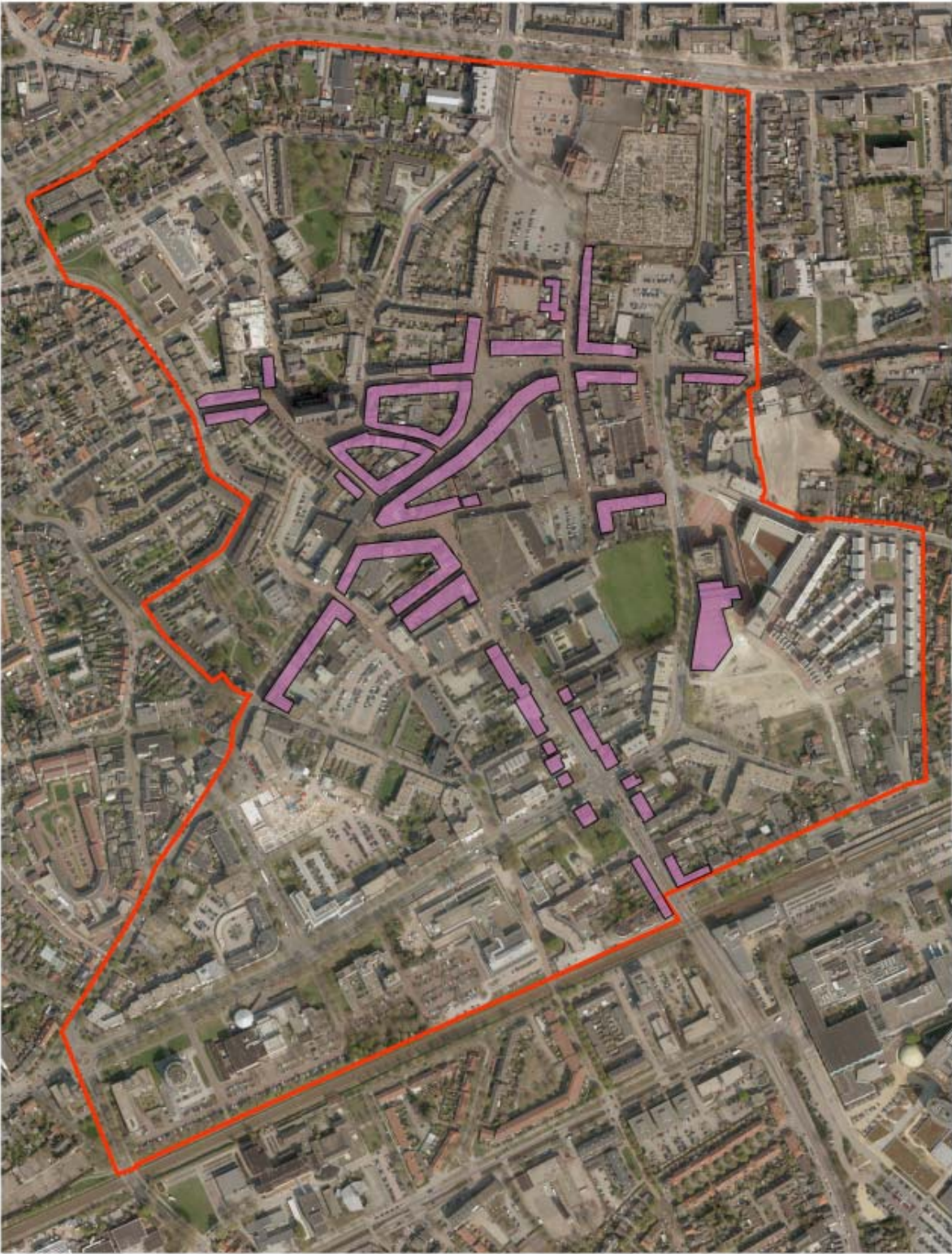


Bestemmingsplan Centrum - Oss – 2013

Bijlage 2 regels: Toetsingskader waarde cultuurhistorie

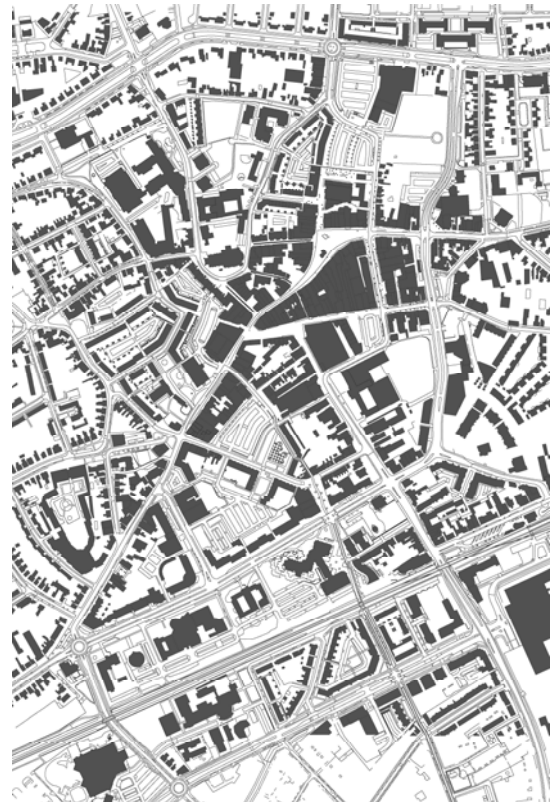
BIJLAGE 2 Toetsingskader waarde cultuurhistorie



1. Ruimtelijke structuur*



Topkaart 1870

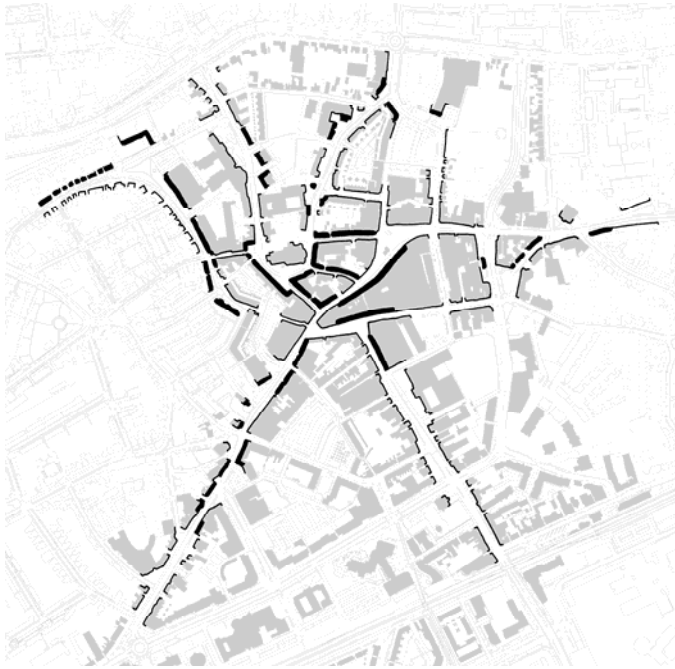


Topkaart 2005

De topografische kaart van 1870 laat zien dat voor een groot deel de wegenstructuur van toen nog hetzelfde is als het huidige stratenpatroon. Centraal ligt het driehoekige plein de Heuvel. Ten westen daarvan is in de structuur de Grote Kerk herkenbaar. De wegenstructuur is gericht op deze twee polen. Vanuit het omliggend gebied vormen de Kruisstraat, Molenstraat, Berghemseweg, Koorstraat, Begijnenstraat en Arendsvlucht de toegang tot Oss. De routes komen samen in het centrum bij het marktplein (Heuvel) en de kerk. Korte straatjes zorgen voor de verbinding tussen de hoofdroutes. De Torenstraat, Kerkstraat, Monsterstraat, Peperstraat en Varkensmarkt zijn goed herkenbaar. Op de kaart uit 1870 is te zien dat bebouwing vooral aan deze routes stond.

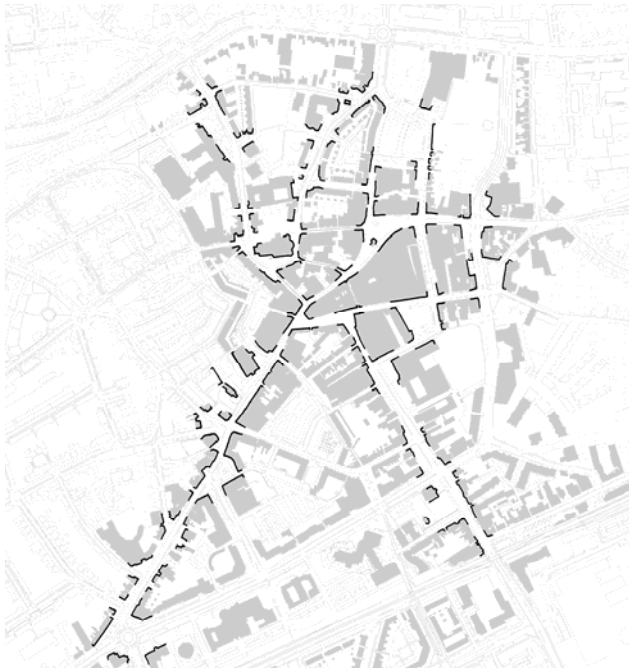
De bebouwingsstructuur laat zien dat door de buigingen in het stratenpatroon vrijwel geen straatwand recht is. Vrijwel nergens is de straat in zijn geheel te overzien. Al lopend door de straat verandert het beeld steeds. De holle kant van de straatwand is als geheel goed te zien. De opeenvolging van de individuele panden laat zich zien als een straatwand. De bolle kant draait weg en is niet in één keer te overzien. Hier springt het reliëf van de gevel in beeld. Op afbeelding Hol en Bol zijn de holle straatwanden met een dikke lijn aangegeven. De bolle straatwanden zijn dun aangegeven.

* In deze bijlage is gebruik gemaakt van de notitie "Oss stadscentrum Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse", oktober 2009 van Van Meijel, Bet en Hinterthür



Hol en Bol

Door de buigingen in het stratenpatroon komen ook de bebouwingshoeken sterker in beeld. Dat komt gedeeltelijk door de kromming van de straten, maar ook door de verspringende rooilijnen en de vrijstaande bebouwing. Op het Walplein, Heuvel en Burgwal is sprake van aaneengesloten straatwanden. De Kruisstraat, Begijnenstraat, Koornstraat en Molenstraat worden getypeerd door een opeenvolging van bebouwingshoeken. De hoek- en zijgevels zijn bepalend voor het straatbeeld. De bijzondere (vrijstaande) bebouwing speelt daarin een belangrijke rol.



Hoeken

Aanbevelingen:

De historische wegenstructuur, de buiging van de straten en de veelvuldige hoeken en pleintjes bepalen het beeld van het centrum. Deze kenmerkende karakteristiek vormt de ruimtelijke drager van het centrum.

- Doelstelling is de ruimtelijke structuur te behouden en zo mogelijk te versterken. Onderbrekingen in de straatwand maken de historische structuur minder goed leesbaar.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van het centrum.
- Hoekgevels zijn bepalend voor het straatbeeld. Het is gewenst dat de gevels een goede architectonische uitstraling krijgen. Een oriëntatie van de gevels op het openbaar gebied is essentieel.

2. Straatwanden

Het kleinschalige karakter van het centrum is nog steeds aanwezig. De huidige wegenstructuur lijkt heel veel op de wegenstructuur van vroeger. Ook op perceelsniveau is de gelijkenis nog groot. Wel hebben zich de laatste decennia ontwikkelingen voorgedaan die het aanzicht van het centrumgebied sterk hebben veranderd. Er zijn ingrepen gedaan in de structuur en op perceelsniveau. De herontwikkeling sluit qua schaalgrootte (de korrel) niet altijd aan op de schaal van de omgeving. Naast een herontwikkeling van percelen en schaalvergroting van de winkels is van veel panden de gevelopbouw veranderd. Daardoor is ook de architectonische afwisseling voor een deel verdwenen in het centrumgebied. Toch zijn er nog diverse straatwanden aanwezig waar de afwisseling groot is. Daarin zijn niet alleen de monumentale panden van belang, maar vooral de wand als geheel. Juist deze kwaliteit moet behouden worden en zo mogelijk versterkt. Het uitgangspunt bij herontwikkeling is rekening te houden met het (terug)brenge van de architectonische afwisseling met respect voor historische kwaliteiten.

Schaal

In het verleden hebben zich herontwikkelingen voorgedaan die niet direct aansloten bij het kleinschalige karakter van het centrumgebied. In onderstaande afbeelding is onderscheid gemaakt in relatief grootschalige en kleinschalige invullingen. Soms betrof dit een ingreep in de structuur (Burgwal), een herontwikkeling van een locatie waar een fabriekscomplex heeft gestaan (Kerkstraat) of een nieuwe invulling van meerdere percelen tot een geheel (Galerij). Dergelijke ontwikkelingen zijn een gevolg van de groei van de stad en schaalvergroting van de winkels. Helaas is niet altijd rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing in de structuur. Bij nieuwe ontwikkelingen zou zoveel mogelijk aangesloten moeten worden bij de bestaande verkavelingsstructuur. Wanneer er toch behoefte is percelen samen te voegen, zal in de gevelindeling rekening gehouden moeten worden met de parcellering.



Relatief grootschalige ingrepen

Gevelopbouw

Het gebied rondom de Heuvel en de Grote Kerk vormt het historisch hart van Oss. Eerder is beschreven dat de gebogen straatwanden en de hoeken kenmerkend zijn voor Oss. Wat een straatwand aantrekkelijk maakt, is de gevarieerde opbouw van een gevelwand. Belangrijk daarbij is de samenhang van de wand in de begane grond, bovenbouw en dak. Op de begane grond bevindt zich in het winkelgebied meestal een winkel of horeca. In de aanloopstraten is het beeld gedifferentieerder. Daar zijn onder andere ook kantoren en woningen. Op de eerste laag bepalen raamopeningen het beeld. Oudere panden hebben meestal een kap. Juist de afwisseling van gevels versterkt het beeld van het centrum.



Bovenstaande tekening schetst een gevelwand van de Heuvelstraat en de Heuvel, tussen de Monsterstraat en de Peperstraat. In de straatwand zijn de ontwikkelingen van de laatste decennia herkenbaar.

Van oorsprong was er een sterke samenhang tussen begane grond, bovenbouw en dak. In de schets is te zien dat die samenhang tegenwoordig beduidend minder zichtbaar is. De plint kende vroeger een grote diversiteit aan gevelopeningen: verhoogde ingangen, individueel vormgegeven voordeuren, ramen en winkelpuien. In het derde pandje van links is dat goed herkenbaar. De bovenbouw liep als het ware door tot op het straatniveau. Nu hebben de meeste panden kavelbrede winkelpuien met veelal een inlooppui. Er is een tweedeling ontstaan tussen plint en bovenbouw. Op straatniveau zijn de panden niet meer als individueel pand herkenbaar.



Walplein



Heuvel



't Gengske



Kerkstraat

De herkenbaarheid zit ook in de kappen en raampartijen. Wisselende kapvormen, hoogtes en gootlijnen en vensters versterken het individuele karakter. De wand als totaal wordt daardoor levendiger en aantrekkelijker. In het rechterdeel van de wand zijn de kappen en de gootlijn verdwenen. De dakcontour is minimaal. Het deel kent slechts één bouwhoogte. Zonder een goot, neggen of verbijzonderingen is de hele gevel in één vlak komen te liggen. Er is sprake van een verschaald gevelbeeld.

Aanbevelingen:

- (Her)ontwikkelingen moeten passen binnen de schaal en de korrel van het centrum. Bij samenvoeging van percelen rekening houden met de parcellering. In het kernwinkelgebied kan een gevelbreedte van 6-10 meter worden aangehouden.
- Behoud de kappen. Bij herontwikkeling een kap realiseren. Het straatbeeld wordt interessanter als er verschillende kapvormen worden gebruikt. Zorg voor een afwisselende dakcontour.
- Het individuele karakter van de panden versterken door gebruik te maken van een verspringende dak/gootlijn en variatie aanbrengen in hoogte van plint en verdiepingsvloer. Met raamopeningen kan de verticaliteit worden benadrukt.
- Plint en bovenbouw in samenhang ontwerpen.
- Aandacht voor goede overgangen tussen plint en openbaar gebied. Zeker in straten buiten het kernwinkelgebied liggen daar mogelijkheden.
- Respecteer bijzondere gevelelementen en metselwerk.
- Streef naar een gevarieerde straatwand.
- Vermijd blinde geveldelen.

3. Straatbeelden

Op onderstaande afbeelding staan de straten aangegeven waarvoor het toetsingskader geldt. Hierna is een korte beschrijving gegeven van de karakteristiek van de verschillende straten. Aangegeven is wat de kwaliteiten zijn en waarvoor bijzondere aandacht gevraagd wordt.

Voor alle straten gelden de aanbevelingen uit de eerste en tweede paragraaf.

Heuvel, Heuvelstraat, Walplein, Walstraat

Deze straten maken deel uit van het kernwinkelgebied. De bebouwing is meestal kleinschalig. Bebouwing die aansluit op de Galerij is van grotere schaal. In de straten bevinden zich zowel monumentale panden als nieuwe panden. Kappen en verspringende gootlijnen verrijken het beeld. Daar waar drie volledige lagen in vrijwel dezelfde bouwhoogte zijn gerealiseerd, ontstaat een verschraling. Een aantal panden detoneert het straatbeeld met blinde gevels. Raampartijen in de bovenbouw brengen geleding in de bouwmassa.

Bijzondere aandacht is nodig voor de knooppunten met andere straten. Dat geldt in het bijzonder voor de kop van het Walplein en de Monsterstraat en Peperstraat.



Torenstraat



Monsterstraat



Peperstraat



Gesloten gevels

Torenstraat, Kerkstraat, Monsterstraat, Peperstraat, 't Gengske.

Deze straten vormen de korte verbindingsstraatjes met de Grote Kerk en de Heuvel. In het verleden was ook het Fabrieksstraatje nog een dergelijk straatje, maar die is nu bebouwd. De Kerkstraat is een belangrijke route naar de kerk. Dat is in de profielbreedte en de architectuur van de straat herkenbaar. De bebouwing aan deze straat heeft twee volledige lagen en een kap.

Ook in de architectuur van de voormalige gebouwen op de hoek met de Heuvelstraat kwam dat karakter van de straat tot uitdrukking. Tegenwoordig is dat een stuk minder herkenbaar.

Het gedeelte van de Monsterstraat tegenover de kerk heeft ook dat voorname karakter.

De andere straten de Torenstraat, Monsterstraat en Peperstraat zijn (licht) gebogen straatjes. De bebouwing in deze straten is minder formeel. De straten kennen meer een afwisseling van hoge en lage bebouwing en van bebouwing met en zonder kap. Positief is dat in deze straten de overgang tussen het openbaar gebied en privé een grote variatie kent.

De aansluiting van de hoek Monsterstraat en Peperstraat op de Heuvel(straat) is nogal problematisch. Blinde zijgevels vormen de entree tot de straat. Het is gewenst de oriëntatie van de bebouwing meer te richten op beide straten. Met name raamopeningen zijn gewenst.

De zuidelijke straatwand van de Peperstraat biedt volop kansen om te komen tot een afwisselend gevelbeeld met kappen.

't Gengske vormt een doorsteek tussen de Walstraat en de Heuvelstraat. De steeg heeft een intiem karakter. Doordat de hoeken zijn dichtgezet, is kwaliteit verloren gegaan. Meer recent zijn de tussenliggende panden leeg komen te staan. Bij ontwikkelingen inzetten op het open houden van 't Gengske en op verbetering van de uitstraling.

Molenstraat

De Molenstraat ontwikkelde zich vroeger als voorname woonstraat. Nog steeds staan er veel markante gebouwen aan deze straat. Diverse panden zijn monument of beeldbepalend. Het noordelijk deel van de straat kent een open structuur. Verder richting spoor ontstaat een meer aaneengesloten wand. Door de losse setting van de bebouwing zijn zijgevels vaak in beeld. Zij zijn daardoor belangrijk voor het straatbeeld.

De oude bebouwing kenmerkt zich als rijke bebouwing met verbijzonderingen als torentjes, erkers, fraai metselwerk en mooie details. Ook aan de overgangen van bebouwing naar voortuin of openbaar gebied is aandacht besteed.

Nieuwere invullingen met kantoorbebouwing, winkels of woningen doen afbreuk aan het beeld van de straat. Het past minder in de structuur van de straat. Een deel van de bebouwing heeft anonieme gevels. Er is minder aandacht besteed aan de architectuur en uitstraling. Bij nieuwe ontwikkelingen is een zorgvuldige inpassing in de bestaande structuur noodzakelijk. Belangrijk daarbij is de schaal en de kenmerken van de bebouwing van de straat.

Hooghuisstraat

De Hooghuisstraat vormt een oude route tot de kern. Oorspronkelijk heeft de bebouwing hier een kleinschalig karakter. Onder invloed van de centrumactiviteiten is er een duidelijk verschil ontstaan tussen het deel ten oosten van de Oostwal en het westelijk deel.



Molenstraat



Hooghuisstraat



Eikenboomgaard



Kruisstraat



In het oostelijk deel is de bebouwing nog kleinschalig. De perceelbreedte varieert van 4,5 tot 10 meter. De panden hebben een kap met verschillende kaprichtingen, een daklijst en verschillende goothoogtes. Gevels zijn gedetailleerd met fraai metselwerk. Door de variatie in de bebouwing is sprake van een waardevolle strandwand. Meestal is sprake van een goede overgang tussen bebouwing en openbaar gebied.

In het westelijk deel zijn die kwaliteiten beduidend minder herkenbaar. Door de nieuwe ontwikkelingen is een perceelbreedte ontstaan van 7,5 – 14 meter. Kappen ontbreken voor een deel. Het straatbeeld kent daardoor minder variatie.

Het oostelijk straatdeel moet vooral gericht zijn op behoud van de bestaande kwaliteiten.

Het westelijk deel moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening houden met parcellering, variërende gootlijnen en kappen.

Eikenboomgaard

Aan de westzijde van de Eikenboomgaard staat monumentale bebouwing. Aan de andere zijde van de straat bevinden zich woningen. De bebouwing is veelal vrijstaand en is kleinschalig van aard. Bij een eventuele grootschalige ontwikkeling is het gewenst dat bebouwing past in de historische structuur. Als straatwand kan aansluiting worden gezocht bij de oorspronkelijke parcellering.

Kruisstraat

De Kruisstraat is een andere oude radiaal van Oss. Aan de noordzijde van de Kruisstraat staat bijzondere (vrijstaande) bebouwing in het groen. Deze monumentale bebouwing vormt het restant van de vroegere margarinefabriek.

Aan de overzijde van de straat heeft de kleinschalige bebouwing plaats gemaakt voor een gesloten straatwand. Nog steeds is sprake van individuele bebouwing, maar het pand als geheel is minder herkenbaar door de inrichting van de plint en de luifels daarboven. De verticale relatie kan verbeterd worden door de luifels te verwijderen. Een kap en een verspringende gootlijn zouden de afwisseling in de straatwand versterken. Een aantal panden heeft nog een fraaie overgang van privé naar openbaar. Dat is zeker het behouden waard.

Houtstraat

Hoewel de Houtstraat niet tot de oorspronkelijke wegenstructuur behoort, kan de straat toch worden aangemerkt als een verbindingstraatje. De straat heeft een smal profiel en de bebouwing is kleinschalig. Op de smalle percelen staat bebouwing met een individueel karakter. Ook in de toekomst kan deze karakteristiek uitgangspunt zijn voor de (nieuwe) bebouwing.



Houtstraat