

Adviesteam Omgevingskwaliteit Oss

Verslag Adviesteam Omgevingskwaliteit

Datum: 16 december 2025, 13.00-16.45 uur

Locatie: 5.1.2e, Gemeentehuis Oss

Aanwezig:

Commissie Adviesteam Omgevingskwaliteit Oss:

Voorzitter: 5.1.2e (Voorzitter)

Leden: 5.1.2e (Stedenbouwkundige)

5.1.2e (Landschapsarchitect)

5.1.2e (Architect) (ook erfgoed lid)

5.1.2e (Cultuurhistoricus) (ook erfgoed lid)

Erfgoedcommissie Oss voor onderwerp KPN gebouw Molenstraat:

Leden: 5.1.2e (bouwhistoricus)

5.1.2e (Adviseur cultuurhistorie)

5.1.2e (Architect) (ook AO lid)

5.1.2e (Cultuurhistoricus) (ook AO lid)

Namens gemeente aanwezig algemeen:

5.1.2e (Stadsontwerper RO)

5.1.2e (Ondersteuning RO, notulist)

Afwezig:

5.1.2e (Architect)

Onderwerp 3

KPN locatie Molenstraat

Aanwezig voor onderwerp 3:

5.1.2e (Architect)

5.1.2e (Initiatiefnemer/eigenaar)

5.1.2e (Stedenbouwkundige RO, Gemeente Oss)

5.1.2e (Juridisch Adviseur RO, Gemeente Oss)

5.1.2e (Erfgoedcommissie)

5.1.2e (Erfgoedcommissie)

Adviesteam Omgevingskwaliteit Oss

Onderwerp 3:	KPN gebouw Molenstraat Oss
Advies:	Zie advies hieronder
Initiatiefnemers:	5.1.2e 5.1.2e
Behandeldatum:	16-12-2025
Openbaar/besloten:	Openbaar

Toelichting:

Bij dit agendapunt zijn 5.1.2e en 5.1.2e van de Erfgoedcommissie aangeschoven. Afgesproken is dat de Erfgoedcommissie haar eigen verslag / advies maakt.

Het plan is eerder besproken: Adviesteam Omgevingskwaliteit 16 januari 2024, 26 augustus 2025 en bij de Erfgoedcommissie 30 september 2025 en gecombineerd AO en Erfgoed op 25 november 2025. Erfgoed heeft voor het eerst afgelopen 30 september het plan besproken.

5.1.2e trapt af met een intro over het proces en de keuzes, de achterliggende gedachtes en intenties van dit initiatief. De opdracht aan 5.1.2e was "karaktervol gebouw met stijl" neer te zetten, zoals er in het verleden heeft gestaan, die ruimtelijke kwaliteit versterkt en juist niet verminderd. Er is niet om een "statement / icoon" gevraagd, die kwalificatie kunnen anderen er later mogelijk aan geven. Het plan moet mogelijkheid bieden voor betaalbare woningen op een mooie plek in het centrum van Oss.

Hierna neemt 5.1.2e het stokje over om vooral in te zoomen op de veranderingen die in het plan zijn doorgevoerd naar aanleiding van voorgaande opmerkingen. Er is geluisterd naar de opmerkingen en aanpassingen doorgevoerd maar wel bij ons concept gebleven. Het is een ontwerp waarmee je de Molenstraat beleefd.

We willen de vloerranden van het glazen bovenste deel van de voorbouw wel laten spreken. De appartementen in de glazen voorbouw zijn aangepast. Hierdoor is de gehele voorzijde per verdieping van 1 bewoner en zijn geen woningscheidende wanden nodig. Hierdoor zal uitstraling (gordijnen) uniformer worden.

Er is bewust gekozen voor twee verschillende stijlen bij de bouw aan de voorzijde aan de Molenstraat. Het onderdeel kan hierdoor aansluiten bij de bestaande, karakteristieke bouw van de Molenstraat (o.a. TBL, "Brabants Dagblad"-pand, Boerenleenbank), daarboven een heel ander beeld. Het is een hybride concept, en ik zoek wel naar de balans.

Bij de bebouwing op het binnenterrein is door een beuk minder te tekenen (ten koste van 5 woningen) meer ruimte ontstaan. Hierdoor kan het gebouw verder van erfgrans en bebouwing af gesitueerd worden.

Opmerking/vragen AO-leden:

- Dank ook voor de intro van 5.1.2e. Veel waardering voor jullie initiatief, we zijn ons er bewust van dat het een lastige locatie is met vele uitdagingen.
- Complimenten dat jullie zijn gaan studeren, en vier meter terug is een goede stap. Jullie hebben samenhang gezocht tussen bovenbouw en onderbouw, wat ons betreft mag die samenhang nog meer opgezocht worden.
- Relatie onderbouw bovenbouw nog meer versterken, is dat mogelijk? → bovenbouw heeft ook vermenging met de onderbouw.
- Puivulling onderbouw en bovenbouw aansluiten?
- Het zijn op dit moment twee contrasterende werelden op elkaar gestapeld.
- Wij zouden pleiten voor een meer eenduidige uitstraling van het gebouw aan de voorzijde van de Molenstraat.
- De getoonde referenties zijn niet in een smal perceel en naast historische panden.
- Probeer dichtgeplakte ramen aan onderzijde Molenstraat te voorkomen bij de invulling van de plint
- Doordat we de afgelopen overleggen veel focus hebben gehad op de ontwikkeling aan de Molenstraat is wellicht te weinig gekeken naar achterbouw.

- Hoe woon je aan die volle parkeerplaats? Hof een echte entree hof. → We hebben nagedacht over groen op de parkeerplaats. Aan het parkeerterrein komen geen woningen want bij dat gebouw komt parkeren onder het pand.
- Is de binnenruimte tussen de V niet te overdekken, zodat je een binnentuin creëert?
- Door de verdraaiing van de bovenbouw ontstaat de nodige ruimte aan de bestaande boom.

Tip: 5.1.2e tegenover 5.1.2e gebouw staat een mooi voorbeeld dat zich voegt.

Conclusie:

Vanuit AO: meerderheid is blij met de aanpassingen en staat positief ten opzichte van het plan. Één lid is van mening dat, het gebouw aan de Molenstraat, gegeven de monumenten in de omgeving, te dominant is, ook na de laatste aanpassingen. Een statement op een plek waar geen statement past.

NB: De Erfgoedcommissie zal haar eigen advies opstellen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3