

ONS PARK VERDWIJNT

RED HET LAATSTE STUKJE GROEN IN BERGHEM!



**KERKTUIN = PASTORIETUIN = PAROCHIETUIN =
BESCHERMD DORPSGEZICHT SINDS 2009**

Wie zijn wij?

Werkgroep Behoud Pastoretuin Berghem

- Voorzitter
- Penningmeester
- Secretaris
- Woordvoerder
- Juridische zaken

- En vele vrijwilligers!



INHOUD PRESENTATIE

- RUIMTELIJKE STRUCTUUR
- GEVOLGEN VOOR HET PARK
- HET PLAN
- GEVOLGDE PROCEDURE
- OMGEVINGSPLAN, VISIE EN BELEID GEMEENTE OSS
- ONTHULLING
- ONZE ZIENSWIJZE
- PLAN VAN AANPAK (WAAR STAAN WE?)

Stel vooral al je vragen!

DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De tuin bestaat al sinds **1903**

In **2009** ontwerp voor het gebruik als openbaar park door KRUITKOK Landschapsarchitecten

De gemeente heeft **€600.000,-** geïnvesteerd

Kenmerken:

- Uitsluitend historische bebouwing
- Monumentale bomen en zorgvuldige beplanting
- Essentiële doorzichten en zichtlijnen
- Rekening houden privacy bewoners pastorie

In 2010 door gemeente een park aangelegd en verzorgt sindsdien het onderhoud



Definitief ontwerp

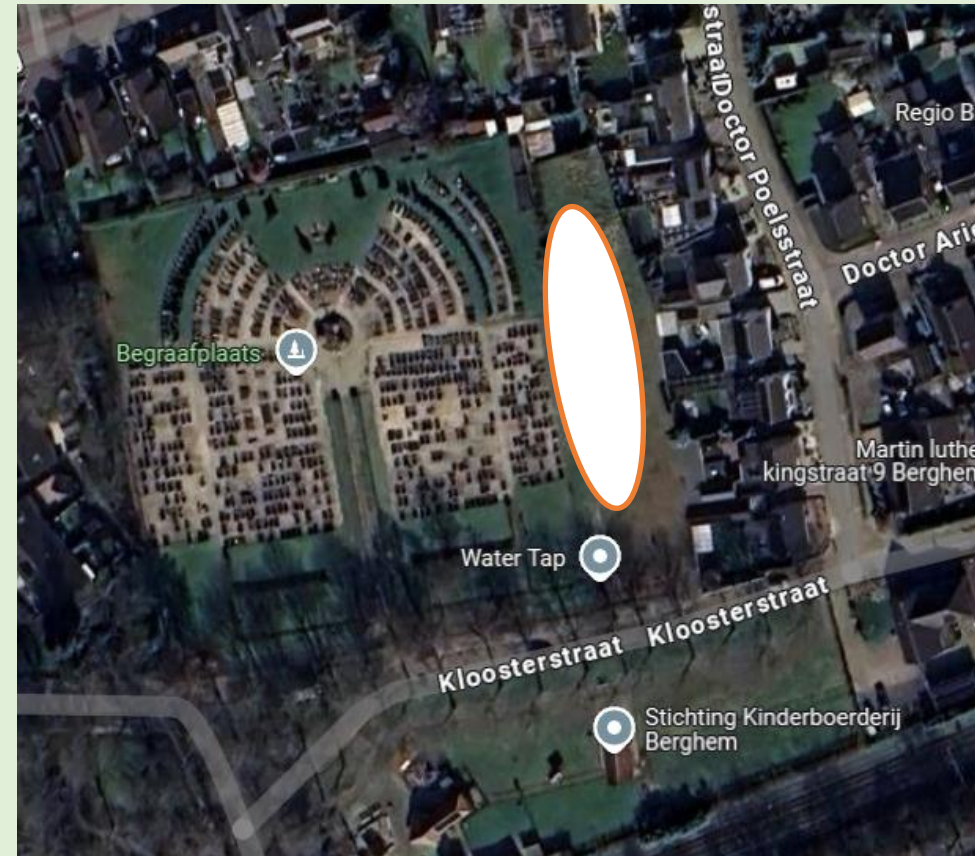
Definitief ontwerp Kerktuin Berghem

Zie ook: behoudpastorietuinberghem.nl/2025/02/19/het-ontwerp-van-de-pastorietuin

Het plan van het kerkbestuur

Het plan bestaat uit 3 delen

- 1. Huurappartementen in de pastorie*
- 2. Nieuwbouw in de pastorietuin*
- 3. Verkoop grond naast de begraafplaats*



Waarom dient het kerkbestuur de deelplannen 1 & 3 niet in?

Wat zegt het bestemmingsplan?

Omgevingsplan beschermt het park
regels ter bescherming van het park en
de aanwezige monumentale bebouwing

1. Pastorie = geen bewoning op de begane grond
2. Pastorietuin = bestemming groen (park) + geen bebouwing toegestaan

2023/2024 - PLAN UITGEWERKT MET GEMEENTE

Uitgangspunten bij uitwerking

- De erfgoedcommissie is **niet** gevraagd **óf** er gebouwd mag worden, **maar** gevraagd **hoe** er gebouwd kan worden
- Bepaal omvang en situering van de nieuwbouw met de minste schade aan het park
- Zichtlijn Pastorie en Kerk (religieus erfgoed)

HET PLAN

PASTORIE : 6 APPARTEMENTEN 4 TOEGESTAAN
NIEUWBOUW : 4 APPARTEMENTEN NIET TOEGESTAAN

TOTAAL 10 APPARTEMENTEN



Wat zegt het bestemmingsplan?

Omgevingsplan beschermt het park
regels ter bescherming van het park en
de aanwezige monumentale bebouwing

1. **Pastorie = geen bewoning op de begane grond**
2. **Pastorietuin = bestemming groen (park) + geen bebouwing toegestaan**

HET PLAN

PASTORIE : 6 APPARTEMENTEN 4 TOEGESTAAN
NIEUWBOUW : 4 APPARTEMENTEN NIET TOEGESTAAN

TOTAAL 10 APPARTEMENTEN



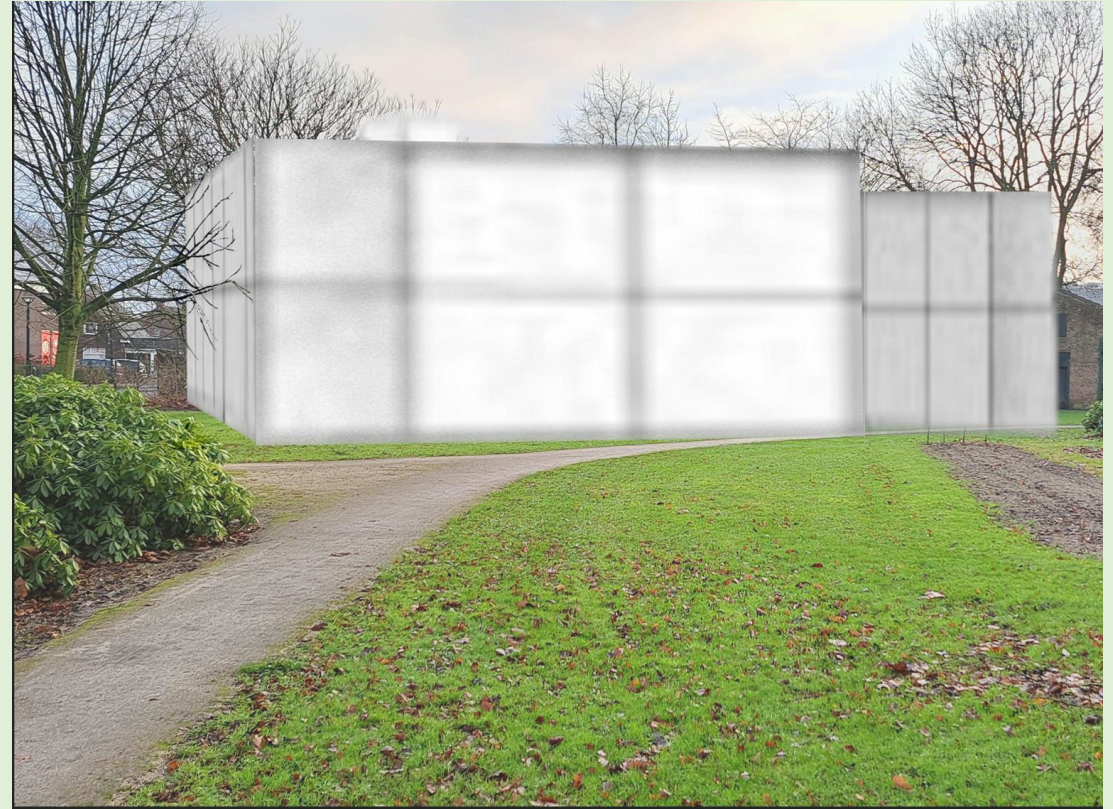
Zichtlijnen Noordelijke deel park (zicht west-oost)

Zicht op het Rijksmonument boerderij, muur en erf



Boerderij op open terrein naast de kerk toont agrarische en religieuze historie van Berghem

Zicht op boerderij vanuit park verdwijnt



- *Rijksmonument verliest waarde*
- *Openheid park verdwijnt en park wordt kleiner*
- *Bewoning dominant is beeld*

Zichtlijnen Noordelijke deel park (zicht vanaf Pastoor Teteringstraat)



- **Het zicht op het park en het ensemble boerderij, parochie en kerk verdwijnt**
- **Het doorzicht dat de diepte van het park toont is weg**
- **Aanwezige bewoning domineert het zicht**
- **Herkenbaarheid park uit omgeving is verdwenen**

Zichtlijnen Zuidelijke deel park (zicht vanuit het park zuid-noord)



- **Appartementen en bewoners domineren het beeld**
- **Diepte door doorzicht naar noordelijke deel verdwijnt**
- **Rustpunt geen rustpunt meer**
- **Wie maakt hier nog zijn trouwfoto?**

FYSIEKE LEEFOMGEVING

COMBINATIE VAN KENMERKEN PARK, DIE DE BELEVING VAN HET PARK BEPALEN

Ensemble van uitsluitend historische bebouwing

De aanwezige doorzichten, zichtlijnen, meanderende paden

Zicht op het park vanuit de omgeving

De openheid

Rustplekken in het park

Esthetische inrichting van het kleine park

Veel mooie foto locaties en wandelroute door het park

Minimaal zicht op de aanwezige bewoning/pastoriefunctie

~~**Ensemble van uitsluitend historische bebouwing**~~

~~**De aanwezige doorzichten, zichtlijnen, meanderende paden**~~

~~**Zicht op het park vanuit de omgeving**~~

~~**De openheid**~~

~~**Rustplekken in het park**~~

~~**Esthetische inrichting van het kleine park**~~

~~**Veel mooie foto locaties en wandelroute door het park**~~

~~**Minimaal zicht op de aanwezige bewoning/pastoriefunctie**~~

FYSIEKE LEEFOMGEVING

DOOR DE NIEUWBOUW EN HET TOEVOEGEN VAN BEWONING
WORDT DE FUNCTIE **WONEN DOMINANT**

EN

VERDWIJNT DE AANTREKKELIJKHEID VAN HET PARK VOLLEDIG
HET PARK IS GEEN PARK MEER
HET PARK IS **VERDWENEN**

OMGEVINGSPLAN EN BELEID GEMEENTE OSS

**B&W HEEFT AANGEGEVEN AAN PAROCHIE DAT PLAN PAST IN HAAR BELEID
MAAR HET IS STRIIDIG MET AMBITIE, VISIE EN BELEID VAN DE GEMEENTE!**

Omgevingswet: goedkeuring initiatief strijdig met het omgevingsplan mogelijk,
mits voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies.

VERSTEDELIJKINGSBELEID GEMEENTE OSS

**B&W HEEFT AANGEGEVEN AAN PAROCHIE DAT PLAN PAST IN HAAR BELEID, MAAR
DAT IS HELEMAAL NIET ZO BLIJKT UIT DE OMGEVINGSVISIE 2040:**

“In het stedelijk gebied Oss-Berghem is het toevoegen van een woning op een lege plek mogelijk indien het niet gaat om een waardevolle/ karakteristieke open plek en/of het geen afbreuk aan de hoofdgroenstructuur”

“Zeker in de stadjes en kernen waar de historisch gegroeide ruimtelijke structuur waardevol is en bijdraagt aan de identiteit en kwaliteit van het dorp”

OMGEVINGSPLAN EN BELEID GEMEENTE OSS

B&W HEEFT AANGEGEVEN AAN PAROCHIE DAT PLAN PAST IN HAAR BELEID
MAAR HET IS STRIIDIG MET AMBITIE, VISIE EN BELEID VAN DE GEMEENTE!

Omgevingswet: goedkeuring initiatief strijdig met het omgevingsplan mogelijk,
mits voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies.

De functie wonen wordt dominant aanwezig

Geen evenwichtige toedeling functies

De functie park verdwijnt

Het plan kan daarmee helemaal niet goedgekeurd worden

FINANCIIEEL BELANG

DOEL PAROCHIE VAN HET PLAN

1. De verkoop van een deel van het park als bouwgrond om de verbouw pastorie te bekostigen
2. Jaarlijks inkomsten te genereren voor het onderhoud van de kerk

PAROCHIE STELT DAT ER GEEN ALTERNATIEVEN ZIJN

De parochie kan niet failliet gaan, kunnen wel onder financiële curatele van Bisdom komen.

De opbrengst van de verkoop voor de bouw van appartementen in de parochie is beperkt.

Waarom betaald het Bisdom niet mee?

FINANCIËEL BELANG

**Maatschappelijke relevantie
van
het behoud huidige park
is veel groter dan
het financiële belang parochie**

VISIE GEMEENTE OSS

IN 2006 SCHREEF DE GEMEENTE EEN VISIE OP BERGHEM
DE HUIDIGE ONTWIKKELING IS DAARMEE IN STRIID

In dit plan werd de tuin aangemerkt als rustpunt.

“In het centrumplan bevinden zich tuinen. Deze tuinen voegen iets extra’s toe aan het centrum van Berghem en geven dit centrum een uniek karakter. De tuinen vormen rustpunten in het centrum en spelen een belangrijke rol in de ontmoetingsfunctie van het centrum. Er zijn verschillende tuinen te onderscheiden in het centrum: de kerktuin, het Bergse Veld en op termijn de Kloostertuin.”

Zie ook hetbergsepark.nl/visie-pastorietuin-2009-tot-nu/



Onthulling! Wat is de huidige status?

Waar loopt de ontwikkelaar nog meer tegenaan?

Enkele aspecten:

- *Omgevingswet (ontsieren monument)*
- *Beleid erfgoed en natuurbehoud*
- *Wegenwet (park > 10 jaar openbaar)*
- *Parkeerproblematiek*
- *Verkeerde waardering erfgoed door gemeente Oss*

Waarom doet de ontwikkelaar dan toch alsof de planvorming wél door kan gaan?



Wat zegt de erfgoedcommissie?

De erfgoedcommissie wil **geen** nieuwbouw in de tuin. Ze schrijft daarover:

De commissie betreurt de keuze om überhaupt in het park te bouwen

Het toevoegen van volume afbreuk doet aan de parkaanleg in zijn geheel en invloed heeft op de zichtlijnen

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.



Hoe kan het dan dat er vanuit de gemeente toch actief wordt meegewerkt aan de plannen?

Wat loopt er nog meer?

Erfgoedvereniging Heemschut heeft een brief gestuurd naar de gemeente Oss met het verzoek om een monumentale status voor de pastorietaan.

RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is inmiddels ook aangehaakt in de bestemmingsplanprocedure.



Plan van aanpak

Wat gaat de werkgroep doen?

- *Actief informeren*
- *In gesprek met het kerkbestuur*
- *Een zienswijze indienen*

Als het nodig is:

- *In bezwaar*
- *Naar de Raad van State*



Behoud de pastorietauin: teken de machtiging voor het bezwaar!

We hebben een zienswijze opgesteld namens het dorp.

*Hoe **meer** machtigingen we voor deze zienswijze kunnen verzamelen hoe **sterker** het **signaal** naar de gemeente*



Zie ook: <https://behoudpastorietauinberghem.nl/2025/03/08/zienswijze/>

MACHTIGING

Onderwerp zienswijze: Behoud Pastorietauin Berghem

Hierbij machtig ik,

Uw naam:

Uw adres:

Uw woonplaats:

Uw telefoonnummer (niet verplicht):

Uw e-mailadres (niet verplicht):

de volgende persoon om namens mij een zienswijze in te dienen.

Naam vertegenwoordiger: Gerard de Mol

Adres: Pastoor van Teteringstraat 3

Woonplaats: Berghem

Telefoonnummer (niet verplicht): 06-57705770

E-mailadres (niet verplicht): behoudpastorietauinberghem@gmail.com

Uw handtekening:

Handtekening vertegenwoordiger:

Datum:

Behoud de pastorietuin: teken de machtiging voor het bezwaar!



Natuur

- Het **enige park verdwijnt** wanneer er gebouwd wordt in de tuin. Ook de dieren, zoals de bijen, moeten weg
- Bouwen in de tuin schept een **precedent**. Het blijft misschien niet bij 4 appartementen
- **Verstening** door huizen en parkeerplaatsen draagt bij aan **hittestress** in de zomer



Procedure en gemeente

- De **gemeente betaalt onderhoud** en herinrichting. Dit is weggegooid geld wanneer er gebouwd wordt
- De plannen spelen al een tijd, **zonder inspraak** van het dorp
- Bebouwing in een park **past niet in de visie** voor 2040: veilig, **groen**, gezond en een eigen **Bergse identiteit**



Juridisch

- Volgens de omgevingswet mag **de omgeving van monumenten niet ontsierd** worden
- De tuin heeft een **bestemming 'groen'**. Dit staat geen nieuwe bebouwing van deze omvang toe
- De tuin wordt gebruikt als een **openbare weg en park**

Uitgebreide zienswijze werkgroep Behoud Pastoretuin Berghem

*De bouwplannen zijn **desastreus** voor het park
De ruimtelijke structuur wordt **onherstelbaar aangetast**
De functie wonen **verdringt** de functie park **volledig***

*Dit gaat **ten koste van** de fysieke leefomgeving van de inwoners van Berghem*

*Het laatste stuk groen,
het meest waardevolle historisch park van Berghem **verdwijnt***

*Het is **onvoorstelbaar** dat de opbrengsten van dit plan de parochie van een “faillissement” redt.
Het stelt wellicht een “het financieel onder curatele komen te staan binnen het Bisdom” tijdelijk uit.*

*Het plan is **volstrekt in strijd** met de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en het beleid van de gemeente Oss.*

**DIT PLAN KAN EN MAG
NIET WORDEN GOEDGEKEURD**

De toekomst van het park

De werkgroep Behoud Pastoretuin Berghem pleit voor het **behoud** van het **beschermde dorpsgezicht** van Berghem

Plan: het park in **eigendom** van een **eeuwigdurende stichting**

Doel: het **behoud** van de pastoretuin

- Er moet een **échte omgevingsdialoog** gevoerd worden over de plannen met de pastorie
- De **gemeente** blijft **beheerder**



Op de hoogte blijven?

De presentatie wordt op de website geplaatst:

behoudpastorietuinberghem.nl

Volg ons ook op:

- *Facebook*
- *Instagram*

hetbergsepark.nl



Iets doen?

Word actief in de werkgroep!

Denk aan:

- *In gesprek met het kerkbestuur*
- *Het bijwerken van de website*
- *Het ophalen van handtekeningen*
- *Het schrijven van een bezwaar*
- *Contact met de jurist*
- *Flyeren*

Je kunt ook in de schaduw helpen!

Mail of spreek ons aan:

behoudpastorietuinberghem@gmail.com

Communicatiemateriaal

Wil je een flyer, spandoek, poster of ander beeldmateriaal? **Mail of spreek ons aan:** behoudpastorietuinberghem@gmail.com

