



> 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](http://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 duidelijk, 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:

- 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.
- 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 gebiedsvisiede 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

A handwritten signature in blue ink, reading "E. Uriot". The signature is written in a cursive style with a large initial "E" and a stylized "Uriot".

Emil Uriot  
Adviseur architectuurhistorie