marmeren hoofdaltaar, de marmeren wastafel en wijwaterbekken en de smeedijzeren luchters en gehengen (van Reenen, p.12 Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek, 2020).

4. Poort aan het begin van de oprijlaan

In 1939 bouwde Granpré Molière een bakstenen inrijpoort in de stijl van de Delftse School, aan het begin van de oprijlaan (eerder stond hier een sierhekwerk). Bij deze poort verwijzen

diverse elementen naar de tijd van het grootseminarie voor priesters in opleiding en naar de gevangenis ten tijde van de WOII (gedenkfunctie).

De twee heiligenbeelden dateren uit de vorige eeuw en komen uit de oude kapel (die er niet meer is).

De poort is rijksmonument en heeft een smeedijzeren hekwerk. Het heeft cultuurhistorische waarden, architectuurhistorische waarden, ensemblewaarden, een zeldzaamheidswaarde, een structurele en visuele gaafheid in relatie tot de landschappelijke omgeving en een hoogwaardige architectonische kwaliteit van Reenen, Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek, 2020).

5. Uitbreidingen aan grootseminariegebouw

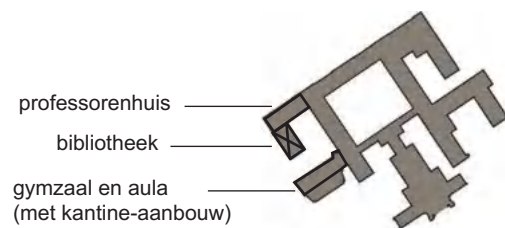
De latere uitbreidingen op het oorspronkelijke grootseminarie (het u-vormige gebouw) zijn in verschillende tijdspannen gebouwd en ruimtelijk met elkaar verbonden. Het gebouwencomplex kent een orthogonale opzet van de gebouwwleugels met open hoven. Daar waar het oorspronkelijke u-gebouw symmetrisch is, geldt dit minder voor de uitbreidingen. De centrale ruimtes in het latere deel van het gebouwencomplex (dus buiten het oorspronkelijke u-gebouw) zijn de bibliotheek, het professorenhuis en de gymzaal/ aula.

De samenhang in bouwvolumes, in stijl en het baksteenmateriaal van het gebouwencomplex, het behoud van de refter en de kelders van de refter, de breedte van de voorgevel, de besloten binnentuin, de orthogonale opzet met open hoven die naar achteren zijn gericht, de relatie tussen de zwaar beplante oprijlaan met de brede voorgevel en de entree van het gebouw, vormen belangrijke ingrediënten bij de sloop/ nieuwbouw.

De uitbreidingen aan het oorspronkelijke grootseminarie hebben een indifferente historische waarde (bijlage 10, Kuiper Compagnons, bepaling historische kwaliteit, 2012).



Luchtfoto Haarendael vanaf de breviertuin en met zicht op de oprijlaan (foto: Ricardo Pérez)



Vroegere functies in de uitbreidingen van het oorspronkelijke Groot-Seminariegebouw



Huize Gerra

Huize Gerra

Huize Gerra is gelegen aan de Rijksweg 's-Hertogenbosch-Tilburg en is een landhuis dat niet meer bij het landgoed hoort. Toch wordt het landhuis hier even aangestipt, omdat het deel uitmaakte van de oorspronkelijke opzet van het grootseminarie. Huize Gerra werd rond 1854 gebouwd als woonhuis voor bisschop Zwijssen van 's-Hertogenbosch en van 1880 tot 2002 was het een klooster. Tussen 1934 en 1939 is het een jeugdhuis geweest. In het gebouw zitten nu diverse vastgoedbedrijven.

De latere uitbreiding met kapel uit 1957 is van de hand van architect J. Bedaux uit Goirle en in de stijl van de Bossche School. Aan de zuidkant van de tuin, grenzend aan het landgoed, staat een hoge tuinmuur.

Koetshuis en de hofstede

Het koetshuis en de hofstede (boerderij) die op het landgoedperceel aan de Raamse Akkers liggen zijn in 1910 gebouwd. Deze twee gebouwen hebben een indifferente historische kwaliteit (bijlage 9, van Reenen, Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek, 2020) en vormen geen wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde van het landgoed. Desondanks zijn ze wel onderdeel van het verhaal van het grootseminarie. Het was een plek voor het tuinpersoneel en hun materiaal. En ook heeft er op deze plek nog een winkeltje voor religieuze literatuur gezeten. De boeken vonden hun aftrek in de verre omgeving.

De gebouwen worden nu tijdelijk gebruikt voor de opvang van arbeidsmigranten.



Koetshuis en hofstede



Woon(zorg)paviljoens



De Linde



Paviljoenstructuur links van hoofgebouw (foto: Ricardo Pérez)

Paviljoens

Deze vrijstaande gebouwen zijn later ingepast en horen niet bij het originele ensemble van gebouw met parklandschap en kloostertuin. De woon(zorg)paviljoens dateren uit de jaren '70, met uitzondering van het gebouw 'de Linde' die uit 1984 is. Momenteel worden de paviljoens tijdelijk bewoond door arbeidsmigranten.

Deze gebouwen zijn typerend in hun plattegrond (slingerende opzet met open hoven), maar hebben geen architectonische waarde.

Voorgestelde sloop- en herbouwmethode

De voorgestelde afpelmethode voor herbouw van het gebouwencomplex door Bedaux de Brouwer en Erfgoed.nu gaat uit van een zorgvuldige afbraak en een nieuw gebouwenensemble, waarbij kansrijke onderdelen (gevels en elementen) worden behouden. De architectonische waarden van het exterieur worden - daar waar dit constructief mogelijk is - eveneens behouden. Ook waardevol interieur wordt waar mogelijk behouden. Verder zal een deskundige tijdens de sloop definitief beoordelen wat er daadwerkelijk van het gebouwencomplex blijft staan en hoe er aangeheeld kan worden.

Het voorstel is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten, maar ook of deze te combineren zijn met nieuwe gevels. Daarnaast wordt gekeken naar de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de uitstraling en flexibiliteit van het nieuwe gebouwencomplex.

De voorgevel van het grootseminarie en de zijgevels aan de binnenplaats zijn de belangrijkste gevels van het gebouw. Dit betekent dat deze een extra focus bij de sloop dienen te krijgen.

Kansen architectonische waarden

De kansen voor behoud en versterking van de architectonische waarden zijn:

- Sloop/nieuwbouw van het hoofdgebouw (erfgoed) door voort te bouwen op de bestaande kernkwaliteiten zoals hierboven aangegeven (o.a. orthogonale opzet met open hoven naar achteren, het behouden van de breedte van de voorgevel + het behouden van de refter en de kelders van de refter). De herontwikkeling van het hoofdgebouw zal plaats vinden via een zorgvuldige afbraak en aanheiling met de nieuwe architectuur aan de bestaande architectuur vast. Hierbij blijven de bestaande gevel(fragmenten) waar dit kan zoveel mogelijk behouden. Het is mogelijk om aan het grootseminarie aan te breiden. Let daarbij wel op dat het gehele complex niet breder wordt dan om en nabij de breedte van de voorgevel; anders wordt het gebouw te megalomaan en ontstaat er aan de zijanten van het gebouw te weinig ruimte voor een groene inrichting. De bouwhoogte – ook van de bijgebouwen - is meestal en maximaal 3 lagen + kap.
- De relatie tussen het hoofdgebouw en de oprijlaan dient versterkt te worden, zoals met een bouwkundig accent in de voorgevel en met een nieuwe voorrij lus.
- Restauratie van de kapel en herstel van de verbindingsgang.
- Het herstellen/ transformeren en herprogrammeren van het koetshuis en de hofstede.
- De sloop van de drie woonzorgpaviljoens.
- De inpassing van eventuele nieuwbouw in de voorterreinen vertrekkende vanuit het landschap.

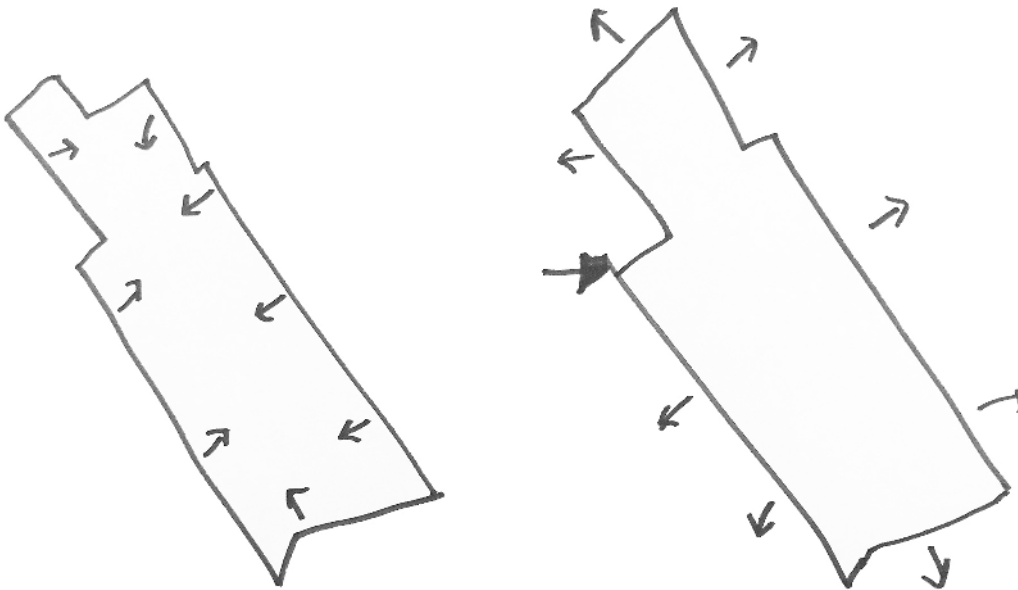
DEEL 2 RUIMTELIJK CONCEPT

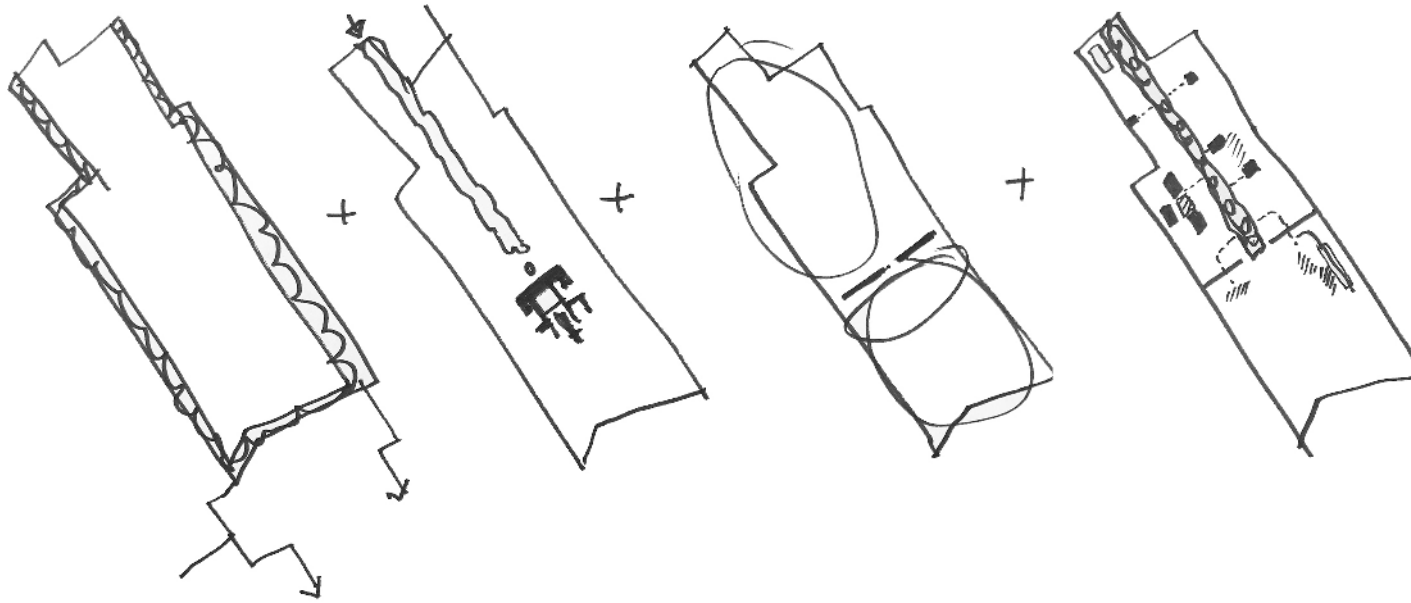
In dit rapportdeel wordt toegelicht hoe het landgoed zich opnieuw gaat verhouden tot zijn omgeving, wat daarvoor de ruimtelijke ingrepen op hoofdlijnen op het terrein zijn en wat de visie is voor het aan- en uitbreiden van het grootseminariegebouw.

HET LANDGOED WORDT ONDERDEEL VAN DE SAMENLEVING

Het grootseminarieterrein was altijd een grotendeels afgezonderd gebied – een groene enclave - temidden van het omliggende agrarische landschap. Deze naar binnen gekeerde wereld in eerste instantie meer dan een eeuw lang gebruikt door de katholieke kerk. Eerst meer dan een eeuw lang door geestelijken (in opleiding) en hun personeel. Dan tijdens de onderbreking in de tweede wereldoorlog door de Duitsers en hun gevangenen, onze verzetsmensen. En tenslotte door mensen met een verstandelijke beperking (Cello periode).

In dit ontwikkelkader is het voorstel om het terrein naar buiten toe te openen; met een extra verbinding naar het dorp Haaren en met een gemixt programma voor een gemixte samenleving. Landgoed Haarendael wordt een plek waar iedereen zich thuis voelt, met een programma dat zich voegt in de huidige tijdsgeschiedenis.





RUIMTELIJKE HOOFDINGREPEN

Om te bereiken dat het landgoed onderdeel wordt van de samenleving worden vier hoofdingrepen gedaan:

1. Versterken van het groene kader

Het groene grotendeels omsloten kader van het landgoed dat gevormd wordt door een houtwal wordt waar nodig aangevuld met opgaande beplanting. Dit benadrukt het ruimtelijke contrast met het omliggende agrarische landschap.

Ook krijgt het landgoed een nieuwe (extra) fysieke verbinding met het dorp Haaren. Deze langzaamverkeerroute loopt vanuit de dorpsrand van Haaren via de beek de Raamse Loop naar de zuidwesthoek van het landgoed en takt daar vervolgens aan op de nieuwe padenstructuur.

2. Terugbrengen van de voormalige functie van de oprijlaan, met beëindiging

De oprijlaan krijgt zijn functie als hoofdentree voor alle verkeer terug, dus ook voor gemotoriseerd verkeer. Dit betekent dat het landgoed via de Raamse Akkers niet meer met de auto te bereiken is, maar wel door hulp- en nooddiensten en de vuilniswagen.

De laanbeplanting wordt weer in ere hersteld daar waar er gaten zijn gevallen.

Aan de voorzijde van het hoofdgebouw komt er een voorrijlus terug, ingepast in de tuininrichting. Het hoofdgebouw zelf zal via gedeeltelijke sloop- en nieuwbouw uit haar as verrijzen.

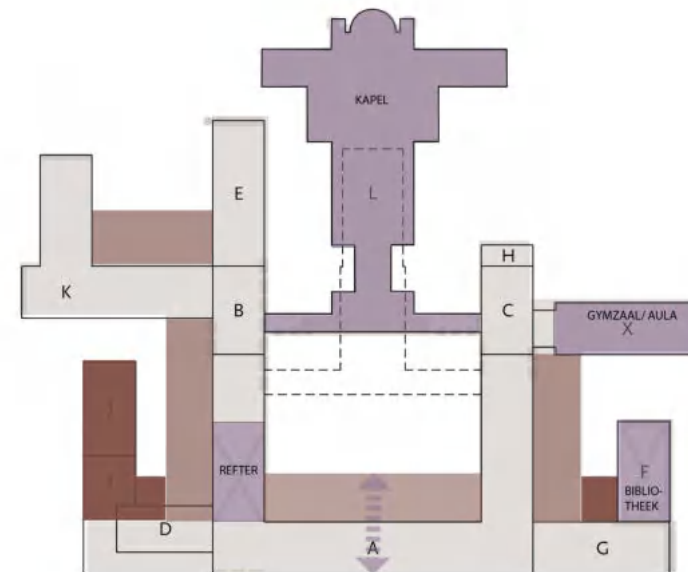
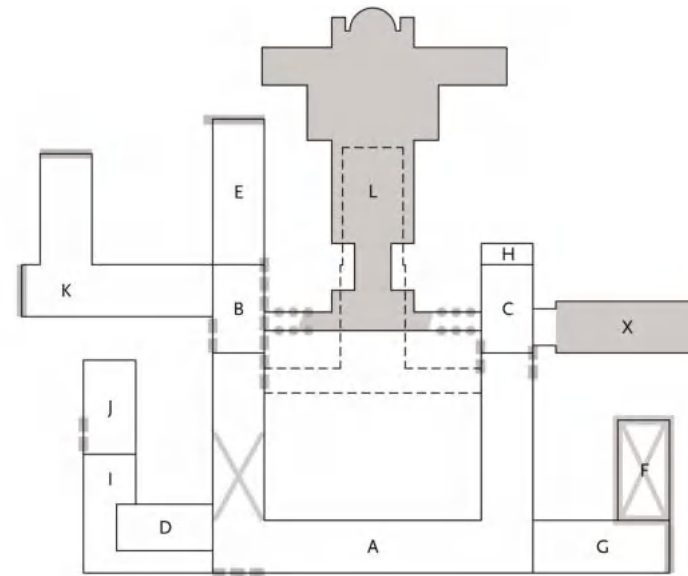
Pas nadat de ruimte bij het hoofdgebouw via aanbreiding en uitbreiding optimaal is benut, mogen de voorterreinen worden aangesproken, zodat bebouwing ervan zo beperkt mogelijk kan blijven.

3. Terugbrengen van de driedeling in het terrein, inclusief slotgracht

De oorspronkelijke driedeling van voorterreinen, tuinen rondom het hoofdgebouw en breviertuin achter het hoofdgebouw wordt ruimtelijk versterkt, zowel in beeld als sfeer. Een belangrijk ingrediënt daarbij is de slotgracht, die op de grens van de voorterreinen met de ruimte om het hoofdgebouw lag. De laagte wordt op deze plek in de vorm van een wadi/ infiltratiezone teruggebracht. Gezien de hoge ligging in het landschap zal hier niet jaarrond water in staan.

4. Een parklandschap maken met daarin enkele gebouwen

De voorterreinen worden ontwikkeld naar een parklandschap, een nieuw beleavingslandschap. De gebouwen voegen zich op een acupunctuurachtige wijze in dit landschap. De auto is uit beeld gehaald; het parkeren in de voorterreinen vindt met uitzondering van een parkeerterrein aan het begin van de oprijlaan alleen onder de gebouwen – volledig verdiept – plaats.



DE ONTWIKKELING START VANUIT HET HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt via gedeeltelijke sloop en nieuwbouw ontwikkeld. Het is deze ruimte in en aan het hoofdgebouw die eerst optimaal wordt benut, voordat de voorterreinen voor bebouwing aangesproken mogen worden.

Een aantal principes bij uitbreiding van het u-gebouw en uitbreiding van de zijflanken van het hoofdgebouw zijn leidend:

1. Aansluiten bij de huidige schaal van het gebouw

Het hoofdgebouw kan uitbreiden, zolang het niet te grootschalig wordt; het landschap moet met voldoende maat dit meest belangrijke gebouw op het terrein blijven omringen.

2. De breedte en rooilijn van de voorgevel behouden

De breedte van de voorgevel is ongeveer 120 meter.

3. Enige uitbreiding van het gebouwvolume via aanhelen is mogelijk

Zie de oefening in bruintinten die op tekening is aangegeven en mogelijke toevoegingen in beeld brengt. Wellicht is uitbreiding via aanhelen aan gebouw H ook denkbaar (bijlage 11, Bedaux de Brouwer, visie omgang gebouwencomplex Haarendael, 2022). Uitbreiding van het gebouw is mogelijk zolang het niet ten koste gaat van de bestaande monumentale bomen die om het gebouw heen staan.

Een losstaand gebouw toevoegen, dat niet is verbonden met het hoofdgebouw, is niet mogelijk.

Het gebouw mag nergens hoger worden dan de maximale bouwhoogte die de u-vorm van het voormalige grootseminarie heeft. Dit is 3 lagen (al dan niet met kap).

Het u-gebouw kan naar binnen toe worden opgedikt en de

zijflanken worden uitgebreid, als er maar respect wordt getoond voor de orthogonaliteit van het gebouw, de open hovenstructuur die zich naar achteren toe opent en de aanwezige open binnenruimte in het hart van het gebouw.

Deze binnenruimte dient tenminste de oorspronkelijke diepte van de binnenruimte ten tijde van de eerste kapel te behouden.

Uiteindelijk zal pas tijdens het proces van gedeeltelijke sloop/ zorgvuldige afbraak echt duidelijk worden welke waardevolle delen van het gebouw (gevels, elementen) in het nieuwbouwplan kunnen worden geïntegreerd.

4. De plekken die vroeger een bijzondere ruimte herbergden (in paars op de tekening aangegeven) behouden en van een publieke functie voorzien

Het gaat hier om de refter, bibliotheek (F), gymzaal/aula (X), kapel incl. verbindingsgang en artsen-en verhoorkamer (L) en wellicht ook het professorenhuis (G). Deze zijn in paars op de tekening weergegeven.

5. De entree verdient een publiek karakter

Het is interessant (en nodig) om aan de entree van het hoofdgebouw een publiek programma te koppelen, aangezien vanuit deze plek veel bezoekers naar de kapel en de andere voorzieningen zullen toelopen.

Daarnaast verdient het aanbeveling om vanaf de hoofdentree een zichtlijn door het gebouw naar de binnenplaats te realiseren. Zo wordt deze verborgen groene ruimte al direct bij binnenkomst zichtbaar gemaakt.

DEEL 3 VISIE

ONTWIKKELKADER MET VOORBEELDONTWIKKELING

Deel 3 betreft de visie. Hierin wordt duidelijk gemaakt wat de contouren zijn waarbinnen het landgoed mag worden ontwikkeld.

De visie is vertaald in een voorbeeldontwikkeling. Het is niet deze kaart die de ontwikkelaar een op een dient te realiseren (het mag uiteraard wel), maar wel is hij/ zij verplicht om de onderliggende regels die aan de kaart ten grondslag liggen op te volgen/ in te vullen. Het gaat om: algemene spelregels/ bandbreedtes, spelregels voor het hoofdgebouw en de kapel en de aanliggende ruimte, spelregels voor de voorterreinen en spelregels voor de ruimte achter het hoofdgebouw met de breviertuin.

VOLGORDELIJKE ONTWIKKELINGSSTAPPEN



Ontwikkelingsstappen landgoed Haarendael, met in rood te slopen bebouwing

Het doel is om van het landgoed Haarendael iets unieks te maken, passend bij de plek, de aanwezige historie en de natuur.

De volgende volgordelijke stappen zijn daartoe nodig:

1. Slopen van niet waardevolle bebouwing (de zorgpaviljoens uit de jaren 70 en 1984: 1a, 1b, 2), totaal 4.663m² bvo
2. Herbestemming/herbouw van historische bebouwing (3, 4, 5) + herbestemming historische kapel (6)
3. Aanbreiden hoofdgebouw bestaande uit U-gebouw met bijgebouwen (5)
4. En tenslotte- met benodigde (financiële) onderbouwing – vervangende bebouwing in de voorterreinen plegen binnen het draagvermogen van de plek



Above: Site plan

A) Historical park

B) Wetlands and meadows

C) Terraces and gardens

1) Entrance building, 2) Tower

3) Labyrinth, 4) Cafeteria

5) Long gallery

6) Anatol's house

7) Vitrine, 8) Orangery

9) Rosa house

10) Studio and residence

11) Barn (for concerts and performances)

12) Tadeusz pavilion

13) Twelve-room gallery

14) Snail, 15) Graubner's atelier



INSPIRATIE INSEL HOMBROICH



De voorterreinen van het landgoed worden getransformeerd naar een landschapspark met daarin een aantal vrijstaande gebouwen met een beperkte footprint. Gebouwen en landschap gaan een sterke relatie met elkaar aan. Dit vraagt onder meer van de nieuwe gebouwen dat zij een eenvoudige en bescheiden architectuur én onderlinge samenhang in hun verschijningsvorm hebben.

Een inspiratiebron hierbij vormt het Landschapspark Insel Hombroich in Neuss (Duitsland). Dit historische park is een cultureel centrum/ kunstmuseum dat bestaat uit verspreid liggende gebouwen; van kunstpaviljoens, een orangerie tot een café. Het is de uitstraling van de architectuur, de paden die hen onderling verbindt, de programmering van het terrein plus de gebouwen én het krachtige landschap, wat als totaal maakt dat er een inspirerende plek is ontstaan. En juist naar een dergelijke sterke verbintenis wordt ook gezocht voor het landgoed Haarendael, passend bij de drie verhaallijnen van de plek (grootseminarie, gevangenis en gijzelaarskamp, zorginstelling).



Huidige situatie, analysekaart

Toekomstbeeld landgoed Haarendael, voorbeeldontwikkeling

IDENTITEIT EN PROGRAMMAMIX LANDGOED: WONEN + KLEINSCHALIGE LEISURE + ZORG

Op het landgoed Haarendael – middenin het agrarische landschap in een lommerrijke groene omgeving – voel je dat je op een bijzondere plek bent. Een plek met een geschiedenis die hier en daar nog voelbaar en zichtbaar is. Hier staat verbinding - met elkaar en de natuur - en educatie over het verleden van het landgoed en de omgeving centraal.

Het landgoed Haarendael wordt een plek voor een mix aan doelgroepen en woningcategorieën. Een plek die aantrekkelijk is in de regio en waar de drie verhaallijnen - die van het grootseminarie, de gevangenis/ het gijzelaarskamp en de zorginstelling – zijn terug te vinden.

Op deze unieke plek wordt in het hoofdgebouw en de voorterreinen gewoond. Daarnaast zijn er kleinschalige leisurefuncties, zoals een museum als onderdeel van het van Gogh Nationaal Park, een gedenkplaats, een kasrestaurant, een streekwinkeltje en ruimte voor bijeenkomsten. Deze leisurefuncties liggen verspreid over het terrein; in het boerderijcluster, de kapel, het hoofdgebouw en op de voorterreinen. Ook is er een moestuin, bezinningsruimte en nieuwe boomgaard in de voorterreinen.

Een belangrijke programmatische pijler van het landgoed is verder zorg, in de vorm van een zorghotel (tijdelijk verblijf voor mensen met een zorgvraag), een privékliniek (bijvoorbeeld voor veelvoorkomende medische ingrepen of cosmetische zorg) en zorgwoningen voor vitale ouderen die aanspraak kunnen maken op een zorgservice op maat. Ook deze voorzieningen liggen verspreid over het terrein; in het hoofdgebouw en op de voorterreinen.

De kracht en schoonheid van het landgoed wordt voor een belangrijk deel bepaald door het groen. Dit is plek waar je tot rust kan komen en opladen, maar tegelijkertijd ook vertier kunt

vinden in het samenspel van gebouwen of in het park en de tuinen. Het groen wordt op allerlei mogelijke manieren versterkt; onder andere met een parkontwikkeling in de voorterreinen, een nieuwe tuinenstructuur om het hoofdgebouw, door het terugbrengen van de breviertuin en met een stevige boszone rondom.

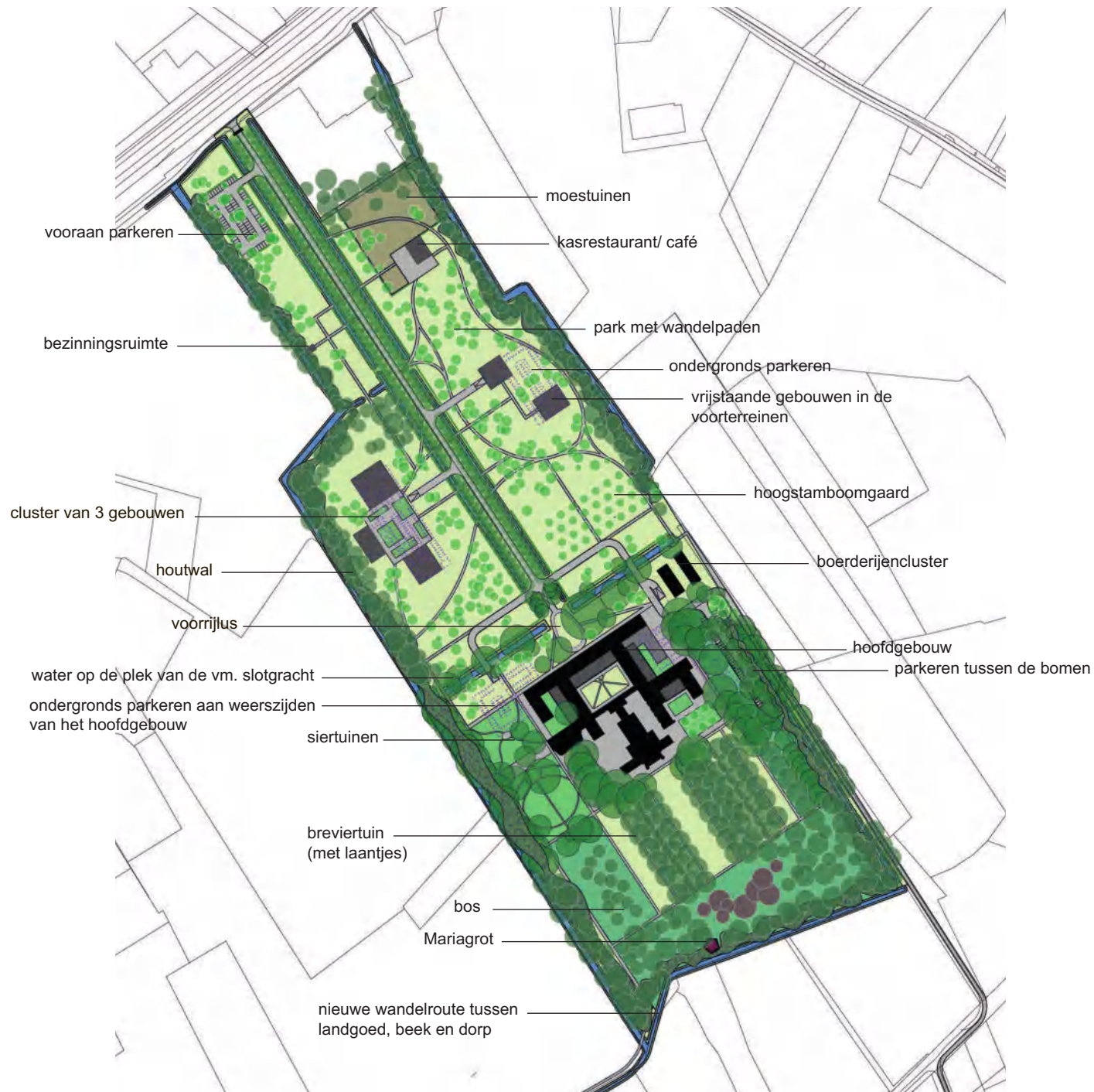
Marktonderzoek

De gekozen programmamix is mede tot stand gekomen via een marktonderzoek, uitgevoerd door Ginder (bijlage 12, samenvatting marktonderzoek Ginder, Gemeente Oisterwijk, 2022). De belangrijkste conclusies uit dit marktonderzoek zijn dat een combinatie aan functies in het hoofdgebouw – gezien de omvang – nodig is. Het landgoed kan volgens Ginder het beste ruimte bieden aan zorg en/of leisure, in combinatie met wonen. Het leisure aspect is daarbij uitgewerkt in een groot hotel met publiekstrekker (onderscheidend concept). Op dit laatste punt wijkt dit ontwikkelkader echter af van de conclusies van het marktonderzoek omdat een dergelijke grootschalige voorziening een te grote parkeerdruk op het terrein legt. Dit kan het landgoed ruimtelijk niet aan (bijlage 13, parkeren bij een mix van wonen met grootschalige voorzieningen, MIXST URBANISME, 2022).

Invulling toekomstbeeld

Het onderzoeken van het toekomstbeeld van het landgoed is mede tot stand gekomen via brainstormsessies met het team Lithos, bestaande uit Lithos zelf, Bedaux de Brouwer architecten, Beyond Now en Erfgoed.nu.

Ook is er als onderdeel van de opdracht voor dit ontwikkelkader een programmatisch onderzoek naar andere gebieden uitgevoerd (bijlage 14, programmatisch onderzoek van andere gebieden, MIXST URBANISME, 2022).



Kaart voorbeeldontwikkeling landgoed Haarendael

ALGEMENE SPELREGELS/ BANDBREEDTES

Voor de ontwikkeling van het landgoed geldt een set aan spelregels. Deze zijn in dit rapport onderverdeeld in algemene spelregels / spelregels voor het hoofdgebouw, de kapel en de aanliggende ruimte / spelregels voor de voorterreinen (voorterrein oostzijde oprijlaan en voorterrein westzijde oprijlaan) / en spelregels voor het achterterrein met de breviertuin.

Deze spelregels vormen het leidende kader voor deze ontwikkeling. De ontwikkelaar zal met zijn plan een uitwerking van de spelregels maken. Doel is om tot een aantrekkelijk landgoed - aantrekkelijk voor de regio en aansluitend bij de kwaliteiten en verhaallijnen van de plek – te komen.

De nieuwe functies, het te versterken landschap en de te behouden en nieuwe gebouwen gaan elkaar versterken.

Dit zijn de algemene spelregels/ bandbreedtes:

- Voorzie in een integrale en samenhangende ruimtelijke ontwikkeling binnen het kader van het landgoed;
- Maak duidelijk onderscheid tussen de drie deelgebieden in uitstraling en activiteit/programma;
- Landschapsontwikkeling is onderdeel van de gehele ontwikkeling: behoud zoveel mogelijk monumentale bomen, breng historische structuren terug en maak het landschap/ de tuin en de beek(oevers) robuuster;
- Het park is de tuin (dus maak geen tuinen tegen gebouwen en plaats geen erfbegrenzing);
- Maak de geschiedenis beleefbaar: het toekomstig concept is gebaseerd op de drie verhaallijnen;
- Ontwikkel natuurinclusief en duurzaam. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen op gebouwen, situering van gebouwen t.o.v. de zon, duurzaam materiaalgebruik, groene daken en gevels, wadi's en een duurzaam mobiliteitsconcept voor het landgoed;

- Het programma bestaat uit een mix van woningen en voorzieningen. De voorzieningen vormen 1/4 à 1/3 van totaal voor een levendig landgoed en om een aantrekkelijke plek in de regio te zijn voor bezoekers en bewoners;
- Zorg voor een variatie van doelgroepen en woningcategorieën voor een inclusieve samenleving. Met onderbouwing kan worden afgeweken van het aandeel 75% betaalbare woningen, zoals dit in de Woonzorgvisie 2022-2027 is opgenomen;
- De voorzieningen zijn gericht op zorg (zorghotel, privékliniek, zorgwoningen met beschikbare zorgservice voor in eerste instantie fitte ouderen) en kleinschalige leisure (in gebouwen en in de openbare ruimte);
- Het landgoed is onderdeel van het regionale routenetwerk. Het terrein is voor wandelaars en fietsers openbaar toegankelijk en is bovendien een recreatief verblijfspunt;
- Parkeren is voor bewoners ondergronds. Dit geldt in het voorterrein ook voor de bezoekers van de woongebouwen. De overige bezoekers kunnen bovengronds een parkeerplek vinden (vooraan bij de poort en eventueel aan de oostzijde van het hoofdgebouw). Het ondergronds parkeren is op maaiveld niet zichtbaar; er zijn geen randen/ hoogteverschillen in het landschap te zien. Hier en daar staat er een boom in/ op de parkeerbak zodat er geen 'kaal gat' in het parklandschap valt;
- De hoofdentree voor de auto is aan de zijde van de N65. De weg Raamse Akkers naar het dorp is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, voor hulpdiensten, de vuilniswagen en incidenteel voor grotere voertuigen zoals een verhuiswagen;
- De nieuwe gebouwen zijn bescheiden, hebben een ingetogen architectuur en zijn met aandacht voor het detail vormgegeven.



Uitsnede voorbeeldontwikkeling, middengebied met hoofdgebouw, kapel en tuinen

SPELREGELS/ BANDBREEDTES HOOFDGEBOUW, KAPEL EN AANLIGGENDE TUIJEN

Het hoofdgebouw en de kapel vormen na de gedeeltelijke sloop/ nieuwbouw als vanouds het hoogtepunt op het terrein. Bij het monumentale hoofdgebouw worden aan de westzijde formele plantvakken met siertuinen aangelegd. Ook de open hoven in het gebouw krijgen een groen karakter.

De inrichting van de voorzijde van het gebouw is parkachtig, in aansluiting op de inrichting van de voorterreinen en wordt begrensd door een wadi. Er is mogelijkheid tot parkeren in de twee ondergrondse parkeergarages aan weerszijden van het hoofdgebouw. Aanvullend is er aan de oostzijde van het

gebouw op maaiveld en tussen de bomen nog een extra parkeermogelijkheid.

De ondergrondse parkeergarages zijn zo gesitueerd dat de bestaande bomenstructuur zo min mogelijk wordt aangetast en de waardevolle kelders van de refter bewaard blijven.

Voor het middengebied van het landgoed, waar het hoofdgebouw en de kapel, staan gelden de volgende spelregels:

- Herbestem en breid het hoofdgebouw via aanheiling uit (tot ca 20.000 m²), zodat bebouwing in de voorterreinen zoveel mogelijk wordt beperkt;
- Voor het hoofdgebouw geldt dat uitbreiden is toegestaan binnen de bestaande orthogonale structuur met kenmerkende hoven. Behoud daarbij de breedte van de voorgevel, houd de binnenplaats open tot minimaal de oorspronkelijke diepte ten tijde van de eerste kapel en bewaar de waardevolle kelders onder de refter;
- Geef de kapel een (grotendeels) publieke bestemming. Deze ruimte is onder andere geschikt voor de gedenkplaats, een museumfunctie en het houden van evenementen en bijeenkomsten. Zorg dat de open ruimte in de kapel bij de herbestemming behouden blijft (ga niet verhokken);
- Voor de programmering van het hoofdgebouw wordt een mix van woningen en voorzieningen toegepast. Voor de vroegere gemeenschappelijke ruimtes; refter, bibliotheek, gymzaal/ aula en wellicht ook het professorenhuis geldt dat deze een bijzondere, openbare functie krijgen;
- Leg opnieuw tuinen naast het hoofdgebouw aan. Aan de westzijde zijn dit siertuinen. Rondom het ensemble van hoofdgebouw en kapel valt te denken aan een verhard vlak, waarbinnen opnieuw plantvakken worden teruggebracht.



Uitzicht op de bouwresten van de u-vorm vanaf het tijdelijke uitkijkpunt op het landgoed Haarendael



Referenties voor het hoofgebouw (foto's met een wit kruisje: met dank aan Bedaux de Brouwer architecten)



Referenties hoofdgebouw, groene hoven en siertuinen

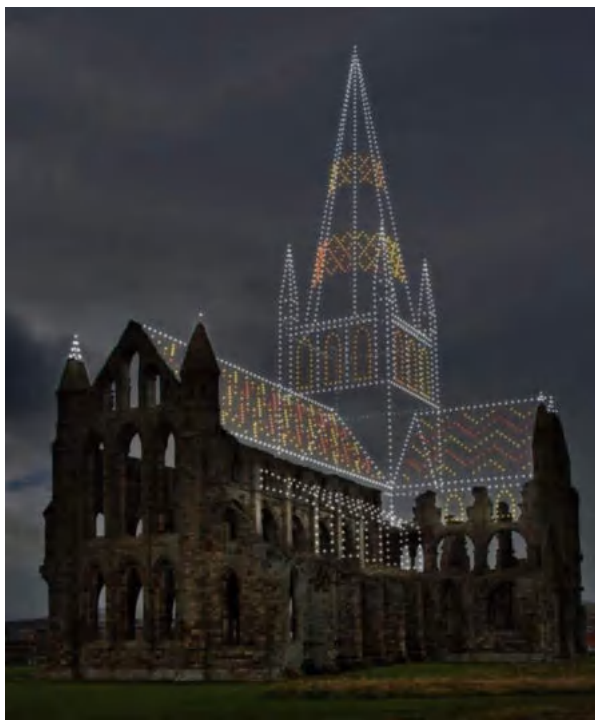


Referenties voor de kapel





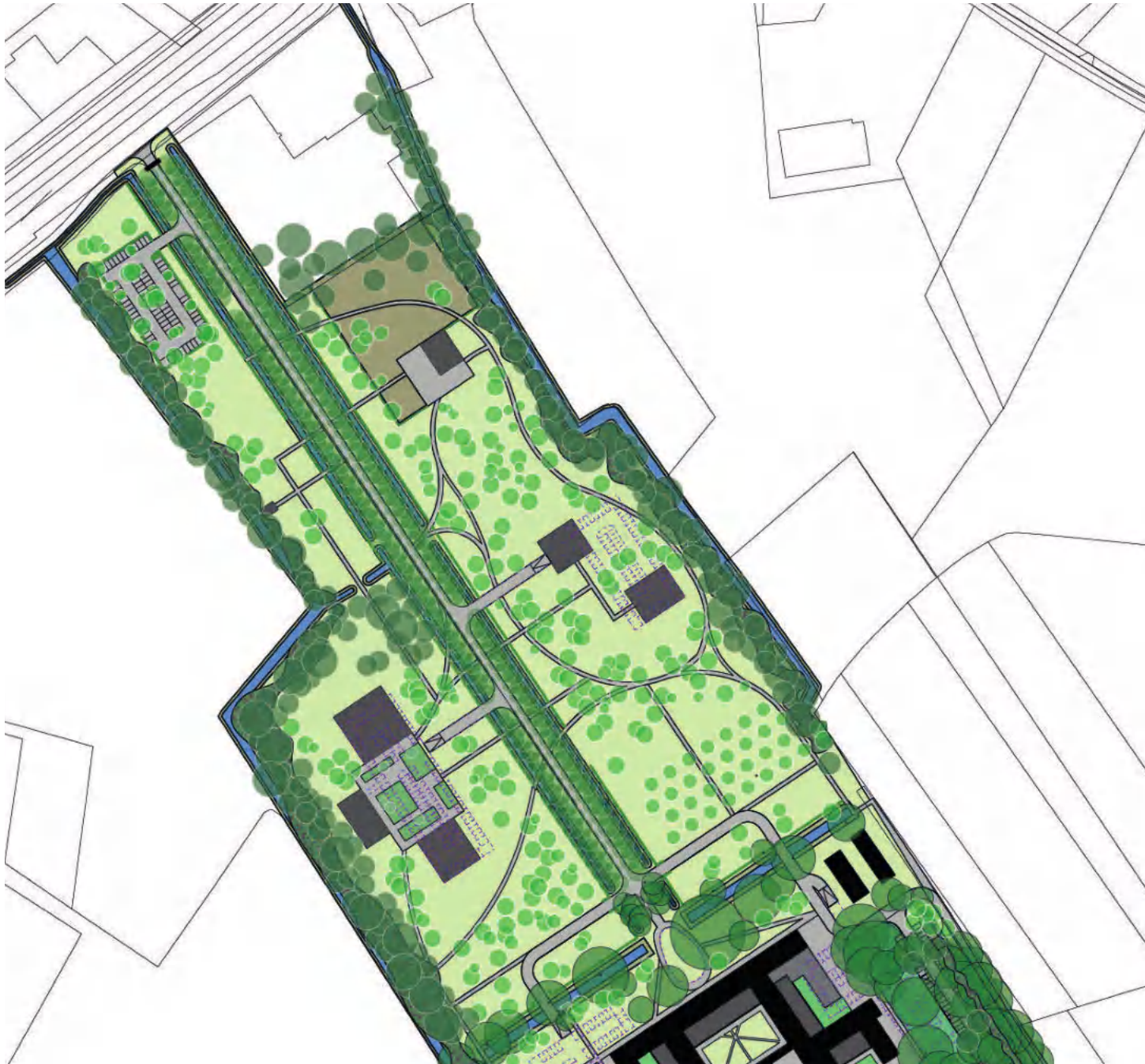
Referentie kapel



Tijdelijke lichtkunst bij de Whitby Abbey in Engeland toont het vm. complex



Huidige kapel landgoed Haarendael



Uitsnede voorbeeldontwikkeling, voorterreinen met (woon)gebouwen en leisurevoorzieningen in een parklandschap

SPELREGELS/ BANDBREEDTES VOORTERREINEN

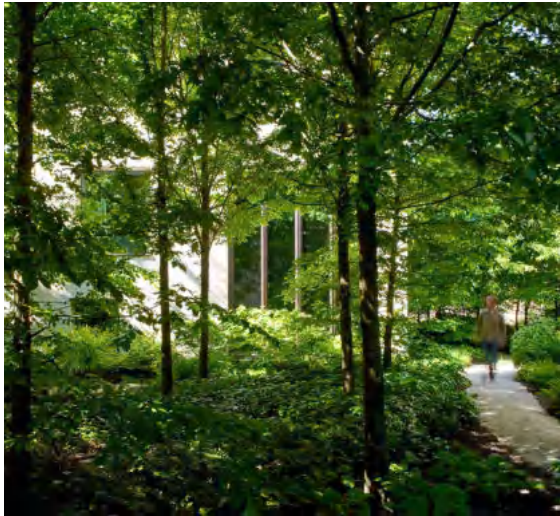
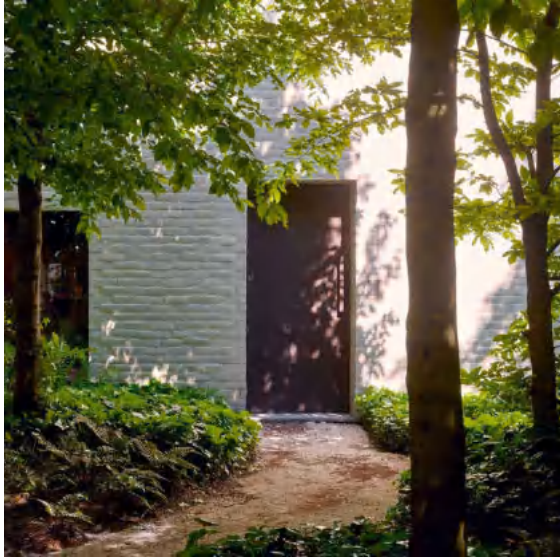


Oprijlaan die de voorterreinen scheidt

De voorterreinen transformeren van akkers en graslanden naar een parklandschap met daarin een aantal vrijstaande gebouwen met een ingetogen karakter. In dit nieuwe belevingslandschap bevinden zich op het voorterrein aan de oostzijde van de oprijlaan een kasrestaurant en een moestuin. Dichter naar het hoofdgebouw toe liggen twee vrijstaande (woon)gebouwen die qua hoogte, footprint en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw (bijlage 15, verdichting voorterreinen, MIXST URBANISME, 2022). Auto's vallen in dit landschap niet op; aan de oprijlaan liggen daarom twee entrees van (geheel!) ondergrondse parkeergarages. De ene in het voorterrein-oost en de andere in het voorterrein-west (bijlage 16, parkeren bij een mix van wonen met kleinschalige voorzieningen, MIXST URBANISME, 2022).

Het park bestaat uit verschillende boomsoorten, een hoogstamboomgaard, lage hagen langs de oprijlaan en slingerende en rechte paden. Zowel de slingerende padenstructuur (aanwezig rond 1900), de moestuin, de hagen als de boomgaard vormen een verwijzing naar het voormalige grootseminarie, dat op de voorterreinen haar eigen voedsel produceerde.

Het voorterrein dat aan de westzijde van de oprijlaan ligt bestaat uit een smalle groene parkkamer met een groen ingerichte bezoekersparkeerplaats. Verderop ligt in de luwte van de houtwal een bezinningsruimte. Meer richting het hoofdgebouw, daar waar zich nu nog de zorgpaviljoens bevinden, is ruimte voor een gebouwencluster. Deze parkkamer mag het meest verdicht worden binnen het parklandschap. Wel zijn de interactie met het landschap, de doorzichten tussen de gebouwen en de ondergeschiktheid van het cluster ten opzichte van het hoofdgebouw maatgevend.



Dit cluster mag evenals andere gebouwen in de voorterreinen niet binnen de 125 meter grens tot het hoofdgebouw komen.

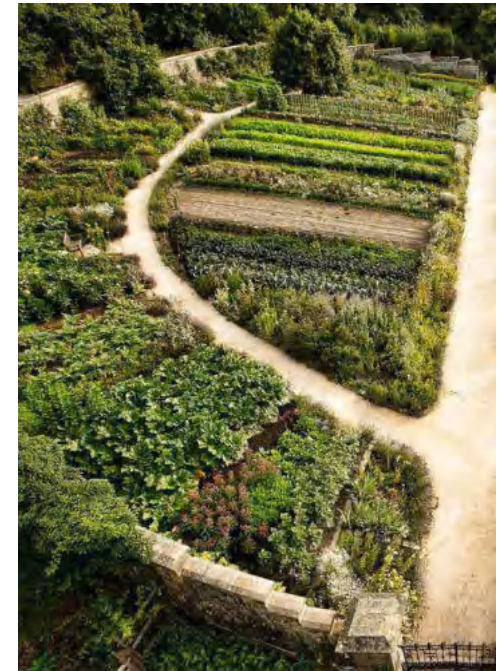
Bovengenoemde omschrijving van de voorterreinen kennen de volgende spelregels/ bandbreedtes:

- Breng de historische structuren terug en/ of versterk ze. Dit geldt voor de greppel en de verlaagde haag langs de oprijlaan en voor de wadi/ infiltratiezone tussen het hoofdgebouw en de voorterreinen. Leg daarnaast een voorrijlus voor het hoofdgebouw aan het einde van de as aan, versterk de houtwal rondom het landgoed en leg een hoogstamboomgaard aan;
- Realiseer nieuwe landschapsontwikkeling. Daarbij bestaat de wandelpadenstructuur uit gebogen lijnen (geïnspireerd op de romantische stijl) en rechte lijnen. Plant (inheemse) parkbomen aan;
- De leidende thema's zijn hier: zelfvoorzienend, natuurinclusief, activiteit, bewegen en gezondheid. De invulling van de voorterreinen is ondersteunend aan de functies in het hoofdgebouw en aan het totaalconcept voor het landgoed;
- Bied daarbij aansluitende leisurevoorzieningen aan, zoals moestuinen in combinatie met een kasrestaurant, een gebouwtje voor bezinning, een routestructuur, een plek van betekenis voor het Van Gogh Nationaal Park (kan ook in het hoofdgebouw) en een winkel met streekproducten (in het boerderijcluster);
- Eventuele nieuwe bebouwing is onderdeel van het

landschap (accupunctuur) en heeft een verschillende korrelgrootte. Het maximale draagvermogen van de voorterreinen is 10.000 m2 bvo, mits volgens de spelregels vormgegeven;

- Er is in het parklandschap plaats voor ten hoogste vijf woongebouwen, waarvan maximaal één cluster van gebouwen en verder solitaire gebouwen. Daarnaast gelden er regels voor de hoogte van deze gebouwen: verder weg van het hoofdgebouw zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan, dichterbij het hoofdgebouw toe 3 of minder bouwlagen. Pas een variatie in grootte en vorm van de footprint toe, maak doorzichten naar het landschap tussen de blokken door en behoud flinke afstand met de nieuwe gebouwen tot het hoofdgebouw (minimaal 125 meter);
- De hofstede en het koetshuis (boerderijcluster) krijgen een nieuwe invulling, een verbeterd erf en worden met een pad aan het park gekoppeld;
- De gebouwen die in de voorterreinen staan hebben een sculpturale vorm en vormen een collectief ontworpen geheel. Wel zijn er individuele verschillen in verschijningsvorm tussen de gebouwen. Er wordt zoveel mogelijk duurzaam biobased en ecologisch verantwoord gebouwd en de gebouwen zijn zo energieneutraal mogelijk.





Referenties leisurefuncties in de voorterreinen en het boerderijencluster



Uitsnede voorbeeldontwikkeling, breviervuin en ruimte achter het hoofdgebouw (met extra pad vanuit de zuidwesthoek van het landgoed naar Haaren)

SPELREGELS/ BANDBREEDTES BREVIERTUIN EN RUIMTE ACHTER HET HOOFDGEBOUW

Het meest rustige en natuurlijke deel van het landgoed bevindt zich achter het hoofdgebouw. Hier ligt temidden van het opgaande bos de breviertuin. De tuin waar vroeger de priesterleerlingen al mediterend de paden heen en weer liepen. Bij de herontwikkeling van het terrein wordt deze tuin hersteld met laantjes met verschillende boomsoorten en evenwijdig aan elkaar gelegen paden, binnen een kwadrant van gras. De breviertuin biedt plaats voor meditatie, yogawandelen, ontmoeting in de natuur of een kleinschalig evenement als onderdeel van bijvoorbeeld retraites en trainingen. Dichter naar het gebouw toe liggen groene tuinen in open hoven. De verharding rondom de kapel kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor een borrel. Het is een prima plek op de zon, met uitzicht over de met sierplanten gevulde tuinvakken. Achter in het bos tegen de houtwal aan bevindt zich de Mariagrot die volledig wordt opgeknapt. Het is een relict uit de tijd dat de katholieke kerk hoogtij vierde. In de zuidwesthoek van het landgoed Haarendael wordt een nieuw wandelpad aangelegd. Deze verbindt het gebied met een nieuwe route langs de Raamse Loop, dwars door de akkers naar de dorpsrand van Haaren en het centrum.

De volgende spelregels/ bandbreedtes voor de breviertuin en ruimte om en achter het hoofdgebouw zijn van toepassing:

- Herstel de Breviertuin en de rest van het terrein achter de kapel met het hoofdgebouw, te weten de Mariagrot, de laantjes met de paden en de aardenwal die begroeid is met een houtwal. Deze houtwal hoort een besloten karakter van opgaande beplanting te hebben, als begrenzing van het terrein. Het bos heeft onderbeplanting van struiken en ruigtekruiden, daar waar licht tot op de bodem doordringt. Eind 2022 is de volledige onderbegroeiing in de bosstrook en de houtwal gerooid. Ter behoud en verbetering van de ecologische waarde en de belevingswaarde van het gebied is het juist wenselijk om een rijke onderbeplanting in het bos te hebben;
- Voeg siertuinen langs het hoofdgebouw toe, leg een wandelpad aan vanaf het landgoed, langs de beek en de akkers, naar de dorpsrand en het centrum van Haaren;
- De kernwaarden van dit deelgebied zijn: rust, natuur, bezinning en inspiratie;
- Het programma dat bij deze waarden past bestaat uit bijvoorbeeld yoga, wandelen en een kunstexpo in de open lucht. Er is geen nieuwe bebouwing in dit groengebied achter het hoofdgebouw en de kapel toegestaan.



Bosgebied aan de achterzijde van landgoed Haarendael voor het rooien, 2021



Referenties gebruik breviertuin

AANBEVELINGEN VOOR VERDERE UITWERKING

De volgende aanbevelingen/ randvoorwaarden worden tenslotte gedaan om deze herontwikkeling te kunnen laten slagen:

1. Borg de kwaliteit van de ontwikkeling door het plan in verschillende ontwerpfasen door de ontwikkelaar en zijn ontwerpers ter beoordeling voor te laten leggen aan de supervisor. De supervisor brengt advies uit aan de gemeente Oisterwijk over de bouwplannen, het stedenbouwkundige plan, het plan openbare ruimte en het hergebruik van de aanwezige monumenten op het landgoed Haarendael. De supervisor beoordeelt, adviseert, denkt mee en inspireert de initiatiefnemer en de ontwerpers bij hun voorstellen. Ter voorbereiding van dit expertoverleg wordt een aantal dagen van tevoren aan de supervisor een presentatie met aanvullende stukken toegestuurd die besproken gaan worden. Bij het expertoverleg is ook de gemeente Oisterwijk aanwezig;
2. Voer in de aanloop naar het bestemmingsplan een verkeerskundig onderzoek uit (of laat deze uitvoeren) voor het verkeer op het landgoed zelf en in aansluiting daarop met de omgeving (de ventweg N65 en verder);
3. Niet alleen het autoverkeer maar ook het parkeren en nieuwe/ andere mobiliteitsvormen verdienen nader onderzoek. Steek daarom ook energie in het ontwikkelen van een duurzaam mobiliteitsconcept;
4. Begin alvast met de landschapsversterking, bijvoorbeeld met het omvormen van het bos, het verstevigen van de houtwal rondom het landgoed, het aanvullen van de monumentale laanbeplanting en de brevierlaantjes, het uitgraven van de verlandde greppels en het aanvullen van de hagenstructuren;
5. Borg de groene uitstraling van het terrein “het park is de tuin”, planologisch in het bestemmingsplan. Onder andere door regels op te nemen die de aanleg van particuliere tuinen en erfscheidingen voorkomen;
6. Zoek en vind aanvullende alternatieve financiering, ter ondersteuning van de ambities voor de toekomstige herontwikkeling op landgoed Haarendael;
7. Richt een stichting op die het eigendom heeft over het terrein (of draag het eigendom aan een bestaande stichting over), zodat langdurige en continue zorg voor het landgoed Haarendael is geborgd.

LITERATUUR

Bedaux de Brouwer Architecten, Erfgoed.nu, PKB landgoed Haarendael, Goirle, 2022

Bedaux de Brouwer Architecten, Erfgoed.nu, Visie landgoed Haarendael, Goirle, 2021

Bedaux de Brouwer Architecten, Bijlage visie landgoed Haarendael, Goirle, 2021

Beyond now, Van grootseminarie tot landgoed Haarendael, Utrecht, 2022

Beyond now, Herontwikkeling Haarendael, Soest, 2020

Beyond now, Haarendael, Wonen in nabuurschap, een conceptueel kader, Soest, 2020

Buro SRO, Kadernotitie landgoed Haarendael, Arnhem, 2019

Buro SRO, Visie landgoed Haarendael, herontwikkeling Brabants erfgoed tot woonlandgoed+, Arnhem, 2020

Buro SRO, Bijlage masterplan als voorbeelduitwerking van de visie landgoed Haarendael, Arnhem, 2020

Buro SRO, oppervlakteanalysekaart en tabel landgoed Haarendael, Arnhem, 2021

Gemeente Oisterwijk, Notitie van uitgangspunten voor de herontwikkeling van landgoed Haarendael, Oisterwijk, 2021

Gemeente Oisterwijk, Lijst van beleidsdocumenten Notitie van uitgangspunten voor de herontwikkeling van landgoed Haarendael, Oisterwijk, 2021

Ginder, Landgoed Haarendael - onderzoek naar passende functies en een realistische mix hiervan, 's-Hertogenbosch, 2022

Kuiper Compagnons, Historisch erfgoed voor hedendaags gebruik, Structuurvisie landgoed Haarendael, Rotterdam, 2012

Lithos, Masterplan leefgoed Haarendael, def V2, Amersfoort, 2022

Lithos, Memo gedenkplaats Haarendael, Amersfoort, 2020

Lithos, Overzicht Beleid RO en activiteiten Haarendael, Amersfoort, 2020

Lithos, Verslag omgevingsdialoog Haarendael, Amersfoort, 2020

Lithos, Woonconcept Leefgoed Haarendael, Amersfoort, 2021

Manschot N., Park en tuin vm. grootseminarie Haarendael - notitie historisch ruimtelijk kader voor herontwikkeling, concept 1, Lopik, 2022

Manschot N., Park en tuin vm. Groot-Seminarie Haarendael, cultuur- en tuinhistorisch onderzoek, concept 1, Lopik, 2021

Provincie Noord-Brabant, Cultuurhistorische Waardenkaart, Grootseminarie Haarendael complex van provinciaal cultuurhistorisch belang, 's-Hertogenbosch, 2016

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Monumentenregister, Haarendael complexnummer 517014, Amersfoort, 2019

Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Cultuurhistorische verkenning voormalig grootseminarie Haarendael te Haaren, Zeist, 2002

Stichting maatschappelijk platform Haarendael te Haaren (SMPH), Ondernemingsplan voor een nieuw Haarendael - exploiteren en ontwikkelen van meet af aan, Helvoirt, 2016

Umlauf C., Afstudeerproject Renovatie en Herbestemming van het Voormalig Groot Seminarie te Haaren in het complex Carpe Diem, TU Eindhoven, 2001

Van Hedel A. en M Paijmans, Van Seminarie tot Cello, 1836-2003, Haaren, 2003

Van Reenen onderzoeksbureau voor bouwhistorie, Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek van het Grootseminarie Haarendael, Leerdam 2020

Van Reenen onderzoeksbureau voor bouwhistorie, Waardestellingpresentatietekeningen voormalig Grootseminarie Haarendael, Leerdam 2020

Meest relevante websites

<https://www.ahn.nl>

www.bhic.nl

<https://dewandeling.tv/afleveringen/seizoen-6/haaren-en-helvoirt>

<https://landschapstriennale.com/editie-2021/>

<https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1dab0b45b3234ffa8090a4bc8ae06f8>

<https://topotijdreis.nl>

<https://www.vangoghnationalpark.com>

<https://www.pdok.nl/viewer/>

BIJLAGE 1, STRUCTUURVISIEKAART HAARENDAEL

(Kuiper Compagnons, Toekomstbeeld uit structuurvisie landgoed Haarendael, 2012)



Inzetten uit de structuurvisie, voor-na situatie: gebouwvleugels verlengd




VERBEELDING STRUCTUURVISIE


behoud/versterking bestaande kwaliteiten

1. omkadering
2. poort en laan
3. hoofdgebouw en kapel
4. voortuinen
5. voorhof
6. brevierpark
7. omliggende landerijen

ruimte ontwikkeling nieuwe kwaliteiten

8. zijflanken hoofdgebouw
9. bebouwing voortuinen

 parkeermogelijkheid tussen bestaande bomen

 principe auto-ontsluiting

Toekomstbeeld
van het landgoed

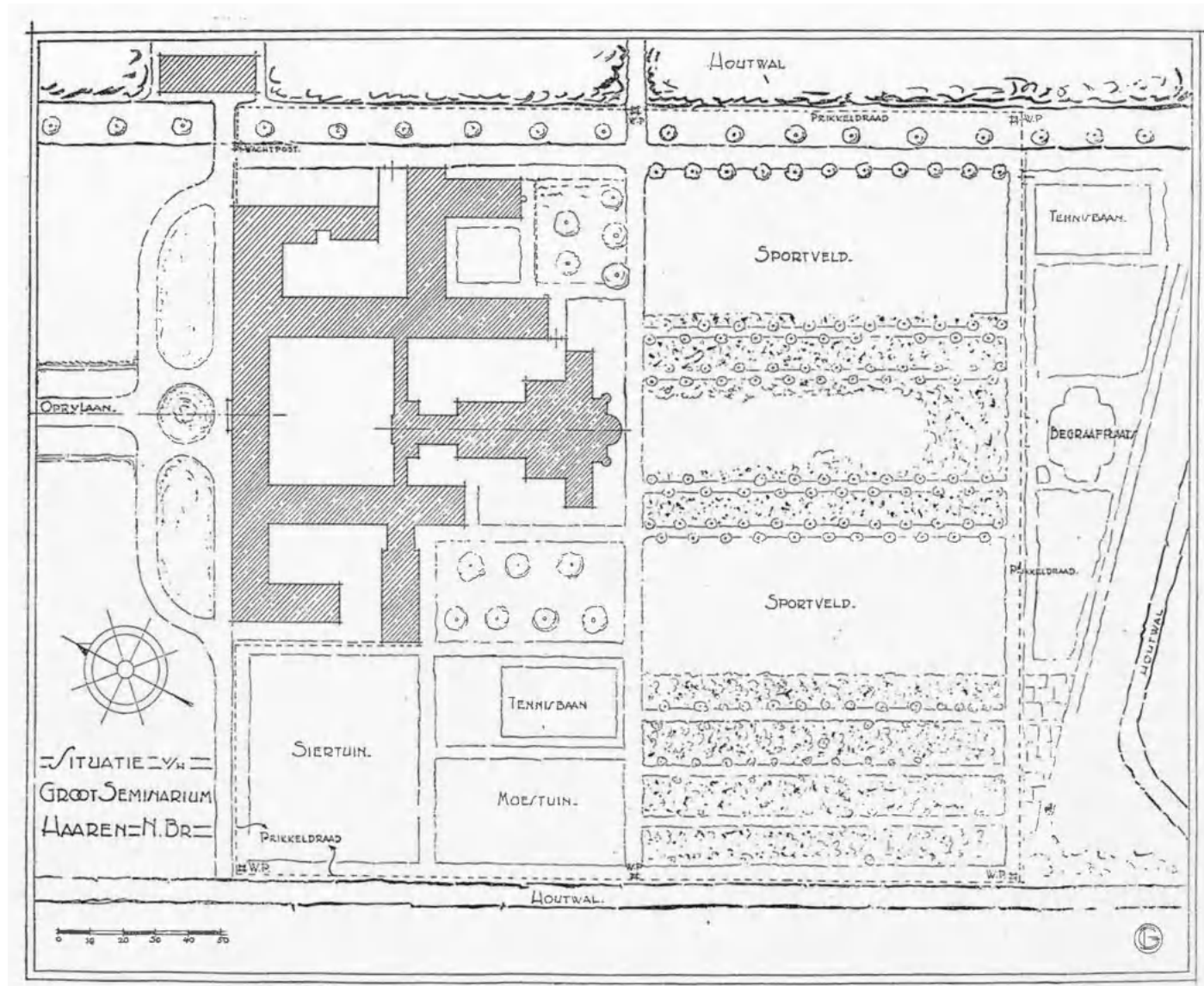
BIJLAGE 2 , MASTERPLANKAART HAARENDAEL

(Buro SRO, Voorbeelduitwerking uit masterplan landgoed Haarendael, 2020)



BIJLAGE 3, PLATTEGROND GROOT-SEMINARIE TIJDENS WOII

(Bron: van Hedel A. en M. Pajmans, Van Seminarie tot Cello, 1836-2003)



BIJLAGE 4, VERANDERINGEN OP HET LANDGOED EN IN DE OMGEVING

(Topotijdreis)



1838



1850 (van 1839 tot 1967 is het landgoed een Groot-Seminarie m.u.v. de oorlogsjaren)



1870, meer groen



1900, paden rechtgetrokken en gebouw aangepast



1956, bos a/d voorkant weg en gebouw groter



1967, het terrein wordt verkocht en tot 2011 is het landgoed een zorginstelling



1988, zorggebouwen vanaf de jaren 70 erbij



1998, het contrast met het omliggende agrarische landschap valt nog steeds op



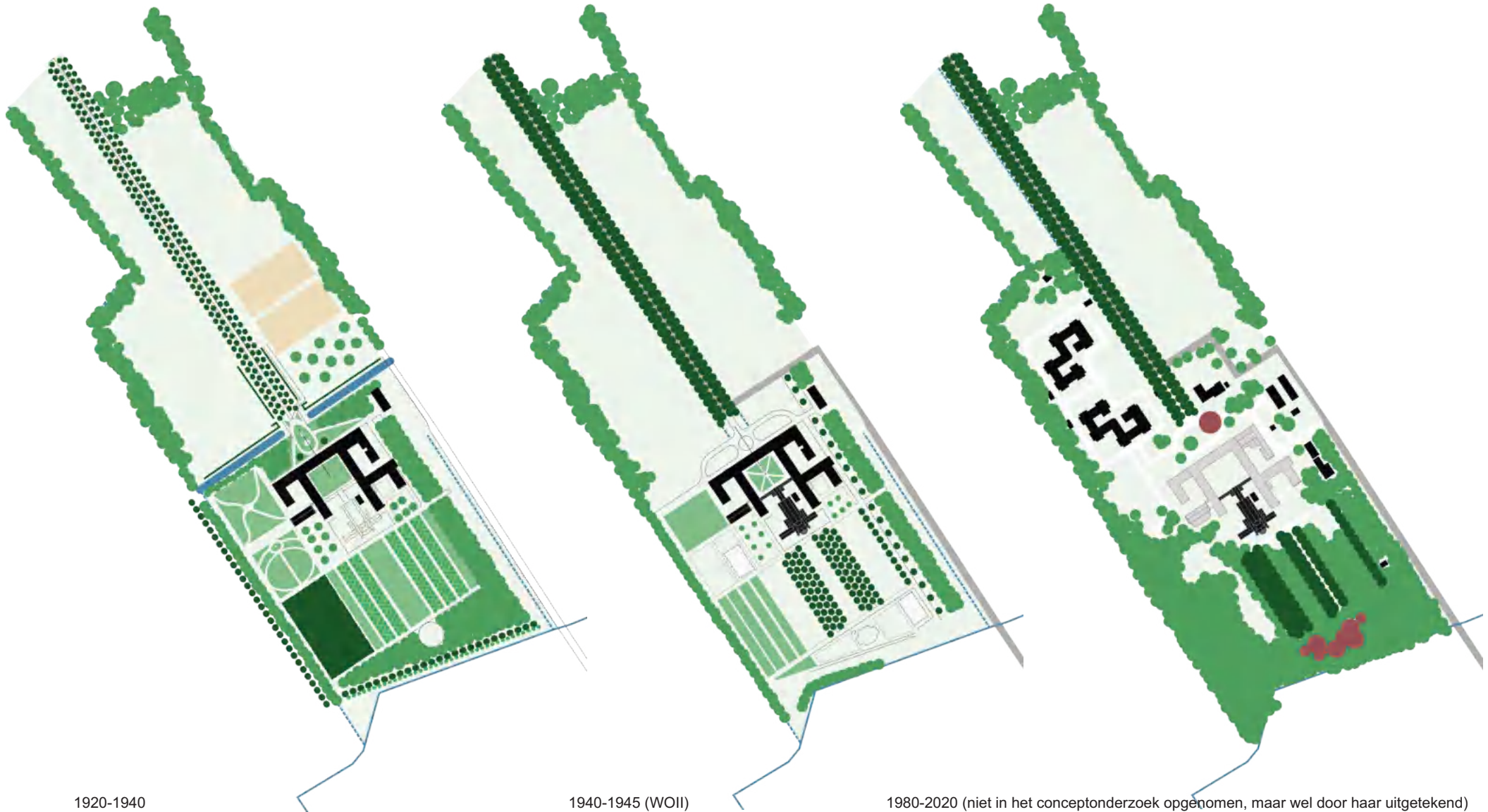
2011, veel boomteelt in de omgeving



2020, het landgoed lijkt nu sterk verdicht met boomteelt in de voorterreinen

BIJLAGE 5, DATERINGSPLATTEGRONDEN HAARENDAEL

(Manschot N., *concept* Cultuur- en tuinhistorisch onderzoek, 2021)



1920-1940

1940-1945 (WOII)

1980-2020 (niet in het conceptonderzoek opgenomen, maar wel door haar uitgetekend)

BIJLAGE 6, WAARDESTELLING GROEN HAARENDAEL

(Manschot N., *concept* Cultuur- en tuinhistorisch onderzoek, 2021)

Externe waardestelling



Legenda cultuurhistorische waarde

-  Hoog
-  Positief
-  Indifferent
-  Negatief

Toelichting kleurcode cultuurhistorische waarde:

- hoog (blauw): essentieel en onlosmakelijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde van de tuin;
- positief (groen): belangrijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde van de tuin, bijvoorbeeld vanwege de instandhouding en afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis;
- indifferent (geel): geen wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde van de tuin;
- negatief (rood): onderdeel dat storend is of afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van de tuin.

Interne waardestelling



Legenda cultuurhistorische waarde

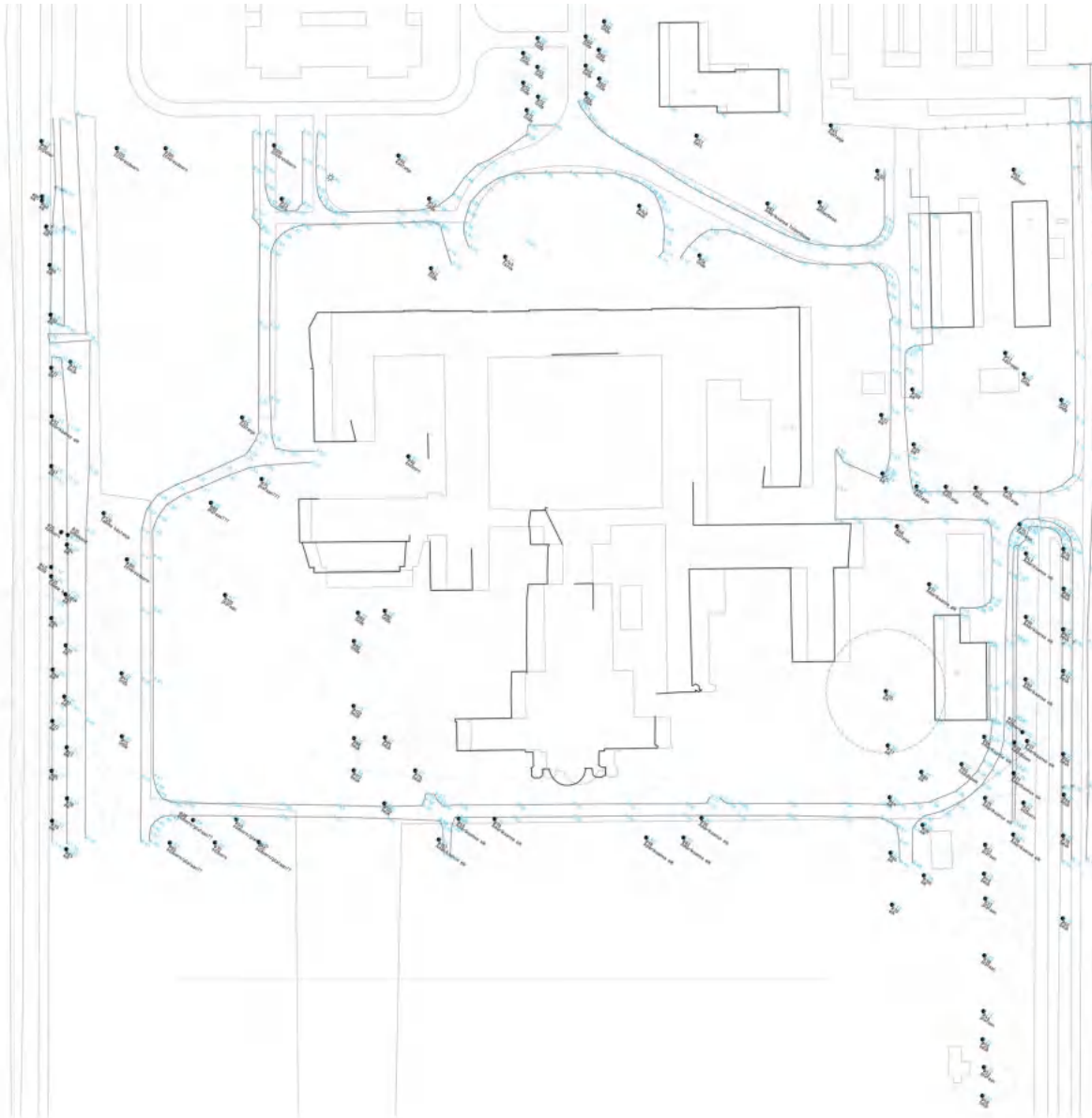
-  Vaste waarde (rijksmonument)
-  Hoog
-  Positief
-  Monumentale boom

Toelichting kleurcode cultuurhistorische waarde:

- hoog (blauw): essentieel en onlosmakelijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde van de tuin;
- positief (groen): belangrijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde van de tuin, bijvoorbeeld vanwege de instandhouding en afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis;
- indifferent (geel): geen wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde van de tuin;
- negatief (rood): onderdeel dat storend is of afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van de tuin.

BIJLAGE 7, BOMENINVENTARISATIE

(Situatietekening bomen rondom het hoofdgebouw, Lithos, okt. 2022)



UITGANGSPUNT HOOGTEN

Hoogten gemeten met GPS-RTK (met correcties van VRS-Avni).

COÖRDINAATSTELSEL

De weergegeven ondergrond is indicatief ter referentie. Hierdoor kunnen verschillen optreden in de weergave van de situatie. De gemeten situatie is gemeten in het coördinaatstelsel RD2015.

LEGENDA

- Gemeten bebouwing
- Ondergrond
- Kadastrale grens (met nauwkeurigheid)
- Ontwikkeld grens
- Gemeten hoogte in NAP
- Boom met diameter en soort
- Boom met diameter en soort (met zekerheid)
- Lichtpaal

Lithos Bouw & Ontwikkeling B.V.

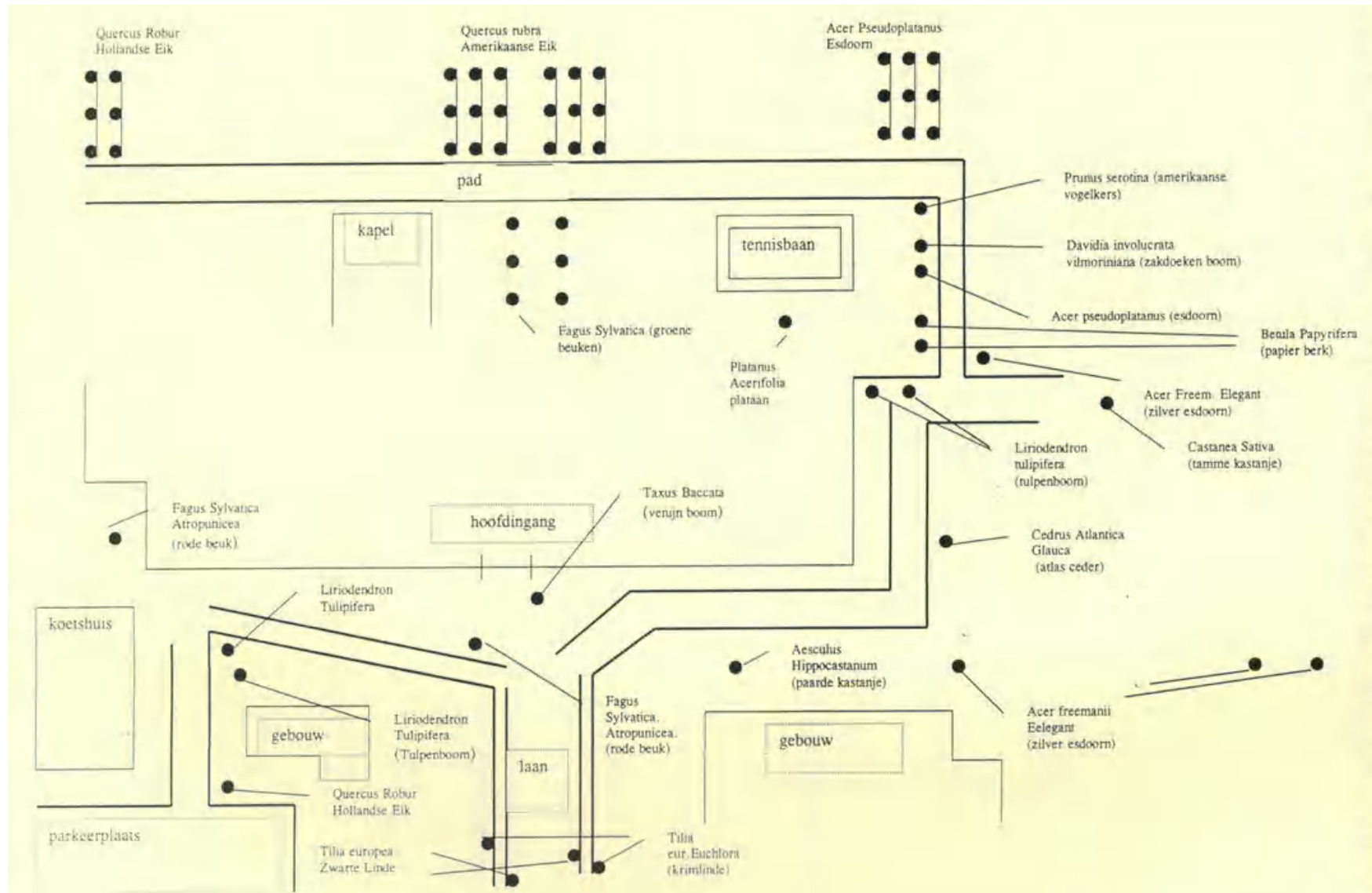
PROJECT: Haaren, Landgoed Haarendael
 ONDERWERP: Situatietekening



Verordening nr. 2018-12-14-01 2018-12-14-01	Hoofdpunt	Tekeningnummer
	Zakelijk	0100
	Tekening	20 oktober 2022
	Geplaatst	20k
	Getekend	11002
	Formaat	A2
	Bestand	L22-0977-001
	Blad	02

BIJLAGE 8, BOMENINVENTARISATIE

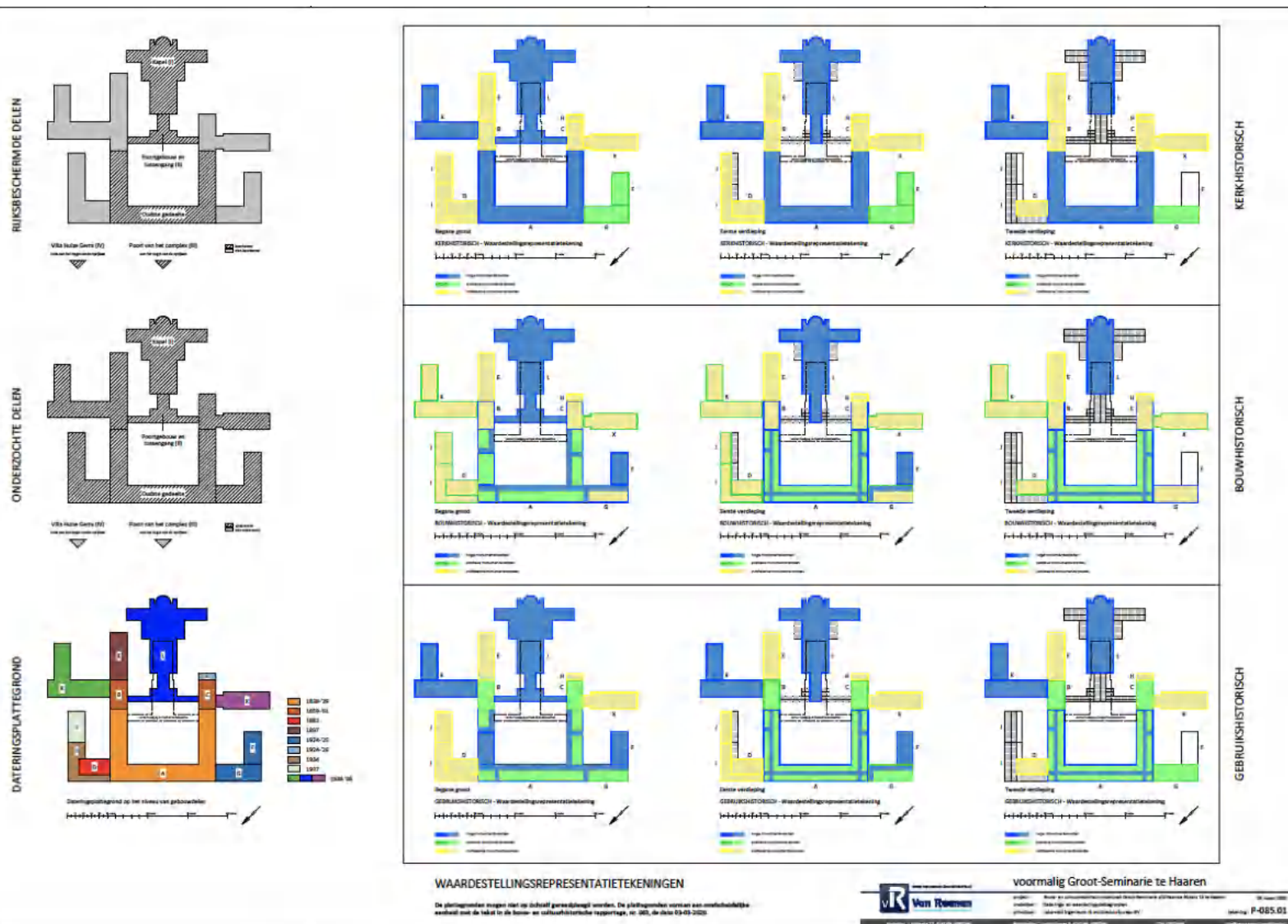
(van den Oever M., Plattegrond van de tuin, datum onbekend) (Opmerking: dit lijkt een onvolledige inventarisatie te zijn)



BIJLAGE 9, WAARDESTELLING HOOFDGEBOUW HAARENDAEL

(van Reenen, Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek, waardestellingstekeningen, 2020)

(Let op: in de visie van Bedaux de Brouwer staat genoteerd dat deze waardestelling gebaseerd is op de bouwconditie van voor de brand, ondanks dat het rapport in 2020 opgeleverd)



Kleuren waardestellingspresentatietekeningen:

Categorie 1, **blauw**
Hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Categorie 2, **groen**
Positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Categorie 3, **geel**
Indiferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

BIJLAGE 10, BEPALING HISTORISCHE KWALITEIT

(Kuiper Compagnons, Structuurvisie landgoed Haarendael, 2012)



BIJLAGE 11, ONGANG GEBOUWENCOMPLEX HAARENDAEL

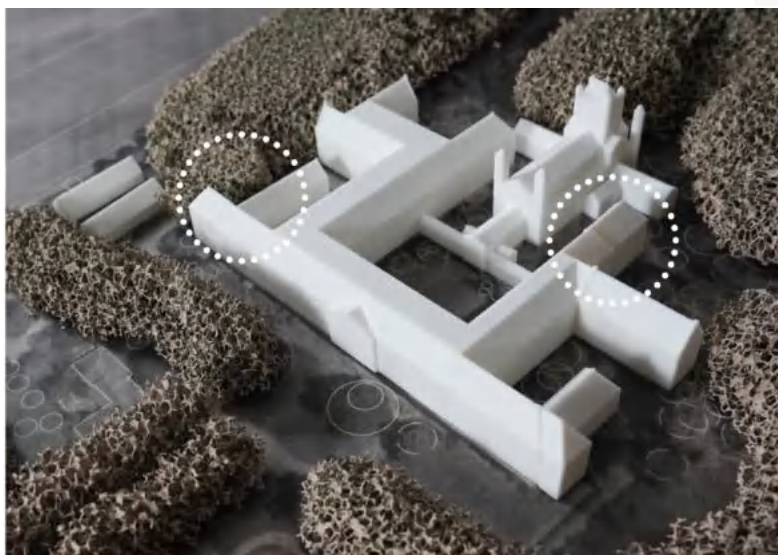
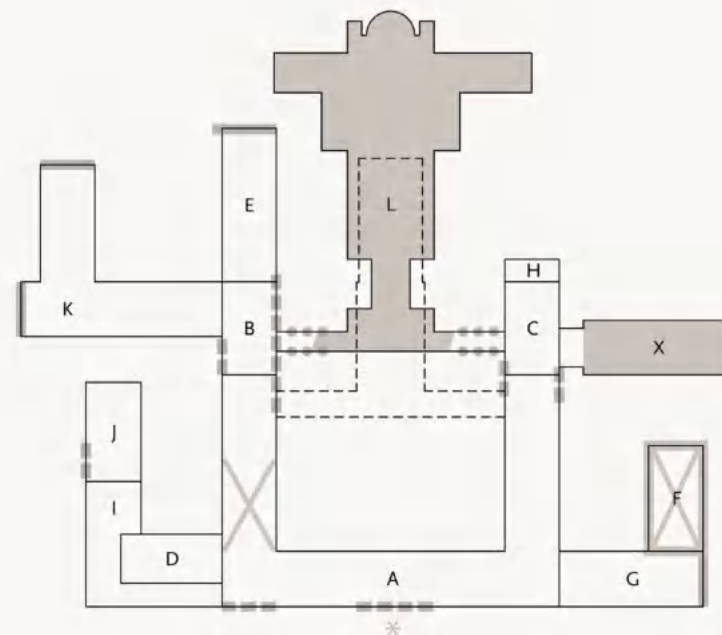
(Visie Groot-Seminarie Haarendael, Bedaux de Brouwer, tekeningen feb. 2022/ maquette nov. 2022)

Verbeelding visie

Het is een voorstelling van wat resteert na deskundig advies bij zorgvuldige afbraak en implementatie van de visie.

Streep:	behoud gevel
Stippellijn:	behoud gevelfragment
Puntlijn:	aanhelen
Vlakkvulling:	restaureren, transformeren of herbestemmen
Kruis:	behoud interieur, fragment of fragmenten interieur
Asterisk/ *	Aanvulling 14.02.2022

Een uitgebreide verbeelding middels gevel- en doorsnedetekeningen is te vinden in de bijlage. Zie 'Situatie voor de brand' en 'Verbeelding na zorgvuldige afbraak'



Principeschets voortbouwen op bestaande kernkwaliteiten

Rechts is een verwachtingstekening weergegeven van het mogelijke herbouwplan. Om dit toekomstperspectief te concretiseren is een uitgebreid programma van eisen nodig en een verder uitgewerkte visie van het landgoed.



BIJLAGE 12, MARKTONDERZOEK LANDGOED HAARENDAEL

(Gemeente Oisterwijk, afgeleid van het marktonderzoek door Ginder in nov. 2022 uitgevoerd)

Conclusies marktonderzoek

- Combinatie van functies is nodig
- Geen onderwijs, wel zorg en/of leisure in combinatie met wonen
- Leisure: groot hotel met publiekstrekker (onderscheidend concept)
- Zorg: zorghotel, privékliniek, appartementen met zorgservice
- Wonen: voor jongeren, gezinnen zonder kinderen en vitale ouderen die rust en privacy op prijs stellen

Tabel 5: Ruimtebeslag per functie

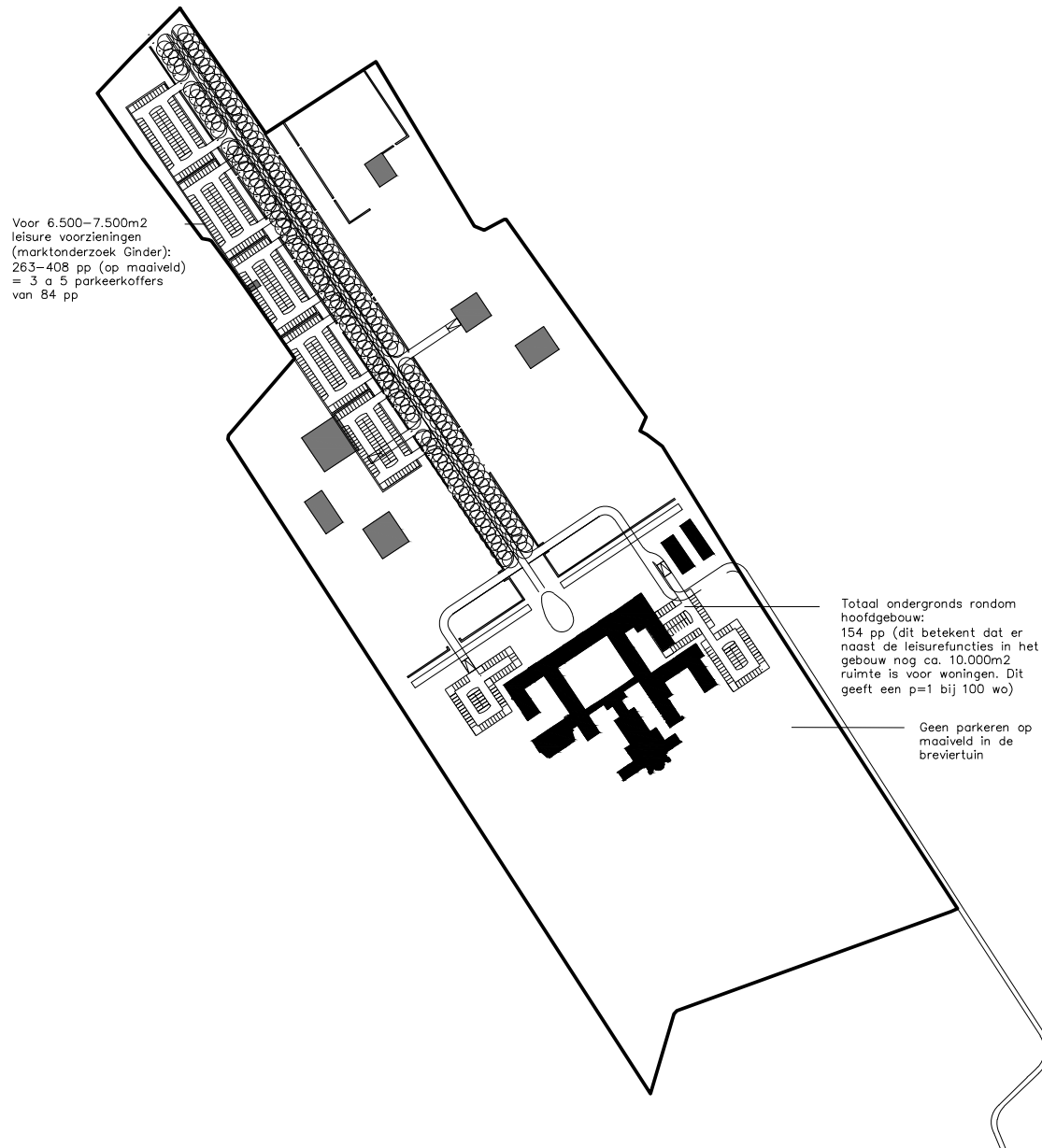
Functie	Ruimtebeslag
Wonen	12.000-16.000 m ² BVO
Zorg	2.500 -8.000 m ² BVO
Leisure	6.500-7.500 m ² BVO

Huidige historische bebouwing =
ruim 20.000 m² BVO

BIJLAGE 13, PARKEREN BIJ EEN MIX VAN WONEN MET GROOTSCHALIGE VOORZIENINGEN

(MIXST URBANISME, 2022)

Oefening parkeerbehoefte nav het marktonderzoek van Ginder (nov. 2022)
De parkeerbelasting wordt groter dan het landgoed ruimtelijk aan kan



Telprent parkeren grootschalige voorziening bestaande uit:

Hotel van 4500 m²/ 80 kamers
 3 sterren: 55 pp
 4 sterren: 72 pp
 5 sterren: 101 pp

Wellness van 1000-1500m²
 103 a 155 pp

Congresszalen van 1000-1500m²
 85 a 128 pp

Een buitenvoorziening als golf van 10-12 ha
 20 a 24 pp

TOTAAL: 263 a 408 pp volgens de huidige (traditionele) normen

NB1: een restaurant dat tevens voor bezoekers - anders dan die van hotel - toegankelijk is: 13 pp/100m² extra

NB2: dubbelgebruik kan nog een verlagings van de totale hoeveelheid aan parkeren opleveren

NB3: Het parkeren dient op het landgoed opgelost te worden (en niet in landschap daarbuiten)



schaal: 1:5000



BIJLAGE 14, PROGRAMMATISCH ONDERZOEK VAN ANDERE GEBIEDEN

(MIXST URBANISME, 2022)



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - SpaSereen te Maarsse

Thema: luxe wellness

Dit is Spa-Sereen, een wellnesscentrum aan de Maarseveense Plassen.

Deze 5 sterren sauna experience heeft:

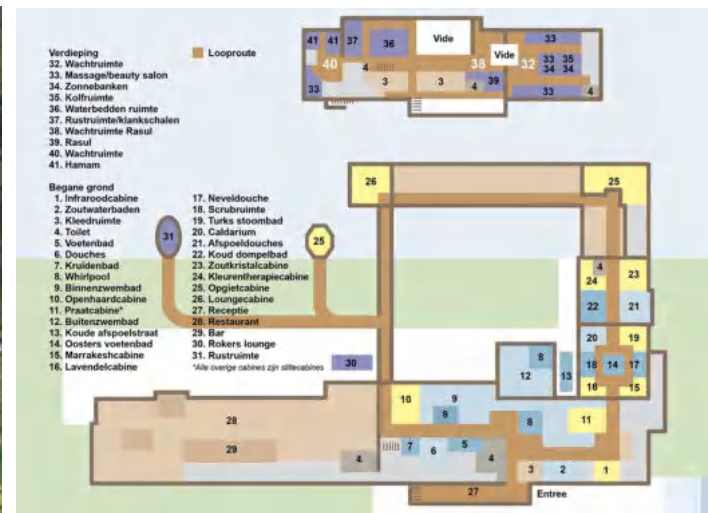
- Baden (binnen, buiten, dompel), cabines, rustruimtes en horeca (een restaurant met buitenterras).
- Ze bieden arrangementen en behandelingen (overnachten kan in de buurt, maar niet op het terrein van de spa).
- Ambitie: van je verblijf een onvergetelijke gebeurtenis maken.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in het landschap (plas).
- Bushalte voor de deur.
- Ruimte voor een grote parkeerplaats.



Landschappelijke ligging van het wellnesscentrum aan de Maarseveense Plassen



Programma



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - Therme Vals (Zwitserland)

Thema: luxe wellness met hotel

Therme Vals is een spa in de Alpen in Zwitserland.
Dit kuuroord is ontworpen door de architect Peter Zumthor.

Het heeft:

- Een hotel met een thermaalbad (binnen en buiten).
- Gastronomie.
- Ruimtes voor creativiteit, workshops en meetings.
- Ambitie: een experieece bieden (je kan bijvoorbeeld ook zwemmen in het donker).

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in het landschap (bergen); het gebouw ligt gedeeltelijk in de heuvels verzonken/ ingegraven en heeft een grasdak waardoor het landschap op ooghoogte lijkt door te lopen.
- ? Bushalte voor de deur ?
- Ruimte voor een grote parkeerplaats.



Landschappelijke ligging van het wellnesscentrum in de bergen



Therme Vals (Micha L. Rieser)



Therme Vals (Andrea Cerianie)



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - De Rooi Pannen te Breda

Thema: onderwijsinstelling met praktijkfaciliteiten (op vm. kazerneterrein)

We bevinden ons op de voormalige Seligkazerne in Breda. Op het complex van bijna 3 hectare staan vijf grote gebouwen met in totaal ruim 5.100 vierkante meter vloeroppervlakte. Hier ligt een mbo schoolcampus waar praktijkonderwijs wordt gegeven. Ieder jaar is er een zomerfestival tijdens open monumentendag en worden er rondleidingen door tweedejaars studenten van Travel & Hospitality over het verleden en heden van het terrein gegeven. De opleiding toerisme/recreatie organiseert bovendien sportieve en toeristische evenementen, ook gericht op de inwoners van Breda.

Het Groot Arsenaal (1771) wordt gerund door de afdeling horeca. Hier is onder andere het onderwijshotel en zijn er een fine dining en casual dining restaurant en diverse multifunctionele zalen.

Het Klein Arsenaal (1836) wordt gerund door de afdeling Toerisme & Evenementen. In dit gebouw bevindt zich het Tourist Office, een theaterzaal en zijn er ook diverse mogelijkheden om

te kunnen vergaderen.

Ook is er de brasserie REDUIT in het onderwijsgebouw van de afdeling Toerisme & Evenementen. Hier valt heerlijk lunchen.

De mbo horeca heeft een onderwijshotel met 16 hotelkamers in 3 types (12, 18 en 40m²). Ze zijn -ma t/m za open en tijdens schoolvakanties gesloten. Hospitality en gastvrijheid staan hoog in het vaandel.

De praktijkfaciliteiten worden gerund door de studenten. De mbo organiseert ook evenementen voor externe opdrachtgevers op locatie: bijeenkomst of congres. Hun ambitie is een beleving te creëren.

De Rooi Pannen heeft meerdere vestigingen: in Tilburg, Eindhoven en Breda. In Tiburg zitten ze op een kleinseminarie.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in de stad of het landschap.
- Goede bereikbaarheid (bushalte voor de deur, parkeermogelijkheden).



Ligging van de campus Rooi Pannen (stippellijn) met het onderwijshotel (continue lijn) in het stadscentrum



Horeca opleiding



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - hotel in voormalig franciscanerklooster te Breda

Thema: hotel (in vm. Franciscanesser klooster)

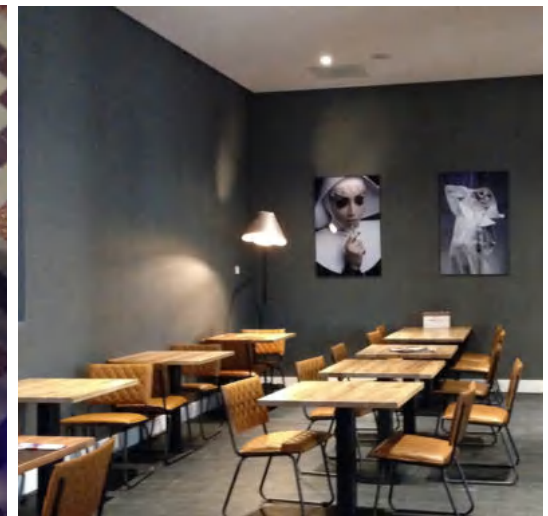
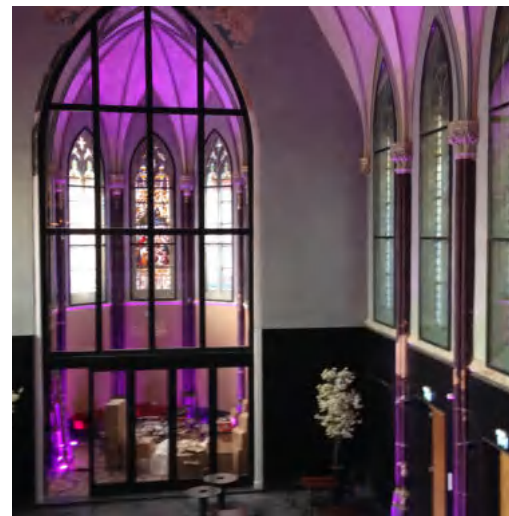
In de binnenstad van Breda ligt een voormalig nonnenklooster aan het Franciscanessenplein en de Nieuwstraat. Dit klooster is omgebouwd tot een 5 sterren hotel (hotel Nassau) met restaurant (Liefdegesticht).

Het hotel heeft:

- Kamers (4 typen), je kan er trouwen in De Kapel (ook receptie en feest houden), je kan er meetings en evenementen houden en er is een restaurant en bar.
- De uitstraling is uniek.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in de stad (in centrum en aan de Nieuwe Mark).
- Goede bereikbaarheid (parkeergarage De Barones op loopafstand, bus).



Ligging van het voormalige nonnenklooster (nu hotel) in het stadscentrum



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - Kloostervelden te Sterksel

Thema: wonen in een leefgemeenschap (op vm. klooster en instellingsterrein)

Bij het dorp Sterksel is op het voormalige instellingsterrein Providentia in Sterksel (gemeente Heeze-Leende) de leefgemeenschap Kloostervelden ontwikkeld. Het woonconcept biedt landelijk wonen in een groene en autoluwe omgeving, midden in de natuur (ecologische hoofdstructuur). De omgeving nodigt uit tot genieten, ontspannen en bezinning.

Het woongebied heeft:

- Een monumentaal klooster en een kapel die diverse gemeenschappelijke voorzieningen herbergen t.b.v. het verenigingsleven (yoga, muziek, wandelen, biljart), gemaksdiensten (stomerij, hondenuitlaatservice, winkeltje) en een wijkcoach (legt sociale verbindingen in wijk).
- Hier is een maatschappelijke opgave vertaald naar een omgeving waar iedereen zich thuis kan voelen (thema: 'een thuis voor iedereen'; gekoppeld aan het provinciale actieprogramma 'Nieuwe woonvormen en zelfbouw')
- De focus ligt in het plan op vernieuwende woonvormen waar samenleven een belangrijke rol speelt: mensen met

en zonder beperking leven samen. Het gaat om integratie, inclusiviteit, wonen, landschap en natuur. Er is een brede blik op gezondheid, zingeving, eigen regie, veerkracht en van betekenis zijn.

- De woonwijk heeft een moestuin, een wijkboerderij, een natuurpad, een kunstroute en een bloementuin. Ook is er een werkplaats/galerie voor ambachtsmensen en kunstenaars met een beperking, een winkel met brasserie, fitness en kookstudio, een kinderdagopvang en buitenschoolse opvang in het klooster, kunnen er bijeenkomsten in de kapel worden gehouden en is er enkele keren per week een dokter + tandarts voor cliënten en bewoners.
- Er is een divers aanbod aan woningen: starterswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.
- Duurzaamheid speelt een rol: warmtepompen, aardgasloos of energieneutraal

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in het landschap.
- Goede bereikbaarheid (er is een busverbinding)



Ligging van Kloostervelden (stippellijn) met het voormalig klooster met kapel (continue lijn) buiten het dorp Sterksel



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - complex Zonnestraal te Hilversum

Thema: werken op een bedrijventerrein in de natuur (op vm. sanatorium voor tbc-patiënten)

Sanatorium Zonnestraal was een sanatorium in Hilversum. Het bestaat uit een hoofdgebouw en twee paviljoens en was oorspronkelijk bestemd voor diamantslijpers die tuberculose hadden opgelopen. Het complex - een icoon van het Nieuwe Bouwen - werd ontworpen door de architect Jan Duiker en ligt op een landgoed van 120 hectare bos en heidegebied.

Het gebouwencomplex is getransformeerd naar een bruisend bedrijventerrein in de natuur; weg van de stadse hectiek en toch in het centrum van de randstad. Het heeft:

- Kantoren en vergaderruimtes.
- Ruimte voor de ideale heidedag.
- Een brasserie met ruimtes voor congressen en evenementen.

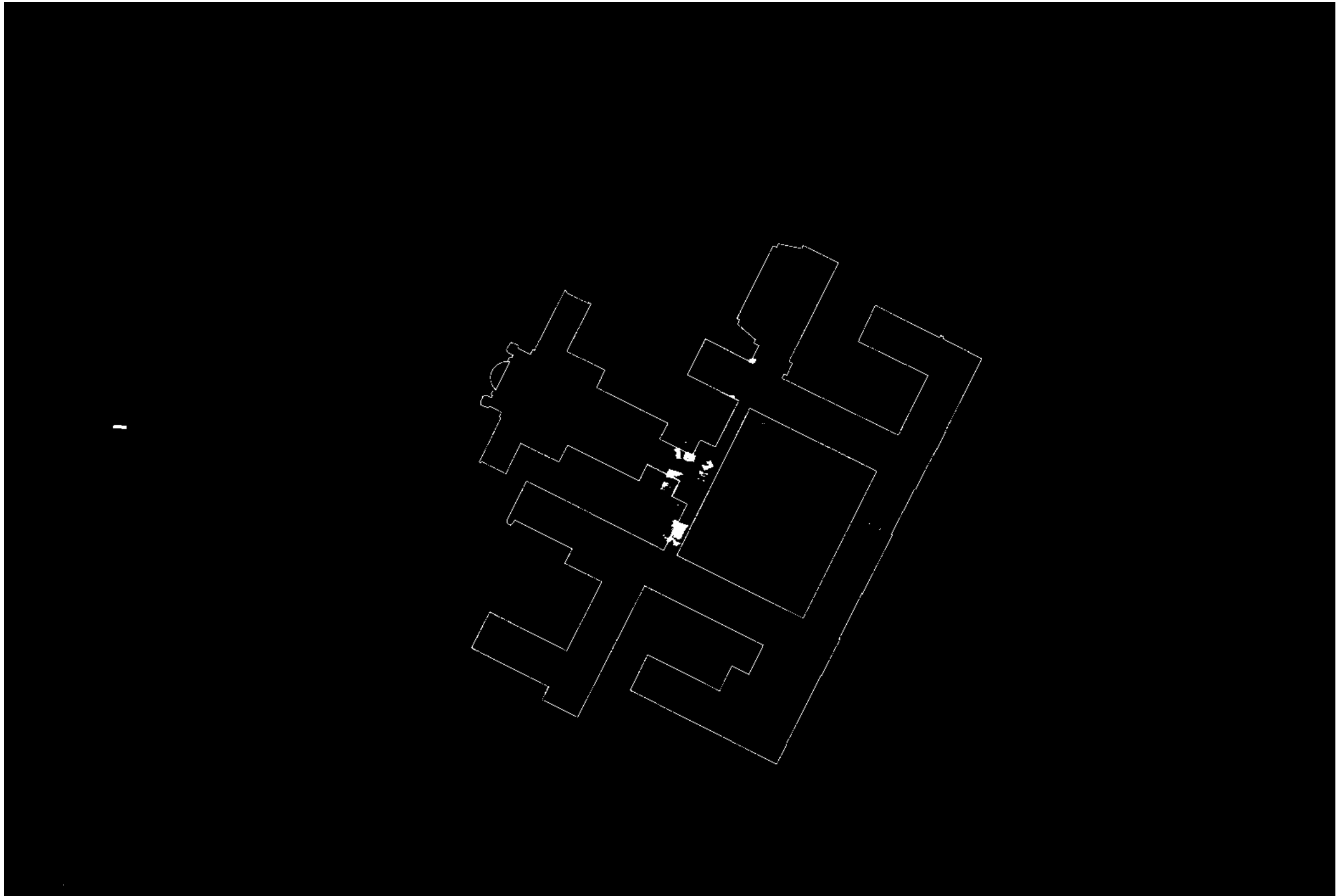
Verder is er op het terrein een wijngaard, een kweker, een landgoedwinkel met een idyllische zelfpluktuin, zorgwoningen en een camping.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in de natuur.
- Goede bereikbaarheid per auto (nabij gelegen ringweg van Hilversum richting A27 en A2) en er is een bushalte op het landgoed.



Ligging landgoed Zonnestraal (stippellijn) met het bedrijvencomplex (continue lijn)



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - culturele buitenplaats De Hoorneboeg te Hilversum

Thema: culturele buitenplaats voor inspiratie (op vm. buitenplaats)

De Hoorneboeg is een buitenplaats die begin 18e eeuw is ontstaan, eerst als jachthuis, later hebben er verschillende landhuizen op het hoogste punt gestaan en wat nu over is, is een verzameling bijzondere plekken rondom een heuvel met een gehucht aan huizen.

De plek is getransformeerd naar een culturele buitenplaats waar mensen in verbinding komen met de natuur, met anderen en met zichzelf. Een plek voor bewustwording, verbinding en persoonlijke ontwikkeling, om de wereld een beetje mooier te maken. Dit sluit aan bij de intentie van mejuffrouw Pijnappel die in haar nalatenschap aan de Remonstrantse Broederschap had vastgelegd dat het een plek moest zijn voor bezinning en geestelijk beraad.

Het terrein biedt:

- Ruimte voor verschillende initiatieven op het vlak van natuur, cultuur en spiritualiteit. En heeft:
- In de gebouwen werk-/ flexplekken en je kunt er eventueel blijven slapen.
- Een restaurant met producten uit de moestuin en hoogstamboomgaard, of van kwekers en telers uit de buurt.

- Er is een ciderij, een buitenwerkplaats, een clubhuis voor het geven van lezingen of een concert, er zijn drie pipowagens, je kunt er een kampvuur bouwen of een evenement van niet meer dan 1000 mensen in de tuin geven (zonder vuurwerk en versterkte muziek) en er is een kas.

Organisatie:

- De Stichting Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg heeft het eigendom.
- De denktank Hoorneboeg verbindt deskundigen, ondernemers, financiers en betrokkenen met initiatieven die mens en natuur in balans brengen; ze helpen en versnellen.
- De teamleden die op het terrein verblijven zijn een verzameling mensen met dezelfde drijfveer. Er is een website met een agenda waarin staat wat er wanneer wordt georganiseerd. En je kan lid worden van een nieuwsbrief.
- Vrijwilligers onderhouden de natuur.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Unieke plek in het landschap (berg).
- Bereikbaarheid per auto, OV-fiets in 15 minuten vanaf het station of bus halte 'Hoorneboeg' aan de Utrechtseweg, aan het begin van de oprijlaan).



Ligging buitenplaats De Hoorneboeg (stippellijn) met middelpunt heuveltop (continue lijn) Plan (gebiedsvisie, 2016)

Een van de boerderijen op de buitenplaats



Schaalvergelijking gebouwencomplex Haarendael - Roggebotstaete te Dronen

Thema: proeftuin in de natuur

Dit is Roggebotstaete, een nieuw landgoed in Dronten waar organische ontwikkeling in samenwerking met de lokale gemeenschap centraal staat. Mens en natuur schudden elkaar hier de hand.

Ze verbouwen hier eigen eten, hoeden schapen, hebben een voedselbos, ontvangen groepen, een natuurboer kan je alles over de natuur en de dieren vertellen en je eet hier het heerlijkste eten direct van het land.

Het middelpunt van het landgoed is Slot Roggebot, dat het team zelf heeft gebouwd, samen met vrijwilligers.

Dit landgoed heeft:

- Een centraal punt Slot Roggebot; een plek waar iedereen samenkomt en dat in het teken staat van proeven. Het gebouw is circulair gebouwd (ecologische strobouw en hergebruik van materialen uit de omgeving).
- Enkele tiny houses waar bewoners proberen te leven in balans met de natuur. Dat doen ze door stroom op te wekken met zonnepanelen, regenwater op te vangen en gebruik te maken van composttoiletten.

- Op het terrein bevinden zich: een kampeer natuurterrein, bosvarkens in het eikenbos, een eikenbos, waterpartijen en poelen, brandrode runderen, kruidrijk grasland, een bijentuin, oerakker, greenhouse, boskamer, fruitboomgaard (noten- en fruitbos), voedselbos en moestuin.
- Je kunt er een evenement, teamtraining, productpresentatie of bijeenkomst houden.
- Dit is een autolocatie (op 15 minuten van de A28).

Organisatie:

- De Stichting Roggebotstaete heeft het eigendom.
- De stichting heeft een BV die het beheer van het landgoed uitvoert, samen met vrijwilligers. De bewoners (van de tiny houses) helpen ook met het beheer mee.
- De bewoners die op het terrein verblijven hebben dezelfde drijfveer. Er is een website met een agenda waarin staat wat er wanneer aan evenementen wordt georganiseerd. Hier kan je ook verschillende ruimtes boeken.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Middenin het landschap (voormalige boomkwekerij).



Ligging nieuw landgoed Roggestaete (uit 2005) (stippellijn) met slot Roggebot (continue lijn)

BIJLAGE 15, VERDICHTING VOORTERREINEN

(MIXST URBANISME, 2022)

Oefening naar het maximaal programma vanuit draagvermogen van de plek
Gebouwen met een beperkte footprint in het landschap. Het cluster ligt waar al gebouwd was. De nieuwe footprint (hier 3.198m²) is in totaal kleiner dan die van de huidige drie zorgpaviljoens in het voorterrein (4.663m²)



Verdichting voorterreinen

1 cluster van 3 blokken:
 30x30m, 900m²/laag, 4 lagen = 3.600m²
 28x15m, 420m²/laag, 3 lagen = 1.260m²
 23x26m, 598m²/laag, 3 lagen = 1.794m²

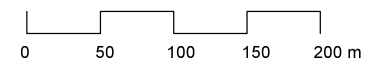
2 vrijstaande blokken:
 20x22m, 440m²/ laag, 4 lagen = 1.760m²
 20x25m, 500m²/ laag, 3 lagen = 1.500m²

1 kas met cafe:
 15x20m, 300m²/ laag, 1 laag = 300m²

1 stiltegebouwtje:
 8x5m, 40m²/laag, 1 laag = 40m²

TOTAAL: 10.254m²

voorzieningen als een gasthuis, expo van Van Gogh Experience en een atelier zijn opgenomen in de blokken en het koetshuis+de hofstede



schaal: 1:5000

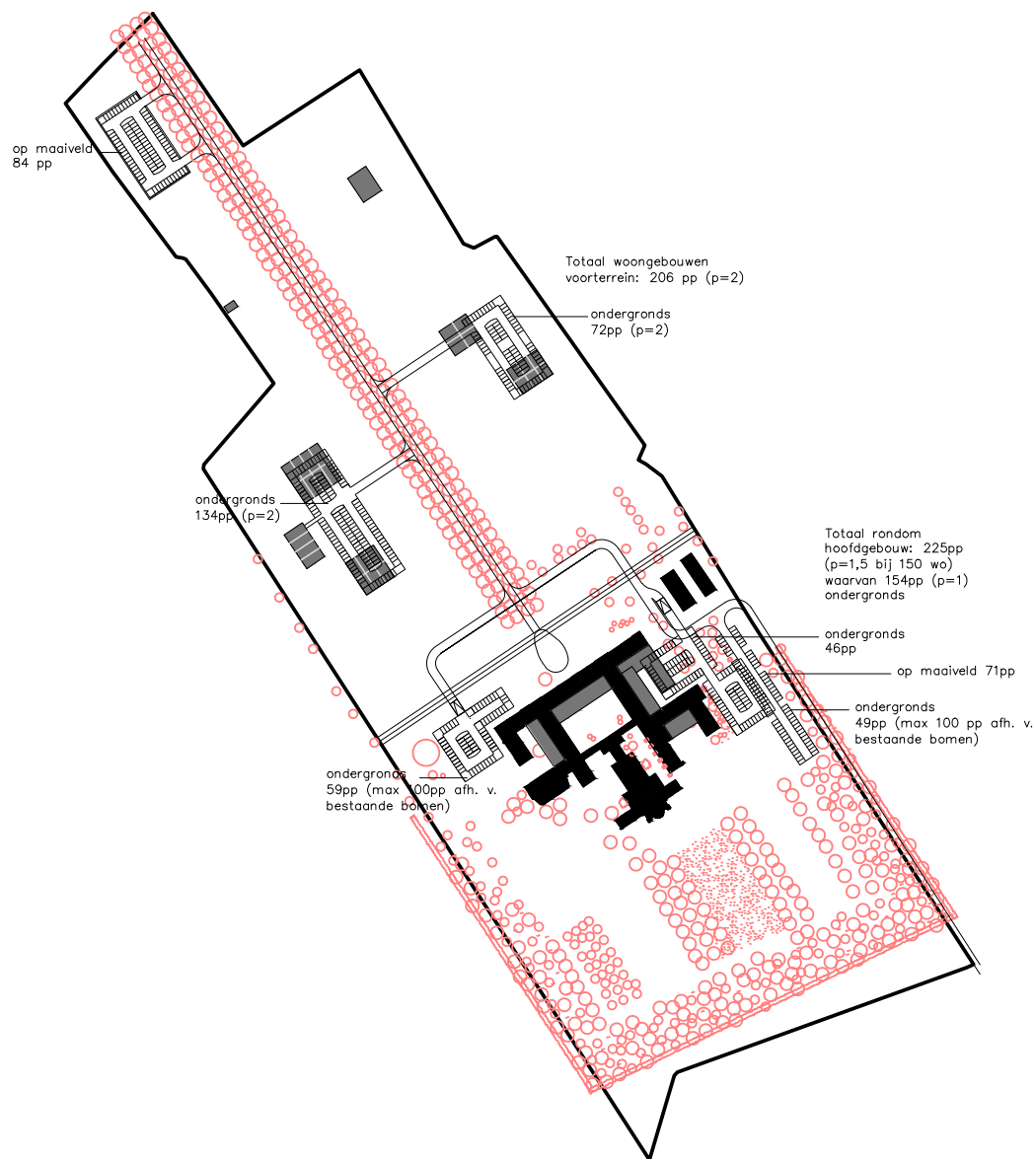


BIJLAGE 16, PARKEREN BIJ EEN MIX VAN WONEN MET KLEIN- SCHALIGE VOORZIENINGEN

(MIXST URBANISME, 2022)

Oefening naar het oplossen van de parkeerbehoefte

Clusteren van parkeren, zodat het landschap zoveel mogelijk onaangetast blijft en zo min mogelijk afslagen a/d laan liggen. Optie om de parkeernorm te verkleinen is nieuwe vormen van mobiliteit te introduceren, denk aan deelauto's



Telprent parkeren

Voorterrein:

2 ondergrondse parkeerclusters met in totaal 206 parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoekers

+

max 84 parkeerplaatsen op maaiveld in een parkeercluster voor bezoekers van het landgoed

Rondom hoofdgebouw:

2 ondergrondse parkeerclusters met in totaal 154 parkeerplaatsen voor bewoners

+

71 parkeerplaatsen op maaiveld voor bewoners

NB: De ligging van de parkeerplaatsen is afhankelijk van de positie van de bestaande bomen.



schaal: 1:5000

