



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Meierijstad
T.a.v.
Postbus 10001
5460 DA Veghel

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
1164453

Olonummer
6150237

Bijlagen
0

Datum 22 september 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Voormalige zuivelfabriek St. Oda
Adres Lindendijk 5
Postcode/plaats 5491GA Sint-Oedenrode
Gemeente/provincie Meierijstad; Noord-Brabant;
Monumentnummer 520483

Geacht college

Op 13 juli 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument¹. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het betreft de verbouwing van de voormalige zuivelfabriek St. Oda aan de Lindendijk te Sint Oedenrode. Het huidige horecadeel (restaurant) wordt omgevormd naar Bed&Breakfast en horeca. Daarvoor wordt de logistiek op onderdelen gewijzigd, evenals het interieur en enkele geveldelen. Tevens wordt aan de achterzijde van het pand nieuwbouw toegevoegd. Wel staat deze nieuwbouw bouwkundig zo goed als los van het rijksmonument.

Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het pand en de direct aanpalende omgeving. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken, in het bijzonder de *Bouwhistorische verkenning met waardestelling* (november 2020) en de bouwtekeningen. Tot slot is het overleg en de verslaglegging van het bouwplan d.d. 22 juni 2021 betrokken in het advies.

¹ De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In onderstaande motivering worden de verschillende punten nader toegelicht.

Motivering

Aan het advies ligt de volgende motivering ten grondslag:

- *Pragmatische ontwerpformule*
Het plan leest als een kruisbestuiving tussen de benoemde en verbeelde cultuurhistorische en bouwkundige waarden, de bouwtechnische staat van het gebouw en het nieuwe programma van eisen (horeca, B&B en wonen). De ontwerpformule is pragmatisch en volgt in basis de (historische) contouren van het gebouw. Het gebouw is een complexe en bijzondere opstapeling van doelstellingen en belangen uit het begin van de 20^{ste} eeuw. Leidende principes waren het huisvesten van bedrijfsmatige logistiek en techniek t.b.v. de verwerking van het zuivelaanbod. Het corporatief industrieel ondernemerschap werd **bouwkundig 'verpakt' in een traditionele jas van baksteen, meervoudige volumes en kapvormen en 'industrial design'**. Helaas heeft de oorspronkelijke monumentaliteit en navolgbaarheid van het programma en de architectuur te leiden gehad onder meervoudige verbouwingen en pragmatische wijzigingen. Dit geldt in het bijzonder voor de periode na het vertrek van de onderneming (na 1979). Het huidige plan heeft niet tot doel de oorspronkelijke situatie te herstellen of te reconstrueren. Daarvoor is het programma niet geschikt en op onderdelen te complex. Wel ontziet het plan zo veel als mogelijk de historische constructie en verkaveling en is men dienstbaar aan het karakter van het gebouw. De huidige woon- en verblijfseisen (licht, lucht, ruimte, comfort, energetica en veiligheid) zijn pragmatisch ingekapseld in de historische onderdelen van het pand. De bouwkundige toevoegingen bij de huidige hoofdentree en aan de achterzijde van het gebouw zijn eenduidig in hoofdvorm en architectuur. Een navolgbare aanpak.
- *Ter aanbeveling: erfinrichting op basis van het industrieel verleden*
De erfinrichting voorziet in erfafscheidingen, parkeerzones en groendelen. Het gebouw is van oorsprong omkraagd door een verhard, open en sober erf. Er moest immers gewerkt worden. De logistiek en transportlijnen waren leidend. Het ontwerp herstelt de collectiviteit of openheid niet, noch het industriële karakter. Dit komt deels door het meervoudig eigenaarschap (het pand en perceel zijn gesplitst), deels door het meervoudig programma en de aard van de functies. Deze laatste verlangen enige vorm van comfort en tuin. Begrijpelijke overwegingen. Desondanks is een alternatief overweegbaar die meer aansluit bij de oorspronkelijke bedrijfsmatige context. Bijvoorbeeld door de keuze voor steltenplaten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan overtuigend en voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden. Het advies is de vergunning te

verlenen. Ter overweging wordt een alternatief inrichtingsplan voor het voormalige bedrijfserf voorgesteld.

Onze referentie
1164453

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '***Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten***' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.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.

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.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Adviseur architectuurhistorie regio zuid, Noord-Brabant