

T.a.v. Direct omwonende Pastorie Berghem
Pastoor van Teteringstraat/ Julianastraat
5351EN/ 5351AN Berghem

Kenmerk: 5147, Ontwikkeling Pastorietain
Betreft: Uitnodiging omgevingsdialogoog

Heesch, 17-10-2024

Geachte omwonenden,

Aan de Julianastraat 37 in Berghem bevindt zich de Pastorie van Berghem. Graag willen wij u informeren over ons plan in de Pastorie en de Pastorietain te Berghem.

Dit gemeentelijk monument is in 1902 achter de Sint-Willibrorduskerk gebouwd. Het pand staat midden in een grote parkachtige tuin die in de praktijk als openbaar park wordt gebruikt. In deze tuin bevindt zich ook een voormalig baarhuisje. Op onderstaande afbeelding vindt u een kaart waarop het desbetreffende perceel in geel is gearceerd.

Het bestuur van parochie Willibrordus is al enige tijd op zoek naar een nieuwe functie voor de Pastorie om het gebouw in de toekomst te kunnen behouden en onderhouden. In dit kader is het voornemen ontstaan om op het terrein in totaal tien (10) appartementen te realiseren; zes (6) appartementen in de bestaande Pastorie en vier (4) nieuwbouwappartementen in de Pastorietain.

Dit initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende omgevingsplan. Wij gaan een reguliere BOPA-procedure doorlopen om het initiatief mogelijk te maken. Gemeente Oss heeft reeds aangegeven ons initiatief voorstelbaar te achten.



Ligging locatie en kadastraal perceel

Herbestemming Pastorie

De appartementen in de Pastorie betreffen huurappartementen die in eigendom van de Parochie blijven. Hiermee worden inkomsten gegenereerd voor het behoud en onderhoud van de Pastorie en de kerk.

Concreet voorziet het huidige plan in de herbestemming van de Pastorie naar zes (6) appartementen. De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen met opslag in de kelder. Ten behoeve van de appartementen in de Pastorie worden in het baarhuisje bergingen voorzien.

Architectenbureau Maurits Cobben heeft een ontwerp gevormd waarbij de monumentale waarde van het gebouw behouden blijft. De gevels, het dak en de serre worden daar waar nodig opgeknapt, maar blijven verder in de huidige staat behouden.

Nieuwbouw Pastorietuin

Om tot een haalbare casus voor de Parochie te komen is overeengekomen dat BVH Projectontwikkeling een woongebouw met vier nieuwbouwappartementen ontwikkeld in de Pastorietuin. De vier beoogde levensloopbestendige appartementen betreffen koopappartementen met een oppervlakte van ca. 115 m².

Op deze bijzondere locatie met religieus erfgoed, een monumentale boerderij en een parkachtige tuin is zorgvuldig gewerkt aan een passend ontwerp. In overleg en samenwerking met architectenbureau Maurits Cobben, gemeente Oss en de erfgoedcommissie is een ontwerp gevormd dat qua maat, schaal en uitstraling aansluit bij de specifieke eigenschappen van de locatie.

Hierbij is onder andere rekening gehouden met de omliggende bebouwing, de relatie tussen de Pastorie en de kerk, het zicht vanuit het westen op de eigenstandige positie van de monumentale boerderij en de zichtlijn op kerk vanuit de Pastoor van Teteringstraat. Uitgangspunt is dat het huidige ontwerp van het park zoveel mogelijk gehandhaafd wordt. Paden in het directe bouwgebied worden waar nodig verlegd om een goede ontsluiting van de nieuwe situatie mogelijk te maken. Het voorlopig ontwerp schetst een harmonisch ensemble van Pastorie, kerk en nieuwbouwappartementen in de sfeer van een "Paviljoen" in het park. Rond dit ensemble wordt de parkstructuur waar mogelijk verder versterkt. Het park kan gezien worden als een belangrijke drager van de nieuwe ontwikkeling. Nieuwe bewoners van de appartementen wonen direct aan het park en er zijn mogelijkheden om dicht bij de woningen aantrekkelijk buiten te verblijven. Deze opzet zal de beeldkwaliteit van het park en de gebouwen het beste waarborgen, omdat hiermee voorkomen wordt dat privétuintjes een ongewenste lapjesdeken gaan vormen rond de nieuwbouw. Het gebied tussen de gebouwen houdt een open karakter.

Keukentafelgesprek

Wij gaan graag met u in gesprek om verder te vertellen over ons plan en u de mogelijkheid te geven om vragen te stellen en opmerkingen te delen. We komen daarvoor graag bij u op bezoek voor een keukentafelgesprek. Als u daar ook behoefte aan heeft ontvangen we graag de bevestiging dat u een afspraak wilt maken door middel van een mailbericht aan info@bvhontwikkeling.nl. Mocht u geen behoefte hebben aan een persoonlijk gesprek, dan kunt u binnen 2 weken nadat u deze uitnodiging



heeft ontvangen per mail een reactie naar ons sturen. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

Participatie

De dialoog voeren we zodat eventuele opmerkingen zoveel als mogelijk kunnen worden meegenomen in het vervolgproces. Er wordt een verslag gemaakt van de gesprekken als die hebben plaatsgevonden. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

Mocht u naar aanleiding van het ontvangen van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,
namens BVH Projectontwikkeling

Tom Verstegen



Cereslaan 26 5384 VT Heesch
0412 - 20 60 80
info@bvhontwikkeling.nl
www.bvhontwikkeling.nl



Formulier Omgevingsdialog – 6 appartementen in de Pastorie en 4 nieuwbouwappartementen in de Pastorietuin

Naam:
Adres:
Datum:
E-mailadres:
Telefoonnummer:
Type overleg: Omgevingsdialog

Onderdelen toelichting	Voldoende toegelicht
Toelichting/ uitleg plangebied aan de hand kaart.	
Ruimtelijke impact: Bouwhoogtes, vormgeving.	
Samenstelling bewoners	
Verandering sociaal buurt netwerk	

Reacties omwonenden:

Opmerkingen omwonenden:

**Dit formulier maakt deel uit van een omgevingsdialog en zal gedeeld worden met de Gemeente Oss voor verdere afhandeling. Iedereen die betrokken is bij dit dialoog zal een verslag van dit dialoog ontvangen.*

Ondertekening: