



'Bijzonder Bieduinen en Typisch Titurel'



Titurel bouwt!

We bouwen twee nieuwe woongebouwen in het bos, het oude dierenverblijf is inmiddels werkplaats en als de woongebouwen klaar zijn, restaureren we de villa Bieduinen. Alles bij elkaar is dat een enorm project. In deze Bijzonder Bieduinen Bouwnieuwsbrief houden we jullie op de hoogte van de vorderingen. Omdat dit de eerste nieuwsbrief is, kijken we vooral terug op al het werk wat er al is verzet, maar we beginnen om te laten zien wat nu precies de plannen zijn.

Veel plezier en bouw vooral met ons mee!

Katrien Muylaert
Bestuurder Titurel



Wat zijn de plannen?

We zijn er al een tijd over bezig – en tot nu toe gaat het niet zonder slag of stoot – maar we gaan bouwen en verbouwen. Titurel ontwikkelt op deze bijzondere plek een innovatief project: Bijzonder Bieduinen. Het combineert en verbindt zorg, cultuurhistorie, duurzaamheid, het sociaal domein, natuur, recreatie en de omgeving.

In de eerste fase van het project bouwden we een werkplaats voor houtbewerking en de keramiekwerkplaats.

In fase 2 bouwen we twee huizen voor 16 bewoners die – afhankelijk van hun zorgvraag – meer op zichzelf of in een groep kunnen wonen. We leggen rond het monument een parktuin aan.

Wonen

Op de Cluse komt een geschakelde woning voor twee groepen van acht bewoners. Dichter bij het monument, op Bieduinenhof, komt het andere woongebouw. In dit woongebouw kunnen 16 bewoners meer op zichzelf wonen.

In Hoogerheide houden we de woonvoorziening Lohegrin.





De woongebouwen worden gebouwd op de zogenaamde modulebouwmanier volgens een nieuw ontwikkeld concept. Dat betekent dat we met gestandaardiseerde modules kunnen werken en dat levert voordelen voor zowel de prijs als de manier van bouwen. Het bouwbedrijf bereidt die modules grotendeels in eigen werkplaats voor. Eenmaal op locatie kan er heel efficiënt worden gebouwd. Dat is minder belastend voor de bewoners en voor het bos.

Werkplaats

Het eerste echt zichtbare onderdeel van het hele project is de verbouwing van het oude dierenverblijf tot een schitterende nieuwe werkplaats. Het is een echte coproductie. In het voorjaar van 2017 maken Lukas en Guido samen met bewoners en vrijwilligers en aannemer Ad Reniers de plannen. Nog geen jaar later, op 2 februari 2018, brengen we de grondsteen van de Cluse in optocht naar de nieuwe werkplaats! De eerste mijlpaal!

Maar wat is er in dat jaar veel werk verzet! Graven, timmeren, zagen, vegen, schroeven en sjouwen. Geweldig!

In de zomervakantie 2017 gaat het dak er af en leggen we met veel handen een mooi nieuw dak. In de werkplaats komen kozijnen, ramen en deuren. Dan pakken we de binnenruimte aan. Er komen twee werkplaatsen, een houtwerkplaats en een keramiekatelier met een speciale ruimte voor de keramiekoven. In de hele werkplaats leggen we vloerverwarming en dan storten we beton. Rond de Kerstvakantie is de werkplaats klaar en kunnen we verhuizen.

Als nieuwsgierige medewerkers, bewoners en bezoekers de werkplaats komen bewonderen, is de bouwploeg enorm trots, en terecht!

Een applaus voor timmerman Huib en installateurs Arthur en Sebastiaan en alle bewoners die hier onder leiding van Lukas zo hard hebben gewerkt!

Voor de verbouwing van het dierenverblijf tot werkplaats krijgen we een royale gift van het Jos de Graauwfonds. Die gift en de hulp van velen maken de werkplaats extra mooi!





Het park

Ook in de zomer van 2017 starten we met de nieuwe inrichting van het terrein. En opnieuw inrichten begint met... *kappen*. In de buurt van de nieuwe werkplaats en naast het grasveld rooien we flink wat bomen en dat zorgt gelijk voor ruimte en licht. Wandelpaden worden weer zichtbaar en bij de werkplaats maken we parkeerruimte. De open plek voor de werkplaats zaaien we in met gras. Zo blijft die ruimte lekker open.

Om het water weg te leiden uit de paardenweide, graven we een poel. Zo hebben de paarden een droge weide. Achter de werkplaats en langs de poel komt een pad naar het monument. Wie over de oprijlaan aan komt rijden, ziet het direct: ook hier zijn bomen weg en er is gras ingezaaid. De entree van Titurel ziet er nu open en uitnodigend uit. Dat is een mooi welkom voor de bezoekers en bewoners van villa Bieduinen!

Een park aanleggen in bosachtig terrein is een flinke klus. Vrijwilliger Ronald heeft zich daar heel hard voor ingezet. Samen met het waardevolle advies van boswachter Anton Vos en met de hulp van verschillende bewoners krijgt de nieuwe indeling van het terrein steeds meer vorm.

De aanleg van een voedselbos aan de rand van het bos bij de kapel, staat op de planning voor het najaar van 2018.

Het monument

Ze wordt weleens *de oude dame* genoemd. Of *de briljant van het landgoed Bieduinen*. In de omgeving hebben ze het weleens over *de villa van Servais*. Allemaal hebben ze het over villa Bieduinen. De monumentale villa aan het einde van de oprijlaan.

En oud is ze zeker: ruim 135 jaar!

De tand des tijds laat zich steeds meer voelen. Het monument kampt met achterstallig onderhoud en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. De technische installaties in het monument zijn verouderd en de ontwikkelingen in de zorg dagen ons uit om nieuwe toekomstplannen te maken.





Met de restauratie van het monument beogen we de creatie van ruimte voor een theeschenkerij, een ontmoetings- en activiteitenruimte, een atelierruimte voor de werkgebieden textiel en de mattenweverij, alsook kantoor- en vergaderruimte.

Hoe het allemaal begon

De villa op landgoed Bieduinen is gebouwd in 1883. Ruim 100 jaar later, we schrijven 1989, vestigt Stichting Titurel zich op het mooie landgoed Bieduinen. Dat landgoed is eigendom van Stichting Bieduinhof en in beheer bij de familie van Mierlo. Die familie wil het landgoed weer de caritatieve zorgbestemming geven die het jarenlang had.

De bewoners van Titurel nemen hun intrek in het imposante monument, *villa Bieduinen*. We gaan er wonen en een stukje verder op het landgoed vind je de werkgebieden: het houtatelier, het keramiek- en textielatelier, de mattenweverij en het onderwijs: cultuur- en algemene vormingsklassen in *de Cluse*.

Titurel groeit gestaag en in 2013 ontstaat nood aan meer woonruimte. We openen een locatie op de Ossendrechtseweg in Hoogerheide, waar 16 bewoners hun thuis vinden.

Vanaf 2016 zijn we volop aan de slag om plannen te maken voor nieuwe woongebouwen en voor de renovatie van het monument.

Een grote opdracht

Als voormalig directeur/bestuurder Peer Muntz in 2015 het stokje overdraagt aan Katrien Muylaert, is haar eerste en grootste opdracht: de toekomstbestendigheid van Stichting Titurel verzekeren. Ze maakt een meerjarig (business)plan voor het ontwikkelen van nieuwe accommodatie voor onze bewoners en deelnemers. De toekomst van Titurel zet zich voort op landgoed Bieduinen. Hier is Titurel diepgeworteld, deze plek bepaalt mee onze identiteit.

In het najaar van 2016 deelt Katrien de eerste accommodatieplannen met bewoners, deelnemers en hun familie tijdens de jaarlijkse familiedag.





Katrien kijkt nu, in 2018 terug: "Het was de aftrap van een lang en spannend proces van plannen maken, onderzoeken (laten) uitvoeren, veel rekenwerk, afstemming en overleggen.

Het netwerk van contacten met diverse organisaties en mensen breidt zich steeds meer uit. We voelen ons gedragen door het vertrouwen, de inzet en het meedenken van heel veel mensen binnen die organisaties en in onze omgeving. Mensen die ons een warm hart toedragen. Onze dank hiervoor is groot."



Grote plannen

De eerste plannen in 2016 gaan uit van drie geschakelde (nieuwbouw)woningen voor zo'n 48 bewoners. Twee van die woningen komen op de Cluse, een beschutte plek in het bos waar tot dan de werkplaats is. De andere woning komt dichterbij het monument. Het dierenverblijf wordt werkplaats. We tekenen de aanleg van een park. Het monument wordt gerestaureerd en er komt een theeschenkerij, een ontmoetings- en activiteitenruimte, een atelierruimte voor de werkgebieden textiel en de mattenweverij, en kantoor- en vergaderruimtes.



Meepraten

De plannen gaan over de bewoners, over hun toekomstige thuis en werkplaats. We betrekken ze daarom waar we kunnen, zonder ze extra te belasten met de plannen. Op die manier dragen we het project samen en wordt het ook een deel van hen.

Het verbouwen van het dierenverblijf naar werkplaats, de bouw van een nieuw dierenverblijf en de aanleg van het park zijn daarom projecten die we samen met onze bewoners realiseren.

Hoe vleermuizen kunnen vertragen

We gaan bouwen in het bos, direct naast het Natuur Netwerk Brabant, NNB, dus moeten we verder onderzoek uitvoeren. We ontdekken dat in het monument een vleermuizenkolonie woont – daarnaast zijn ook op de Cluse vleermuizen gesignaleerd – dit noopt ons tot het laten uitvoeren van een vleermuizenonderzoek. Dat onderzoek heeft een lange doorlooptijd, er moet immers in verschillende seizoenen gemeten worden.

De offerte die we voor het meerjarige businessplan hadden, is door het vleermuizenonderzoek helaas verlopen...





Het Rijk en de provincie

Het monument is een *Rijksmonument* en het landgoed in zijn geheel is van cultuurhistorische waarde. Daarom moet de provincie goedkeuring geven aan de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van het terrein. Dat betekent allerlei overleggen met allerlei afdelingen van de provincie: erfgoed, natuur en ruimtelijke ordening. Het is een ingewikkelde puzzel die extra tijd vraagt want soms zit de wet- en regelgeving van de verschillende beleidsterreinen elkaar in de weg.



Dat traject krijgt ondersteuning als we in 2017 een project van de [Erfgoedfabriek Noord-Brabant](#) worden.

We kunnen dan gebruik maken van de expertise van de provincie over erfgoed. Bovendien helpen zij het proces mee te coördineren. Ze zetten zich in om ons project onder de aandacht te brengen van een groot publiek. Daar zijn we blij mee.



Van goede hoop naar failliet

Inmiddels verstrijkt de tijd. Begin 2017. De economie trekt aan en ook de bouw krabbelt weer overeind. Leuk voor de bouw maar voor ons betekent het sterk stijgende bouwpreizen.

Het businessplan sluit niet meer aan op de ontstane situatie. Een andere manier van bouwen lijkt geen financieel voordeel op te leveren.



We besluiten om te gaan bouwen in een bouwteam: dit betekent geen aanbesteding, maar lopende het proces intensief samenwerken met de bouwer, op zoek naar inventieve oplossingen die kostenbesparend zijn. We werken de opzet uit met een gerenommeerde aannemer uit het Bredase waar onze architect goede ervaringen mee had. Zij zien mogelijkheden om te bouwen binnen ons fors bijgestelde budget.

De voorbereidingsfase verloopt voorspoedig en al gauw zijn we samen een paar maanden op weg.

Op het moment dat we de overeenkomst zouden sluiten, haakt het bouwbedrijf plots af. Een donderslag bij heldere hemel.

Ze geven aan het project niet meer te kunnen realiseren tegen de afgesproken prijs. Onze teleurstelling is groot. Het voelt alsof we, na ruim een half jaar, weer terug bij af zijn. We moeten op zoek naar een nieuwe bouwer.





Wanneer enkele weken later blijkt dat het bouwbedrijf waarmee we dit avontuur aan wilden gaan in slechte papieren zit en er niet lang daarna een faillissement volgt, maakt het gevoel van teleurstelling plaats voor opluchting.

Nieuwe inzichten bieden nieuwe kansen

We passen de plannen uit 2016 op grond van inhoudelijke overwegingen aan. Een van de woningen richten we in voor meer individueel wonen, dit betekent dat er minder nadruk ligt op het groepsproces. De kamers worden iets groter – met een eigen keukenblok – en de gezamenlijke woonkamer wordt juist iets kleiner. Het nieuwe ontwerp sluit naadloos aan bij wat met een aantal bewoners besproken is in de bewoners-participatiegroep.

De beste plek, maar...

Na veel onderzoek en overleg geeft de provincie uitsluitsel over de gewenste bouwplek: iets verder van het monument – dat moet immers schitteren – achter het huidige kantoor. Vanuit het oogpunt van de cultuurhistorische waarde én de belangen van de buurman is dit inderdaad de beste plek.

Ook vanuit inhoudelijke motieven voor de zorg - en dat is voor ons het meest belangrijk - heeft deze plek de voorkeur.

De nieuwe plek heeft een natuurlijke afscheiding tussen openbaar en privéterrein.

Helaas zit er een adder onder het gras. De nieuwe plek ligt net buiten het bouwvlak en precies in het gebied van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit betekent dat we de langdurige procedure van een bestemmingsplanwijziging in moeten.

Als onderdeel van die procedure moeten we een natuurcompensatieplan opstellen, waar verschillende belanghebbenden, zoals de natuurverenigingen Namiro en Benegora, akkoord op moeten geven. Dat traject verloopt voorspoedig.

Maar niet alleen het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, ook de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Hiervoor gelden weer andere procedures en wet- en regelgeving.





We moesten in overleg met natuurvertegenwoordigers van de provincie. Inhoudelijk is er inmiddels – in principe – overeenstemming bereikt, maar op het moment van het verschijnen van deze nieuwsbrief, zijn we nog in afwachting van de concrete uitwerking hiervan.

Zodra we het formele akkoord van de provincie ontvangen over de herbegrenzing van het NNB, dienen we het voorstel voor de bestemmingsplanwijziging in. Daarnaast maakt de architect samen met Bergh Bouwsystemen de aanvraag tot bouwvergunning klaar. We verwachten beide aanvragen – voor de wijziging van het bestemmingsplan en de bouwvergunning – begin september als een gecombineerde aanvraag in te dienen. Dan breekt weer een nieuwe fase aan!



Erfpacht en hypotheek

Sinds de zomer van 2017 overleggen we regelmatig met vertegenwoordigers van de familie van Mierlo, de bank en de notaris om te komen tot een erfpachtovereenkomst voor het terrein de Cluse, villa Bieduinen en een deel van het landgoed Bieduinen. Dat is een ingewikkeld dossier, wat veel zorgvuldigheid en overeenstemming vraagt. Er moet een hypotheek gevestigd worden en dus moeten we een bijkomende overeenkomst met de bank afsluiten.



Op 19 juni 2018 tekent Katrien, namens Stichting Titurel, en Erik van den Bergh, namens Bergh Bouwsystemen BV, een intentieovereenkomst. Dat is voor architect Sander van Sambeek het sein om aan de slag te gaan met de definitieve ontwerptekeningen voor de woongebouwen.

Woensdag 27 juni 2018 tekenen Stichting Titurel en Stichting Bieduinhof het eerste deel van de erfpachtovereenkomst, na een traject met alle belanghebbenden (Stichting Bieduinhof, Titurel en Rabobank).



En dan gaat het hard

Twee dagen na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst starten we met de constructieve sloop van het gebouw op de Cluse. Het gebouw stond erg kwetsbaar in het bos, dus het was





erg fijn deze volgende stap te nemen. Een stuk geschiedenis maakt ruimte voor een mooie nieuwe toekomst. Na een lang voortraject hebben we de tweede mijlpaal bereikt!

En het monument?

In het nieuwe businessplan houden we maar beperkt rekening met de financiële middelen voor de restauratie van het monument. De plannen voor het monument ontwikkelen we gefaseerd.

Als we de financiële middelen verkrijgen, voeren we de plannen uit. We zetten nu dus voluit in op fondsenwerving voor het realiseren van onze mooie plannen!

Volgende nieuwsbrief

Van het verdere vervolg houden wij u op de hoogte via deze bouwnieuwsbrief. De volgende verschijnt in het najaar.




zorgt
woont
werkt

