

Datum	Arch. Adviesnr.	Behandeld door	Telefoonnummer
01-12-2025	HJvO25a60	Huib Jan van Oort	14 0412

Onderwerp	Aantal bijlagen
Selectiebesluit t.a.v. RAAP rapport 8054	4

Locatie: Oss, Raadhuislaan 26 (locatie voormalig Rabobank kantoor)

Aanleiding: Woningbouw

1. Inleiding

In opdracht van Rho Adviseurs heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in september 2025 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor plangebied Raadhuislaan 26 in Oss (zie bijlage 1). De aanleiding voor het onderzoek is het voornemen om het voormalige Rabobank kantoor met ondergrondse parkeergarage te transformeren naar woningen (bijlagen 2 en 3). Het plan behoudt de structuur van het kantoorpand en realiseert 78 woningen. De ontwikkeling past niet binnen het huidige omgevingsplan, waardoor sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn verwoord in RAAP rapport 8054 (Prickel & Janssens 2025)⁴. Bijlage 4 bevat de resultaten van het onderzoek en het selectieadvies. Op basis hiervan is onderstaand (selectie)besluit genomen.

2. Rapportbeoordeling

Het conceptrapport is 1 december 2025 beoordeeld namens gemeente Oss door Huib Jan van Oort (interim gemeente-archeoloog). Het rapport bevat voldoende informatie om tot een besluit ten aanzien van het vervolgtraject te kunnen komen.

3. Selectiebesluit/ Besluit ten aanzien van vervolgtraject

Gemeente Oss neemt het advies van RAAP Archeologisch Adviesbureau over. De footprint van het Rabobankkantoor met de ondergrondse parkeergarage heeft dusdanige verstoringen veroorzaakt dat er geen reële kans meer is op het aantreffen van substantiële archeologische sporen en vondsten. Besloten is dat voor het plangebied geen archeologische restricties meer gelden ten aanzien van de werkzaamheden. Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet meer noodzakelijk.

⁴ Prickel, J.D. & M. Janssens, 2025: *Plangebied Raadhuislaan 26 te Oss, gemeente Oss. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek*. RAAP-rapport 8054 (conceptversie, 17 sept. 2025). Weesp.

De opdrachtgever wordt verzocht om RAAP bovenstaand selectiebesluit op te laten nemen in de eindversie van het onderzoeksrapport.

4. Omgevingsvergunning

In het gebied geldt echter wel de wettelijke meldingsplicht archeologische toevalsvondst van algemeen belang (afdeling 19.2 Omgevingswet, Erfgoedwet art. 5.10) mochten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen.

Graag de volgende passage op (laten) nemen in de Omgevingsvergunning:

Meldingsplicht archeologie

Er geldt te allen tijde een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten. Hiertoe zullen de volgende teksten worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

1. De start van de werkzaamheden dient minimaal twee weken voor aanvang aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail (m.peeters@oss.nl) of een van haar vervangers (p.van.den.helm@oss.nl; h.van.oort@oss.nl).
2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet art. 5.10, Omgevingswet afdeling 19.2) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u redelijkerwijs vermoedt of kan vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters (of een van haar vervangers) en aan de gemeentelijk projectleider c.q. de gemeentelijk contactpersoon van uw project (beiden bereikbaar via het tel.nr. 14 0412).

5. Ruimtelijke Ontwikkeling

N.B. In het toekomstig op te stellen Omgevingsplan hoeft het plangebied niet meer planologisch beschermd te blijven door middel van een (functie)aanduiding 'Waarde-archeologie'. Dit geldt voor het gebied binnen de blauw gestippelde contour van bijlagen 2 en 3. Daarbuiten blijft de betreffende waarde archeologie gehandhaafd.

Huib Jan van Oort

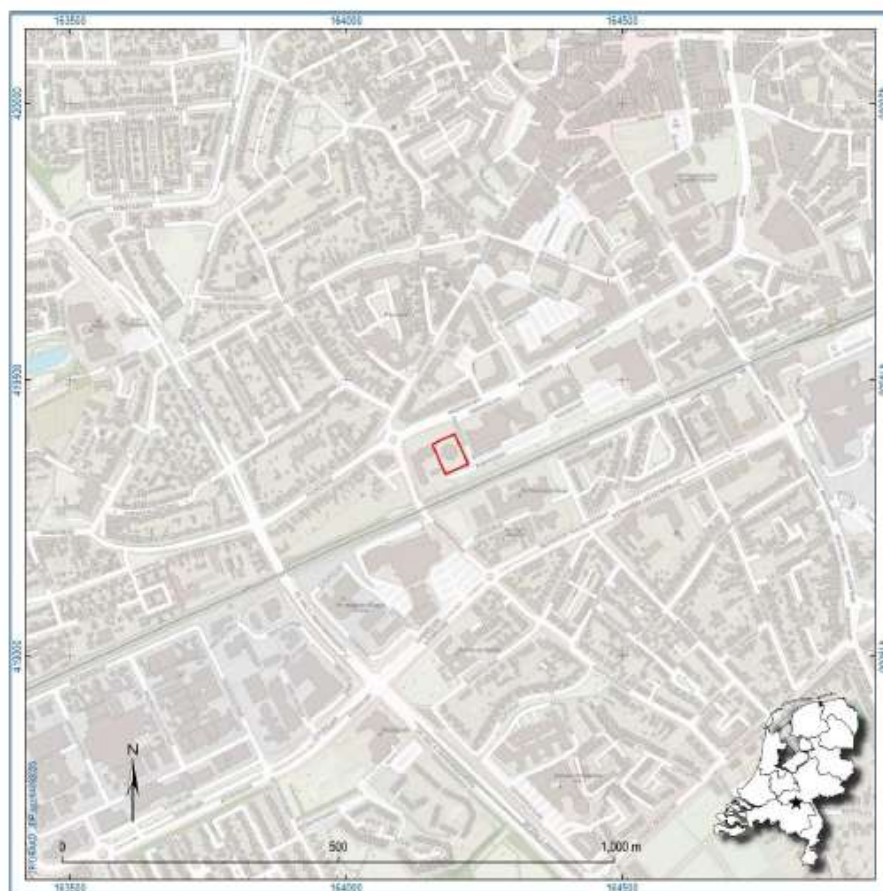
Interim adviseur archeologie gemeente Oss / senior archeoloog

E-mail: h.van.oort@oss.nl

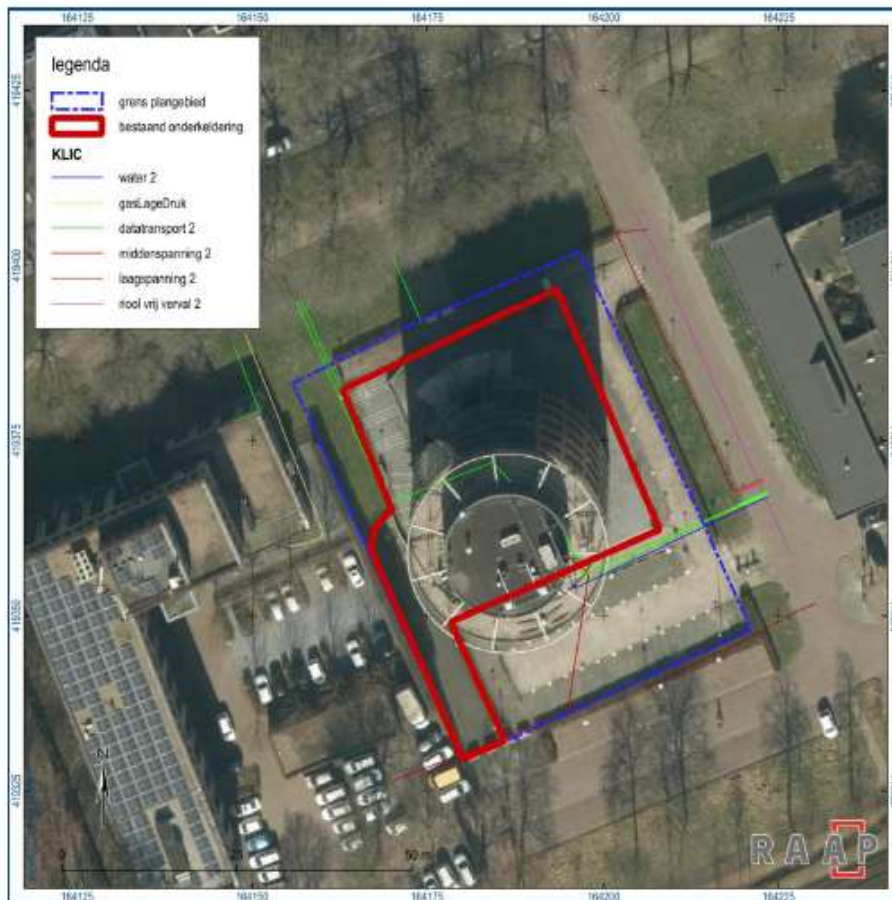
Tel.nr.: 06-46849690 / 14 0412

Beschikbaar ma en do

Bijlage 1. Ligging plangebied (rood)

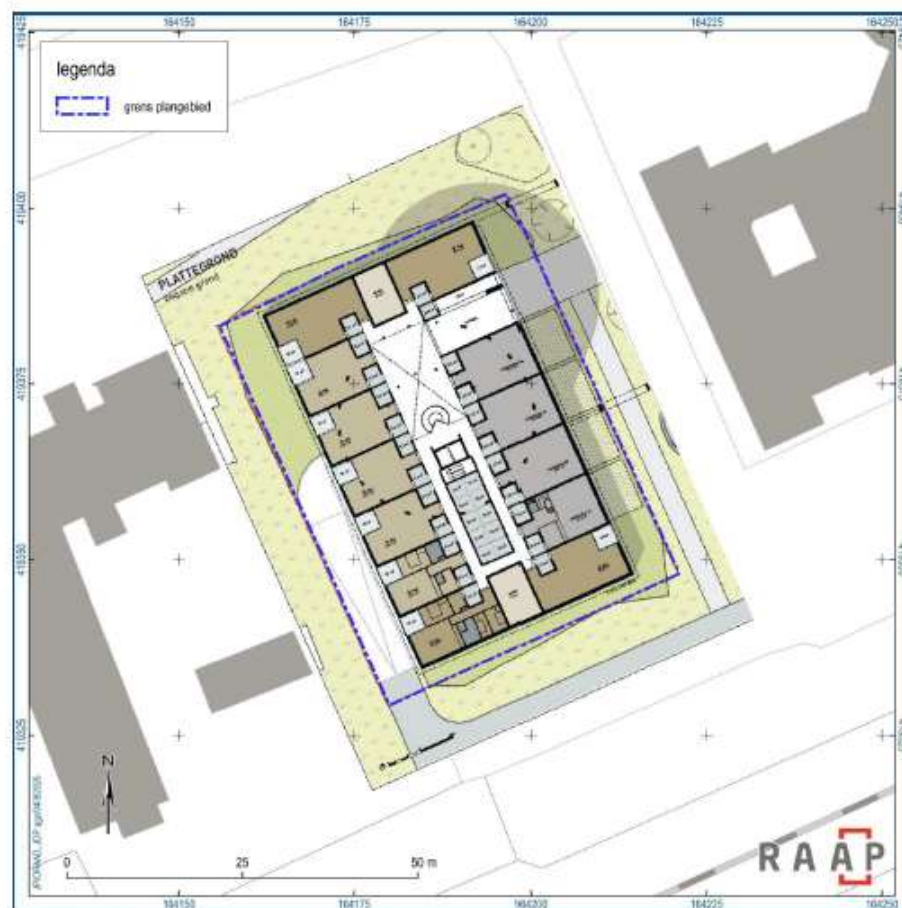


Bijlage 2. Huidige situatie plangebied



De huidige situatie in het plangebied geprojecteerd op de actuele luchtfoto en met indicatie van de KLIC gegevens (PDOK & het Kadaster). Bron: RAAP rapport 8054.

Bijlage 3. Toekomstige situatie plangebied



Bron: Rho Adviseurs

Bijlage 4. Samenvatting onderzoek RAAP

Samenvatting bureauonderzoek RAAP

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart uit 2024 ligt het plangebied in categorie 6 (hoge verwachting, bebouwd stedelijk). Het beleid schrijft voor dat voor deze categorie bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Deze voorschriften zijn verankerd in het Omgevingsplan gemeente Oss. De bodemingrepen bedragen meer dan 1.800 m² en de diepte van de ingrepen is niet exact bekend maar bedraagt meer dan 100 cm -mv. De ingrepen zijn daarmee groter dan de vrijstellingsgrens. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend beleid.

Vermoedelijk bevindt het plangebied zich op een complex van dekzandwelingen die gevormd zijn in de ijstijden. Bodemkundig gezien worden veldpodzolgronden ofwel hoge zwarte enkeerdgronden verwacht in het plangebied. De meeste archeologische sporen en vondsten uit de omgeving van het plangebied dateren uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Nederzettingssporen zijn veelal in de minderheid; de meeste sporen zijn indicatief van de (agrarische) ontginning van het historisch buitengebied van Oss. Daartoe behoren o.a. greppels en (paal)kuilen. Het aangetroffen aardewerk onderschrijft de datering in de late middeleeuwen en/of nieuwe tijd. Aan het einde van de 18e eeuw bevond het plangebied zich in relatief drassig en vermoedelijk onontgonnen gebied. In de 19e eeuw maakte het plangebied deel uit van een akkercomplex. Het plangebied bleef tot 1999 onbebouwd.

Op basis van deze gegevens geldt een middelhoge verwachting voor kampementsresten van jager-verzamelaars uit de steentijd en resten van landbouwers uit de periode neolithicum t/m de nieuwe tijd. Aan te treffen resten bestaan uit bewoningssporen (behalve uit de nieuwe tijd), sporen van begraving maar vooral sporen van agrarische activiteiten en landinrichting.

De huidige ondergrondse situatie van het plangebied is dermate verstoord, dat deze archeologische resten niet meer intact verwacht worden. Het uitgraven van de ondergrondse parkeergarage heeft tot een diepgaande verstoring geleid. Ook buiten de parkeergarage is de oorspronkelijk aanwezige bodem flink geroerd, om het gebouw te kunnen voorzien van een fundering en bij de aanleg van de bestaande verharding. De algehele fysieke kwaliteit van het bodemarchief is daarom zeer laag.

1. Selectieadvies RAAP

Voor het plangebied geldt een archeologische verwachting voor resten uit de steentijd alsook resten van landbouwende samenlevingen. Echter is op basis van de in het plangebied aanwezige verstoring en de zeer beperkte fysieke kwaliteit van het bodemarchief te spreken van een lage gaafheid van eventueel aanwezige resten. Er worden daarom dus niet langer intacte kampementsresten van jager-verzamelaars en/of nederzettingen van landbouwers verwacht in het plangebied.

Het advies luidt dan ook om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

