

Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

GEMEENTE OSS POSTKAMER	
Datum:	10 FEB 2026
Afdeling:	RG
copie: RO	

Datum
6 februari 2026

Ons nummer
202500973/1/R2

Uw kenmerk
5633998

Inlichtingen
Mw. I.H.M. van de Sande
070-4264760

Onderwerp
Oss
Bp Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein - 2023

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Stichting Beschermd Stadsgezicht Ravenstein (SBSR)
Maasdijk 38A
5371 AA Ravenstein

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
- 4 FEB. 2026	
ZAAKNR.	
AAN:	Vidi Reo
BEHANDELD DD:	22 PAR: 111

Ravenstein, 3 februari 2026

Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Betreft: Begeleidende brief bij toezending zienswijze SBSR inzake ontwerp-omgevingsvergunning Vidi Reo - zaaknummer 202500973/1/R2

Geachte voorzitter,

Namens de Stichting Beschermd Stadsgezicht Ravenstein (SBSR) doen wij u hierbij toekomen een afschrift van onze zienswijze d.d. 3 februari 2026, gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss. Deze zienswijze betreft het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gemeenschapshuis Vidi Reo op het perceel RVS00 A 1702 (kenmerk CLZ00014327), inclusief de daaropvolgende rectificaties van 15 en 19 januari 2026.

Aangezien tegen het onderliggende bestemmingsplan "Hoornwerk Vidi Reo – 2023" reeds beroep aanhangig is bij uw Afdeling, en de ontwerp-omgevingsvergunning rechtstreeks voortbouwt op dit nog niet-onherroepelijke plan, achten wij het van belang dat uw Afdeling kennisneemt van de inhoud van onze zienswijze. De daarin opgenomen feiten, argumenten en constatering zijn direct relevant voor de beoordeling van het lopende beroep.

Wij verzoeken u deze zienswijze als aanvullende informatie bij het dossier te voegen.

Hoogachtend,

Willem Jan Pantus, secretaris



Bijlagen

- Zienswijze SBSR d.d. 3 februari 2026 inzake ontwerp-omgevingsvergunning - Vidi Reo
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning genomen: Bovenste Hoornwerk Ravenstein van 9 januari 2026, nr. 8884.
- Rectificatie publicatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning: (RVS00) A 1702 van 15 januari 2026, nr. 17645.
- Rectificatie publicatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning: op perceel RVS00 A 1702 van 19 januari 2026, nr. 21982.
- Advies RCE dd. 29 november 2022
- Advies RCE dd. 2 februari 2024
- Advies RCE dd. 2 december 2025

Stichting Beschermd Stadsgezicht Ravenstein (SBSR)
Maasdijk 38A
5371 AA Ravenstein

KOPIE

Ravenstein, 3 februari 2026

Gemeente Oss
College van burgemeester en wethouders
Postbus 5
5340 BA Oss

Betreft: Zienswijze op het voornemen d.d. 9 januari 2026 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van gemeenschapshuis Vidi Reo, perceel RVS00 A 1702, kenmerk CLZ-00014327, inclusief uw twee daaropvolgende rectificaties.

Geacht college,

Namens de Stichting Beschermd Stadsgezicht Ravenstein (SBSR) dienen wij hierbij onze bedenkingen in tegen het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van gemeenschapshuis Vidi Reo.

Fundamentele redenen van bezwaar

Voor SBSR staat één uitgangspunt voorop: het Bovenste Hoornwerk is een onlosmakelijk onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht en van het historische vestingstelsel van Ravenstein. De openheid, het vrije schootveld en de herkenbare vorm van het hoornwerk zijn kernwaarden die volgens de monumentenwet en het aanwijzingsbesluit (1977) moeten worden behouden. Bebouwing op deze locatie is daarmee in strijd met de essentie van de bescherming zelf. Het Hoornwerk is geen ontwikkellocatie, maar een monumentaal verdedigingswerk waarvan de waarde juist schuilt in het ontbreken van bebouwing.

Beschikbaar alternatief buiten het beschermd gebied

Daarbij komt dat het terrein van 't Kempke een volwaardig alternatief is. Het is gelegen buiten de stadsgracht, buiten het rijksbeschermd stadsgezicht en reeds voorzien van nutsaansluitingen. Dit terrein kan zonder aantasting van monumentale waarden worden ontwikkeld. Het college heeft dit alternatief niet betrokken in de belangenafweging, terwijl de Omgevingswet en de Awb juist vereisen dat minder ingrijpende alternatieven worden onderzocht.

Wij verzoeken u het ontwerpbesluit in te trekken. Onze verdere bedenkingen worden in punt 1 t/m 7 toegelicht.

7. Geen integrale beoordeling van cumulatieve effecten

De bouw van Vidi Reo staat niet op zichzelf. Ook de aanleg van een 'eigentijdse muur' aan de Maasdijk en de verleende kapvergunning voor bomen hebben directe en indirecte negatieve gevolgen voor hetzelfde gebied. Een integrale beoordeling is verplicht op grond van het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb), de gebiedsgerichte benadering van de Omgevingswet en de jurisprudentie over cumulatieve effecten. Deze beoordeling ontbreekt volledig.

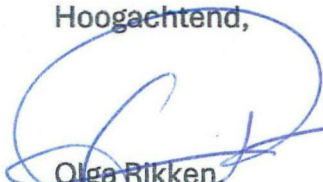
Verzoek

Gelet op het bovenstaande benadrukt SBSR dat het Bovenste Hoornwerk, als rijksbeschermd vestingonderdeel, per definitie niet geschikt is voor bebouwing. De kernwaarden van het beschermd stadsgezicht, openheid, leesbaarheid van het vestingstelsel en behoud van het historische landschap worden door de voorgestelde ontwikkeling onherstelbaar aangetast. Dit terwijl een reëel, juridisch toelaatbaar en praktisch uitvoerbaar alternatief beschikbaar is op het terrein van 't Kempke, buiten het beschermde gebied en met bestaande voorzieningen in de nabijheid van het station en de toekomstige woonwijk.

SBSR verzoekt uw college om:

- af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van gemeenschapshuis Vidi Reo,
- het vigerende bestemmingsplan 2013 als volwaardig toetsingskader te respecteren,
- bij de verdere besluitvorming het alternatief 't Kempke volwaardig te betrekken als minder ingrijpende en juridisch wél passende locatie.
- deze zienswijze integraal te betrekken bij de verdere besluitvorming.

Hoogachtend,


Olga Rikken,
voorzitter


Leon Theelen,
penningmeester


Willem Jan Pantus,
secretaris

Bijlagen

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning genomen: Bovenste Hoornwerk Ravenstein van 9 januari 2026, nr. 8884.
- Rectificatie publicatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning: (RVS00) A 1702 van 15 januari 2026, nr. 17645.
- Rectificatie publicatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning: op perceel RVS00 A 1702 van 19 januari 2026, nr. 21982.

Kopie aan de Raad van State, afdeling bestuursrecht.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning genomen: Bovenste Hoomwerk Ravenstein

Bovenste Hoomwerk Ravenstein, bij parkeerterrein De Bleek, kadastraal (RVS00) A 1702

het bouwen van een gemeenschapshuis Vidi Reo

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning genomen

Kenmerk: CLZ-00014327

Burgemeester en wethouders hebben een ontwerpbesluit genomen.

Bent u het daar niet mee eens?

Stuur dan een schriftelijke zienswijze. Dat is een brief waarin staat waarom u het niet eens bent met het ontwerpbesluit. De stukken over het ontwerpbesluit liggen vanaf de dag na deze publicatie 6 weken klaar om in te kijken. Zorg ervoor dat de zienswijze ontvangen is voordat de termijn van inkijken is afgelopen. Anders wordt uw zienswijze niet behandeld. Stuur uw zienswijze naar:

Gemeente Oss

College van burgemeester en wethouders

Ter attentie van Hoofd afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postbus 5

5340 BA Oss

Wilt u de stukken komen bekijken?

Dan moet u een afspraak maken via de balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Het telefoonnummer is 14 0412. U kunt een afspraak maken voor elke werkdag (maandag tot en met vrijdag) tussen 9.00 uur en 16.00 uur.

Wilt u praten over het ontwerpbesluit?

Bel met de balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving, telefoon 14 0412 en maak een afspraak.

Rectificatie publicatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning: (RVS00) A 1702

(RVS00) A 1702

het bouwen van een gemeenschapshuis Vidi Reo

Rectificatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning

Kenmerk: CLZ-00014327

Burgemeester en wethouders hebben abusievelijk een verkeerde tekst gepubliceerd op .. De publicatie met nummer betreft een geweigerde/verleende (ontwerp)omgevingsvergunning. Dit klopt niet.

..

De publicatie met nummer is de juiste publicatie. Voor informatie over de genomen beslissingen verwijzen wij naar de publicatie met nummer van .. Deze rectificatie heeft geen invloed op de termijn voor het indienen van een bezwaar/beroepschrift.

Rectificatie publicatie (ontwerp)besluit omgevingsvergunning: op perceel RVS00 A 1702

RECTIFICATIE

Voomemen om een vergunning te verlenen voor het bouwen van een gemeenschapshuis Vidi Reo op perceel RVS00 A 1702

het bouwen van een gemeenschapshuis Vidi Reo

Burgemeester en wethouders hebben abusievelijk een verkeerde tekst gepubliceerd op 29 december 2025 en 15 januari 2026.

In de publicaties met nummer 570904 en 17645 worden onder andere geen termijn genoemd voor het geven van reacties op het ontwerpbesluit.

In de publicatie met nummer 8884 is de tekst aangepast. Diepublicatie is de juiste publicatie. Voor informatie verwijzen wij naar de publicatie met nummer 8884 van 9 januari 2026. Deze rectificatie heeft geen invloed op de termijn voor het geven van reacties op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oss
T.a.v.
Postbus 5
5340 BA OSS

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

Contactpersoon

T [redacted]
[redacted]@cultureelerfgoed.nl

DSO-verzoeknummer
2025072300327

Onze referentie
1741230

Uw referentie

Datum 02 december 2025
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam
Adres
Postcode/plaats
Gemeente/provincie Oss; Noord-Brabant;
Monumentnummer 32369

Naam
Adres
Postcode/plaats
Gemeente/provincie Oss; Noord-Brabant;
Monumentnummer 32372

Geacht college,

Op 18 augustus 2025 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b, van het Omgevingsbesluit (Ob). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het betreft de bouw van het gemeenschapshuis op het hoornwerk aan de zuidzijde van de stad, ook wel het bovenste hoornwerk genoemd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is gewerkt aan een gebiedsvisie en aansluitend een bestemmingsplan. Deze zijn destijds voorzien van commentaar middels een preadvies van de RCE d.d. 29-11-2022 en 02-02-2024. Aansluitend is gewerkt aan een landschapsplan en bouwplan. Deze laatste twee, in het bijzonder het bouwplan, liggen nu voor ter advisering.

Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de vesting van de stad (omgrachting en oever) en het rijksbeschermd stadsgezicht (hierna RCE). Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken en de bouwtekeningen.

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning *te verlenen*. Hieronder wordt het advies toegelicht.

Motivering

Een strakgesneden maatpak: gebouw en landschap gaan hand-in-hand

Inzet was de som der delen meer te laten zijn dan alleen de bouw van een gemeenschapshuis zelf. Daarvoor is de locatie en zijn de erfgoedwaarden te precair. De aangeleverde documenten in combinatie met de vastgelegde planologische regels en kaders geven voldoende inzicht en vertrouwen in de feitelijke herinrichting van het terrein en de bouw van het gemeenschapshuis VidiReo. De bestaande erfgoedwaarden worden min of meer bestendigd en de verdwenen erfgoedwaarden worden beter zichtbaar gemaakt. Naast een erfgoedgeladen landschapsplan en inrichtingsplan (waarin opgenomen een gheherdefinieerd parkeerterrein, grachtverloop en duiding van de historische keel), is het gebouw zowel in de positionering, massa als architectuur overtuigend. Niet eenvoudig gezien het programma van eisen en de intensieve stapeling aan functies en wensen. Het gebouw en geplooid landschap leest als een strakgesneden maatpak. Zonder te benauwen. Dit komt mede door het veelvuldig gebruik van hout in de gevelaanzichten, het transparante gebruik daarvan en het overwegend gedekt kleurengebruik. Bezien vanuit erfgoed en in het bijzonder het vestingwerkstelsel zijn met name de zuidwestelijke en noordwestelijke gevel van belang en de wisselwerking tussen het gebouw en de openbare ruimte. De zuidwestelijke flank houdt het midden tussen een civiel talud en een landschappelijk aanzicht door de houtopstand. Dit komt tegemoet aan het karakter van de vesting: een 'zacht' aanzicht. De noordwestelijke gevel en aanliggende buitenruimte is daarentegen scherp in de architectuur en reliëfversnijding. Dit is noodzakelijk, niet in de laatste plaats om de historische keel (weer) zichtbaar te maken en het oude verloop van de stadsgracht te benadrukken.

Ondanks de forse landschappelijk ingreep (waaronder ook een ontsluitingsweg vanaf de Maasdijk naar het hoornwerk), blijft de groene ruimte gespaard en/of wint aan betekenis, zeker ter hoogte van de Bleek en de bocht van de gracht (parkeerplaats verschuift naar achter).

Voor een aanvullende motivering wordt verwezen naar de ingenomen standpunten en gegeven adviezen in de preadviezen van de RCE en de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie.

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 verleende omgevingsvergunning

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toe te zenden. Dit kan door toezending aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Onze referentie

1741230

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,

5.1.2e

5.1.2e

Adviseur Architectuurhistorie

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, 3



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oss
T.a.v. 5.1.2e en/of 5.1.2e
Postbus 5
5340 BA Oss

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

Contactpersoon

5.1.2e
T 5.1.2e
5.1.2e@cultureelerfgoed.nl

Olonummer

Onze referentie
1297458B

Bijlagen
0

Datum 2 februari 2024
Betreft Preadvies gebiedsvisie hoornwerk Ravenstein t.b.v. bouw
multifunctionele accommodatie

Naam Omgrachting.
Adres
Postcode/plaats Ravenstein
Gemeente/provincie Oss; Noord-Brabant;
Monumentnummer 32369

Naam Oever
Adres
Postcode/plaats Ravenstein
Gemeente/provincie Oss; Noord-Brabant;
Monumentnummer 32372

Geacht college,

Op 19 december 2023 vroeg u mij voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning monumenten te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemde monumenten. Het betreft de bouw van het gemeenschapshuis op het hoornwerk aan de zuidzijde van de stad, ook wel het bovenste hoornwerk genoemd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is gewerkt aan een gebiedsvisie.

Advies

Met dit preadvies wordt gewezen op de gevolgen van het voorgestelde plan voor de monumentale waarden van het gebied en de vestingwerken (rijksbeschermd stadsgezicht en vestingwerken). Bij de beoordeling zijn de aanwijzingsbesluiten met de registeromschrijvingen betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken, de schouw op locatie en de overleggen d.d. 28-09-2023 en 19-12-2023. Tot slot is dit preadvies een reactie op het eerder gegeven advies d.d. 29-11-2022.

Een definitief oordeel over het plan kan pas gegeven worden nadat een definitieve omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend. Ik verzoek u om dit advies bij de verdere planontwikkeling te betrekken.

Naar aanleiding van de planstukken is het preadvies positief. Hieronder wordt het advies verder toegelicht.

- *Een verder verdiepte gebiedsvisie*

Aan de gebiedsvisie *Bovenste Hoornwerk Ravenstein. Gebiedsvisie en inrichtingsplan* is de afgelopen periode verder gewerkt. Doel is meer grip op en inzicht te krijgen in het gebied om zo de uitgangspunten te kaderen voor de nieuwe ontwikkelingen. Ook is gekeken hoe de som der delen meer kan zijn dan alleen de bouw van een gemeenschapshuis zelf. Kijkend naar de analyse en de huidige stand van de visie, zijn er goede en overtuigende stappen gezet. Men heeft het gebied geduid en geanalyseerd op basis van de vraag: wat is de betekenis van de open ruimte en wat er mee te doen? Kort en bondig: men doet er niets mee. Anders gezegd, de open ruimte blijft open (voor zover mogelijk) en wordt zo min mogelijk geroerd. Dit uitgangspunt is zowel landschappelijk, stedenbouwkundig als cultuurhistorisch te verdedigen. Het gebied werd en wordt gekenmerkt door tijdelijkheid. In vreedstijd werd er geakkerd, gerommeld, gewassen en wat dies meer zij. In oorlogstijd was het gebied onderdeel van defensieve doeleinden. Het *niet* bouwen of bezetten van het hoornwerk, zelfs na de vestingwet in 1874 is cultuurgoed geworden in de stad. Het stedenbouwkundig en bouwkundig open laten van de ruimte is in de gebiedsvisie verder gedetailleerd en becommentarieerd. De benoemde begrenzing van de functies en doeleinden (voorzet bestemmingsplan) zijn zowel programmatisch als cultuurhistorisch gemotiveerd. Genoemde gegevens zijn onder andere het grachtverloop en de overgang tussen bleek en hoornwerk. De exacte plaatsbepaling van de nieuw in te richten parkeerplaats (deze blijft functioneel behouden), het toekomstig gebouw en het groenplan wordt mede bepaald door archeologische inzichten en de analyse van historische kaarten. De locatie van de keel is hierin bepalend. Tot slot is de vorm en materialisering van de openbare ruimte en de leesbaarheid van de historische lijnen nog onderwerp van studie.

- *Meer dan bouwen alleen: een herinrichting van het gebied*

Een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling is een integrerende basisgedachte die alle mogelijke scenario's en niveaus bindt en samenbrengt. Ook hierin is men verder gegaan in het onderzoek. Met andere woorden, men heeft voor het hele gebied een herinrichting voorzien die zowel tegemoet komt aan de historische logica als het toekomstig gebruik. Het blijft dus niet bij bouwen alleen. Hoewel het denken over de vorm van het gemeenschapshuis nog in ontwikkeling is evenals de toekomstige ontsluitingsweg vanaf de Maasdijk, zal deze dienend zijn aan de open ruimte en de historische betekenis van de plek. Dit geldt tevens voor de locatie en de hoofdvorm van het gebouw. Daarbij wordt het gebouw, zoals al eerder bedacht deels aardkundig aan het oog onttrokken door het opwerpen van een dijklichaam (talud). Dit past in de

traditie van het *niet* bouwen op het hoornwerk. Hoe het gebouw ten slotte bijdraagt aan de verbeelding van de vesting Ravenstein en het hoornwerk in het bijzonder gebied, is nog onderwerp van studie. Mogelijk kan het toekomstig gebouw bijdragen aan de betekenis van de Zuiderwaterlinie en de bijzondere positie van stad en het Land van Ravenstein.

- *Inzicht in de 'klare lijn'*

Er wordt nog archeologisch onderzoek gedaan naar de historische begrenzing van het bovenste hoornwerk en de Beneden Bleek. Of er daadwerkelijk iets wordt aangetroffen is nog niet bekend. Eventuele gegevens en inzichten moeten bijdragen aan de exacte begrenzing van de functies en de ruimtes, voor zover deze bestaan. Mogelijk ontstaat er inzicht in de 'klare lijn' van de voormalige militaire inrichting en betekenis van de plek. Deze kan verder sturend zijn in het definitieve ontwerp.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het plan in basis voorstelbaar is. Het gebrek aan samenhang in de gebiedsvisie is door verdere analyse en onderzoek verder gedefinieerd en becommentarieerd. De keuzes als ook de samenhang overtuigen. De som der delen lijkt inderdaad meer te zijn dan 'slechts' een gebouw. Het doorontwikkelde en verder uitgewerkte plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

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

5.1.2e

5.1.2e

Adviseur architectuurhistorie

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, 3



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oss
T.a.v. J.W. van Zoelen en/of A. van Gendt
Postbus 5
5340 BA Oss

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

Contactpersoon
Emil Uriot
T +31650089920
e.uriot@cultureelerfgoed.nl

Olonummer

Onze referentie
1297458

Bijlagen
0

Datum 29 november 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam	Omgrachting.
Adres	
Postcode/plaats	Ravenstein
Gemeente/provincie	Oss; Noord-Brabant;
Monumentnummer	32369

Naam	Oever
Adres	
Postcode/plaats	Ravenstein
Gemeente/provincie	Oss; Noord-Brabant;
Monumentnummer	32372

Geacht college,

Op 13 september 2022 vroeg u mij voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning monumenten te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemde monumenten. Het betreft de bouw van het gemeenschapshuis op het hoornwerk aan de zuidzijde van de stad, ook wel het bovenste hoornwerk genoemd.

Advies

Met dit preadvies wordt gewezen op de gevolgen van het voorgestelde plan voor de monumentale waarden van het gebied en de vestingwerken (rijksbeschermd stadsgezicht en vestingwerken). Bij de beoordeling zijn de aanwijzingsbesluiten met de registeromschrijvingen betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken en de bouwtekeningen.

Een definitief oordeel over het plan kan pas gegeven worden nadat een definitieve omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend. Ik verzoek u om dit advies bij de verdere planontwikkeling te betrekken.

Naar aanleiding van de planstukken is het preadvies vooralsnog kritisch, maar niet uitsluitend. Hieronder wordt het advies verder toegelicht.

- *Een meervoudige bescherming: ruimtelijk en bouwkundig*
De locatie bevindt zich aan het adres Bleek op het voormalige Hoornwerk van de vestingwerken van Ravenstein en bevindt zich als zodanig binnen het Beschermd Stadsgezicht onder nummer 1518 (21-01-1977). Ook ligt de locatie in en aan de vestingwerken die als Rijksmonument zijn beschermd onder nummers 32369 en 32372.
- *Een basis voor gebiedsontwikkeling: de gebiedsvisie*
De bouw van het gemeenschapshuis staat niet op zichzelf. Op termijn wordt tevens de Maasdijk versterkt in het kader van het Meanderende Maasproject. Om de dynamiek te kaderen is een gebiedsvisie opgesteld: 'Bovenste Hoornwerk Ravenstein. Gebiedsvisie en inrichtingsplan' d.d. 17 december 2021. Hierin maken beide projecten op verschillende niveaus verbinding (deels herstel en/of versterking historische situatie, wijziging routing en logistiek verkeer, ontstening en vergroening van het openbaar gebied en duiden bouwlocaties). De basis van de visie ligt in de historische en archeologische waarden van het gebied en de ambities t.a.v. het ruimtegebruik en de ruimtelijke beleving, zoals de verbinding tussen de stad en de rivier (waterfront), behoud van de historische gelaagdheid en wandelmogelijkheden in en om de vesting.
- *Gebiedsontwikkeling en ruimtelijk integraal onderzoek*
De vraag is of de visie voldoende houvast geeft om op termijn de planologische kaders te herzien? Ja en nee. De visie is een antwoord op de vraag om een plan op te stellen waarin de som van alle ambities en plannen weergegeven wordt. Daarbij zijn historische waarden richtinggevend en sturend. Gelijktijdig is de visie hierin te beperkt. De feitelijke (ruimtelijke) betekenis van het hoornwerk en in het kielzog het bastion komt onvoldoende aan de orde. De toegevoegde ontwerpideeën zijn duidend, maar niet oplossend. En missen de stedenbouwkundige, verkeerskundige en bouwkundige verdieping die nodig is voor het feitelijke ontwerp en de nieuwe planologische werkelijkheid. Voorbeelden zijn de nieuwe verkeerskundige verbindingen, het flexibele faciliterende veld in het midden van het hoornwerk en de te verplaatsen parkeerplaats uit de zone van de voormalige vestinggracht naar het midden van het hoornwerk. Dat zijn veel veranderingen die meer (concrete) duiding verlangen. Ondanks de verkenning en erkenning van het gebied, is er behoefte aan een heldere conceptuele basisgedachte die als spil alle mogelijke scenario's en niveaus bindt en samenbrengt en de weg plaveit naar het feitelijk ontwerp. In alles dient het ontwerpconcept robuust en integrerend te zijn, zeker met het oog op krappe budgetten, lange looptijden, schakelmomenten, ontwerp kwaliteit en programmering. Gezien de opgave, de overdadige historische context en tot kwaliteit dwingende omgeving geen overbodige luxe. Specifiek worden de volgende zaken benoemd.
- *Een robuust en integrerend concept*
Het advies is de gebiedsvisie aan te vullen of te versterken door:

- o een nader uitgewerkt stedenbouwkundig visie op de locatie en het programma op grond waarvan men samenhangende conceptuele keuzes kan maken. De eerder verschenen rapporten vormen daarvoor een goede en ook gedragen basis. Er is behoefte aan een verdere definitie van de gewenste logistiek van parkeren (situering en inrichting) en verkeersstromen, looplijnen, het situeren en selecteren van het groen, erfverharding, erfafscheidingen en straatmeubilair, etc. In alles organiseert en bevestigt het inrichtingsplan de locatie specifieke eigenheid en nieuwe functies.
- o een architectuurplan of beeldkwaliteitsplan waarin de conceptuele hoofdkeuzes worden uitgewerkt en gedetailleerd in termen van:
 - de onderlinge en individuele verhoudingen van de gebouwen en de openbare ruimte, typologische keuzes en het duiden van de schaal, maat en architectonische kwaliteiten en mogelijke bijzonderheden (verwijzend naar bijvoorbeeld Ravenstein, de Maas en het hoornwerk).
 - het sorteren van de architectonische middelen ten einde samenhang te organiseren in de variatie aan gebouwen (typologie en gevelindividualiteiten) en overige bouwwerken in de openbare ruimte. Gelijktijdig wordt zo het ontwerpproces gevrijwaard van arbitraire keuzes en oplossingen. Het 'Ontwerpend-onderzoek Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein', d.d. 9 maart 2022 heeft ontegenzeggelijk kwaliteit en overtuigd in basis, maar wel in samenhang met de overige plannen. Bovenal is het onderzochte en benoemde kwaliteitsniveau niet vrijblijvend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het plan in basis voorstelbaar is, maar onvoldoende overtuigt. Daarvoor mist de gebiedsvisie een voldragen stedenbouwkundige, verkeerskundige en bouwkundige verdieping die nodig is voor het feitelijke ontwerp en de nieuwe planologische werkelijkheid. Het advies is de gebiedsvisie hierop aan te vullen en aan te scherpen opdat in brede en specifieke zin een toekomstig kader voor deze locatie wordt geschetst en waarbij zorgvuldig met de beschermde dorpsgezicht en de beschermde monument wordt omgegaan. Het bouwen van het gemeenschapshuis wordt niet losgezien van de overige deelplannen. Het zondermeer bouwen van een gemeenschapshuis op de geduide locatie is zo gezegd onvoldoende. Het doorontwikkelde en verder uitgewerkte plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

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 staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,

de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Onze referentie

1297458

E. Uriot

Emil Uriot
Adviseur architectuurhistorie