

Behoud Café Juliana binnen planontwikkeling kern Oostelbeers

Oostelbeers 9-1-2025

Beste wethouder van de Ven en beste gemeenteraad- en burgerradsleden,

Graag vragen wij jullie aandacht voor de ontwikkeling van het pand van Café Juliana. We merken dat deze ontwikkeling veel losmaakt in Oostelbeers. Ten eerste omdat iedereen blij is dat er eindelijk iets gebeurt vanwege de langdurige leegstand van het pand. Maar ten tweede ook vooral het feit het oude beeldbepalende pand van “café Juliana” verdwijnt.



Het pand van café Juliana is, naast de oude school, hét beeldbepalende pand langs de doorgaande weg en kent een lange geschiedenis. Als je in Oostelbeers woont en iemand wil uitleggen hoe hij/zij moet rijden in Oostelbeers wordt dat vaak gedaan met, “voor de Wok rechtsaf”. Wij zouden graag zien dat dit pand behouden blijft voor Oostelbeers. Het past ook buitengewoon mooi (in opgeknapte, herstelde staat) bij de omliggende (rijks)monumenten in het lint van de herbestemde oude school tot kerk met veel historische panden.

Het pand dat in het plan op de plek komt van Café Juliana is een stuk hoger en staat dusdanig dicht op de weg dat je hier letterlijk tegenaan rijdt. Dit wordt het nieuwe beeldbepalende pand in Oostelbeers. Het ontwerp dat er nu ligt is doorsnee en kan overal staan, het biedt weinig kwaliteit voor de omgeving. De beeldkwaliteit van de Andreasstraat is de laatste jaren verder onder druk komen te staan, mede vanwege reconstructie van de N395 en de verkeerslichten. Juist vanwege de locatie is het aanzicht van Café Juliana van waarde voor de uitstraling van Oostelbeers.

Daarnaast maken veel inwoners zich zorgen over de grootte van de appartementen. Niet zozeer dat ze denken dat er geen vraag naar is maar wel in de hoeveelheid die er nu gepland is. In de krant werden de appartementen door een inwoner van Oostelbeers containerwoningen genoemd. Ter vergelijking, De gemeente Tilburg heeft vanwege ondermijning besloten appartementen van een dergelijke kleine omvang alleen nog in het centrum toe te staan. De dorpsraad vindt het dan ook niet logisch om deze in een dorp wel te realiseren.

Stichting Behoud Erfgoed Oirschot onderschrijft het behouden van (minimaal de gevel van) het voormalige Café Juliana en voegt hier de volgende overwegingen aan toe:

1. In 2008 is het bestemmingsplan voor Oostelbeers vastgesteld. In de laatste conceptversie die voor dit plan werd vastgesteld, is de locatie Andreasstraat 10 (Café Juliana) nog opgenomen met de beschrijving 'Rijksmonument' (bijlage 3). In de definitieve versie werd dit aangepast naar 'historische bouwkunst (provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart)'. Dit is op zijn minst opmerkelijk. Daarnaast werd het pand ook opgenomen op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP, database cultuurhistorische gegevens van 152.400 waardevolle Nederlandse gebouwde objecten). Beide pagina's zijn bijgevoegd. SBEO houdt er rekening mee dat Welstand bij haar besluit niet beschikte over deze informatie, noch over andere beschrijvingen zoals de informatie uit de bijgevoegde documenten van HKK Den Beerschen Aard. De wijziging in het bestemmingsplan 2008 heeft betrokkenen opnieuw heeft gewezen op de cultuurhistorische waarde van het pand.
2. Op diverse locaties in de gemeente Oirschot vindt woningbouw plaats waarbij panden die niet zijn opgenomen op de monumentenlijst (rijksmonument (RM) en gemeentelijkmonument (GM)) wel worden mee-ontwikkeld, vanwege de beeldbepalende kwaliteit. Dit gaat om panden die niet zijn opgenomen op de lijst van RM en GM. Goede voorbeelden zijn het oude schoolgebouw in Oostelbeers (v.m. GAC gebouw), locatie de Doornboom waar het woonhuis en de contouren van de limonadefabriek worden mee-ontwikkeld, maar ook de voormalige WOK (v.h. De Wereld) in Spoordonk.
3. Het voormalige Café Juliana behoort tot het historische dorpslint (bestemmingsplan 2008). De welstandsnota beschrijft deze linten als locaties waar onder meer het versterken van het historisch kader vooral gezocht wordt door het in stand houden c.q. restaureren van karakteristieke panden.
4. De brand in het oude Café Juliana heeft gezorgd dat Oostelbeerzenaren zich opnieuw uitgesproken hebben over de kwaliteit van het door de PO gepresenteerde ontwerp en de wens om de contouren van het oude pand te kunnen behouden (als een logische verbinding tussen de oude schoollocatie en het melkfabriekje naar de dorpskern).
5. Het verdrag van Faro en de nieuwe Omgevingswet bieden richtlijnen voor de omgeving van monumenten. Het lijkt ons logisch dat deze in ook in dit geval gewogen zouden moeten worden vanwege de directe relatie met het Oude Schoolgebouw, het melkfabriekje, de RM boerderijen in de directe nabijheid en de dorpskern met de oude toren, H.H. Andreas en Antonius van Paduakerk en de pastorie.
6. SBEO heeft eerder aandacht gevraagd voor een aanpassing in het plan door in het ontwerp de architectuur van het pand mee te ontwerpen, onderbouwd met een berekening met betrekking tot parkeren en kostenschattting van opbrengst i.r.t. het onderhavige plan. Het bestuur heeft geen terugkoppeling ontvangen of deze is meegenomen in het proces.
7. SBEO onderschrijft de zorg van de Dorpsraad over het realiseren van appartementsgebouwen met woningen van een dergelijke omvang in een kleine kern als Oostelbeers.

Dorpsraad Oostelbeers en SBEO vragen de gemeente(raad):

Zich in te spannen om de bijzondere architectuur, vormgeving en cultuurhistorische waarde van het pand te behouden en mee te ontwikkelen in het plan, conform de wens van de dorpsraad Oostelbeers en Stichting Behoud Erfgoed Oirschot.



Ondersteunende bijlagen:

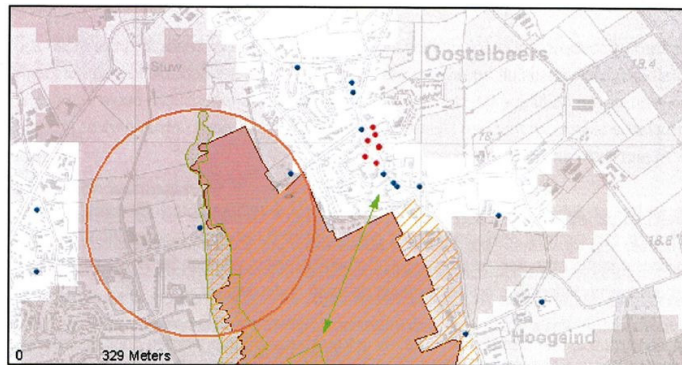
Bijlage 1: Historische structuur Oostelbeers

Bijlage 2: Groeten uit de Beerzen Café Juliana

Bijlage 3: (concept) bestemmingplannen

Bijlage 4: De Berse 2021-2 Café's De Reizende Man en Juliana in Oostelbeers

kercomplex genaamd; 'de es van Oostelbeers'. Aan de oostkant wordt de woonbuurt 'Hoogakkers' ontwikkeld, dit is de meest recente uitbreiding van de kern.



Figuur 8: Uitsnede van de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Zoals hiervoor reeds omschreven bestaan rond en in Oostelbeers een aantal cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebouwen en structuren. Binnen het plangebied betreffen het de volgende Rijksmonumenten:

- Hertog Janstraat 7 Industrie- poldermolen
- Andreasstraat 8, 10 Woonhuis en horeca
- Driehoek 1 Boerderij
- Kerkstraat 3, 4, 7, 8 Woonhuis
- 9, 10, 12, 14, 18, 20 Woonhuis
- Schoolstraat 2, 4 Dienstwoning en onderwijs & wetenschap
- Neereindseweg 24 Boerderij



Figuur 9: Schoolgebouw aan de Schoolstraat 4



Figuur 10: Andreasstraat 10

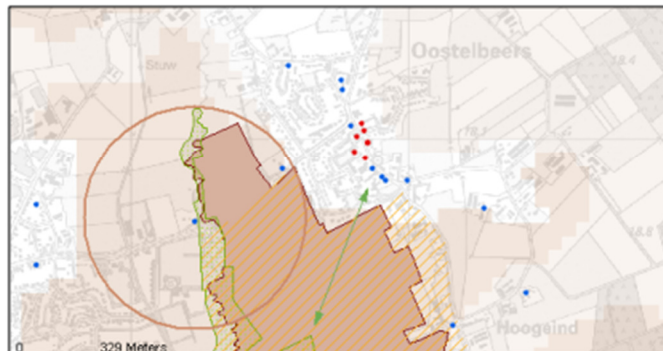
Een deel van de Rijksmonumenten zijn door Monumentenzorg tevens aangewezen als gemeentelijke monumenten, te weten:

- Kerkstraat 3 Boerderij/ woonhuis
- Kerkstraat 4 Boerderij/ woonhuis
- Kerkstraat 7 Boerderij/ woonhuis
- Kerkstraat 8 Pastorie/ woonhuis

Bestemmingsplan “Kom Oostelbeers” 2007

plex genaamd; 'de es van Oostelbeers'. Aan de oostkant wordt de woonbuurt 'Haagakkers' ontwikkeld, dit is de meest recente uitbreiding van de kern.

22



Figuur 8: Uitsnede van de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Zoals hiervoor reeds omschreven bestaan rond en in Oostelbeers een aantal cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebouwen en structuren. Binnen het plangebied betreffen het de volgende Rijksmonumenten:

- Kerkstraat 3, 4, 7, 8
10, 17 Woonhuis, boerderij, kerk, toren en pastorie
- Neereindseweg 24 Boerderij

Als gemeentelijke monumenten zijn aangewezen:

- **Andreasstraat 8** Woonhuis
- Kerkstraat bij 8 Koetshuis
- Kerkstraat 18 Woonhuis
- Neereindseweg 24 Boerderij/ woonhuis

De panden **Andreasstraat 10**, Kerkstraat 12/14 en 20, Schoolstraat 2 en 4 zijn op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als historische bouwkunst. Deze panden waren opgenomen in het MIP/MSP. Een aantal panden van deze lijsten is toen aangewezen als rijksmonument. De genoemde panden zijn toen nader in beeld gebracht, mede in het kader van het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. De panden Kerkstraat 20 en Schoolstraat 2 stonden op de nominatie om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. In de bezwaarprocedure zijn deze 2 panden alsnog afgevoerd van de gemeentelijke monumentenlijst een verdere bescherming van de genoemde panden wordt niet voorgestaan.