



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oisterwijk  
T.a.v.  
Postbus 10101  
5060 GA Oisterwijk

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1208937

**Datum** 26 januari 2022  
**Betreft** Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Bijlagen**  
0

Naam	
Adres	Postelstraat 15
Postcode/plaats	5066EA Moergestel
Gemeente/provincie	Oisterwijk; Noord-Brabant;
Monumentnummer	29948

Geacht college

Op 29 november 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

### Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Het aanleveren van een nadere uitwerking van de restauratiewerkzaamheden en de wijzigingen aan interieur, kap en gevels waarin de in mijn advies benoemde aandachtspunten en aanpassingen zijn verwerkt.
- Het aanleveren van het in het plan benoemde kleurhistorisch onderzoek en de nadere kleurkeuze.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

### Het plan

Het rijksmonument wordt gerestaureerd en verbouwd en krijgt een nieuwe woonbestemming in de vorm van 9 (zorg)appartementen. In het plan krijgt elke woning een bescheiden buitenruimte. Het plan omvat het wijzigen van de indeling van het pand, het aanbrengen van dakramen en twee dakkapellen met inpandige balkons in het dak, het restaureren c.q. reconstrueren van buitendeuren en vensters, alsmede het aanbrengen van nieuwe deuren en ramen. Aan de

achterzijde van het washuis/de garage wordt een niet waardevolle achteraanbouw gesloopt. De vloeren, gevels en kap worden geïsoleerd, binnenmuren en vloeren worden aangepast om te voldoen aan eisen van woningscheiding, er wordt een lift ingebracht, het bovenste deel van de trap wordt verplaatst en vervangen. Naast het herstel van schilderwerk en het restaureren van gevelvensters en deuren betreft de restauratie hoofdzakelijk het stucwerk, het vernieuwen van de gootlijsten en goten, reconstructie en herstel van de dakbedekking (leien, zink en pannen) en de historische dakkapellen (oeil-de-boeuf).

Ter gelegenheid van het gevoerde vooroverleg over het plan is een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling met de RCE gedeeld. De inhoud van het rapport kan ik onderschrijven.

### **Motivering**

Het rijksmonument is een gepleisterde villa die gebouwd is als rooms-katholieke pastorie. Het pand dateert in de basis uit ca. 1840, maar werd aan het einde van de negentiende eeuw uitgebreid en in de periode 1947-1954 inwendig aangepast. Aan weerszijden en aan de achtergevel bevinden zich karakteristieke aanbouwen, waaronder een voormalige orangerie, een serre en een bakhuis annex opslagplaats.

Ik ben positief over het voorgelegde plan vanwege de hieraan verbonden restauratie van het monument waarvan de bouwkundige staat slecht is. Wanneer de werkzaamheden deskundig worden uitgevoerd met behoud van zoveel mogelijk historisch materiaal en een passende detaillering, zal het plan het behoud van het monument ten goede komen.

De aanpassingen aan het monument zijn bouwkundig ingrijpend, mede ten gevolge van het relatief zware programma, de hieraan verbonden (brandveiligheids)eisen en het plaatsen van een lift. De ingrepen houden echter op de volgende wijze rekening met de monumentale waarden: De hoofdvorm en de gevelindeling worden gerespecteerd, mede doordat de woningen via de bestaande toegangen in de gevels worden ontsloten. In het interieur blijft de hoofdstructuur in hoofdzaak herkenbaar en het beeld van de centrale gang met natuurstenen vloer en trappenhuis achter de hoofdentree behouden. Ook zullen straks in elke woning nog enkele historische interieurelementen aanwezig zijn. Tot slot is het positief dat rondom het monument geen individuele tuinen afgescheiden worden en de historische setting van de vrijstaande pastorie met een ruime voortuin het beeld blijft bepalen.

Wat betreft de uitwerking van het restauratie- en wijzigingsplan kan ik echter nog niet volledig instemmen. Ik beperk mij in dit advies tot de volgende opmerkingen op de aan mij voorgelegde planstukken:

#### **Interieur:**

- De representatieve middengang heeft aan weerszijden oude paneeldeuren en ik adviseer deze allemaal in situ aan de gangzijde te handhaven, inclusief de deuren die straks geen functie meer hebben. Aan de zijde van het appartement kunnen de openingen indien nodig worden dichtgezet.

- In het interieur blijven diverse elementen behouden, maar de aansluiting van de nieuwe indeling op deze elementen is soms ongelukkig of niet beoordeelbaar door het ontbreken van details. Ik wijs bijvoorbeeld op de in te bouwen installatieruimte die direct aansluit tegen de serreschuifdeuren in de achterkamer rechts op de begane grond, of de krappe aansluiting van de nieuwe wand op de trapbalustrade in de gang.

- De interieurstaat is op een aantal punten onduidelijk of de werkwijze roept vragen op. Dit geldt bijvoorbeeld voor de voorgestelde toepassing van pur onder de te behouden tegelvloer van de serre. De hoge wandkasten met kraaldelen in de oranjerie blijven behouden, maar in de afwerkstaat ontbreken eventuele herstelwerkzaamheden aan deze wand. Ook het hergebruik van de te verwijderen historische binnenwand op de zolder wordt in de werkomschrijving niet expliciet gemaakt. Ik adviseer overigens ook de oude deur in het houten trappenhuis op zolder her te gebruiken.
- Een leidingen/afvoerenplan ontbreekt, terwijl in elk appartement veel nieuwe installaties moeten worden ingepast waarbij mogelijk ook monumentale onderdelen worden geraakt. Ik wijs als voorbeeld op de te behouden tegelvloer in de serre waarop een keukenblok zal worden geplaatst. Inzicht in het leidingenverloop en in de eventuele werkzaamheden aan de vloer is hier wenselijk.

#### Exterieur:

- De tekeningen, de afwerkstaat en de bouwkundige opname sluiten nog niet naadloos op elkaar aan en de methodes van herstel worden niet specifiek omschreven. De kwaliteit van de werkzaamheden is daarom niet volledig te beoordelen. Het verbinden van uitvoeringsrichtlijnen aan de vergunning valt te overwegen.
- Details van de te vernieuwen en aan te passen ramen en deuren ontbreken, terwijl een zorgvuldige uitwerking van belang is voor het behoud van het gevelbeeld. Uit de tekeningen blijkt dat incidenteel een draaikiëpraam wordt toegepast, wat minder goed past bij de bestaande detaillering van de vensters en deuren in deze gevels.
- Ten aanzien van loggia's adviseer ik normaliter negatief, vanwege de grote ingreep het historische dak. In dit geval is het opnemen van een inpandig balkon in een dakkapel in het achterdakvlak een goede oplossing, wanneer het omhulsel ook echt de vorm krijgt van een dakkapel en aan de voorzijde (beweegbaar) wordt afgesloten. Het deels verglazen van de zijwangen kan aanvullend ook nog worden overwogen.
- In de werkomschrijving mis ik de opgave van het herstel van de monumentale rolluiken aan de voorgevel.
- Er wordt verwezen naar een (nog uit te voeren of reeds uitgevoerd) kleurhistorisch onderzoek. Dit onderzoek noch een kleurvoorstel maakt deel uit van de stukken, maar kan nog worden aangeleverd voorafgaand aan de werkzaamheden. Van belang is om in de uitvoering wel voldoende tijd te nemen voor uitvoering van het onderzoek en beoordeling van de kleurkeuze.

#### Overige aandachtspunten:

- Er wordt een lift in het monument ingebracht, maar uit het plan blijkt niet of het de bedoeling is het pand zelf toegankelijk te maken. Bij een deel van de buitendeuren bevinden zich monumentale natuurstenen trappen.
- Aan de achtergevel bevindt zich nog een restant van een bestrating van gegroefde gebakken (trottoir)tegels. Mijn aanbeveling is deze historische tegels te handhaven/na de werkzaamheden opnieuw een plek te geven bij het monument.

Met het oog op bovenstaande opmerkingen, is mijn aanbeveling om aan de te verlenen vergunning de voorwaarde te verbinden dat het plan nader wordt

uitgewerkt zodat de ontbrekende informatie nog kan worden beoordeeld en onduidelijkheden worden weggenomen.

**Onze referentie**

1208937

### **Uitgangspunten**

Dit advies is gebaseerd op de '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' (raadpleegbaar op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)).

### **Afschrift en tekeningen**

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.