

Fraterhuis

Groeneweg 9 - Reusel

Verkenning nieuwbouw in een cultuur-
historisch waardevolle context



Fraterhuis Groeneweg 9-Reusel

Verkenning nieuwbouw in cultuurhistorisch waardevolle context

In opdracht van	Gemeente Reusel
Opgesteld door	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant Postbus 8035 5601 KA Eindhoven
Auteur	ir. T. Jutte en ir. A.M. Dieleman
Projectnummer	-
Datum	29 juni 2021
Status	definitief concept

Het Fraterhuis aan de Groeneweg in Reusel moet een nieuwe toekomst krijgen. De afgelopen jaren zijn plannen ontwikkeld voor herbestemming van het monument. Daarbij is ook ruimte gezocht voor de bouw van appartementen aan de zijde van de Marialaan. De verkenning vindt zijn oorsprong in de uitwerking van de plannen voor de nieuwbouw. Er is op basis van een voorstudie een plan opgesteld, dat naar aanleiding van opmerkingen van de erfgoedcommissie is aangepast. Deze aanpassingen hebben nog niet geleid tot een positief advies, terwijl het programma gezien de voorstudies op deze plek voldoende goed in te passen is. Om deze reden zijn de uitgangspunten en mogelijkheden in kaart gebracht in de vorm van een verkenning. Deze is opgesteld in het vertrouwen dat met behoud van het gewenste programma een planuitwerking mogelijk is, die de kwaliteiten van deze plek recht zal doen. De verkenning moet worden gezien als aanleiding voor een gesprek over en context voor een passend ontwerp.



Plan en context

De verkenning gaat uit van de erfgoedwaarde van een bijzonder gebouw op een groen kavel, dat vraagt om een hoog kwaliteitsniveau.

Beleid

Het Fraterhuis is een monument. Het kavel is samen met de belendingen aan de Groeneweg in het bestemmingsplan aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Deze bestemmingsaanduiding heeft betrekking op zowel het gebouw als de tuin. Het doel is beschreven als behoud en herstel van erfgoedwaarden. Daarbij wordt onder meer het stedenbouwkundig beeld genoemd met inbegrip van kapvorm en hoogtematen.

Ruimtelijke context

Van belang voor de ruimtelijke context is in ieder geval, dat het Fraterhuis een schakel is in maat en schaal tussen twee straten met een eigen bebouwingskarakter: aan de Groeneweg een laan met daarlangs kleinschalig wonen en aan de Marialaan een straat met complexmatig wonen. Op de hoek bevindt zich een ruimte tuin, die wordt omarmd door het Fraterhuis. De korte vleugel van het monument sluit aan

in schaal en architectuur aan bij de huizen, de lange vleugel staat in de lijn van de complexen maar is van een andere schaal en architectuur.

Plan voorjaar 2021

Het Fraterhuis krijgt in de plannen een nieuwe invulling. Het wordt aangepast naar woningen. Dit programma is goed in te passen.

Het programma voor de nieuwbouw in de tuin van het Fraterhuis sluit hier op aan. Gedacht wordt aan ruim twintig appartementen in een groene setting. Vanuit erfgoedoverwegingen roept de uitwerking echter vragen op. De huidige plannen zijn gebaseerd op een stedenbouwkundige inpassing, die voorziet in een samengestelde bouwmassa met appartementen in twee lagen en aan de Marialaan een drielaags hoogteaccent. Het geheel is gekoppeld door een galerij aan een binnenhof en rondom voorzien van balkons. De stedenbouwkundige inpassing in de ruimtelijke context en de architectonische verhouding tot de belendingen blijken een blijvend punt van zorg. Aanpassingen aan hebben nog niet geleid tot het gewenste effect. De nieuwbouw gaat onevenredig ten koste van de erfgoedwaarden. Met name het accent aan de Marialaan roept vraagtekens op, terwijl de impressie van de achterzijde van de

nieuwbouw zoals opgenomen in de presentatie gezien wordt als een goede aanzet voor een passend ontwerp.



Overwegingen

De basis voor overwegingen voor inpassing van nieuwbouw is, dat deze de waarde van de locatie niet aantast en een aanvulling vormt op het Fraterhuis. Om tot onderstaande overwegingen te komen zijn eerder gedeelde studies gebruikt om randvoorwaarden onder woorden te brengen.

Uitgangspunt

Nieuwbouw vlak bij het Fraterhuis moet zowel stedenbouwkundig als architectonisch voldoende ondergeschikt zijn, maar tegelijkertijd een aanvulling zijn op het

monument en een hoge ontwerp kwaliteit bereiken.

Stedenbouwkundige inpassing

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing wordt gedacht aan de volgende richtlijnen:

- Nieuwbouw is te gast op de locatie en bevindt zich aan de zijde van de Marialaan parallel aan de Kloosterhof;
- Nieuwbouw volgt de rooilijn van het Fraterhuis;
- Het Fraterhuis en de eventuele nieuwbouw staan als één complex met twee bouwdelen in één groen rond een als hof vorm te geven tussenruimte;
- Nieuwbouw begeleidt het trottoir langs de Marialaan en het voetpad langs de Kloosterhof;
- Parkeren op eigen terrein is vanwege de ruimte en de randvoorwaarde het groene karakter van het terrein in stand te houden beperkt, eventueel aanvullen met haaks parkeren langs de Marialaan;
- Nieuwbouw is met twee lagen en is in beginsel voorzien van een plat dak, waarmee het in schaal en vorm ondergeschikt kan blijven aan het monument.

Architectonische inpassing

Ten aanzien van de architectonische afstemming wordt gedacht aan de volgende richtlijnen:

- Nieuwbouw is ingetogen en robuust in een baksteenarchitectuur met een hoge ontwerp kwaliteit;
- Het aanzien van nieuwbouw is rustig en verzorgd;
- De architectonische uitwerking is geen herhaling van het Fraterhuis maar aanvulling die tot zijn recht komt op hetzelfde kavel (afwijkend van de andere complexen aan de Marialaan);
- De architectonische uitwerking is terughoudend en verfijnd met aandacht voor details;
- Gevels hebben een doorgaande structuur ingevuld met metselwerkvlakken en puien met veel glas dat eventueel is aangevuld met betimmering;
- Buitenruimtes opnemen in het bouwvolume.

Verkenning nieuwbouw

Gezien de overwegingen is de inzet voor de verkenning het onderzoeken van de mogelijkheid om te komen tot een complex zonder stedenbouwkundige accent, dat met een rustige en ondergeschikte architectuur in het groen van de tuin naast het monument kan komen te staan.

Programma

Het programma voor de nieuwbouw bestaat uit appartementen. Op basis van de tekeningen zoals gedateerd op 2 maart 2021 gaat het om tweekamerappartementen van iets meer dan 70 vierkante meter bruto en driekamerappartementen van ongeveer 80 vierkante meter bruto met de volgende verdeling:

- 8 appartementen en 24 bergingen (ter grootte van 3 appartementen) op de begane grond;
- 11 appartementen op de eerste verdieping;
- 4 appartementen op de tweede verdieping.

Het totaal is 23 appartementen en een oppervlak ter grootte van 3 appartementen voor de bergingen. Er is één hoofdstijgpunt met lift. Deze geven toegang tot een open galerij die, eveneens dient als balkon. De woningen hebben overwegend een breedte van een kleine zeven meter en een diepte van elf meter. Bij deze diepte is de getekende tweezijdige oriëntatie passend.



Nieuwbouw in twee lagen

Bekeken is of dit programma in twee lagen past en het drielaags accent te laten vervallen. Een opzet met een brede middengang en aan beide zijden appartementen is een keuze, die het mogelijk maakt voldoende afstand te houden van het monument. In dat geval is er sprake van een eenzijdige oriëntatie en zijn bredere appartementen gewenst.

Een logische maatvoering is een strook van 9 meter appartementen, een gang van 2,5 meter en opnieuw een strook van 9 meter. Aan de noordzijde kan een dwarsvleugel worden geplaatst, die de entree markeert.

De lengte van de strook aan de zijde van Kloostertuin ruim 50 meter zijn. Met een breedte tussen 8 en 9 meter zijn op deze lengte in twee lagen tot 12 appartementen te plaatsen. De tussenwoningen zijn geschikt als tweekamerappartement, de kopwoningen als driekamerappartement.

De strook langs het Fraterhuis is korter geschetst om ruimte te maken voor de entree. Met een lengte van ruim 40 meter zijn hier 5 woningen naast elkaar denkbaar, waarmee in deze strook tot 10 appartementen haalbaar zijn.

De dwarsvleugel biedt met een beperkte diepte ruimte geen ruimte voor een middengang. Gerekend is met 1 appartement met op de verdieping. Verder is er ruimte gereserveerd voor een stijgpunt met lift. Gezien de ligging is de begane grond een logische plek voor het cluster bergingen, maar deze kunnen in dezelfde opzet ook worden uitgewisseld met andere plekken.

Met bovenstaande komen de aantallen op:

- 11 appartementen en 24 bergingen aan te vullen met fietsstandplekken op de begane grond;
- 12 appartementen op de eerste verdieping.

Een complex met een middengang vraagt om een plattegrond met licht en zicht op meerdere plekken. Gedacht kan worden aan gangen die eindigen op een raampartij met eventueel een verbreding en een zitje of aan een meer centraal geplaatst stijgpunt om de lengte te breken. Binnen de genoemde maten en aantallen is hiervoor enige ruimte aanwezig.

Ook vraagt het exterieur om voldoende verfijning. Hiervoor kunnen onder meer de maat- en richtingsverschillen in de plattegrond

worden benut. Ook ingrepen zoals het maken van verschuivingen, het insnoeren van de lange gevel of het plaatsen van balkons om de lengte te breken zijn in dit schema (met mate) denkbaar. Dit is geen onderdeel van de verkenning, maar hoort bij een eventuele verdere architectonische uitwerking.

Uit de schets en de beschrijving valt het volgende te concluderen:

- de inpassing van hetzelfde programma is mogelijk zonder een stedenbouwkundig accent;
- in maat en schaal is de nieuwbouw hiermee ondergeschikt aan het monument;
- daarbij is een opzet met middengang een logische keuze;
- de binnentuin/binnenhof krijgt minder ruimte en de doorloop verdwijnt, maar het verhoogde dek is niet meer nodig.

Referentiebeelden

De referenties zijn bedoeld ter illustratie van de context en mogelijkheden.



