

Stichting Beschermd Stadsgezicht Ravenstein (SBSR)

5.1.2e

5.1.2e Ravenstein

Ravenstein, 3 februari 2026

Gemeente Oss

College van burgemeester en wethouders

Postbus 5

5.1.2e 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 schootsveld 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.

1. Omgevingswet versus de Wet ruimtelijke ordening

Namens de Stichting Beschermd Stadsgezicht Ravenstein (SBSR) maken wij bezwaar tegen het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van gemeenschapshuis Vidi Reo. De vergunningprocedure valt onder de Omgevingswet, maar de planologische basis waarop deze vergunning steunt, betreft het bestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo – 2023 dat vóór 1 januari 2024 is vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en nog niet onherroepelijk is. Op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet blijft voor dit bestemmingsplan het oude recht (Wro) van toepassing.

Daarnaast staat deze vergunningprocedure niet op zichzelf: zij is onlosmakelijk verbonden met het lopende beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan “Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023”, waaraan de vergunning haar planologische basis ontleent.

2. Essentiële wijzigingen van het uitvoeringsplan zonder nieuwe besluitvorming

Na vaststelling en publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Hoornwerk – 2023” d.d. 12 december 2024 zijn in de verdere uitwerking van het project Definitief Ontwerp gemeenschapshuis, ingrijpende wijzigingen doorgevoerd. Een van deze wijzigingen betreft de gedeeltelijke ophoging van het Bovenste Hoornwerk met circa 50 cm op het deel van het terrein dat archeologisch niet is onderzocht. Het roeren van de bodem dieper dan 30 cm op een niet-verstoord oppervlak is vergunningplichtig op grond van de Erfgoedwet en vereist een afzonderlijke monumentenvergunning.

Daarnaast is onduidelijk of de gekozen funderingsmethode (inboren of heien) leidt tot overschrijding van de maximaal toegestane verstoringsnorm. De norm staat een maximale verstoring van 2% van het monument toe, terwijl in de huidige uitwerking reeds 3,2% wordt bereikt. Bij overschrijding van deze schadefactor is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) verplicht hierover een afzonderlijk besluit te nemen. Een dergelijk besluit ontbreekt.

Uit het bestemmingsplan “Hoornwerk – 2023” (Artikel 3.1, Gemengd) blijkt bovendien dat het bestemmingsvlak een omvang heeft van circa 4.500 m². Het bouwvlak beslaat circa 3.600 m², waarvan ongeveer 1.500 m² wordt benut voor het gemeenschapshuis. Dit betekent dat binnen het resterende bouwvlak nog circa 2.100 m² aan toekomstige bebouwing mogelijk is binnen de toegestane functies van de bestemming *Gemengd*, waaronder horeca 2, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en parkeren. Deze ontwikkelruimte kan worden benut via een reguliere omgevingsvergunning, zonder dat een nieuw bestemmingsplan nodig is, hetgeen wij verwerpen.

De genoemde essentiële wijzigingen, zowel in de fysieke ingreep op het monument als in de feitelijke ruimtelijke impact van het bouwvlak, vormen een wezenlijke planwijziging met substantiële ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische nadelige gevolgen. Zo wordt het gebouw een halve meter hoger. Deze wijzigingen zijn niet onderzocht, niet gemotiveerd en niet opnieuw ter inzage gelegd. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State had het college bij dergelijke afwijkingen een nieuw ontwerpbesluit moeten publiceren en de wijzigingen opnieuw ter participatie moeten aanbieden. Dat is niet gebeurd en daarmee handelt het college in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) en het fair-playbeginsel (art. 2:4 Awb).

3. Ontbrekend of ondeugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de planwijzigingen

De ophoging van het terrein en de impliciete toekomstige ontwikkelruimte hebben aantoonbaar negatieve gevolgen voor het visuele en cultuurhistorische landschap, de waterhuishouding, de bodemstructuur, de natuurwaarden en de leefomgeving van omwonenden. Deze effecten zijn niet, althans onvoldoende, onderzocht. Het ontwerpbesluit bevat geen actuele onderbouwing die rekening houdt met de gewijzigde situatie. Daarmee is niet voldaan aan de motiveringsplicht (art. 3:46 Awb) en ontbreekt een deugdelijke belangenafweging.

4. Strijd met het vigerende bestemmingsplan 2013

Zolang het nieuwe bestemmingsplan niet onherroepelijk is, geldt het bestemmingsplan “Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013” als toetsingskader. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op grond van artikel 22.1 Invoeringswet Omgevingswet.

a. Bestemming Groen (artikel 8)

Een gemeenschapshuis van circa 1.500 m² past niet binnen de toegestane functies.

b. Waarde – Archeologie historische kern (artikel 21)

Het plan leidt tot ongewenste bodemverstoringen.

c. Waarde – Beschermd stadsgezicht (artikel 22)

De regels beogen behoud en versterking van cultuurhistorische waarden. De voorgestelde bebouwing, hoger dan gepland, de opgehoogde wal, de ontsluitingsweg vanaf de Maasdijk, het kappen en rooien van bomen en struiken leiden juist tot aantasting van het beschermd stadsgezicht.

d. Waarde – Rijksmonumentaal terrein (artikel 23)

Op deze gronden mogen geen werkzaamheden plaatsvinden die het monument verstoren. Dat hiervan geen sprake zou zijn, is niet aannemelijk gemaakt.

5. RCE-advies onvoldoende dragend

Het college baseert zich in het ontwerpbesluit mede op het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) van 2 december 2025. Dit advies biedt echter geen dragende motivering voor de conclusie dat de cultuurhistorische waarden van het Bovenste Hoornwerk en het rijksbeschermd stadsgezicht worden gerespecteerd. Dat blijkt uit de volgende kanttekeningen:

a. Geen toetsing aan de vastgelegde erfgoedwaarden

Hoewel de RCE verwijst naar de registeromschrijvingen en het aanwijzingsbesluit, ontbreekt een inhoudelijke toetsing aan de daarin vastgelegde waarden. Essentiële elementen zoals de karakteristieke openheid van het hoornwerk, het vrije schootsveld, de militaire logica van het vestingwerk, de ruimtelijke samenhang met bastion en gracht, worden niet beoordeeld. Bovendien wordt in de adviezen van de RCE volledig voorbij gegaan aan de omstandigheid dat Ravenstein de enige stad is die nog beschikt over hoornwerken die nagenoeg onbebouwd en later niet gereconstrueerd zijn. Ravenstein is hiermee uniek voor Nederland. Het advies bevat voornamelijk beschrijvende en

esthetische typering, die geen inzicht geven in de erfgoedkundige afweging en ze voldoen daarmee niet aan de eisen van de Awb.

b. Relevante wijzigingen zijn niet beoordeeld

Het advies gaat niet in op de ophoging van het terrein met 50 cm, terwijl deze ingreep directe negatieve gevolgen heeft voor het aanzicht en de ruimtelijke structuur van het vestingwerk. Ook de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Maasdijk wordt slechts benoemd, maar niet erfgoedkundig beoordeeld. Dit betreft een zelfstandige ruimtelijke ingreep binnen het rijksbeschermd stadsgezicht. Een advies dat zulke wezenlijke wijzigingen niet betreft, kan niet dienen als basis voor een zorgvuldige besluitvorming.

c. Afwijking van eerdere preadviezen zonder motivering

De RCE wijkt in het advies van 2025 af van de kritische kanttekeningen uit de preadviezen van 2022 en 2024, waarin onder meer werd gewezen op het ontbreken van een robuuste stedenbouwkundige onderbouwing, de noodzaak van een integrale visie op het gebied en het ontbreken van een waardestellend onderzoek voor het monumentale ensemble. Een dergelijk waardestellend onderzoek is nog steeds niet uitgevoerd.

Het advies van 2025 maakt niet inzichtelijk welke van de eerder gesignaleerde tekortkomingen inmiddels zouden zijn opgelost, noch op basis waarvan de RCE tot een gewijzigde beoordeling komt. Een koerswijziging van deze omvang vereist een expliciete en deugdelijke motivering, die ontbreekt. Het college kan een dergelijk advies niet zonder nadere onderbouwing overnemen.

d. Geen cumulatieve beoordeling

Het advies beoordeelt de afzonderlijke ingrepen niet in samenhang met de beschermde waarden van de vestingstad als geheel. De bouwmassa, de ophoging, de ontsluitingsweg, de parkeerplaatsen en de kap van bomen hebben niet alleen afzonderlijk, maar zeker ook gezamenlijk een substantiële impact op het monumentale ensemble. Een cumulatieve beoordeling ontbreekt volledig, terwijl deze verplicht is op grond van het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb), de gebiedsgerichte benadering van de Omgevingswet en de jurisprudentie over cumulatieve effecten.

Omdat het RCE-advies geen toetsbare, consistente en volledige erfgoedkundige beoordeling bevat, had het college dit advies niet zonder zelfstandige motivering mogen volgen. Het ontwerpbesluit voldoet daarmee niet aan de motiveringsplicht (art. 3:46 Awb) en het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb).

6. Onvoldoende participatie en schending van het rechtszekerheidsbeginsel

Door de tussentijdse wijzigingen is feitelijk sprake van een nieuw besluit. Omwonenden zijn hierover niet actief geïnformeerd. De gemeente heeft volstaan met verwijzingen naar publicaties in gemeentebladen, terwijl de inhoud van het plan wezenlijk was gewijzigd.

Dit is in strijd met het participatiebeginsel van de Omgevingswet, het rechtszekerheidsbeginsel en het uitgangspunt dat burgers tijdig en volledig moeten worden geïnformeerd. De beperkte toegankelijkheid van stukken maakt dat van reële inspraak geen sprake is geweest.

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.

5.1.2e

5.1.2e

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

5.1.2e Oss

Wilt u de stukken komen bekijken?

Dan moet u een afspraak maken via de balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving. Het telefoonnummer is 5.1.2e. 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 5.1.2e 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.

AANTEKENEN

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald 5.1.2f

44 gr.

110498

D

PostNL

03-02-2026 11:21

NL



3SRPKS437727154

5.1.2e BA 5

Gemeente Oss

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 5

5340 BA Oss

NL-5371AA 38-A

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, 5, 6, 9
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	9