

ANNEX 1 - GEVOLGEN VOOR HET PARK

Inleiding

In deze annex worden de gevolgen voor de ruimtelijk structuur en de historische gebouwen van de plannen met de kerktuin toegelicht.

Conclusie

De unieke kenmerken van het relatief kleine park zijn rust en openheid, essentiële doorzichten/zichtvelden en het ensemble van uitsluitend historische bebouwing. De consequenties van de realisatie van de bouwplannen in de kerktuin zijn desastreus. Door het dominant aanwezig zijn van de nieuwbouw verdwijnen deze unieke kenmerken. In de nieuwe ruimtelijke structuur is de boerderij uit het zicht verdwenen. Ook wordt het park kleiner, het zuidelijke deel en grotendeels de niet-openbare voortuin van de pastorie resteert.

Onze conclusies worden bevestigd door de erfgoedcommissie. In verslagen van de erfgoedcommissie uit 2023 en 2024 stelt de commissie onder meer dat de nieuwbouw in het park zij “het betreuren dat er überhaupt nieuwbouw noodzakelijk is” en “het plaatsen van woningbouw in deze historische context zal naar de mening van de commissie altijd gepaard gaan met verlies van (de beleving van) bestaande cultuurhistorische kwaliteiten alsmede ook met een verlies van (beleving van) de tuin met zijn meanderende paden en grote bomen”. Deze conclusies worden bevestigd in de brief van februari 2025 van Heemschut aan de gemeente Oss. We roepen u op gehoor te geven aan het verzoek van Heemschut (in deze brief) om de pastorietuin de monumentale status te geven die het verdiend.

Samenvatting gevolgen plan

- Bijna alle essentiële doorzichten en zichtlijnen verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw
- Het park wordt kleiner, alleen het zuidelijke deel van het park en de grotendeels niet openbare voortuin van de pastorie blijft over als park
- Door het dominant aanwezig zijn van met name de nieuwbouw in het park verdwijnen alle unieke kenmerken die bepalend zijn voor de identiteit van het dorp Berghem.
- Door de nieuwbouw is er geen scheiding tussen de privétuin en het park, de functie wonen wordt dominant zichtbaar. Dit wordt extra versterkt door het weghalen van de haag rondom de pastorie.
- Het rijksmonument de Kempische boerderij verdwijnt uit het park. De agrarische historie van Berghem is niet meer zichtbaar, uitsluitend de religieuze historie is zichtbaar.
- Door het verdwijnen van het zicht over een open terrein richting de boerderij met muur en erf, verliest dit Rijksmonument haar waarde.

Het plan

Tijdens de omgevingsdialoog is door de projectontwikkelaar BVH het plan gepresenteerd om de pastorie te herontwikkelen met 6 appartementen en de nieuwbouw van een appartementencomplex van 2 verdiepingen, 4 appartementen in de pastorietuin te realiseren.

HUIDIGE SITUATIE**SITUATIE BIJ NIEUWBOUW**

Ruimtelijke structuur Kerktuin

De ruimtelijke structuur van de kerktuin wordt bepaald door de ligging van de historische bebouwing en de functies van deze gebouwen.

Om de huidige functie van de pastoriegebouw, pastorie en wonen te scheiden van het park zijn in het westelijke deel van het park geen wandelpaden aangelegd en zijn de openbare toegangen aan de westzijde op de hoeken van het park geplaatst. Het westelijke deel van het park kan alleen als looproute worden gebruikt. Recreatief gebruik van het park beperkt zich tot de open delen van het park. Deze enige verbinding van het noordelijke deel naar het zuidelijke deel in het park ligt tussen de privétuin en de achterzijde van de kerk. Daarnaast zijn er hiervoor hagen langs de pastorie en achter de pastorie om de privé tuin geplaatst en is besloten in de regels voor een mogelijke toekomstige bestemming van de pastorie op te nemen dat er maximaal 3 á 4 wooneenheden zijn toegestaan.

Het park is relatief klein. De lengte bij de Pastoor Teteringstraat vanaf de Julianastraat tot de muur bij de boerderij bedraagt 87 meter. De diepte tussen de straat en de pastorie bedraagt slechts 35 meter.

Het zuidelijke deel van het park langs de Beatrixstraat is circa 100 meter. De diepte bedraagt ter hoogte van de pastorie tot de kerk circa 45 meter en bij de kerk circa 38 meter. Door de privé-tuin achter de pastorie is de doorgang tussen het noordelijke en het zuidelijke deel relatief smal, variërend tussen de 12 en 15 meter.

In dit relatief kleine park zijn openheid, doorzichten en zichtvelden zowel binnen het park als vanuit de omgeving essentieel. Ook het ensemble van historische bebouwing is niet alleen esthetisch van belang maar ook van belang omdat dit de agrarische en religieuze geschiedenis van het dorp Berghem in één beeld laat zien.

Gevolgen voor ruimtelijke structuur

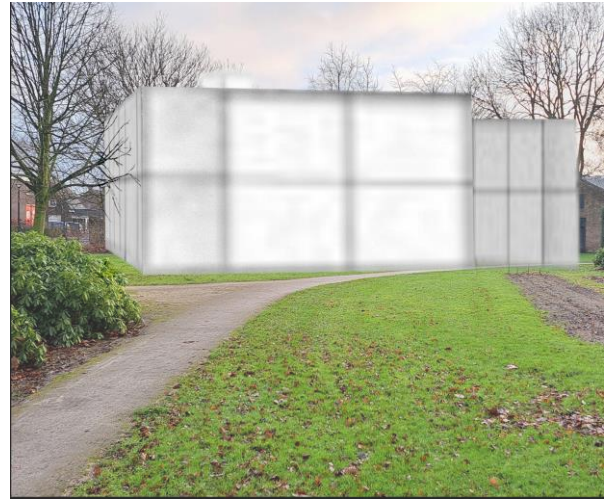
Dankzij de openheid in het noordelijke deel van het park is dit de enige locatie in het hele park waar alle aanwezige historische bebouwing in één zichtveld te zien zijn. De gevolgen voor de ruimtelijke structuur van en de historische bebouwing in het park zijn;

- De nieuwbouw inclusief de oprit en de parkeerplaatsen in het noordelijke deel van het park onttrekt ca. 75 % van het open gebied in dit deel van het park. De openheid van dit deel van het park is verdwenen.



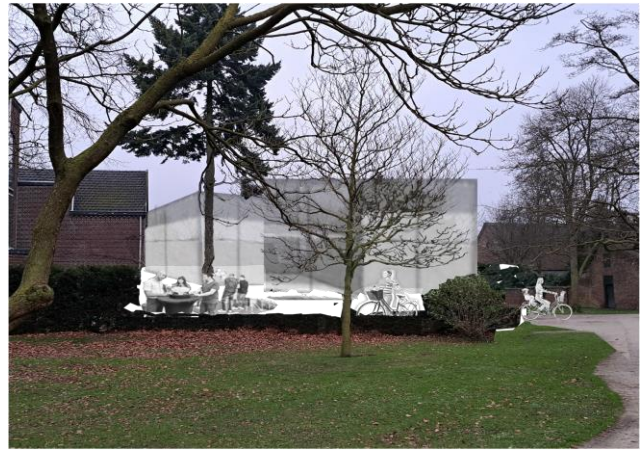
Doorzicht Past Teteringstraat

- Vanaf het grootste deel van de Pastoor Teteringstraat is er geen enkel zicht meer op het park.
- Het doorzicht vanaf de Pastoor Teteringstraat tussen de pastorie en de achterzijde van de kerk naar de Beatrixstraat verdwijnt.
- De openheid van het noordelijke deel van het park verdwijnt en de nieuwbouw staat dominant in het zicht.
- Het noordelijke deel van het park wordt aanzienlijk kleiner en de diepte in het park verdwijnt.
- Het door het hele park esthetisch meanderende wandelpad wordt in het noordelijk deel een vrij strak pad.
- Om een zichtlijn op zowel de pastorie en kerk te behouden zal de haag rondom de privé-tuin van de pastorie verwijderd worden. De privé-tuin van de bewoners maakt hierdoor optisch deel uit van het park.
- Het zicht op zowel de pastorie en kerk is slechts in beperkte mate uit noordwestelijke richting aanwezig.



ZICHT OP BOERDERIJ

- Het zicht vanuit het park op de zijgevel en achterzijde van de boerderij, de 18e-eeuwse muur en bomen op het erf van de boerderij zijn verdwenen. De zij- en achtergevel van de boerderij zijn enigszins zichtbaar vanaf het zuidelijke deel van het park wanneer de bladeren van de bomen zijn.
- De openheid van het noordelijke deel van het park verbeeldt de oorspronkelijk functie van de boerderij. De verbeelding van de historie van de boerderij en het zicht op dit deel van het rijksmonument verdwijnt vanuit het park en vanaf Pastoor Teteringstraat. De boerderij staat niet meer in het park en het rijksmonument verliest aan waarde.
- Bij het baarhuisje wordt het zichtveld vanaf het baarhuisje naar het noordelijke deel van het park grotendeels geblokkeerd. Ook hier staat bewoning dominant in het zicht.
- De nieuwbouw en de pastorie bepalen ook het zicht vanaf de parkeerplaats aan de kant van de boerderij. Hier kan men niet zien dat hier een ingang naar een park ligt.
- Ook in het zuidelijke deel van het park staat in de privé-tuin en de nieuwbouw dominant in beeld.



ZICHT VANUIT RUSTPUNT PARK

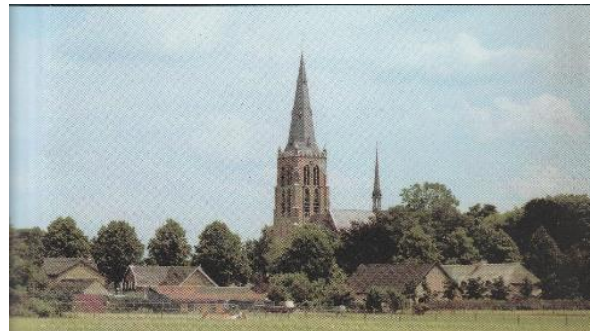
- De privé-tuin en de nieuwbouw staan dominant in het zicht van het enige rustpunt met bankjes in het zuidelijke deel.
- Bij de parkeerplaatsen op het kerkplein bij de boerderij bepalen de nieuwbouw en de pastorie het zicht, er is geen zicht op het park.
- Het plan voor de pastorie tast mogelijk het monumentale waarde van de begane grond van het gebouw aan. Hierover zijn geen adviezen bekend.

Historische bebouwing

De historische bebouwing in het park bestaat uit de kerk en de pastorie, het baarhuisje, de boerderij en de muur rond de boerderij.

- De kerk en pastorie.

De kerk is een rijksmonument en de pastorie een gemeentelijk monument. Oorspronkelijk diende de kerkstoren tevens als gevechtstoren tegen plunders uit Gelre. De Willibrorduskerk werd rond 1520 gebouwd. De kerk die aan de oostkant van de kerkstoren stond brandde in 1672 af en werd daarna weer opgebouwd. Een tweede brand door blikseminslag op 6 december 1895 verwoestte bijna de hele kerk en de torenspits. Alleen de zijmuren van de kerk en de kerkstoren, zonder spits, resteerden.



In 1902 was de nieuwbouw van de kerk gereed. Na restauratie van de kerkstoren en de spits was enkele jaren later de huidige kerk compleet.

De huidige pastorie is tegelijkertijd met de door brand vernielde kerk gebouwd ter vervanging van een pastorie die niet meer voldeed.

- De boerderij en de muur rond de boerderij.

Het woongedeelte van de Kempische langgevelboerderij is in 1792 opgetrokken, het bedrijfs gedeelte is van 1796. De boerderij met rieten dak, op de hoek van de Pastoor Van Teteringstraat en de St. Willibrordusstraat is een rijksmonument.

De naast de kerk gelegen boerderij heeft een architectuur-historische betekenis. De hoofdstructuur, bestaande uit een onderkelderd woongedeelte en een bedrijfs gedeelte, is behouden gebleven. De noordgevel van het woongedeelte is in het bijzonder van belang vanwege het fraaie, nog authentieke metselwerk.



Achter de boerderij ligt een ruim erf, dit erf is aan de zuid- en westzijde begrensd door een bakstenen muur uit de 18^e eeuw. De ligging van deze boerderij vlak naast de kerk laat, dankzij de openheid van het terrein in het park, het agrarisch verleden van Berghem zien.



De muur aan de zuidzijde is in 1874 geplaatst samen met het baarhuisje. Over de vraag of dit gebouw dienst heeft gedaan als baarhuisje of dat dit een gewoon 'schuurtje' is of dat het dienst heeft gedaan als baarhuisje is nog steeds discussie.