

## Aanvraag advies

- welstand
- monumenten
- overig

- vooroverleg
- advies
- herhaling
- heroverweging

### Gemeente

dossiernummer gemeente

adres locatie

omschrijving bouwwerk

aard werkzaamheden

opdrachtgever

ontwerper

bouwkosten

datum aanvraag advies

contactpersoon gemeente

behandelingnummer

Oss

-----

Berghem

herbestemmen / transformeren van de pastorie

parochiebestuur

-----

26-01-2021

paraaf

### Betreft

- omgevingsvergunning
- waardstelling
- reclame
- overig
- handhaving

### beoordelingskader

- Toetsingsniveau
- Beeldkwaliteitsplan
- Vrijwillig advies
- Exces
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- monument
- archeologisch monument
- beeldbepalend pand
- binnen bebouwde kom
- buiten bebouwde kom

gemeentelijk G578

invullen Gelders Genootschap

nr.

volgnr.

### Advies

- besproken.

#### toelichting

Het plan betreft de herbestemming van de pastorie tot appartementen en een ruimtelijke verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden van het omliggende terrein waartoe ook de kerk en een boerderij behoren. Het plan wordt toegelicht door [redacted]. Vanuit de gemeente zijn er geen ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven. De architect is uitgegaan van een bouwblok gekoppeld aan de achtergevel van de pastorie en een tweede bouwblok aan de Pastoor van Teteringstraat naast de boerderij. Dit bouwblok wordt niet in de rooilijn van de weg geplaatst, maar iets schuin van de weg af. Voor beide bouwblokken wordt uitgegaan van twee bouwlagen met appartementen.

#### Beoordeling commissie

Waardering wordt uitgesproken voor de zorgvuldige verkenning van de bebouwingsmogelijkheden. De commissie onderschrijft de hoge monumentwaarden van het totale ensemble, dat wil zeggen de (pastorie)tuin als geheel waarin een aantal vrijstaande monumentale gebouwen (kerk, pastorie en boerderij). In het voorgelegde voorstel voor de toevoeging van een nieuwbouw achter de pastorie wordt de vrijstaande ligging van zowel de kerk als de pastorie in een ruim opgezette tuin/ park teveel verstoord. Geadviseerd wordt om de nieuwbouw te concentreren aan de rand van het terrein, dus langs de [redacted].

Ten aanzien van de typologie van de nieuwbouw wordt daarnaast de vraag gesteld of gezocht moet worden naar een uitstraling passend bij de parkachtige omgeving - zoals voorgesteld door de architect - of dat gezocht moet worden naar een afstemming met de bestaande historische bebouwing. Wat dat betreft wordt een moderne, ingetogen interpretatie van traditionele architectuur beter voorstelbaar gevonden.

rayonarchitect / adviseur

d.d.

26-01-2021

Gelders Genootschap | O [redacted]

postbus 68

| e [info@geldersgenootschap.nl](mailto:info@geldersgenootschap.nl)

5.1.2e [redacted]

Datum	Verzoek en locatie	Gebied	Initiatiefnemer	Acties	Naar UO
8 1 mei 2023	<p><b>1246593; Bergthem</b> Dit verzoek bestaat uit drie delen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Herontwikkelingen pastorie naar 5 tot 7 huurappartementen</li> <li>Toevoegen 2 appartementengebouwen in de pastorietuin (14 koop)</li> <li>Toevoegen 1 vrijstaande woning naast begraafplaats</li> </ol>	S	<p>5.1.2e Oss</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Inbrenger informeert initiatiefnemer (na bestuurlijke terugkoppeling)</li> <li>VTH-regisseur handelt verzoek af</li> <li>Deel 3 overdragen naar RO-standaardleges</li> </ol>	<p>Ja Ter kennisname</p>
<b>Advies:</b>	<p><b>1. Pastorie: Ja mits</b> Het verzoek is de monumentale pastorie in Bergthem te restaureren en te herontwikkelen naar 5, 6 of 7 huurappartementen. Deze ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is planologisch voorstelbaar als goede herbestemming van religieus erfgoed. Het type woningen (kleine appartementen) sluit ook aan bij de behoefte. Voorkeur gaat uit naar de variant met 7 appartementen (hoe meer appartementen, des te kleiner het oppervlak per appartement en des te groter de kans op goedkope koopappartementen). De prijssegmenten en doelgroepen zijn nog wel openstaande vragen aan de initiatiefnemer. Aandachtspunt bij de haalbaarheidsfase is de parkeeroplossing. De parkeerplaats bij de kerk is voor openbaar gebruik. De vraag is of deze ontwikkeling ten koste gaat van de parkeercapaciteit voor het centrum en of dit tot problemen leidt.</p> <p><b>2. Pastorietuin: Nee tenzij</b> Het tweede deel van het verzoek is om in de pastorietuin twee appartementengebouwen te ontwikkelen, met respectievelijk 8 en 6 koopappartementen. Het toevoegen van nieuwe bebouwing op deze locatie in zeer beperkte mate is bespreekbaar. Het huidige voorstel is echter wel erg fors: het doet te veel afbreuk aan de parkachtige tuin en het ensemble van kerk en pastorie. Stedenbouwkundig is dit geen verbetering. Stedenbouwkundig is er ook weinig aanleiding om hier heel veel bebouwing te gaan toevoegen. Vanuit het woningbouwprogramma is er wel een behoefte aan goedkope koopappartementen. Het voorstel is om gezamenlijk te overleggen wat eventueel een passende omvang, situering, inpassing en parkeeroplossing kan zijn.</p> <p><b>3. : Ja</b> Initiatiefnemer is tevens eigenaar van de strook grond naast de begraafplaats aan de . Dit perceel heeft een maatschappelijke bestemming (ten behoeve van de begraafplaats). In het verleden was deze strook met bedrijfsloods in gebruik als opslagterrein van een schildersbedrijf. Het verzoek is om hier een vrijstaande woning te realiseren. De eigenaren van een aantal naastgelegen percelen aan de krijgen de mogelijkheid een deel van het perceel te kopen om hun tuin aan de</p>				
					<p><b>Terugkoppeling UO</b> <b>Akkoord met opmerking</b></p> <p>Tuin: Erfgoedcomm. betrekken. Omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer.</p>

**INTAKETAFEL**

		achterzijde uit te breiden. Het toevoegen van een woning op deze locatie is planologisch voorstelbaar en ruimtelijk goed inpasbaar. Het is niet de verwachting dat deze ruimte in de toekomst nodig is voor uitbreiding van de begraafplaats en wonen is dan de meest voor de hand liggende invulling.				
	<b>Datum</b>	<b>Verzoek en locatie</b>	<b>Gebied</b>	<b>Initiatiefnemer</b>	<b>Acties</b>	<b>Naar UO</b>
<b>9</b>	<b>1 mei 2023</b>		<b>B</b>	Ⓞ		<b>Ja</b> Ter kennisname
	<b>Advies:</b>					<b>Terugkoppeling</b> <b>UO</b>

## Aanvraag advies

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> welstand   | <input checked="" type="checkbox"/> vooroverleg |
| <input checked="" type="checkbox"/> monumenten | <input type="checkbox"/> advies                 |
| <input type="checkbox"/> overig                | <input type="checkbox"/> herhaling              |
|  | <input type="checkbox"/> heroverweging          |

■ **Gemeente** Oss  
**dossiernummer gemeente** ZKN 1246593

adres locatie	in Berghem
omschrijving bouwwerk	het realiseren van appartementen bij de voormalige pastorie
aard werkzaamheden	
opdrachtgever	Parochie H. Willibrordus
ontwerper	onbekend
bouwkosten	0,00
datum aanvraag advies	03-10-2023 paraaf
contactpersoon gemeente	
behandelingnummer	2

■ **Betreft**

- omgevingsvergunning
- waardstelling
- reclame
- overig
- handhaving

**beoordelingskader**

- Toetsingsniveau
- Beeldkwaliteitsplan
- Vrijwillig advies
- Exces
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- monument
- archeologisch monument
- beeldbepalend pand
- binnen bebouwde kom
- buiten bebouwde kom

Gemeentelijk monument

Nee

Nee

Gemeentelijk monument, G578

Invullen Gelders Genootschap

nr.

volgnr.

■ **Advies**

- besproken

**toelichting**

Het plan betreft een ruimtelijke verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw in de omliggende en voor wandelaars toegankelijke tuin (met een parkachtige uitstraling en proportie) van de pastorie in Berghem. Het plan wordt toegelicht door de architect, in bijzijn van de beoogde ontwikkelaars en , stedenbouwkundige van de gemeente Oss.

**Eerdere advisering**

Over deze ontwikkeling is eerder geadviseerd. Zie hiervoor het adviesverslag dd. 26-01-2021. Het plan ging toen uit van een blok achter de pastorie en een blok langs de pastoor van Teteringenstraat. Kort samengevat is toen gesproken over de hoge monumentwaarden van het totale ensemble bestaande uit de (pastorie)tuin als geheel waarin een aantal vrijstaande monumentale gebouwen (kerk, pastorie en boerderij). Met het plan voor de toevoeging van nieuwbouw achter de pastorie wordt de vrijstaande ligging van zowel de kerk als de pastorie in een ruim opgezette tuin/ park teveel verstoord. Eventuele mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing werden alleen gezien aan de rand van het terrein, langs de .

**Hetgeen nu voorligt**

De ruimtelijke verkenning laat nu enkele varianten zien met als uitgangspunt het plaatsen van één bouwblok aan de naast de boerderij en haaks hierop één bouwblok in de pastorietuin erachter. Het bouwblok naast de boerderij wordt niet in de rooilijn van de weg geplaatst, maar iets schuin van de weg af zodat er zicht blijft op de kopgevel van de boerderij. Voor het woonprogramma wordt gedacht aan appartementen eventueel in combinatie met grondgebonden woningen. Ook wordt een variant getoond waarbij wordt uitgegaan van één forser bouwblok, haaks op de .

**Beoordeling commissie**

Het plaatsen van woningbouw in deze historische context zal naar mening van de commissie altijd gepaard gaan met verlies van (de beleving van) bestaande cultuurhistorische kwaliteiten alsmede ook met een verlies van (de beleving van) de tuin met zijn meanderende paden en grote bomen. In de huidige situatie is er vanuit de omgeving vrijwel rondom goed zicht op de tuin; met nieuwbouw zullen zichtlijnen vanuit de omgeving op de tuin, de kerk en de pastorie verloren gaan.

Door de voorgestelde configuratie van bouwblokken ontstaat daarnaast een carré van bebouwing waar de pastorie deel van uitmaakt. De pastorie gaat zodoende een ensemble vormen met de nieuwbouw. De kerk wordt daardoor in ruimtelijk opzicht aan één zijde losgesneden van de pastorietain. Hiermee vindt naar mening van de commissie een te grote aantasting plaats van het bestaande ensemble van kerk en pastorie, als losse elementen in de tuin.

De voorliggende varianten gaan allemaal uit van minimaal 11 appartementen. Het bouwblok dat eerst was gedacht achter de pastorie is (naar aanleiding van het vorige advies) niet komen te vervallen maar verplaatst. Er lijkt niet te zijn uitgegaan van de maximale draagkracht van deze locatie, maar van een minimaal aantal appartementen.

Indien nieuwbouw onvermijdelijk is (vanuit de noodzaak om financiële middelen te genereren voor het beheer en onderhoud van de kerk en de pastorie) dan wordt geadviseerd om vanuit de bestaande waarden en kwaliteiten te onderzoeken wat maximaal mogelijk is. Gevraagd wordt om daarbij ook rekening te houden met de bij woningbouw behorende functies zoals parkeren, omdat deze functies ook druk leggen op het gebied.

rayonarchitect / adviseur

d.d.

17-10-2023

## Aanvraag advies

<input checked="" type="checkbox"/> welstand	<input type="checkbox"/> vooroverleg
<input checked="" type="checkbox"/> monumenten	<input checked="" type="checkbox"/> advies
<input type="checkbox"/> overig	<input type="checkbox"/> herhaling
	<input type="checkbox"/> heroverweging

■ **Gemeente** **Oss**  
**dossiernummer gemeente** **ZKN 1246593**

adres locatie **5.1.2c**, **5.1.2d** in Berghem  
omschrijving bouwwerk **het realiseren van wooneenheden in de voormalige pastorie**  
aard werkzaamheden  
opdrachtgever **Parochie H. Willibrordus**  
ontwerper **onbekend**  
bouwkosten  
datum aanvraag advies **X** paraaf  
contactpersoon gemeente  
behandelingnummer **2**

■ **Betreft**

- omgevingsvergunning
- waardstelling
- reclame
- overig
- handhaving

**beoordelingskader**

- Toetsingsniveau
- Beeldkwaliteitsplan
- Vrijwillig advies
- Exces
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- monument
- archeologisch monument
- beeldbepalend pand
- binnen bebouwde kom
- buiten bebouwde kom

**Gemeentelijk monument**

**Nee**

**Nee**

**Gemeentelijk monument, G578**

**Invullen Gelders Genootschap**

**nr.**

**volgnr.**

■ **Advies**

**Besproken**  
**toelichting**

In het overleg van dinsdag 25 juni jl. heeft de Commissie op een informele wijze gesproken met **5.1.2e**, stedenbouwkundige van de gemeente Oss, over de ontwikkeling in de pastorietaan in Berghem.

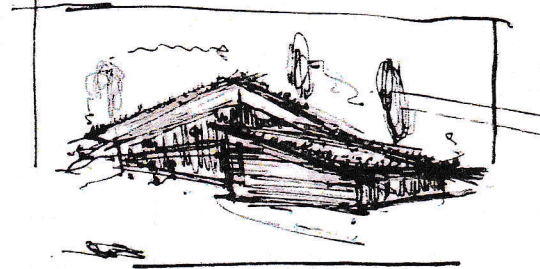
**5.1.2e** licht toe waarom stedenbouwkundig een ontwikkeling op de beoogde positie in de pastorietaan gevraagd wordt en onder voorwaarden mogelijk is. B&W hebben positief gereageerd op het voornemen. Voor stedenbouw is de enige mogelijke positie naast de 'boerderij' aan de **5.1.2e**. Hoewel de Commissie van mening blijft dat het toevoegen van volume afbreuk doet aan de parkaanleg in zijn geheel en invloed heeft op de zichtlijnen, wordt deze denkrichting als mogelijkheid gezien.

Wel is de Commissie van mening dat een nieuwe bouwmassa geen onderdeel moet worden van het bouwlint aan de **5.1.2e**. Ook moet er geen ensemble ontstaan met de boerderij. In lijn met de eerdere adviezen vindt de commissie een schuurachtige typologie daarmee niet passend, een deel van het park wordt als het ware bij het erf van de boerderij gevoegd. De muur om het erf verliest ook aan betekenis.

In het gesprek wordt naar mogelijkheden gezocht voor een inpassing van bebouwing die recht doet aan zowel de parkaanleg van de pastorietaan als de (bestaande) karakteristiek van de bebouwing, de kerk en de pastorie. Gedacht wordt aan een meer paviljoenachtig volume dat onderdeel is van de parkaanleg. Door uit te gaan van de inpassing in het park, in plaats van te reageren op de bebouwing aan de **5.1.2e**, de boerderij of op de (individuele architectuur) pastorie en de kerk, kan een andere meer passende architectuurtypologie ontstaan.

Gedacht wordt aan een volume in het groen, al dan niet samengesteld, gesegmenteerd of een gebogen/geknikte vorm, waarbij de ontsluiting plaatsvindt aan de Pastoor van Teteringstraat aan de zijde van de boerderij. Bij inpassing van het volume is de zichtlijn vanaf de parkrand aan de **5.1.2e** op de kerk van belang. Het volume moet zich niet in de rooilijn of uitdrukkelijk haaks op de rooilijn presenteren, meer los. En alzijdigheid is van belang of tenminste gerichtheid op het park.  
Een meer conceptuele benadering is ook mogelijk, waarbij het park wordt 'opgetild' tot een groen kaplandschap, waaronder een woonprogramma gevormd wordt.

Onderstaande sfeer- en referentiebeelden dienen ter inspiratie. De tekst is leidend. Van belang is een interpretatie van deze beelden binnen de context van deze specifieke locatie, setting en programma.



rayonarchitect / adviseur

d.d.

03-07-2024



## Aanvraag advies

- welstand
- monumenten
- overig

- vooroverleg
- advies
- herhaling
- heroverweging

### Gemeente

dossiernummer gemeente

Oss

ZKN 1246593

adres locatie

in Berghem

omschrijving bouwwerk

het realiseren van wooneenheden in de voormalige pastorie

aard werkzaamheden

opdrachtgever

Parochie H. Willibrordus

ontwerper

onbekend

bouwkosten

datum aanvraag advies

11-06-2024

paraaf

contactpersoon gemeente

behandelingnummer

2

### Betreft

- omgevingsvergunning
- waardstelling
- reclame
- overig
- handhaving

### beoordelingskader

- Toetsingsniveau
- Beeldkwaliteitsplan
- Vrijwillig advies
- Exces
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- monument
- archeologisch monument
- beeldbepalend pand
- binnen bebouwde kom
- buiten bebouwde kom

Gemeentelijk monument

Nee

Nee

Gemeentelijk monument, G578

invullen Gelders Genootschap

nr.

volgnr.

### Advies

Besproken

#### toelichting

Het plan betreft het schetsontwerp van een appartementengebouw in de omliggende en voor wandelaars toegankelijke tuin (met een parkachtige uitstraling en proportie) van de voormalige pastorie in Berghem. Het plan wordt toegelicht door de architect, <sup>5.1.2e</sup> <sup>5.1.2e</sup>, in het bijzijn van de beoogd ontwikkelaar. Stedenbouwkundige van de gemeente Oss, <sup>5.1.2e</sup>, geeft een toelichting op de stedenbouwkundige context.

Over deze ontwikkeling is eerder geadviseerd. Zie hiervoor de adviesverslagen dd. 26-01-2021 en 03-10-2023.

Samengevat werden eventuele mogelijkheden voor het toevoegen van beperkte bebouwing alleen gezien aan de rand van het terrein, langs de <sup>5.1.2e</sup>.

In het voorliggend plan wordt nieuwbouw gesitueerd in een hoek van het park naast de boerderij, haaks op de <sup>5.1.2e</sup>, naast en relatief ver uit de rooilijn van de boerderij. Het uitgangspunt daarbij is dat die hoek van het park in de huidige situatie weinig wordt benut. Een nieuwbouwontwikkeling wordt noodzakelijk geacht omwille van de haalbaarheid van de herbestemming van de pastorie. Wel is het aantal appartementen, en daarmee het bouwvolume, teruggebracht naar een kleinere schaal ten opzichte van de eerdere ruimtelijke verkenningen.

De commissie betreft de keuze om überhaupt in het park te bouwen, maar heeft begrip voor het feit dat voor de restauratie en herbestemming van de pastorie extra fondsen moeten worden gegenereerd. Zij heeft echter grote vragen bij de stedenbouwkundige keuze van de voorliggende configuratie van bebouwing. Hiermee vindt naar mening van de commissie een te grote aantasting plaats van het bestaande ensemble van kerk en pastorie, als losse elementen in de tuin. De aantasting van (de beleving van) de tuin met zijn meanderende paden en grote bomen is een enorm verlies. Daarbij gaan zichtlijnen

vanuit de omgeving op de tuin, de kerk en de pastorie verloren. er is geen cultuurhistorisch argument voor de keuze voor precies deze locatie.

Met voldoende openheid en zichtlijnen kan mogelijk een beperkte ontwikkeling plaatsvinden. De doorwaadbaarheid van het parkachtig gebied en open zichtlijnen op de kerk dienen daartoe te worden gewaarborgd. Verzocht wordt om te onderzoeken hoe het toch altijd nog forse bouwvolume verder naar de 5.1.2e geschoven kan worden en wellicht nog wat kleiner kan worden. Daarbij wordt de Commissie graag meegenomen in de modelstudies die tot het voorliggende plan hebben geleid.

De gekozen architectuur roept vragen op. De veelvormigheid en de assemblage van eclectische stijlelementen die doen denken aan de chaletstijl, trekken de aandacht naar zich toe. Een meer eenduidige, sobere en ingetogen vormgeving brengt meer rust in het totaalbeeld ten gunste van het historische ensemble van monumentale bebouwing.

rayonarchitect / adviseur

d.d.

12-06-2024

Gelders Genootschap

postbus 68

Arnhem | tel

fax

e info@geldersgenootschap.nl

5.1.2e

## Aanvraag advies

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> welstand   | <input type="checkbox"/> vooroverleg       |
| <input checked="" type="checkbox"/> monumenten | <input checked="" type="checkbox"/> advies |
| <input type="checkbox"/> overig                | <input type="checkbox"/> herhaling         |
|  | <input type="checkbox"/> heroverweging     |

### Gemeente

dossiernummer gemeente

Oss

ZKN 1246593

adres locatie

5.1.2e, 5.1.2e in Berghem

omschrijving bouwwerk

het realiseren van wooneenheden in de voormalige pastorie

aard werkzaamheden

opdrachtgever

Parochie H. Willibrordus

ontwerper

onbekend

bouwkosten

datum aanvraag advies

28-08-2024

paraaf

contactpersoon gemeente

5.1.2e

behandelingnummer

5

### Betreft

- omgevingsvergunning
- waardstelling
- reclame
- overig
- handhaving

### beoordelingskader

- Toetsingsniveau
- Beeldkwaliteitsplan
- Vrijwillig advies
- Exces
- beschermd stads-/dorpsgezicht
- monument
- archeologisch monument
- beeldbepalend pand
- binnen bebouwde kom
- buiten bebouwde kom

Gemeentelijk monument

Nee

Nee

Gemeentelijk monument, G578

invullen Gelders Genootschap

nr.

volgnr.

### Advies



#### toelichting

Het plan voor het realiseren van wooneenheden in de voormalige pastorietaanbouw te Berghem is besproken met de ontwikkelaar en de architect. Voor dit plan is eerder geadviseerd. Zie daarvoor het advies van dd. 03-07-2024.

De Commissie heeft waardering voor de wijze waarop de architect schakelt tussen de verschillende denkrichtingen.

Op hoofdlijnen volgt het voorliggende plan het eerdere advies. De paviljoenachtige setting van twee geschakelde objecten in de pastorietaanbouw vormen daarmee een basis voor een verdere ontwerpstudie.

De hoekverdraaiing van de twee objecten zorgt voor een autonoom en alzijdig karakter. In de studie is getracht zoveel mogelijk zichtlijnen rondom de objecten open te houden, inclusief het zicht op de kopgevel van de aangrenzende boerderij. Dat laatste heeft tot gevolg dat de nieuwe paviljoens iets verder het park in zijn geschoven.

De Commissie hecht meer waarde aan de open zichtlijnen op de kerk. Verzocht wordt om de bouwvolumes zoveel als mogelijk richting de Pastoor van Teteringstraat te verschuiven met behoud van ruimtelijke kwaliteit van deze zichtassen.

Op deze wijze wordt de impact op de pastorie en de kerk nog wat bescheidener ingestoken.

Het concept is in deze fase overtuigend, maar oogt nog wat zwaar. De commissie kijkt uit naar de eerste architectonische uitwerkingen van het plan. Daarbij wordt meegegeven om de objecten als paviljoens te beschouwen waarbij het woonprogramma ondergeschikt is in de architectonische opgave.

rayonarchitect / adviseur

5.1.2e

d.d.

5.1.2e