



Omgevingsdialoog Pastorie en Pastorietuin (Berghem)

Datum:	18 november 2024
Locatie:	Pastorie Berghem
Besproken documenten:	1. Omgevingsbrief Pastorie Berghem 2. Pastorie: Situatie, plattegronden 3. Nieuwbouw: Voorlopig ontwerp situatie, gevels en 3D-beelden

Onderstaande uiteenzetting is een samenvatting op hoofdlijnen van hetgeen we tijdens de omgevingsdialoogbijeenkomst op maandagavond 18 november hebben besproken. Het is geen letterlijke transcriptie van hetgeen er tijdens de avond is besproken. Dit verslag van de omgevingsdialoog is opgesteld op basis van de 'Handreiking omgevingsdialoog' die gemeente Oss heeft opgesteld.

1. Opening

Rens van Nistelrooij (BVH Projectontwikkeling) opent de avond met een welkomstwoord en een korte introductie over het plan van BVH Projectontwikkeling voor de Pastorie en de Pastorietuin in Berghem. Hij legt uit dat het parochiebestuur contact heeft gezocht met BVH vanwege onze expertise in zowel het transformeren van monumenten als het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten. Deze omgevingsdialoogavond is georganiseerd op verzoek van een aantal omwonenden. Nadat we de brieven in de bus hebben gedaan voor het maken van een afspraak voor de keukentafelgesprekken is er vanuit de omgeving het signaal gekomen dat de voorkeur uit gaat naar een groepsgesprek. Rens verzoekt om de invulformulieren die aanwezig zijn deze avond ingevuld terug te mogen ontvangen. Op deze manier vernemen wij van de individueel aanwezigen wat voor hen belangrijk is omtrent die plan.

Tijdens deze omgevingsdialoogbijeenkomst waren Rens van Nistelrooij, Tom Verstegen en Mika van Wanrooij aanwezig namens BVH Projectontwikkeling. Ook waren Maurits Cobben (architect), Alexander van Rossem (bestuurslid van Parochie Willibrordus) en Kapelaan Quinten Kerckhofs aanwezig.

Alexander van Rossem (Parochie H. Willibrordus) licht toe dat het bestuur van Parochie Willibrordus al geruime tijd zoekt naar een nieuwe bestemming voor de Pastorie om het gebouw in de toekomst te kunnen behouden en onderhouden. Hij legt uit dat de financiële situatie van de parochie al langere tijd onder druk staat en dat, zonder ingrijpen, een faillissement in de toekomst onafwendbaar lijkt.

Om dit te voorkomen, is het plan ontstaan om tien (10) appartementen te realiseren op het terrein van de Parochie. Met dit initiatief kan de parochie een stabiele jaarlijkse stroom van huurinkomsten genereren. Deze inkomsten zijn naar verwachting voldoende om de onderhoudskosten van zowel de Pastorie als de Sint Willibrorduskerk en het bijbehorende baarhuisje te dekken. Nu actie ondernemen is dus essentieel om het voortbestaan van de monumenten in de toekomst te waarborgen.

2. Presentatie voorlopig ontwerp (Maurits Cobben)

Maurits Cobben (Maurits Cobben architectuur) geeft een toelichting over de context van het project, ondersteund met plattegronden en foto's van de huidige situatie. Hij presenteert de plannen voor de herbestemming van de Pastorie en de nieuwbouw in de Pastorietuin. Het plan voorziet in zes appartementen, verdeeld over drie bouwlagen, met opslagruimte in de kelder. Maurits Cobben heeft een ontwerp gemaakt dat de monumentale waarde van de Pastorie respecteert. Voor deze appartementen wordt in het baarhuisje een fietsenberging gerealiseerd, zodat dit stukje historie behouden kan blijven.

Voor de Pastorietuin licht Maurits Cobben het ontwerp voor vier nieuwbouwappartementen toe. Om een passend ontwerp te realiseren, werkt het architectenbureau samen met de gemeente Oss, de



erfgoedcommissie en andere betrokken partijen. Reeds enkele jaren is Maurits in overleg met de afdeling stedenbouw en de erfgoedcommissie over het ontwerp. We zijn hierin gestart met een groter geheel, wat na diverse aanpassingen heeft geresulteerd in het huidige en meer beperkte ontwerp. Het huidige ontwerp sluit qua maat, schaal en uitstraling aan bij de omgeving en houdt rekening met onder andere de omliggende bebouwing, bestaand groen, de relatie tussen de Pastorie en de kerk en de nodige zichtlijnen, zoals die op de kerk vanuit de Pastoor van Teteringstraat.

Vervolgens wordt het tuinontwerp gepresenteerd. Uitgangspunt is dat de huidige tuinstructuur zoveel mogelijk behouden blijft, met enkele aanpassingen aan de paden voor een goede ontsluiting. De tuin krijgt een prominente rol in de nieuwe ontwikkeling en fungeert als verbindend element tussen de Pastorie, de kerk en de nieuwbouw. De appartementen krijgen geen afgesloten tuintjes, zodat het open en parkachtige karakter van de locatie gewaarborgd blijft. Dit draagt bij aan een harmonisch geheel, met een opzet die door de erfgoedcommissie eerder als een "Paviljoen in het park" is omschreven. Daarnaast wordt benadrukt dat het gebied toegankelijk wordt ingericht, ook voor nooddiensten. Nieuwe bewoners en buurtbewoners profiteren optimaal van de groene omgeving waar naar verwachting meer sociale cohesie zal ontstaan.

3. Procedure en vervolgproces

Tom Verstegen (BVH Projectontwikkeling) licht toe dat de gemeente Oss in januari 2024 een principeakkoord heeft verleend. Op dit moment wordt er gewerkt aan een gebundelde BOPA-procedure, die bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken. Vervolgens wordt het vervolgproces toegelicht, waarbij ook de mogelijkheid wordt geboden voor keukentafelgesprekken met direct aangrenzende omwonenden. We verzoeken de aanwezigen die na de avond behoefte hebben aan een persoonlijk koffietafelgesprek om zich persoonlijk te melden bij Rens van Nistelrooij. Enkel de vertegenwoordigers van Heemkundevereniging Berchs-Heem Berghem hebben aangegeven hier gebruik van te willen maken. Gerard de Mol heeft namens de omwonenden aangegeven dat hij in gesprek wil met het bestuur van de Parochie om alternatieve oplossingsrichtingen voor het financiële vraagstuk te bespreken die beter aansluiten bij de wensen van de omwonenden. Tot slot wordt aangegeven wanneer de vergunning naar verwachting wordt ingediend en wanneer de bezwaarperiode naar verwachting zal lopen.

4. Vragen

Na de presentatie zijn we met omwonenden in gesprek gegaan, waarbij zij een betoog hielden en verschillende vragen stelden. Een deel van de vragen en het betoog hebben zij digitaal met ons gedeeld, zie hiervoor bijlage 1. Tijdens het gesprek zijn onderstaande vragen naar voren gekomen, niet op alle vragen kon op deze avond direct antwoord worden gegeven. Hieronder vindt u de vragen die door de omwonenden op 18 november zijn gesteld, met de antwoorden van de initiatiefnemer in blauw weergegeven. Dit verslag is vervolgens gedeeld met de omwonenden, en de aanvullingen van hun zijde zijn in rood opgenomen. In het groen heeft initiatiefnemer naar gereageerd op de aanvulling vanuit de omgeving.

4.0 De omwonenden willen onder geen enkele voorwaarde bebouwing in de tuin. De bouw van appartementen in het groene hart van Berghem schaadt de leefbaarheid van Berghem. Het groene hart van Berghem wordt verstoord, cultuurhistorisch erfgoed gaat verloren, het ensemble verstoort, het park wordt aangetast, er wordt precedent geschapt voor nog meer bouw in het park.

4.1 Als ik het goed begrijp zijn er 2 initiatiefnemers? Zo ja, voor welke is deze inspraakavond?

De parochie blijft eigenaar van de Pastorie en is daarmee de initiatiefnemer voor de herbestemming. BVH is de initiatiefnemer voor de nieuwbouwappartementen. Hoewel er twee initiatiefnemers zijn, zijn de twee onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze bijeenkomst is dan ook voor het gehele plan.



De omwonenden geven aan dat zij zich niet goed hebben kunnen voorbereiden op de bijeenkomst omdat er geen plattegronden of tekeningen zijn gedeeld.

In reactie hierop heeft BVH alle omwonenden de mogelijkheid geboden om een keukentafelgesprek in te plannen. Echter, enkel de heemkundevereniging heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

4.2 Wat is er met de opdrachtgever (het kerkbestuur) getekend en bij wie moeten we zijn?

Inhoud van deze private overeenkomst wordt niet gedeeld. U kunt zich melden bij BVH Projectontwikkeling.

4.3 Waarom schrijft u in uw brief aan de omwonenden dat "de gemeente de plannen voorstelbaar acht" terwijl dit voor de plannen in het openbare park niet het geval is?

BVH heeft het plan voor de herbesteding van de Pastorie en de nieuwbouw in de Pastorietuin ingediend bij de gemeente in de vorm van een principeverzoek. Hierop hebben wij een principeakkoord van de gemeente ontvangen, waarin de gemeente aangeeft onder voorwaarden aan deze ontwikkeling mee te willen werken.

De commissie heeft aangegeven dat toevoegen van volume afbreuk doet aan het park. Dit heeft u in de dialoog niet gezegd, tegenovergesteld zelfs. Uw boodschap was juist alsof de stedenbouwkundige van Oss heeft "mee-ontworpen", dat is niet correct. De commissie heeft juist aangegeven is dat hier bouwen stedenbouwkundig geen verbetering is.

B&W hebben bij monde van de wethouder erfgoed aangegeven dat bouw onder voorwaarden mogelijk is. Met dat uitgangspunt heeft de commissie meegedacht en de schade zo veel mogelijk beperkt.

Gemeente Oss heeft aangegeven dat bouw onder voorwaarden mogelijk is. Vanuit dat uitgangspunt hebben we in samenwerking met de erfgoedcommissie en de stedenbouwkundige gewerkt aan een ontwikkeling die aansluit bij de omgeving en de gestelde voorwaarden.

4.4 Welke procedures worden doorlopen?

Er wordt voor de Pastorie en de nieuwbouw één gebundelde BOPA-procedure doorlopen.

4.5 Kunt u iets vertellen over de BOPA-procedure, zijn dit 2 procedures? Zo niet, waarom niet?

Er wordt één gebundelde procedure doorlopen voor de Pastorie en de nieuwbouw. Hoewel het om twee gebouwen gaat, zijn deze in het plan onlosmakelijk met elkaar verbonden. Gezien deze samenhang is het logisch om één procedure te doorlopen en de samenhang van het plan te verbeteren en versterken.

4.6 Waarom wordt er gebruik gemaakt van de versnelde BOPA-procedure?

Voor zover wij weten, bestaat een versnelde BOPA-procedure niet. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een reguliere en een uitgebreide procedure. BVH ziet geen aanleiding om voor de vier nieuwbouwapartementen een uitgebreide procedure te doorlopen, waardoor de reguliere procedure van toepassing is.

Door de omwonenden is vervolgens aangegeven dat de inbreuk in de fysieke leefomgeving enorm is, ook aangezien dit een plan betreft met een groot belang m.b.t. de pastorietuin, de directe omgeving en de inwoners van Berghem én in relatie tot het cultuurhistorische erfgoed. Daarop is een uitgebreide procedure van toepassing. Gevraagd is waarom u deze niet volgt.

Zie bovenstaande reactie.

4.7 In welk stadium van de BOPA bent u en wat is het vervolgproces voor de BOPA?

De ruimtelijke onderbouwing wordt momenteel opgesteld en de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Het vervolgproces is toegelicht in de presentatie, waarin onder andere de planning wordt gepresenteerd om de BOPA- en bouwtechnische omgevingsvergunning in het eerste kwartaal van 2025 in te dienen.



4.8 Hoe wordt de inrichting van het park aangepakt, en blijft het openbaar toegankelijk?

De tuin zal naast de nieuwbouw worden voortgezet als een openbare tuin voor de inwoners van Berghem. Er is nadrukkelijk nagedacht over hoe we de routing en zichtlijnen van het park zo goed mogelijk terug laten komen. Om deze zichtlijnen te versterken wordt de afgesloten achtertuin die momenteel behoort tot de Pastorie grotendeels opengesteld en toegevoegd aan de openbare tuin wat betekent dat de hoge hagen in de achtertuin deels zullen verdwijnen.

De omwonenden geven aan dat de bij de aanleg van het park zorgvuldig ontworpen zichtlijnen met de nieuwbouw juist worden doorbroken en het ensemble van monumenten (woonboerderij, kerk en pastorie) wordt verstoord.

4.9 Hoe gaat u ervoor zorgen dat het park openbaar blijft? Het park wordt nu veel gebruikt door voetgangers om de voorzieningen in het centrum vanuit het Reut te bereiken. Hoe gaat u ervoor zorgen dat de jonge moeder met een kinderwagen en hun oma met een rollator bij de huisarts komt?

De tuin blijft openbaar toegankelijk voor iedereen. Er wordt gezorgd voor een goede doorgang, zodat voetgangers, waaronder jonge moeders met kinderwagens en ouderen met een rollator, ook in de toekomst gemakkelijk bij de huisarts kunnen komen. De routing en toegankelijkheid worden in het ontwerp meegenomen om de bereikbaarheid van de tuin te waarborgen voor alle bewoners.

4.10 Nieuwbouw past hier niet; mijn uitzicht op het park verandert hierdoor in een groenstrook!

De bestaande kwaliteiten van het park worden door ons allen zeer gewaardeerd, maar wij geloven dat dit plan de tuin nieuwe allure zal geven en de aanwezige kwaliteiten gaat versterken.

Vervolgens is aangegeven dat de plannen het ensemble van monumentale gebouwen (woonboerderij, pastorie en kerk), maar ook het baarhuisje doorbreekt. Aangegeven is dat het park daarmee onherstelbaar beschadigd.

Dit is anders verwoord. Zie extra punt 4.0. Onze reactie op nieuwbouw in het park, gesteund door alle omwonenden, actieve parochianen en de reacties op onder meer de social media van inwoners van Berghem, is dat elke vorm van nieuwbouw binnen in het park onacceptabel is.

4.11 Kunt u iets vertellen over de bruikleenovereenkomst voor het park met de gemeente en wat uw plannen daarvoor betekenen?

Er verandert niets aan de bruikleenovereenkomst. De tuin zal rond de nieuwbouw worden voortgezet als een openbare tuin voor de inwoners van Berghem. Er is zorgvuldig nagedacht over de routing en zichtlijnen van het park, zodat de kwaliteiten ervan zoveel mogelijk behouden blijven. Om de zichtlijnen te versterken, wordt de privé achtertuin die momenteel behoort tot de Pastorie opengesteld en toegevoegd bij de openbare tuin. Dit betekent dat de bestaande hoge hagen verdwijnen. Met deze toevoeging wordt een deel van het kleiner worden van de tuin waar de nieuwbouwappartementen komen gecompenseerd.

4.12 Het ontwerp doet denken aan een modern strandhuis, wat hier niet passend is.

Het ontwerpproces is jaren geleden al gestart. Er zijn veel gesprekken gevoerd met de stedenbouwkundige en de erfgoedcommissie van de gemeente. Tijdens dit proces van doorlopende aanpassingen is door middel van toetsen en aanpassen gewerkt aan een passend ontwerp. Het ontwerp dat nu op tafel ligt, is het resultaat van al deze gesprekken en ontwerpen. Het paviljoenachtige ontwerp wordt door de experts van de erfgoedcommissie als passend ervaren binnen de tuin. Men wil geen "klassiek" ontwerp wat concurreert met de bestaande monumenten.

Gevraagd wordt waarom de omwonenden niet eerder zijn geconsulteerd: het was mooi geweest als u ons als omwonenden én het dorp daarbij eerder had betrokken dan 17 oktober 2024. U stelt ons nu voor een voldongen feit. Daarnaast hebben wij ons niet op de omgevingsdialog kunnen voorbereiden, we hebben u hiervoor op 4 november om tekeningen en documenten gevraagd, deze hebben we niet ontvangen.



In reactie hierop heeft BVH alle omwonenden de mogelijkheid geboden om een keukentafelgesprek in te plannen. Echter, enkel de heemkundevereniging heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

De commissie heeft aangegeven dat toevoegen van volume afbreuk doet aan het park. Dit heeft u in de dialoog niet gezegd, tegenovergesteld zelfs, dat is niet netjes. Uw framing was juist alsof de stedenbouwkundige van Oss heeft "mee-ontworpen", dat is niet correct. De commissie heeft juist aangegeven is dat hier bouwen stedenbouwkundig geen verbetering is.

B&W hebben bij monde van de wethouder erfoegd aangegeven dat bouw onder voorwaarden mogelijk is. Met dat uitgangspunt heeft de commissie meegedacht en de schade zo veel mogelijk beperkt.

Gemeente Oss heeft aangegeven dat bouw onder voorwaarden mogelijk is. Vanuit dat uitgangspunt hebben we in samenwerking met de commissie en de stedenbouwkundige gewerkt aan een ontwikkeling die aansluit bij de omgeving en de gestelde voorwaarden.

4.13 Hoe gaat u het parkeren organiseren? De parkeerplaatsen aan de voorzijde van de kerk zijn altijd vol. Hoe gaat u de verkeersveiligheid waarborgen?

Het plan voorziet in een uitrit voor auto's aan de Pastoor van Teteringenstraat, zodat vier parkeerplaatsen achter de nieuwbouwappartementen kunnen worden gerealiseerd. De grote parkeerplaats langs de kerk wordt momenteel gebruikt als openbare parkeerplaats, maar ligt op het perceel van de Parochie. Er is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om de werkelijke parkeerdruk rondom de Pastorietuin te beoordelen. Op basis van de resultaten zal in overleg met de gemeente een definitieve oplossing worden gezocht voor het parkeren en de verkeersveiligheid.

4.14 Hoe gaat de privacy van de omwonenden worden gewaarborgd? Alle omwonenden krijgen nu inzicht vanuit de pastorie.

Het ontwerpproces is jaren geleden gestart en omvatte talloze gesprekken met de stedenbouwkundige, de ruimtelijk adviseur van de gemeente en de erfoegdcommissie. Deze intensieve samenwerking heeft geleid tot diverse ontwerpen, waarvan het huidige plan het resultaat is.

Wat betreft de genoemde inzicht; deze is in feite al aanwezig. Omwonenden geven aan dat de tuin nu al veelvuldig wordt bezocht door wandelaars en recreanten. Daarbij valt het zicht vrijwel uitsluitend op voortuinen en vooraanzichten die van nature grenzen aan openbaar gebied. Bij het dichtstbijzijnde woonhuis van de familie Van Schaijk, aan de Pastoor van Teteringenstraat 2, is hier extra aandacht aan besteed. Het ontwerp is zo vormgegeven dat de appartementen gericht zijn op de tuin, met daarbij een minimale inzicht naar de woning en tuin van de familie Van Schaijk.

4.15 Hoe voorkomen jullie dat bewoners extra stukjes park als eigen terrein beschouwen?

De appartementen worden binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd. Om zaken zoals landjepik door de nieuwe bewoners te voorkomen, komt er een nader te bepalen afscheiding tussen de openbare tuin en de appartementen die dit zal voorkomen.

Door de omwonenden wordt aangegeven dat dit nog niets zegt over de toekomst.

Ontwikkelaar neemt een expliciete bepalingen op in de koopakte waarin zal staan dat bewoners geen grond in de openbare tuin mogen gebruiken als privébezit.

4.16 Worden de reacties op het gebouw vanuit omwonenden gedeeld met de gemeente?

Het verslag van de omgevingsdialoog wordt als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Ingevulde formulieren maken daar ook deel van uit en worden meegestuurd naar



de gemeente, zodat de opmerkingen en zorgen van de omwonenden goed worden overgebracht. De opmerkingen die wij hierin ontvangen worden beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in de uitwerking van het plan.

4.17 Welke onderzoeken worden uitgevoerd, om de technische haalbaarheid van dit plan te toetsen?

De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan deze ontwikkelingen. Hoewel het plan niet volledig binnen de geldende regels past, sluit het op hoofdlijnen wel aan bij het beleid. De gemeente stelt voorwaarden om ervoor te zorgen dat het plan zo goed mogelijk aansluit bij de omgeving, bijvoorbeeld op het gebied van landschap, stedenbouw of milieu, en om rekening te houden met de belangen van de omwonenden. Zo moet het ontwerp van de nieuwbouw goedkeuring krijgen van de erfgoedcommissie. Daarnaast moeten er diverse (milieu)technische onderzoeken plaatsvinden, zoals parkeerdrukonderzoek, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, soortenonderzoek en onderzoeken naar hinder veroorzakende functies in de omgeving.

4.18 U bevindt zich in een voorstadium van de planontwikkeling. Welke onderzoeken gaat u doen om de cultuurhistorische waarde van het park en haar monumenten te bestendigen?

Monumentenwacht heeft onderzoek gedaan naar de monumentale waarden van de Pastorie. Op basis van dit rapport heeft Architect Maurits Cobben, in samenwerking met de erfgoedcommissie, een ontwerp ontwikkeld waarbij de waarde van het gebouw behouden blijft.

Voor de nieuwbouw is een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld door Buro Buitenlust, om de cultuurhistorische waarde van de tuin te waarborgen. Op basis van deze bevindingen wordt momenteel een landschapsonwerp uitgewerkt.

4.19 Gelet op het belang van het park is onzes inziens eerst besluitvorming door de gemeenteraad noodzakelijk over dit aspect van het plan. Kunt u hierop reflecteren?

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan deze ontwikkeling, omdat deze op hoofdlijnen aansluit bij het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

De omwonenden hebben hierop aangegeven dat uw plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan.

Initiatiefnemer is hiermee bekend en zal hiervoor de BOPA-procedure doorlopen.

4.20 Welke alternatieven zijn er overwogen? Zoals bijvoorbeeld de aanvullende appartementen, die klaarblijkelijk nodig zijn om de financiële doelen te halen, elders te bouwen?

Het bestuur van de Parochie heeft in overleg met de gemeente jaren geleden al meerdere alternatieven besproken. Aan de Kloosterstraat verkoopt de Parochie ook een stuk grond om de transformatie te kunnen financieren. Het bestuur heeft dit plan voorgelegd aan de De Raad voor Economische Aangelegenheden (REA), een orgaan dat bekendstaat om zijn strenge toetsing. Daar is dit initiatief reeds goedgekeurd, wat aangeeft dat het een goed onderbouwd plan is. Een alternatief wat een vergelijkbare structurele inkomsten stroom realiseert is momenteel niet voorhanden.

4.21 Onder welke voorwaarde hebben de Parochie en BVH een deal gesloten?

De Parochie heeft budget nodig om de monumentale gebouwen voor de toekomst te blijven onderhouden. Dit gaan zij doen door het verhuren van de 6 appartementen in de pastorie. Voor de herbesteding van de Pastorie is budget nodig. Door de grond onder de nieuwbouwapartementen en de grond naast het kerkhof aan de Kloosterstraat te verkopen aan BVH wordt de transformatie financieel haalbaar. Verdere voorwaarden van de overeenkomst worden niet vrijgegeven.

4.22 Is met de gemeente besproken hoe de belanghebbende omgeving gedefinieerd wordt?

De omgevingsdialoog is vormgegeven volgens de richtlijnen van de Handreiking Omgevingsdialoog die door de gemeente Oss is opgesteld. Alle direct omwonenden rondom de



Pastorietuin hebben een persoonlijke brief ontvangen met een uitnodiging voor de omgevingsdialoogavond. BVH heeft de uitnodigingen voor de dialoog gedeeld met de gemeente Oss om transparantie te waarborgen. Hoewel de gemeente geen standaard format hanteert voor het voeren van een omgevingsdialoog, heeft BVH ruime ervaring opgedaan met zowel kleinschalige als grootschalige projecten. Op basis hiervan is BVH ervan overtuigd dat deze aanpak de beste manier is om waardevolle input te verzamelen voor de verdere uitwerking van het plan.

Gevraagd is ook waarom de dorpsraad en de heemkundevereniging niet door u zijn genodigd en wij deze zelf hebben moeten inschakelen. U wordt gevraagd wanneer u de bredere dialoog gaat organiseren.

Niet aangegeven tijdens de avond, maar wat wel zo is, is dat u dit verplicht bent volgens de "Handreiking omgevingsdialoog BOPA" van de gemeente Oss. Deze geeft aan dat gebruikers (de inwoners van Berghem) ook bij de omgevingsdialoog moeten worden betrokken. Hoe wordt hier alsnog invulling aan gegeven?

De 'Handreiking omgevingsdialoog' van de gemeente Oss is initiatiefnemer bekend en deze is als basis gebruikt bij het vormgeven van de omgevingsdialoog. De dialoog is zeer breed gevoerd, met de aanwezigheid van alle direct omwonenden, de dorpsraad, de heemkundevereniging, SP en VDG. Daarbij heeft BVH alle aanwezige de mogelijkheid geboden om een keukentafelgesprek in te plannen. Echter, enkel de heemkundevereniging heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

4.23 Hoe wordt de input uit de omgevingsdialoog verwerkt in het plan?

Er wordt een verslag van de omgevingsdialoog opgesteld en gedeeld met de betrokken omwonenden. De opmerkingen die tijdens de dialoog zijn gemaakt, worden, indien mogelijk, meegenomen in de verdere planvorming.

4.24 Hoe gaat u de gemeenschap, zijnde belanghebbenden in dit project, informeren over de planontwikkeling?

Enkele weken geleden heeft BVH brieven laten bezorgen bij de bewoners van de Pastoor van Teteringenstraat en de Julianastraat. Op verzoek van bewoners heeft de ontwikkelaar ook brieven verstuurd naar de Beatrixstraat. Deze brieven waren bedoeld om bewoners uit te nodigen voor een individueel keukentafelgesprek over de plannen. Kort na het versturen van de brieven hebben de buurtbewoners zich verenigd en gaven zij aan graag als groep in gesprek te willen gaan met de ontwikkelaar, onder leiding van Gerard de Mol en Mark van Schaijk.

BVH heeft ervoor gekozen om de omgevingsdialoog met genodigden uit de direct omgeving te voeren, om zo een constructief overleg mogelijk te maken waarin de omwonenden hun vragen en opmerkingen kunnen delen. Na afloop van de avond werd aan alle aanwezigen de mogelijkheid geboden zich alsnog aan te melden voor een aanvullend keukentafelgesprek. Gedurende de avond is meerdere keren gevraagd om een formulier in te vullen met persoonlijke vragen en opmerkingen, zodat deze meegenomen kunnen worden in het verslag van de omgevingsdialoog en de verdere planvorming. Na de groepsbijeenkomst gaf een deel van de omwonenden aan geen interesse te hebben in het invullen van het formulier. Alleen de vertegenwoordigers van Heemkundevereniging Berchs-Heem Berghem gaven aan gebruik van te willen maken van een aanvullend keukentafel gesprek. Gerard de Mol heeft namens de omwonenden aangegeven dat hij in gesprek wil met het bestuur van de Parochie om alternatieve oplossingsrichtingen voor het financiële vraagstuk te bespreken die beter aansluiten bij de wensen van de omwonenden en dat omwonenden hier een brief over hebben gestuurd. BVH zal omwonenden van komende mijlpalen op de hoogte houden door middel van een nieuwsbrief.

De omwonenden geven aan dat de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor de verslaglegging. Het is aan de ontwikkelaar om de unaniem afkeurende reacties op de planvorming in de pastorietuin weer te geven.

Het formulier zorgt ervoor dat feedback vanuit de omgeving beter kan worden meegenomen in de verdere planvorming. De ontwikkelaar zorgt voor een zorgvuldige en volledige verslaglegging van de omgevingsdialoog.



4.25 Gerard de Mol vraagt namens de omwonenden aan de aanwezige kapelaan om in gesprek te gaan alternatieve oplossingsrichtingen dan de huidige planvorming. Door omwonenden worden verschillende opties aangedragen, verkoop aan de omwonenden, ruilverkaveling met de gemeente, een andere businesscase voor de pastorie en pacht.

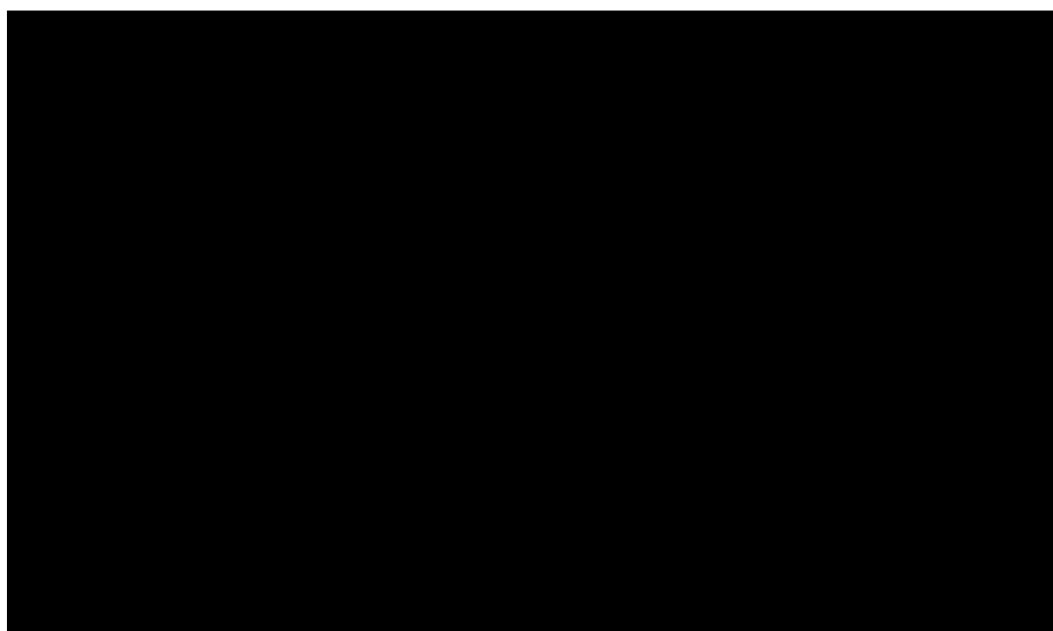
4.26 Gevraagd wordt wanneer de ontwikkelaar aan de andere kant van het park gaat bouwen. Uw plannen scheppen immers precedent.

Ontwikkelaar heeft geen eigendom aan de andere kant van de tuin. De Parochie heeft naast de vier nieuwbouwappartementen geen plannen voor nieuwbouw in de tuin.



Bezoekerslijst Omgevingsdialoogbijeenkomst

Adres	Aanwezigen
[Redacted content]	



Kaart van deelnemende omgeving



Bijlage 1

Betoog en vragen omgevingsdialoog

Wij hebben enkele vragen voor u. U gaat deze gebruiken om zo snel mogelijk door te kunnen met uw BOPA-procedure. Wij verzoeken u met klem nauwgezet deze vragen te beantwoorden en deze niet te parkeren met een verwijzing naar dat “de gemeente de plannen voorstelbaar acht”.

1. Algemeen

- Waarom schrijft u in uw brief aan de omwonenden dat “de gemeente de plannen voorstelbaar acht” terwijl dit voor de plannen in het openbare park niet het geval is?

[Zie het antwoord op vraag 4.3](#)

- Kunt u iets vertellen over de BOPA-procedure, zijn dit 2 procedures? Zo niet, waarom niet?

[Zie het antwoord op vraag 4.1, 4.4, 4.5 en 4.6](#)

- Zo ja, voor welke is deze inspraakavond?

[Zie het antwoord op vraag 4.1 en 4.5](#)

- In welk stadium van de BOPA bent u en wat is het vervolgproces voor de BOPA?

[Zie het antwoord op vraag 4.7](#)

- Wat is er met de opdrachtgever (het kerkbestuur) getekend en bij wie moeten we zijn?

[Zie het antwoord op vraag 4.21](#)

- Kunt u iets vertellen over de bruikleenovereenkomst voor het park met de gemeente en wat uw plannen daarvoor betekenen?

[Zie het antwoord op vraag 4.11](#)

- Hoe gaat u de gemeenschap, zijnde belanghebbenden in dit project, informeren over de planontwikkeling?

[Zie het antwoord op vraag 4.24](#)

- Hoe gaat u de belanghebbenden, zijnde de inwoners van Berghem, betrekken bij de omgevingsdialoog?

[Zie het antwoord op vraag 4.24](#)

- U bevindt zich in een voorstadium van de planontwikkeling. Welke onderzoeken gaat u doen om de cultuurhistorische waarde van het park en haar monumenten te bestendigen?

[Zie het antwoord op vraag 4.18](#)

2. Nieuwbouw in het openbare park

Onze reactie op nieuwbouw in het park, gesteund door alle omwonenden, actieve parochianen en de reacties op onder meer de social media van inwoners van Berghem, is dat elke vorm van nieuwbouw binnen in het park onacceptabel is.



Het unieke, historische karakter en de beleving van het park door zowel inwoners als passanten wordt bepaald door de huidige historische bebouwing, zichtlijnen en doorzichten. Het realiseren van nieuwbouw op welke locatie dan ook zal dit relatief kleine park kleiner maken, essentiële zichtlijnen en doorzichten doen verdwijnen. Met nieuwbouw in het park gaat het unieke, kenmerkende gezicht van Berghem onherstelbaar aangetast worden.

Gelet op het belang van het park is onzes inziens eerst besluitvorming door de gemeenteraad noodzakelijk over dit aspect van het plan.

- Kunt u hierop reflecteren?

[Zie het antwoord op vraag 4.19](#)

- Welke alternatieven zijn er overwogen? Zoals bijvoorbeeld de aanvullende appartementen, die klaarblijkelijk nodig zijn om de financiële doelen te halen, elders te bouwen?

[Zie het antwoord op vraag 4.20](#)

3. Pastorie en overige vragen

Over de plannen die u presenteert moeten wij ons beraden. We zien deze voor het eerst. We zijn het erover eens dat er iets met de pastorie moet gebeuren.

Wat verder ter tafel komt (al dan niet beantwoord):

- Hoe gaat u het parkeren organiseren? De parkeerplaatsen aan de voorzijde van de kerk zijn altijd vol.

[Zie het antwoord op vraag 4.13](#)

- Hoe gaat u de verkeersveiligheid waarborgen?

[Zie het antwoord op vraag 4.13](#)

- Hoe gaat de privacy van de omwonenden worden gewaarborgd? Alle omwonenden krijgen nu inblik vanuit de pastorie.

[Zie het antwoord op vraag 4.14](#)

- Hoe gaat u ervoor zorgen dat het park openbaar blijft? Het park wordt nu veel gebruikt door voetgangers om de voorzieningen in het centrum vanuit het Reut te bereiken. Hoe gaat u ervoor zorgen dat de jonge moeder met een kinderwagen en hun oma met een rollator bij de huisarts komt?

[Zie antwoord op vraag 4.9](#)

Afsluiting

U gaat over deze avond naar de gemeente rapporteren voor uw BOPA-procedure. Graag krijgen we deze in concept in te zien. Wanneer kunnen we de notulen verwachten?

[Wij sturen u binnen 2 weken na de omgevingsdialoog avond van 18 november onze omgevingsdialoog rapportage toe.](#)