



Planoverleg

Algemene gegevens

Adres en plaats	: Kloosterstraat 2 Stevensbeek
Gemeente	: Sint Anthonis
Object (type)	: N.V. Lactaria - Stevenshof (melkfabriek)
Bouwjaar	: 1910-1911
Monumentnummer (s)	: 519196 (complex)
Eigenaar	: -
Architect	
- Oorspronkelijk	: n.v.t.
- Huidige	: Van de Looi & Jacobs

Besprekingsverslag

Besproken op	: 11 juni 2019
Vergaderplaats	: N.V. Lactaria (Stevenshof), Kloosterstraat 2 Stevensbeek
Deelnemers	: dhr. A. Schut Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: dhr. E. Uriot Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: dhr. H. Maas Monumentenhuis Brabant/voorzitter
	: dhr. M. de Jong Monumentenhuis Brabant/secretaris
	: dhr. W. van Doorn Provincie Noord-Brabant
	: mw. S. Oppers-Selten Gemeente Sint Anthonis
	: dhr. H. van de Looi Van de Looi & Jacobs architecten
	: mw. K. Jong Van de Looi & Jacobs architecten
	: dhr. T. v/d Maazen Reuvers Ontwikkeling en bouw

Plantoelichting

Voorafgaand aan de plantoelichting heeft het planoverleg een rondleiding gehad over het terrein en door diverse gebouwen.

Het Lactariacomplex is belangrijk voor het dorp Stevensbeek en het is daarom van belang dat er een duurzame doorontwikkeling plaatsvindt. Eerdere ontwikkelingen zijn tijdens de planvorming gestrand. Mevrouw Oppers-Selten legt uit dat de doorontwikkeling ook voor de gemeente van groot belang is uit oogpunt van de vastgestelde dorpsvisie voor Stevensbeek, waarin is opgenomen dat het complex meer onderdeel gaat uitmaken van de samenleving. Als economische drager onder de doorontwikkeling worden er ook nieuwe woningen op het terrein ontwikkeld. Dit is passend binnen het gemeentelijk woonbeleid, maar op voorwaarde dat de woningbouw op de gronden bij het complex bijdragen aan de ontwikkeling van het complex zelf. De nieuwbouw blijft geheel vrij van het monumentale complex.

De architect licht toe.

Het complex heeft sinds de bouw verschillende wijzigingen ondergaan. Als melkfabriek heeft het complex relatief kort gefunctioneerd. Vanaf 1934 is het complex als klooster in gebruik genomen. De vm. melkfabriek is daarbij verhoogd en voorzien van een topgevel. Het complex is tot 1990 als klooster in gebruik geweest. Vervolgens is het als groepsaccommodatie in gebruik genomen. Voor het gebruik als klooster zijn de koeienstallen pragmatisch verbouwd tot cellen voor de nonnen. Door de pragmatische verbouwing zijn de vm. koeienstallen niet nadrukkelijk als stal herkenbaar, noch als klooster. Er is reeds een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd van het complex met waardestelling.



Voor de architect zijn de belangrijkste kenmerken van het stallencomplex de lengteas, de centrale korte as haaks daarop, het ruime groene voorerf en het besloten achtererf.

Het voorlopig ontwerp dat nu gepresenteerd wordt, dient vooralsnog slechts om het gesprek aan te gaan en om te peilen of men met dit voorstel verder kan werken aan de doorontwikkeling. De beoogde functie voor het complex zijn zorgwoningen. Daarvoor wilt men in de stallen een verdieping aanbrengen, maar tegelijkertijd de ruimtelijke as in de stallen herstellen. Het voordeel van de ontwikkeling tot zorgwoningen is dat de buitenruimte als gemeenschappelijke ruimte kan worden ingericht zonder velerlei erfinrichtingen of afscheidingen. Het voorerf wordt voor het publiek toegankelijk gemaakt. Het achtererf krijgt een beslotener karakter voor de nieuwe bewoners.

In totaal wilt men 36 zorgwoningen onderbrengen in het stallencomplex. Men verwacht bewoners uit de regio aan te trekken. De ontwikkelaar is in gesprek met een landelijke zorgpartij. Marktonderzoek wijst op voldoende vraag naar zorgwoningen in het middensegment, waardoor men ook rekening wilt houden met de betaalbaarheid. Het is dan ook de bedoeling de transformatie van het stallencomplex tot zorgwoningen in één keer uit te voeren.

De geprojecteerde verkaveling van de zorgwoningen volgen niet het historisch stramien van de stallen of de kloosterindeling, maar respecteert wel de historische staalconstructie. De zorgwoningen zullen bestaan uit een zit/slaapkamer en een badkamer (voor mindervaliden). Ook op de nieuwe verdieping worden zorgwoningen gerealiseerd. De bestaande bovenlichten worden gebruikt voor extra lichtinval in de woningen op de begane grond, maar de architect wilt de bovenlichten tevens zichtbaar houden vanuit de centrale gang door middel van verdiept liggende en transparante entrees.

Het centrale volume diende oorspronkelijk als voederbereidingsplaats. Ten tijde van het klooster diende het als refter en keuken. Ook voor de nieuwe zorgfunctie wilt men deze ruimte inzetten als gezamenlijke (eet)ruimte.

De voormalige stal had veel lichttoetreding, met name door de grote vensters in de kopgevels. Dit wil men herstellen en boven het centrale volume mogelijk een lichtkoepel plaatsen.

In de voormalige melkfabriek en directeurswoning wilt men functies onderbrengen die bijdragen aan en betekenis hebben voor de samenleving. Daarbij valt te denken aan kleinschalige horeca, bed & breakfast of iets van soortgelijke aard.

Voor de doorontwikkeling van het achtererf is men in gesprek met een gemeenschapsinitiatief, bestaande uit een combinatie van oud(ere) werknemers uit de zorgsector en zorgbehoevenden met de wens om beschermd te wonen in een woongemeenschap met gemeenschappelijke tuin, moestuin et cetera. De wens is een combinatie van verschillende typen woningen, zowel koop- als huurwoningen.

De nog bestaande houten schuur, eveneens rijksmonument, wordt ook bij de ontwikkeling betrokken. De schuur verkeert echter in een slechte bouwkundige staat. In hoeverre restauratie (financieel) haalbaar is, is nog onduidelijk, maar ook bij een eventuele nieuwbouw wilt men de architectonische hiërarchie bewaren en bijvoorbeeld schuurwoningen met potdekselwerk realiseren.

Vanuit de dorpsgemeenschap bestaat de wens voor meer zichtbaarheid en toegankelijkheid van het complex. Het ontwikkelen van een parkgedeelte aan de voorzijde en wandelverbindingen is daarom ook een belangrijk aspect van de transformatie. Een voorwaarde voor de ontwikkelaar is echter dat eerst de hoofdfunctie doorgang moet vinden, voordat de voormalige woning en melkfabriek ontwikkeld kunnen worden.



Advies

Het planoverleg heeft kennis genomen van de planstukken en de toelichting hierop. In de adviezen/opmerkingen hebben wij de beschrijving in het monumentenregister betrokken van de afzonderlijke onderdelen, evenals de complexbeschrijving. De basisvraag is of het plan (voldoende) rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het complex en de afzonderlijke onderdelen. Voorts wordt de vraag gesteld of het plan voldoende basis heeft om verder uit te werken.

Naar aanleiding van de planstukken en de toelichting hebben wij de volgende adviezen/opmerkingen:

1. *Verbinding maken met en zichtbaar maken van het verleden*

Het verhaal van de plek is hier heel belangrijk en vertegenwoordigt een belangrijke sociaaleconomisch, agrarisch en religieus verleden. De beoogde functie en doelgroep lijken een passende en duurzame herbestemming voor het complex, maar het ontbreekt in de visie nog aan de verbinding met dit verleden. Met de herbestemming verdwijnt de historische laag van de kloosterfunctie volledig, ook al is die niet zo nadrukkelijk zichtbaar (met uitzondering van de cellenstructuur). Ook de stallenstructuur, met onder andere de bijzondere plafond/gewelfstructuur, verdwijnt met de ontwikkeling. Het planoverleg adviseert de mogelijkheden te onderzoeken meer van het verleden als modelboerderij zichtbaar te maken met de doorontwikkeling. Al kan bijvoorbeeld het gewelf in één travee zichtbaar worden gemaakt, is dat al winst voor de historische gelaagdheid.

2. *Inrichting en gebruik omgeving/landschap en relatie tussen binnen en buiten*

De inrichting en het gebruik van de buitenruimte en het openbare landschap is bij de doorontwikkeling minstens zo belangrijk als het gebruik van het monument. Het inschakelen van een landschapsarchitect bij de ontwikkeling is hierbij van groot belang. Daarnaast zijn de functionele relaties tussen de binnen- en buitenruimten even belangrijk. Er zijn bijvoorbeeld bouwsporen aanwezig van voormalige staldeuren die gebruikt kunnen worden om de relatie tussen binnen- en buitenruimte te versterken.

3. *Doorontwikkeling houten schuur*

De houten schuur is eveneens een rijksmonument. Sloop van het rijksmonument dient daarom goed beargumenteerd te worden. Een slechte bouwkundige staat is geen voldoende argument.

Resumerend

Het planoverleg staat positief tegenover het plan en de richting die men is ingeslagen met een duurzame functie en economische drager voor de doorontwikkeling. De ontwikkeling past in de zorgtraditie van het dorp Stevensbeek. De beoogde functies en het geprojecteerde programma lijken haalbaar en reëel en passend bij de monumentale waarden van het complex. Het complex bezit een aantal unieke bijzonderheden, waarvoor onderzoek gedaan dient te worden om die bijzonderheden meer tot hun recht te laten komen.

Conclusie(s)/afspraken

- Het planoverleg spreekt haar waardering uit voor het initiatief en ziet voldoende uitgangspunten om aan het plan door te werken;
- De relatie met het verleden en de daartoe behorende bijzondere kenmerken dienen beter in de ontwikkeling geïntegreerd te worden;
- Er zijn reeds verschillende voorbereidende onderzoeken uitgevoerd. Het planoverleg ziet de rapporten daarvan graag tegemoet.