

Bergossterrein Oss: Ruimtelijk-functionele verkenning van de voormalige sheddaken en kantoorvilla



INHOUD

1. Inleiding	4	3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) (PS, 1 oktober 2010)	25
1.1 Achtergrond en doel	4	3.2.2 Verordening Ruimte (GS 2 november 2010)	25
1.2 De uitdaging/urgentie	4	3.3 Gemeentelijke beleidskaders	25
1.3. Leeswijzer	5	3.3.1 Structuurvisie Oss 2020	25
2. Toepassing beleidskader	6	3.3.2 Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020 (2010)	25
Toepassing afwegingskader	8	3.3.3 Ontwerpbestemmingsplan Centrum - Oss – 2013 (ontwerp januari 2013)	27
Het complex zelf (monumentale status)	8	3.3.4 Welstands- en monumentenbeleid Oss	29
Urgentie	8	3.3.5 Overige milieuaspecten	30
Betekenis/identiteit	9	4. De betekenis van de Bergoss complex	32
Participatie door gemeente	9	4.1 Cultuurhistorische betekenis	32
Mogelijke herbestemming	9	4.2 Blijvende betekenis voor Oss	32
Agenda van Brabant	9	4.3 Blijvende betekenis voor de regio en Brabant	32
Sluitende exploitatie en passend binnen budget	10	5.3.1 Gemeentelijke uitgangspunten	38
Mede-investering door partners	10	5.3.2 Provinciale uitgangspunten	40
Onrendabele top	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.		
Risico's niet eenzijdig belegd	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.		
Markconformiteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.		
2.1 De ligging	11		
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11		
2.3.1 Het plan Berghkwartier	17		
2.2.2 De resterende cultuurhistorische objecten	20		
3. Ruimtelijke beleidskaders	25		
3.1 Rijksbeleid	25		
3.2 Provinciale beleidskaders	25		

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

Het investeringsprogramma grote Erfgoedcomplexen (voorheen grootschalige cultuurhistorische complexen) is in december 2010 van start gegaan en maakt onderdeel uit van de eerste tranche investeringsstrategie van de Agenda van Brabant. De doelstelling van het programma is om beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle complexen te behouden voor de toekomst én te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie, om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie. Om deze doelstelling te bereiken kent het investeringsprogramma vier actielijnen:

1. Herontwikkeling: behoud en ontwikkeling van leegkomende grote erfgoedcomplexen;
2. Hergebruik: vinden en verbinden van nieuwe (tijdelijke) eigenaren;
3. Herbeleven: het vertellen van 'het verhaal' van de identiteitsdragers van Brabant;
4. Herontdekken: kennis verdiepen, verspreiden en verbinden.

Het Bergoss-complex, waar nog twee monumenten op een invulling wachten, is één van de cultuurhistorische complexen waarvoor, door de provincie, een verkenning is gestart (in het kader van actielijn 1). Deze verkenning laat de betekenis van het complex voor Brabant zien. Verder heeft het als doel de opgave voor de twee resterende monumenten te formuleren en de uitgangspunten die de provincie hanteert om eventueel in het herontwikkelen en restauratie van de monumenten te investeren.

1.2 De uitdaging/urgentie

Het voormalige fabrieksterrein van de 19de eeuwse Bergoss-watten- en tapijtfabriek zijn sinds 2005 gedeeltelijk hertontwikkeld voor woningbouw en voor functies zoals een hotel en parkeergelegenheid. Drie karakteristieke objecten zijn bewaard gebleven; de restanten van de sheddaken/ zaagtanddaken langs de Oostwal, het directiekantoor/ kantoorvilla van de familie Van den Bergh gelegen aan de Bram van den

Berghstraat en het hoofdgebouw, waarin tegenwoordig Hotel de Weverij is gevestigd.

De sheddaken is een gemeentelijk monument en omvat de restanten van de Bergoss-fabrieken. Het directiekantoor/kantoorvilla is een Rijksmonument. Het kantoor is de laatste jaren behoorlijk vervallen geraakt. Ook de sheddaken, waarvan nu enkel de dakspanten en de (gestutte) gevels aanwezig zijn, zien er vervallen uit. Het voormalig hoofdgebouw (Rijksmonument) is al herontwikkeld, herbestemd en ingepast in het stedenbouwkundige weefsel van het grotere ontwikkelproject Berghkwartier. Een deel van de sheddaken van de Bergoss-fabriek en het monumentale kantoor zijn echter nog in afwachting van herontwikkeling.

Het Bergoss-complex is een van de iconen van het industriële erfgoed in de provincie. Het complex, en de overgebleven gebouwen zijn van algemeen cultuurhistorisch belang vanwege het 'eigen verhaal' achter het Bergoss-complex en voor de uitdrukking van een belangrijke bedrijfstak en periode in de sociaal-economische ontwikkelingsgeschiedenis van Oss. Voor de toekomst blijft het van belang dat de drie gebouwen/complexen onderdeel uit blijven maken van de historie van de stad Oss. Het eindperspectief hierbij is dat de gebouwen weer een nieuwe en definitieve functie zullen krijgen om van hieruit een bijdrage te kunnen leveren aan een duurzame toekomst voor de gebouwen. De urgentie voor de gemeente (en provincie) is dat zij willen voorkomen dat de overgebleven beeldbepalende gebouwen als gevolg van leegstand in verwaarloosde staat komen te verkeren.

Gezien de deplorabele bouwkundige- en technische toestand van de gebouwen (meer dan 15 jaar leegstand) is het noodzakelijk dat op korte termijn gestart wordt met behoud, herstel en herontwikkeling. Op de gebouwen drukken kapitaal- en onderhoudslasten. De gemeente Oss heeft aangegeven in deze bestuurstermijn onvoldoende middelen te hebben om op eigen kracht de renovatie van de kantoorvilla en investering in de sheddaken te financieren. Ten aanzien van de financiering, risicodekking etc. heeft de gemeente een beroep gedaan op de faciliteiten zoals die binnen bestaande regelingen worden geboden door de provincie Noord-Brabant, de gemeente Oss en de toekomstige huurders/gebruikers van het project. De gemeente heeft de provincie verzocht gezamenlijk te financieren in het behoud, herstel en herontwikkeling van de monumenten.

De gemeente heeft - naast een financiële bijdrage - ook gevraagd om een inhoudelijke inbreng van de provincie. De participatie/financiering van de provincie zal de herontwikkeling van de monumenten mogelijk moeten maken. Mede daardoor wordt verwacht dat er op korte termijn gestart zou kunnen worden met de restauratie en herbestemmen van het eerste object (voormalige Bergoss directiekantoor en aansluitende patiowoning).

De herontwikkeling van het kantoorgebouw is zeer complex vanwege de kosten voor aankoop van het vastgoed en de restauratie hiervan. Dit alles uiteraard in de context van de mogelijke verhuur van dit gebouw. Dit heeft er toe geleid dat de gemeente in de afgelopen periode veel tijd heeft besteed aan het zoeken van investeerders en huurders. Inmiddels is een marktpartij, Patrimonium bv, eigenaar geworden van het voormalige directiekantoor en is bereid te investeren in de renovatie en in de herbestemming. Patrimonium heeft echter onvoldoende middelen om het totaal van de renovatie en herbestemming te financieren. Er ligt nu een vraag of de provincie voor eenderde-deel mede-eigenaar wil worden op basis van het totale investeringsplan en de huidige marktwaarde (= taxatiewaarde) van het Bergoss kantoor in de huidige staat. De andere betrokken partijen; Gemeente Oss, Woningcorporatie Brabant Wonen en Bouwfonds Nederland hebben ook hun bereidheid verklaard te helpen met een investering.

1.3. Leeswijzer

Doel van deze verkenning is de betekenis en het cultuurhistorisch (en ruimtelijk-functioneel) belang van het complex te duiden (hoofdstuk 2), de ruimtelijke karakteristiek en kaders te beschrijven (hoofdstuk 3), en de betekenis, ontwikkelingsperspectief en uitgangspunten voor een duurzame herontwikkeling van de monumenten in het gebied met inachtneming van de bijzondere kwaliteiten (hoofdstuk 4 & 5) te schetsen.



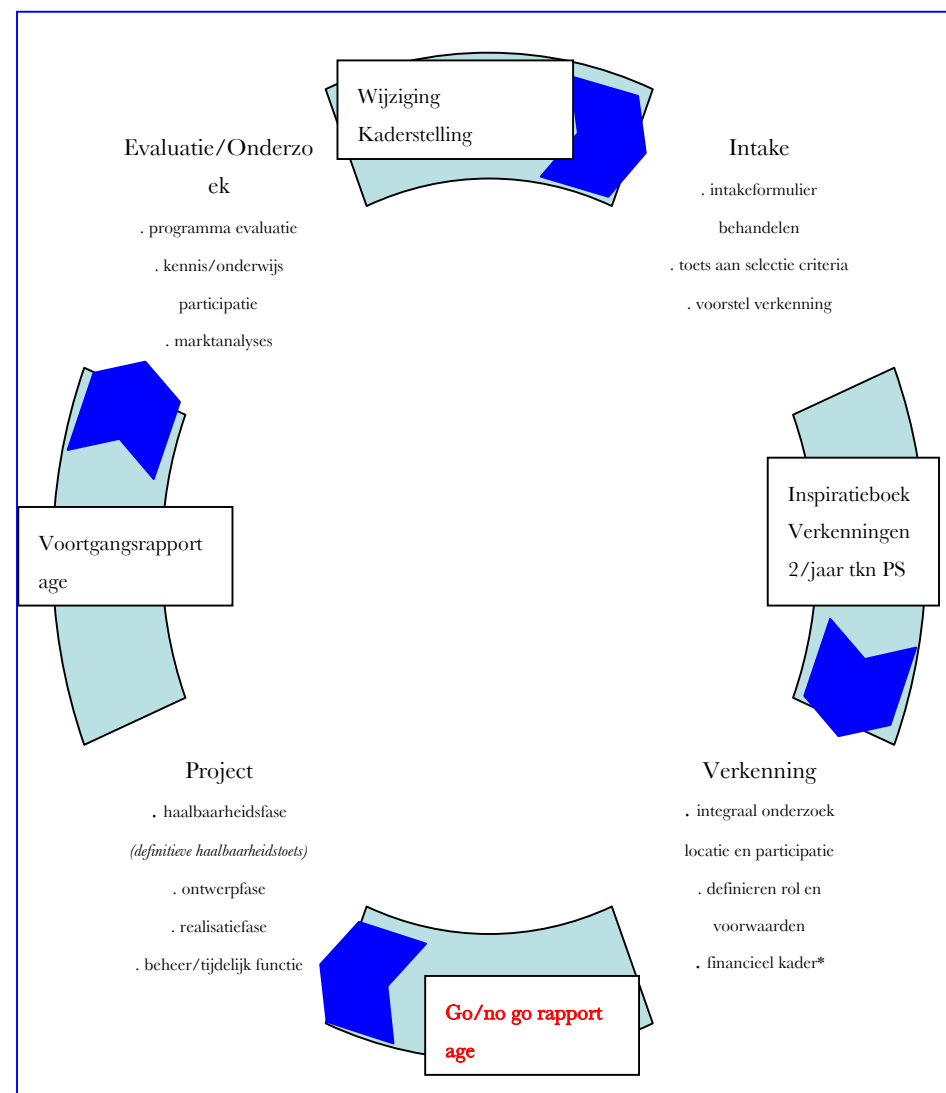
Tegeltableau in Bergossvilla

2. Toepassing beleidskader

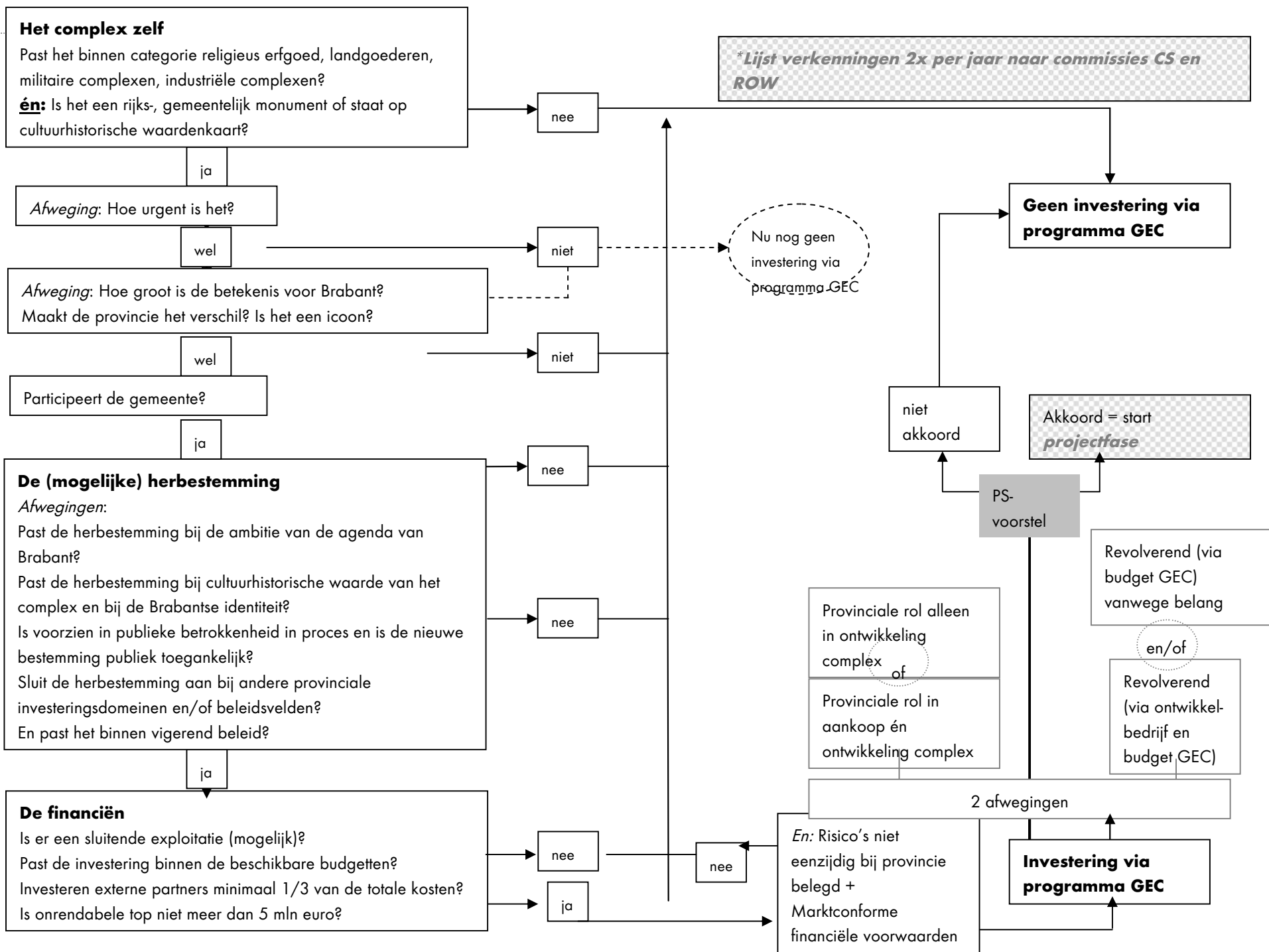
De doelstelling van het programma Grote Erfgoedcomplexen is om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst én te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie. Om deze doelstelling te bereiken kent het investeringsprogramma vier actielijnen:

1. Herontwikkeling: Behoud en ontwikkeling van leegkomende grote erfgoedcomplexen;
2. Hergebruik: Vinden en verbinden van nieuwe (tijdelijke) eigenaren;
3. Herbeleven: Het vertellen van het verhaal van de identiteitsdragers van Brabant;
4. Herontdekken: Kennis verdiepen, verspreiden en verbinden.

Op dit moment is, vanuit actielijn 1, een aantal voorstellen m.b.t. investeringen in locaties ambtelijk in voorbereiding. Het voorstel over de monumenten op het Bergoss complex in Oss is onderdeel van een reeks voorstellen in de komende jaren. Meer informatie over de diverse locaties is te vinden in de lijst met verkenningen die 2 keer per jaar ter informatie aan de commissies CS en ROW wordt aangeboden. De investering is gericht op het afronden van de gebiedsontwikkeling op het voormalige fabrieksterrein van de tapijtenfabriek Bergoss in Oss om de laatste monumenten op dit complex toekomstbestendig te maken zodat de geschiedenis van dit industriële complex zichtbaar blijft.



Stroomschema afwegingskader GEC



2.1 Toepassing afwegingskader

Om te beoordelen of een complex in aanmerking komt voor een bijdrage uit het investeringsbudget van het programma Grote Erfgoedcomplexen is een afwegingskader vastgesteld (PS 78/10A en PS 49/11A).

Relevante besluitvorming tot nu toe

- Agenda van Brabant (juni 2010)
- Investeringsstrategie (juni 2010)
- Statenvoorstel 'investeringsstrategie grootschalige cultuurhistorische complexen (december 2010)
- Visie monumentenbeleid (februari 2011)
- Structuurvisie met gebiedspaspoorten en historische landschappen (2010)
- Verordening Ruimte (inclusief Cultuurhistorische Waardenkaart) (2010)
- Statenvoorstel 'nadere kaderstelling en stand van zaken grote erfgoedcomplexen' (december 2011)

De afwegingsvraagstukken zijn schematisch weergegeven in het 'stroomschema afwegingskader investering grote erfgoedcomplexen'. Het afwegingskader is toegepast op het fabriekscomplex van Bergoss in Oss. De conclusie is dat het complex aan het afwegingskader voldoet. Hieronder volgt een toelichting op de afwegingen uit het schema.

2.1.1. Monumentale status van het complex

In 1919 is het directiekantoor gebouwd naar een ontwerp van de Nijmeegse architect Oscar Leeuw. Het markante kantoor is opgetrokken in art nouveau en de neo-renaissance stijl. In de bouwtijd was het gelegen

aan de zuidelijke rand van een groot complex waarop geleidelijk aan de Bergoss fabrieken ontwikkelden. Oscar Leeuw was als architect ook verantwoordelijk voor de architectuur van veel van de bedrijfsbebouwing van de firma langs de Oostwal, deze zijn allemaal gesloopt. Het directiekantoor is aangewezen als rijksmonument. Het is als bijzondere uitdrukking van zowel een sociaal-economische als een typologische ontwikkeling van algemeen cultuurhistorisch belang. Het gebouw heeft bijzonder architectuurhistorisch belang vanwege het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek in met name baksteen, natuursteen hout en tegels. Het is van algemeen belang vanwege de hoogwaardige architectonische kwaliteit van de samenstellende onderdelen. Het gebouw is van algemeen belang vanwege de architectonische en typologische zeldzaamheid.

De sheddaken zijn aangewezen als gemeentelijke monument. En zijn het laatste daadwerkelijke restant van de fabriek.

2.1.2. Urgentie

Leegstand leidt meestal snel tot verval en verval leidt tot hoge restauratie kosten. Het kantoor staat leeg en verkeert in vervallen toestand. Deze leegstand kan met het plan van de particuliere investeerder worden opgeheven. De particuliere investeerder heeft zijn plannen en financiering gereed en kan snel aan de slag. Met de gemeente is overeengekomen om deze gelegenheid aan te grijpen om het laatste deel van de fabriek, de sheddaken, te redden.

De sheddaken zijn vervallen, het enige overgeblevene is een restant van de muren van de oude fabriek met een stalen constructie. Gezien de gebiedsontwikkeling pal tegenover deze plek is een nieuwe invulling zeer gewenst.

2.1.3. Betekenis/identiteit

De tapijtenfabriek Bergoss is begonnen als een wattenfabriekje. In de loop van de 20 ste eeuw groeide de fabriek steeds verder uit en werd uiteindelijk een bedrijf van internationale allure. Hier werden tapijten gemaakt van goede kwaliteit met kenmerkende patronen.

2.1.4. Participatie door gemeente

De gemeente heeft de provincie gevraagd een rol te spelen in het financieel mogelijk maken van de herontwikkeling van deze twee objecten, waarmee de herontwikkeling van het gehele BergOss-terrein is afgerond. Voor de herontwikkeling van het directiekantoor is een particuliere investeerder gevonden.

De gemeente Oss is eigenaar van de sheddaken. De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van 2/3^{de} van de projectkosten.



2.1.5. Mogelijke herbestemming

Het plan van herbestemming voor de directiekantoor is afgerond en is bijgevoegd (bijlage). De functies in het directiekantoor sluiten aan bij de oorspronkelijke functie van dit kantoor met de toevoeging van de geschiedenis en de uitleg over de voormalige fabriek krijgt een plek. Er is momenteel veel leegstand in kantoorruimten door een overschot in aanbod. Dit kantoor heeft echter een unieke uitstraling, waarvan geen tweede exemplaar bestaat. Het is gelegen op een goede locatie; met een goede bereikbaarheid en goede parkeergelegenheid op eigen terrein. Naar zulke locaties zal altijd een vraag blijven bestaan.

De plannen voor de sheddaken zijn om hier een herontwikkeling te starten, ideeën zijn nog niet vastgelegd, de meest kansrijke idee op dit moment is om de plek geschikt te maken voor startende ondernemers. De wand met de sheddaken en de constructie dienen behouden te blijven. De overige wanden en invulling zullen geheel opnieuw worden opgebouwd.

2.1.6. Agenda van Brabant

De uitdaging van de herontwikkeling liggen breder dan alleen de locatieontwikkeling. Een belangrijk uitgangspunt is dat met de herbestemming van de grote erfgoedcomplexen wordt ingespeeld op alle beleidsvelden van de Agenda van Brabant.

Brabant heeft de ambitie om een Europese topregio op het gebied van kennis en innovatie te zijn en te blijven. Hiervoor zet zij zich in op diverse integrale beleidsterreinen. Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen draagt bij aan elk van deze integrale beleidsterreinen.

2.1.7. Sluitende exploitatie en passend binnen budget

Constructie van samenwerking (partnership en rol van provincie:
Voor de renovatie van de kantoorvilla wordt aan de provincie een risicodragende bijdrage van € 0,8 miljoen gevraagd, waarbij de kantoorvilla als onderpand wordt ingebracht. De particulier draagt zelf € 1,6 miljoen bij. De gemeente heeft de plannen voor een investeringsbijdrage gereed. De gemeente vraagt de provincie 1/3^{de} van het ontwikkelrisico te dragen. Dit vergt een provinciale investering van maximaal € 1,1 miljoen. In beide renovatie- cq herontwikkelingstrajecten heeft de provincie geen inhoudelijke inbreng.

2.1.8. Mede-investering door partners

Businesscase en de daarbij gedachte financiering cq. participatie van de provincie:

De particuliere investeerder heeft een businessplan opgesteld. De exploitatie komt uit op een rendement van 2,6 % op het ingebrachte vermogen. In de exploitatie zijn zeker nog posten die lager kunnen uitvallen.

Het businessplan van de gemeente voor de sheddaken komt uit op een indirect rendement van 3,75% gemiddeld over de eerste vijf jaar. Het rendement loopt op naarmate de participatie langer duurt. Over een periode van tien jaar komt het indirect rendement uit op 5,5%.

Voorcalculatorisch risico

De investering in de herontwikkeling van sheddaken en kantoorvilla loopt via het Ontwikkelbedrijf. Het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf stelt dat voorcalculatorische risico's met worden gedekt uit stortingen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Het voorcalculatorische risico op de

maximale investering van € 1,9 miljoen is berekend op € 592.000. Voor het Ontwikkelbedrijf is een investering in de herontwikkeling van de twee objecten enkel mogelijk indien er een storting van € 592.000 uit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen plaatsvindt in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

Risico's niet eenzijdig belegd

Voor beide objecten geldt dat de provincie 1/3^{de} van het ontwikkelrisico loopt.

Marktconformiteit

De kantoorvilla is door twee extern gecertificeerde bureaus getaxeerd. De waarde van het object is bepaald tussen de uitkomst van deze twee taxaties.

3. Het complex in zijn omgeving

2.1 De ligging

Het voormalige Bergoss-complex ligt ten zuidoosten van de historische kern van Oss, in de na-oorlogse wijk Schadewijk en tussen het winkelcentrum en het Centraal Station van Oss in, direct buiten de stadsgracht en -wal (de voormalige stadsgracht ligt onder de huidige Walstraat en Klaphekkenstraat). Het terrein ligt op de dekzandrug dat zich uitstrekt van Rosmalen naar Herpen.

Het gebied wordt in het oosten begrensd door woonbebouwing langs de Dr. Hermanslaan, in het noorden door de Goudmijnstraat, in het zuiden door de Bram van den Bergstraat en aan de westzijde door de Oostwal. In het zuidoosten grenst de locatie aan een sauna complex, Thermen Lucaya. Langs het NS-station aan de zuidzijde is karakteristieke woonbebouwing en een aantal horecafuncties.

De restanten van de voormalige fabriekshal met sheddaken ligt aan de Oostwal en het voormalige directiekantoor aan de Bram van den Berghstraat.



Het Bergoss-terrein strategisch gelegen in het historische centrum van Oss

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Oss was van oudsher het marktcentrum voor de omgeving waar vooral vee verhandeld werd. Met de komst van de industrialisatie nam de bevolking toe en veranderde de stad van een agrarisch, naar een meer industriële georiënteerde samenleving. De industriële ontwikkeling vanaf omstreeks 1875 en de daarmee gepaard gaande toename van werkgelegenheid, leidde ook tot een grote toestroom van arbeiders en een explosieve groei van de stad. Met de komst van de spoorwegverbinding van Den Bosch naar Nijmegen ontstonden nieuwe groeimogelijkheden voor ondernemers om zich in Oss te vestigen. Op de topografische



1870



1899



1928



1978



2008

Ontwikkeling Bergosssterein in de tijd (bron: Oss-stadcentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse (2009))

afbeelding hierboven is te zien hoe de bebouwing in Oss is gegroeid vanaf 1870 tot omstreeks 1899 met de komst van de spoorlijn.

De basis voor de industriestad Oss is in 1768 gelegd toen de stad exclusieve rechten kreeg om boter in de regio te verhandelen. In 1871 bouwt de bekende familie Jurgens in Oss de eerste margarine (indertijd kunstboter genoemd) fabriek ter wereld en een jaar later in 1872 volgt zijn concurrent, de ondernemende van Joodse afkomst, Simon van den Bergh - de fusie tussen deze bedrijven leidt uiteindelijk tot het bekende Unilever. Oss is wat dit betreft dan ook een typisch voorbeeld van een stad waar de ene industrie de andere oproept.

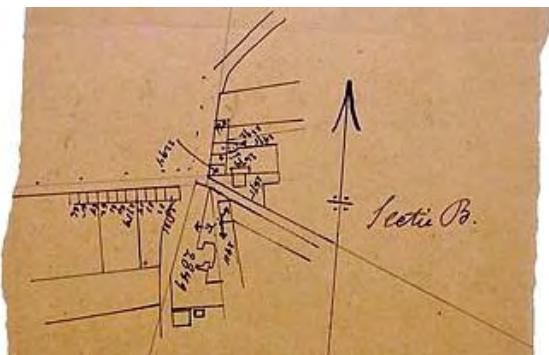
De restanten van industriële complexen zoals Bergoss getuigen van belangrijke episoden in de ontstaansgeschiedenis van Oss. De oorsprong van de Bergoss fabriek gaat terug naar 1856 toen de oudste broer van Simon van den Bergh, Daniël van den Bergh, en zijn neef Isaac van der Wielen een verzoek bij de gemeente indiende om in een woonhuis aan de Molenstraat een 'wattenfabriek' op te richten, een zogeheten wattenmolen. In datzelfde jaar werd door de gemeente hiervoor toestemming verleend. Oude stoffen werden hier met de hand vermalen tot watten, die als vulling gebruikt werden voor doorgestikte dekens, stoelzittingen en kleding.

In 1866 overleed Daniël van den Bergh en zijn zoon Jacob van den Bergh nam de zaak samen met zijn twee broers Hijman en Simon over. De Ossenaren gaven Jacob de bijnaam 'de Wattenjood', ter onderscheiding van zijn broer Simon, boterkoopman en later margarinefabrikant, die ze 'de Botterjood' noemen. Nadat Simon vanaf 1872 verder ging in een margarinefabriek brachten de broers Jacob en Hijman de wattenfabriek tot verdere ontwikkeling.

Omdat de wattenfabriek meer ruimte nodig had werd in 1875 grond aangekocht aan de Walstraat. Hier ontstond in 1880 de tapijtfabriek 'fa. Gebr. v/d Bergh'. De broers breidden de fabriek uit, er kwamen weefgetouwen en moderne technologie, zoals stoommachines, bij. In 1888 verhuist het bedrijf naar de locatie waar tegenwoordig het Berghkwartier is gelegen aan de Oostwal (de vroegere Klaphekenstraat). De productie wordt verder uitgebreid en er wordt naast watten ook kapok verwerkt en gebruikt als vulling voor kussens en matrassen.

In 1906 wordt de fabriek weer vergroot ten behoeve van de productie van watten, bestemd voor dekens, kleermakers en verpakkingen. In 1911 wordt nog een wattenfabriek gebouwd voor de fabricage van melkfilterwatten. In 1912 en 1915 wordt er meer terrein aangekocht en

wordt de fabriek verder uitgebreid. Vrijwel alle gebouwen op het terrein zijn diep gefundeerd omdat ze bestemd waren voor zware machines.



Situatieschets ingang wattenfabriek Gebrs. van den Bergh hoek Klaphekkenstraat/Goudmijnstraat, van rond 1906 (BHIC 7363-2241). De fabrieksgebouwen, perceel 2849, strekken zich uit langs de Klaphekkenstraat. (Bron: Roskamox)



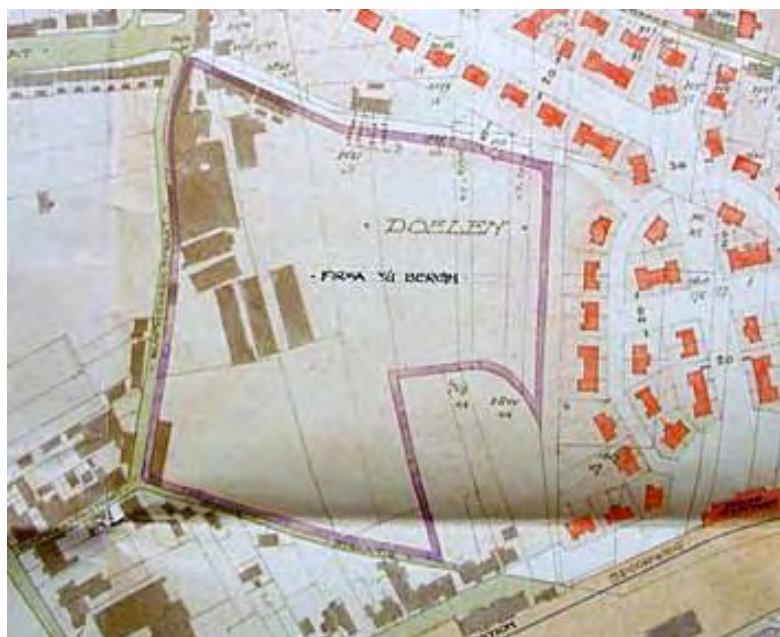
Ansichtkaart van de tapijtfabriek Bergoss uit 1908. De fabriek en de (moes)tuinen lagen vlak naast elkaar. Dit waren de tuintjes van de huizen aan de Walstraat. (Bron: Roskamox)

Het beeld van het voormalige Bergoss-complex is een organisch gegroeid industrieel complex, afhankelijk van de vraag en het aanbod werd er, in- en- op het terrein, bijgebouwd. In de periode voor 1832 was een groot

gebied nog gebruikt als landbouwgrond. Tussen 1832 en 1880 zijn direct ten noorden van het complex de eerste huizen gebouwd. In 1888 is in de noordwesthoek van het plangebied, de wattenfabriek 'gevestigd'. De decennia daarna breidt de fabriek flink uit in zuidoostelijke richting. De noord- en westdelen van het terrein worden bebouwd met een nieuwe wattenfabriek, weverijen, pakhuizen en waterputten voor verf. De uitbreidingen zijn duidelijk te zien op het eerste stedenbouwkundig plan voor het Bergoss terrein uit 1918 van de Nijmeegse architect Charles Estourgie, die dit ambitieuze plan na de eerste wereldoorlog ontwerpt voor Oss. Eerder in 1912 ontwerpt hij al een kantoorgebouw voor de margarinefabriek van Frans Jurgens. In datzelfde jaar ontwierp Estourgie voor Jurgens de bekende, in neorenaissancestijl, Huize Heijendaal (ook wel "het Kasteeltje" in Oss genoemd).

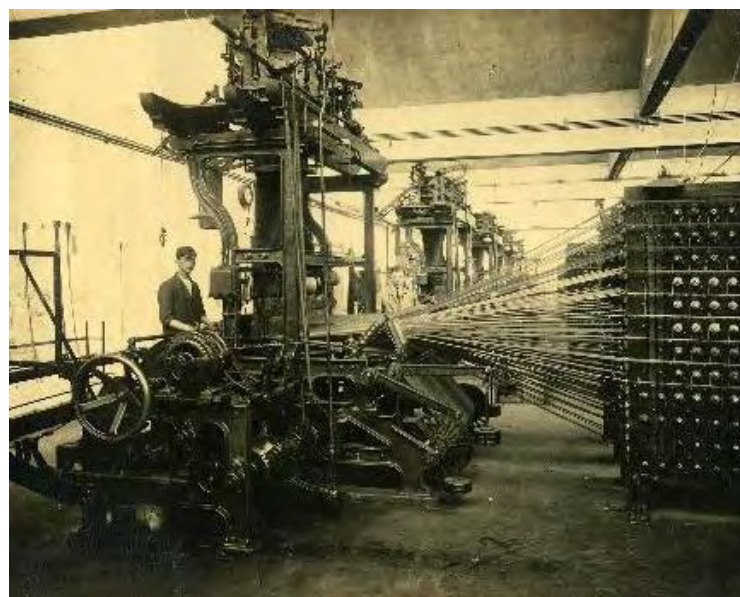


Stedenbouwkundig plan Oss, Estourgie 1918 in krant 1919 van Charles Estourgie, architect. Dagblad voor Oss en Omstreken 1919.

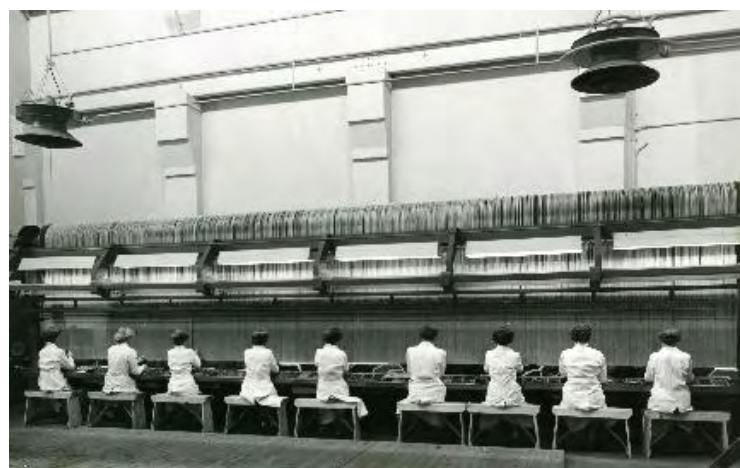


Het 1918 Plan Oss Doelen met detail stedenbouwkundig plan voor het gebied 'De Doelen' in Oss. Het paars omkaderde terrein was eigendom van de firma v.d. Bergh. [bron: BHIC 7363 nr 2240]

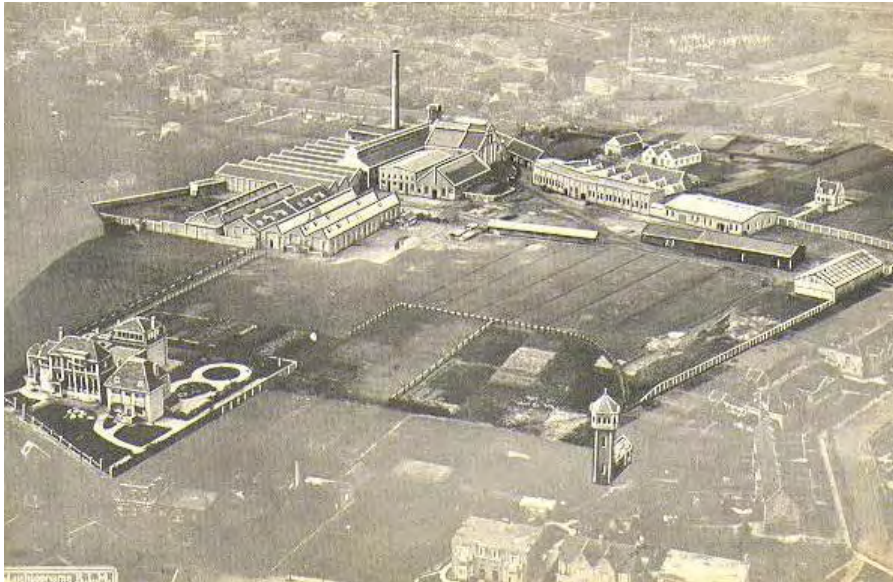
In 1916 wordt de weverij een feit en wordt de fabriek internationaal bekend voor zijn geweven tapijten en meubelstoffen onder de naam 'Bergoss'. Het bedrijf ontwikkelde zich tot een tapijtweverij, dat later werd uitgebreid met een spinnerij, een ververij, en een spoelierij. Niet alleen de fabricage van stoffen vond in Oss plaats, maar ook het vervaardigen van de machines en het ontwerpen van de dessins. In 1917 werd een eigen elektrische centrale gebouwd en in 1919 een nieuwe kapokfabriek. De Gebroeders van den Bergh gingen zich naast watten en kleden nu ook bezig houden met de fabricage van tapijten. Het bedrijf breidde steeds verder uit over het 5 hectare grote terrein in de richting van de Spoorstraat (huidige Bram van den Berghstraat). Aan deze straat werden in 1919 het kantoor, de dienstwoning en de fabrikantenvilla gebouwd naar ontwerp van de Nijmeegse architect Oscar Leeuw.



De weefgetouwen in de fabriekshal van Bergoss, ca. 1917 (Bron: "Uit het Stadsarchief", juni 2008)



Het weven van het Jugendstil tapijt voor bioscoop Tuschinsky in Amsterdam in de weefkamer (Bron: "Uit het Stadsarchief", juni 2008)

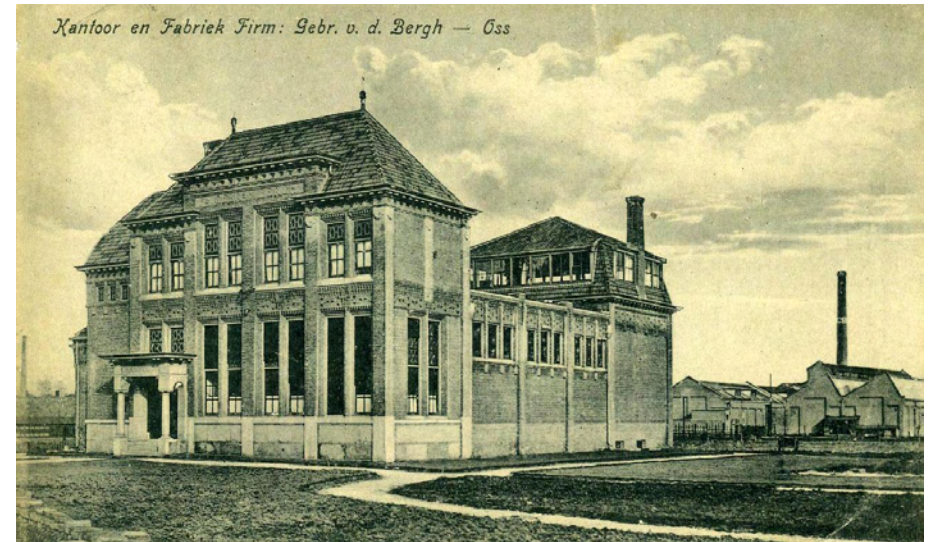


Luchtfoto van de Bergoss fabriek in 1923. Hier is te zien dat een groot deel van het terrein nog onbebouwd is en gebruikt wordt als weide- en tuingrond. (bron: stadsarchief Oss)

In 1928 werkten er meer dan zeshonderd mensen in de fabriek. In 1931, toen het bedrijf 75-jaar bestond, krijgt het bedrijf de eer om de titel 'Koninklijke' te mogen dragen. In de jaren daarna breidden het bedrijf flink uit. Vooral in de periode na de tweede wereldoorlog, maakt het bedrijf (en Oss) een enorme groei door. Bestaande bedrijven breidden uit en vele nieuwe bedrijven vestigen zich.

In de 60-er jaren begint helaas het verval van de fabriekshallen, bijvoorbeeld de blinde gevelmuur met zijn 'lappendeken' van verschillende bakstenen aan de Oostwal. Er ontstaan langdurige lekkages, als de gietijzeren afvoerpijpen langs de muren afbreken en er scheuren ontstaan. In de jaren '70 raakt een gedeelte van de Oostwal en Goudmijnstraat onbewoond. De bewoners ergeren zich schijnbaar aan de corrosie. Het bedrijf plant in deze tijd klimop ter camouflage. In het begin heeft dit geholpen, maar vanwege een verder gebrek aan onderhoud heeft de beplanting welig verder kunnen groeien. Omdat door vandalisme het droge

gedeelte in brand werd gestoken, werd de klimop daarna beschermd met gaas en regelmatig gesnoeid.



Het directiekantoor aan de huidige Bram van den Berghstraat, ca. 1920. (bron: stadsarchief Oss)

In 1970 telde Bergoss 800 werknemers. In 1973, als het met Bergoss nog goed gaat, vindt de bekende staking plaats bij de tapijtfabriek. Een van de aanstichter was de landelijk bekend geworden politicus van de Socialistische Partij (SP), Jan Marijnissen. Jan Marijnissen kent Bergoss uit zijn jeugdjaren waar hij tegenover woonde. Het gezin Marijnissen woonden toen in de Goudmijnstraat. Zijn moeder Maria, heeft, na het vroege overlijden van zijn vader, als collectrice van de Staatsloterij een verkoopkantoor aan huis gehad. Het kantoor was drukbezocht. Jan Marijnissen kende veel mensen die bij Bergoss werkten. Bij de fabriek richtte hij een kleine strijdbare groep op; 'niet praten maar doen' was hun parool, omdat de vakbonden een belachelijke CAO hadden afgesloten. Ze hadden veel contacten bij de fabriek, met de wevers en de spinners en organiseerden een staking. In 1973, legt een groot gedeelte van het fabriekspersoneel in de nachtploeg het werk neer om betere

arbeidsvoorwaarden af te dwingen. De staking was goed afgelopen en Marijnissen en de SP kregen hierdoor bij de bevolking in Oss een goede naam. Met de staking legt Marijnissen de basis voor de verdere ontwikkeling van de SP-partij. Dit bleek toen de SP een jaar later meedeed aan de gemeenteraadsverkiezingen van 1974 en met drie mensen, in de raad terechtkwamen. In 1975 kwam Marijnissen in de gemeenteraad van Oss en werd hij het jongste raadslid van Nederland.



Luchtfoto van Bergoss uit 1956

In de jaren '70 daalt de vraag naar kamerbreed tapijt en werd de concurrentie funest voor de fabriek. In 1982 gaat het bedrijf, nadat het sinds midden jaren zeventig door de marktsituatie een verlies heeft geleden en door slecht beleid (de nieuwe leiding heeft niet meer het elan voor het bedrijf gehad zoals de oude Van den Berghs), failliet. De merknaam en de, toen nog maar, 80 personeelsleden werden overgenomen door tapijtfabriek Desseaux. Vanuit de vroegere tapijtenindustrie is momenteel alleen bedrijf Desso, die kunstgrastegels maakt, nog aanwezig in Oss. Het merk Bergoss is blijven bestaan en wordt eveneens door Desso

geproduceerd.



Foto's van tekeningen met een ontwerp voor een tapijt van Bergoss. (Collectie: Stadsarchief Oss)

Na de opheffing van de fabriek wordt er geen onderhoud meer gepleegd en verpauperd het geheel aan fabrieksgebouwen. Door de ingesloten ligging en de milieuproblematiek had de tapijtfabriek op die locatie geen toekomst. Het Bergossterrein kwam daarom als een van de laatste industrielocaties in het centrumgebied van Oss voor stadsvernieuwing in aanmerking. Na afbraak van de meeste bedrijfsgebouwen, werd de grond gesaneerd - vroeger werd het afvalwater van de ververij via een systeem van slootjes op het bedrijfsterrein geloosd. Vervolgens werd het terrein bouwrijp gemaakt. Het terrein werd vanaf 1992 herontwikkeld. Sinds 2005 wordt er aan het Berghkwartier gebouwd voor met name woningbouw en functies zoals een hotel en parkeergarage.

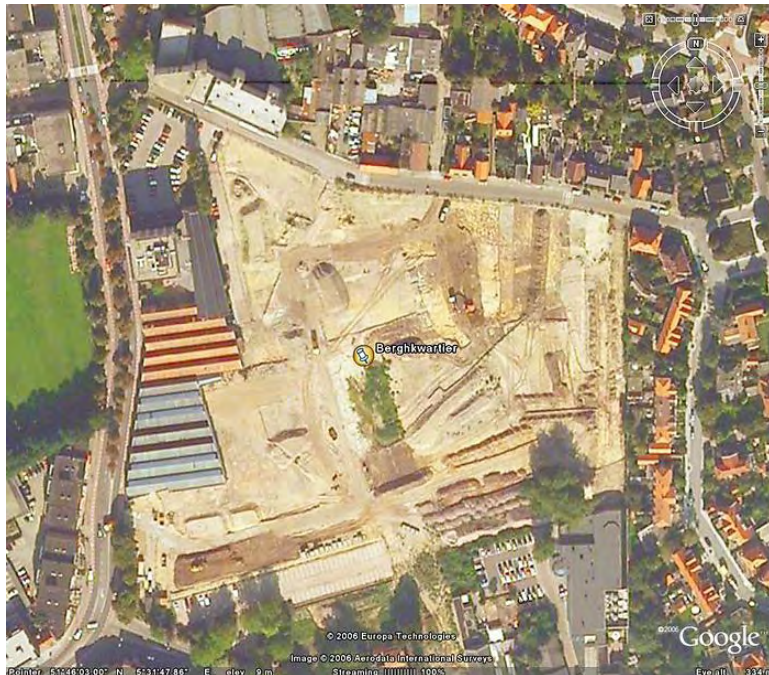


Het neerhalen van het Bergoss logo in februari 2005 (bron: www.roskamox.nl)

2.3 Huidige situatie: kwaliteiten en karakteristiek

2.3.1 Het plan Berghkwartier

De laatste jaren laten de centrumontwikkelingen vooral ruimte zien voor ingrepen die de bestaande stedelijke structuur versterken en die gericht zijn op meer functiemenging en hogere bebouwingsdichtheden. In de huidige situatie bestaat het voormalige Bergossterrein voornamelijk uit het plan Berghkwartier in hoge dichtheid. Ca 80 % van de totale plannen is inmiddels uitgevoerd. Door jarenlange sloop zijn veel van de karakteristieke bedrijfsgebouwen helaas verloren gegaan.



Start grondwerkzaamheden na de sloop van de fabrieksgebouwen, oktober 2006 (Google maps)

Het stedenbouwkundige ontwerp van Berghkwartier is van Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur b.v. & Molenaar & Van Winden

architecten. Het plan Berghkwartier is vijf hectare groot en bestaat uit 77 grondgebonden woningen; 51 huurappartementen; 30 koopappartementen in een woontorentje; 8800 m² openbare parkeergarage, 270 parkeerplaatsen; 1200 m² stallinggarage, 30 parkeerplaatsen. Positief van het ontwerp is het versterken van de kwaliteit en het eigen karakter vanuit het historische verleden.



Stedenbouwkundig plan van Khandekar voor Berghkwartier (Bron: Bouwfonds)



Industriële enclaves: overzicht van de fabriekscomplexen (bron: Oss-stadcentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse (2009))

Drie karakteristieke cultuurhistorische objecten zijn blijven bestaan: Het hoofdgebouw, waar tegenwoordig Hotel De Weverij en Spahuys zijn gevestigd, een fabriekshalgevel met karakteristieke sheddaken, alsmede het voormalige dienstkantoor van Bergoss. Karakteristiek voor de voormalige bedrijfsgebouwen van Bergoss zijn de sheddaken, die met de kopse gevels naar de Oostwal zijn gericht. Om de monumenten bij het

hotel meer cultuurhistorische betekenis te geven is de gevelwand van de sheddaken aan de Oostwal behouden gebleven. Twee sheddaken zijn in gebruik bij het hotel als onderdak voor parkeren.

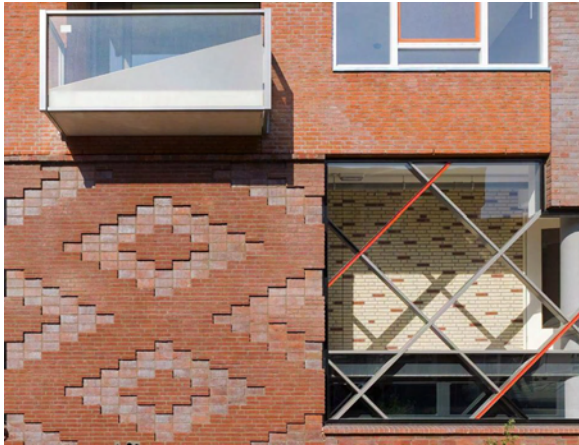


Bergkwartier in aanbouw met de drie overgebleven cultuurhistorische objecten zichtbaar in de noordwestelijke hoek en aan de zuidoostkant.



Een karakteristieke buurt in hartje Oss...

Het Berghkwartier zo goed als af (bron: Bouwfonds).



Detallering met referenties naar weefpatronen



Dakprofielen refereren naar oorspronkelijk sheddak fabriekshallen



Terugkerende fabrieksmuur aan noordkant van Bergkwartier (bron: Bouwfonds)

De ontsluiting van het Bergkwartier verloopt via de Bram van den Berghstraat en via het oostelijk deel van de Goudmijnstraat. Dwars door de nieuwe wijk loopt de Koningsloper, een alles verbindende wandelroute, met kleurige straatklinkers gelegd in een geweven patroon.

In het ontwerp is met veel raffinement de hoogte van de bouwwerken geregisseerd, waardoor de wijk naadloos aansluit op de bestaande bebouwing. Aan de noordwestelijke zijde van het Bergkwartier staan woningen in de vorm van tweekappers en aaneen gebouwde woningen die aansluiten bij de wijk Schadewijk. Aan de zijde van de Bram van den Berghstraat en de Oostwal staat een aantal appartementengebouwen. De hoogte van bebouwing varieert van vier bouwlagen tot een woontoren met elf bouwlagen. In het voormalige lantaarnkagebouw is hotel 'de Weverij' gevestigd. Op het Tapijtplein, tegenover de Walstraat en naast Hotel De Weverij is een openbare parkeergarage 'Bergoss' gelegen. De garage is bestemd voor bezoekers van het centrum en wordt via de Oostwal ontsloten. De garage en het hotel liggen aan een langzame verkeersverbinding over het Bergossterrein. De route moet uiteindelijk het station verbinden met het centrum.

Hoewel een groot deel van het industriële erfgoed gesloopt is, zijn verwijzingen naar die historie nog zichtbaar en voelbaar in het straatbeeld van Bergkwartier. Essentieel in de ontwerp-opgave was de verwijzing naar de historische fabrieksarchitectuur. Er staan bijvoorbeeld robuuste stadswoningen met lessenaardaken, een referentie aan de sheddaken van de voormalige fabriek. Alle woningen hebben stoere rode baksteengevels met accenten en patronen van grotere stenen bij wijze van ingeweven ornamenten. De ramen van de woningen hebben een metalen, zinkgrijze omlijsting die terugkeren in de slanke dakoverstekken van gezet aluminium, eveneens een verwijzing naar de fabrieksarchitectuur. Diverse straatnamen, straatmeubilair en bestratingpatronen verwijzen ook nog naar het industriële verleden en de tapijtenindustrie. Ook de naamgeving van de openbare ruimte in collectieve zin is afgestemd op basis van thematische vernoeming naar de Bergoss historie en de watten- en tapijtfabrieken van de gebroeders Van den Bergh. Binnen deze thematische vernoeming vindt men namen als 'Tapijtplein', 'Koningsloper', 'De Rode Draad', 'Schietspoel', 'Schering' en 'Gripper'.

Langs de westelijk gelegen Goudmijnstraat, is de oude fabrieksmuur in aangepaste vorm teruggebracht, met daarin opgenomen kunstige baksteenpatronen met de naam BERGOSS als verwijzing naar de tapijtweverij. Boeiend is ook de glazen galerijgevel van de huurappartementen welke overgaat in de 'glazen doos' van de parkeergarage. Als referentie aan de historische fabrieksarchitectuur zijn rode bakstenen, dakpannen en metalen lijstwerken gebruikt. De bestrating van rode bakstenen heeft het patroon van een 'rode loper', dat doet denken aan de weefpatronen van de oude tapijten van Bergoss. Ook de muur is door een kunstenaar voorzien van een op weefstructuren geïnspireerd patroon.



Ontwikkellocaties in de omgeving van de Bergossterrein

2.2.2 De resterende cultuurhistorische objecten

Op het terrein zijn drie karakteristieke objecten overgebleven als herinnering aan het industriële verleden van de tapijtfabriek Bergoss.

Voormalig hoofdgebouw (het 'flessenhalsgebouw' of 'lantaarnkapgebouw') en twee sheddaken

Aan het tapijtplain is het voormalige hoofdgebouw van Bergoss gelegen, waar tegenwoordig Hotel De Weverij samen met restaurant Cordial (1 Michelinster) en Spahuys zijn gevestigd. Op de verdieping van het lantaarnkapgebouw bevinden zich kantoorruimten. Het lantaarnkapgebouw en de twee sheddaken (nu onderdak parkeren) zijn aangewezen als gemeentelijk monument (nr.G362). De gebouwen maakten onderdeel uit van de voormalige productieruimten van de Bergoss-fabrieken. Bij de bouw van het hotel De Weverij, nabij de hoek van de Oostwal en de Goudmijnstraat, is het behoud van de monumenten, onderdeel van de planontwikkeling geweest. Het pand is volledig opgenomen in het straatbeeld van het Berghkwartier. De monumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet. In het geldende bestemmingsplan heeft het hotel een horecabestemming gekregen. Deze bestemming blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid in het nieuw bestemmingsplan centrum 2013 met beauty, wellness en health. In het lantaarnkapgebouw zijn op de verdiepingen kantoren en dienstverlening toegestaan.



Lantaarengedebouwen en hotel De Weverij. (foto: Provincie Noord-Brabant)



De twee sheddaken (tweede van links op foto), nu onderdeel van Hotel De Weverij en de restanten van de gevelwand van de fabriekshallen met sheddaken. (foto: Provincie Noord Brabant)

Fabriekshal gevelwand en sheddaken

Karakteristiek voor de bedrijfsgebouwen van Bergoss waren de sheddaken (ca. 2000 m²) die met de kopse gevels naar de Oostwal gericht waren.

Naast de twee sheddaken die nu behoren aan Hotel De Weverij, zijn de resterende sheddaken deels gehandhaafd; de gevelwand aan de Oostwal is helemaal behouden. De sheddaken, kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie E, nr. 6596, is een gemeentelijk monument. Vanwege de slechte bouwkundige staat van de gevelwand wordt deze gesteund met stalen balken. Voor de sheddaken geldt vanuit het bestemmingsplan als uitgangspunt het zoveel als mogelijk handhaven van de oorspronkelijke bebouwing. Dit is echter afhankelijk van de bouwkundige staat en de mogelijkheden voor invulling.

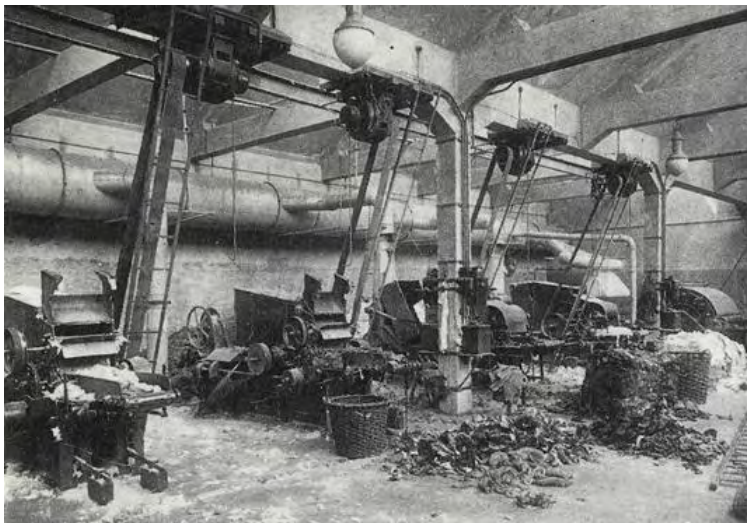
Het huidige bestemmingsplan uit 2004 maakt het mogelijk om eensgezinshuizen in de 8 sheddaken te vestigen. Binnen de bestemming voor de sheddaken is het mogelijk tot 50% van het vloeroppervlak, een vestiging van een atelier, kantoor, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden, toegestaan.



De resterende sheddaken, Luchtfoto februari 2008. (Berghkwartier.hyves.nl)



Situatie sheddaken, april 2013 (foto's: Provincie Noord Brabant)



De binnenkant van de sheddaken vroeger (bron: Werken in een roemrijke traditie)

Voormalig Bergoss directiekantoor en patiowoning

Aan de Bram van den Berghstraat 22 staat het voormalige hoofdkantoor van de textielfabriek van de firma Bergoss. Het gezichtsbepalende kantoorgebouw en de patiowoning hebben een hoge monumentwaarde (Rijksmonument nr. 516594). Het voormalige directiekantoor van Bergoss, kadastraal bekend als Oss E/6445, wordt tot een van de belangrijkste overblijfselen van Oss' industriële verleden gerekend. Omdat de meeste oude fabrieksgebouwen behorende bij de Bergoss-panden inmiddels zijn gesloopt, wordt het resterende kantoorgebouw gezien als een belangrijk aandenken aan het industrieel verleden van Oss (en de spoorbuurt). Bovendien herinnert het kantoorgebouw aan de prominente industriële familie Van den Bergh.



Foto uit het verleden van kantoor (bron: Werken in een roemrijke traditie)

Het monumentale kantoorgebouw, met zijn opvallende entreepartij verkeert al enkele jaren in een vervallen staat. Het gebouw is in 1919 ontworpen door de Nijmeegse architect Oscar Leeuw (1866-1944) in opdracht van de gebroeders Van den Bergh, als kantoor voor hun tapijtfabriek Bergoss. Oscar Leeuw is vooral bekend vanwege zijn ontwerpen voor het concertgebouw de Vereeniging in Nijmegen, de Nijmeegse synagoge en het jachtslot Mookerheide bij Mook. Zijn werk wordt gekenmerkt door een expressionistische baksteenstijl, met gebruik van veel ornamentiek. Deze kenmerken zijn ook duidelijk zichtbaar bij de

kantoorvilla van Bergoss. Het gebouw heeft duidelijke vormen van de art nouveau en de neo-rennaissance. Behalve de kantoorvilla ontwierp Oscar Leeuw diverse fabrieksgebouwen voor de familie van den Bergh.

Na de sluiting van de fabriek in 1982 en de sloop van het grootste deel van de fabrieksgebouwen, is de kantoorvilla een van de laatste gebouwen die nog herinneren aan de hoogtijdagen van de textielindustrie in Oss.

De positieve waarde van het gebouw is deels te danken aan de architectuur en deels aan de functie en betekenis van het gebouw. Het kantoorgebouw staat voor een periode van grote industriële bloei en het begin van een nieuwe koers, waarbij het bedrijf zich ging richten op het ontwerpen en produceren van tapijten, meubelstoffen en ander textiel. Hiermee verwierf Bergoss internationale faam. Het kantoorgebouw was op deze nieuwe functie ingericht. Er was een uitgebreide kantoorafdeling, representatieve directiekamers en een opvallende monsterzaal. Het gebouw heeft een opvallende bouwmassa, geveldetailering en materiaalgebruik en is een sterk beeldbepalend element in de Bram van den Berghstraat. De naastgelegen portierswoning draagt bij aan het historische ensemble.



Directiekantoor anno april 2013: voorgevel (foto: Provincie Noord Brabant)

Het gebouw is nu eigendom van Patrimonium BV, die het gebouw een nieuwe bestemming wil geven en de restauratie voor haar rekening wil gaan nemen. Ook is een huurder voor het project gevonden, na de restauratie van het gebouw. In opdracht van Patrimonium heeft architect Architectenbureau Hylkema Consultants een bouwetnische verkenning gedaan en een ontwerp uitgewerkt voor het herbestemmen van het gebouw. Hylkema Consultants heeft ook een restauratieplan voor het kantoor en de naastgelegen dienstwoning opgesteld. De algehele score uit het Bouwhistorische rapport (2012), voor de algemene historische waarden, is hoog. Het exterieur wordt als volgt omschreven:



Directiekantoor anno april 2013: zijgevel patiowoning (foto: Provincie Noord Brabant)

De *bouwmassa* van het kantoorgebouw heeft een *hoge monumentwaarde*. Deze monumentwaarde wordt bepaald door de herkenbaarheid van de verschillende bouwonderdelen, de indeling en afwerking van de dakschilden van de achterbouw en het gesloten karakter van de dakschilden van de voorbouw. Ook de pannenbedekking, pironen, houten windveren en goten hebben een hoge monumentwaarde. De latere

aanbouw aan de rechterzijde (achter) heeft een indifferente monumentwaarde.

De *gevels* hebben, voor wat betreft de oorspronkelijke opzet, een hoge monumentwaarde. Deze waarde is te danken aan de massa, geleding, gevelindeling en ornamentiek. Het karakteristieke van de voorgevel is het open karakter met grote vensters en monumentale ingangspartij. Dit geldt eveneens voor de nog authentieke vensters en deuren (voor wat betreft de vensters gaat het hierbij om het materiaalgebruik, maatvoering en verhoudingen).

Het complex is iconisch vanwege de ligging ten opzichte van het centraal station en als entree voor bezoekers van Oss naar het centrum van de stad.

3. Ruimtelijke beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid zijn voor het Bergossterrein met name de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (en het ladder voor duurzame verstedelijking), Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet (het zogenaamde kostenverhaal) van belang.

3.2 Provinciale beleidskaders

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) (PS, 1 oktober 2010)

De SVRO, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten, die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet. De provincie onderscheidt, binnen de stedelijke structuur, twee ontwikkelingsperspectieven: het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Het Bergossterrein is gelegen binnen een “stedelijk concentratiegebied”. Binnen het stedelijke concentratiegebied is de herontwikkelingsopgave (voor woon- en werkmilieus en voorzieningen, of een menging daarvan) mogelijk.

3.2.2 Verordening Ruimte (GS 2 november 2010)

De doorwerking van de Structuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.

Het voorliggend initiatief is een stedelijke ontwikkeling, gelegen in het ‘bestaand stedelijk gebied’. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in principe vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Volgens de verordening is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1. van de verordening)”. In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. De afbakening van het stedelijk gebied en zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, is opgenomen in de bij de verordening behorende kaart.

3.3 Gemeentelijke beleidskaders

De ruimtelijke beleidskaders voor het Bergoss-terrein zijn neergelegd in de Structuurvisie Oss 2020, de Visie Dynamisch Stadscentrum en in het toekomstige bestemmingsplan Centrum-Oss -2013 (nu nog ontwerp).

3.3.1 Structuurvisie Oss 2020

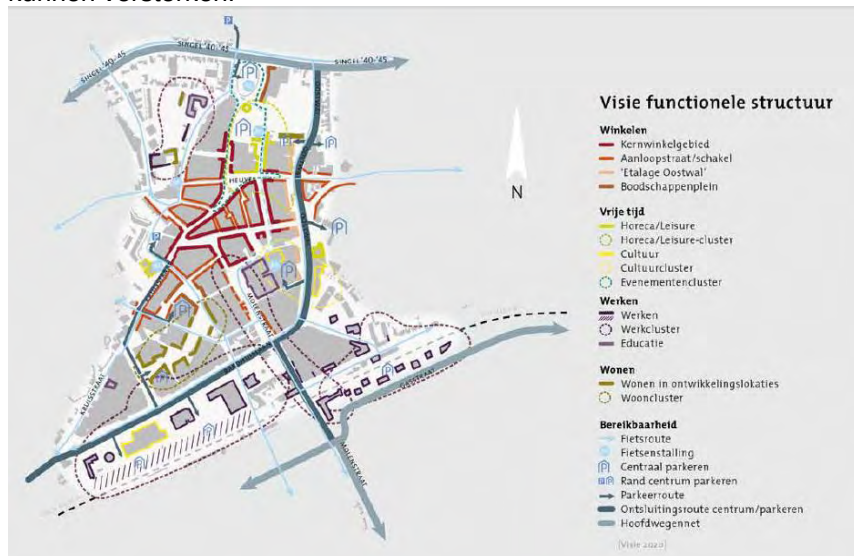
De Structuurvisie Oss (vastgesteld op 1 maart 2006) schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). De ambitie is om het centrum op het gebied van de winkelvoorzieningen en non-profit voorzieningen een steviger regionale positie te geven. Om dit te bereiken wordt het centrum aantrekkelijker en meer divers gemaakt. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing wordt waar nodig aangepast, waarbij de bestaande kleinschaligheid als leidraad zal fungeren. Het centrum moet een combinatie van winkels, horeca en culturele voorzieningen worden, maar ook ruimte voor wonen en werken in een grotere ruimtelijke samenhang bieden. Daarnaast wordt de openbare ruimte van het centrum aangepakt. De omgeving van de Oostwal wordt daarbij betrokken.

3.3.2 Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020 (2010)

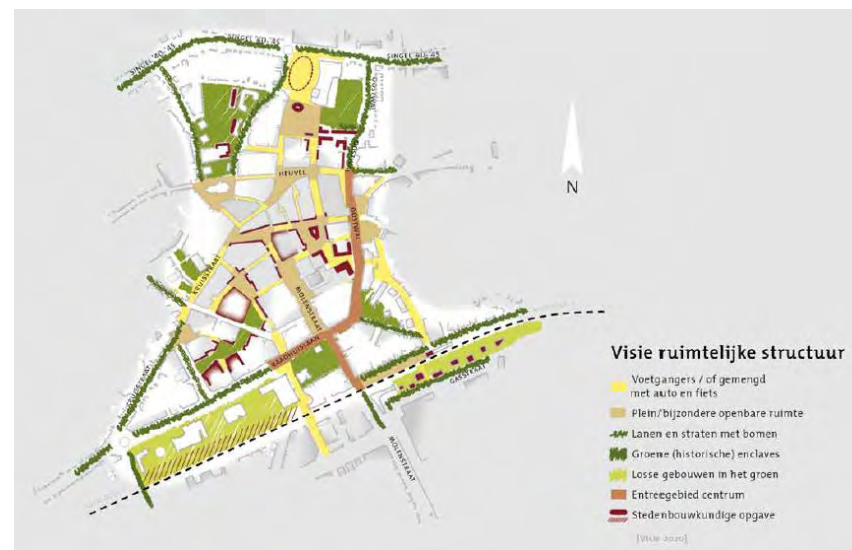
Voor de opwaardering van het stadscentrum is de Visie Dynamisch Stadscentrum op 8 april 2010 vastgesteld. Met de Visie Dynamisch Stadscentrum 2020 heeft men de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 10 jaar bepaald. De visie heeft primair tot doel om de aantrekkelijkheid van het stadscentrum te vergroten. Het moet een kader en stimulans bieden aan alle toekomstige ingrepen in het stadscentrum.

Binnen de visie van aantrekkelijk winkelen in een compact centrum wil men dat de positie van de Oostwal als etalage voor het stadscentrum, beter wordt benut. De bedoeling is om aan de oostzijde van de Oostwal de winkelfunctie steeds verder te beperken om ruimte te geven voor andere publieksgerichte functies die profiteren van de nabijheid van het winkelgebied en van de goede bereikbaarheid per auto. Verder moeten de Klaphekenstraat en Kazernestraat binnen het gebied, aan de oostzijde van het Oostwal, een bijzondere plek innemen als schakel tussen de Bergoss garage en het kernwinkelgebied

Een van de voorstellen uit de visie voor de sector vrije tijd (horeca, cultuur, evenementen) is het inzetten op de huisvesting van Museum Jan Cunen op het Bergossterrein. De haalbaarheid voor een nieuw te bouwen 'Jan Cunen' museum op het Bergossterrein werd de afgelopen jaren verkend. De verwachting is dat een vernieuwd en groter museum, een sterk positief effect zal hebben op het stadscentrum en de bovenregionale uitstraling zal kunnen versterken.



Visie functionele structuur (Bron: Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020)



Visie ruimtelijke structuur (Bron: Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020)

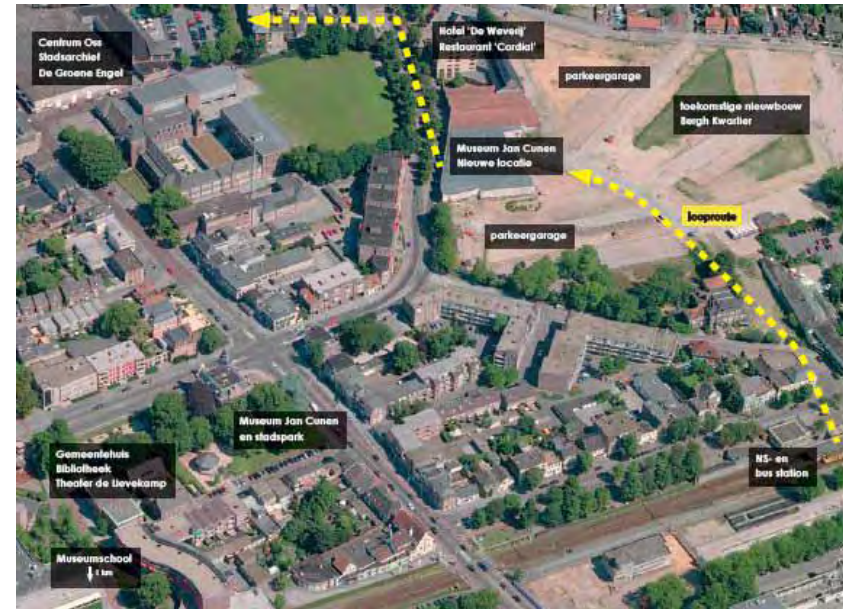
Een nieuwe locatie voor het museum (de sheddaken), zal een belangrijke schakel in de verbinding tussen de stationsomgeving en het winkelgebied zijn. De combinatie van museum en bibliotheek (op het TBL-terrein) in elkaars nabijheid, zou een unieke cultuurcluster voor het stadscentrum kunnen opleveren.

Wonen heeft een belangrijk aandeel in het goed functioneren van het stadscentrum. Binnen de visie wordt aangegeven dat door herontwikkeling van diverse locaties in en rond het centrum, de woonfunctie de komende jaren een flinke impuls zal krijgen. Een voorbeeld is de ontwikkeling van het Berghkwartier.



De ambitie, in het kader van bereikbaarheid en parkeren en voor het realiseren van een aantrekkelijker centrum, is om een goede balans te vinden in de bereikbaarheid per auto, fiets, openbaar vervoer en te voet. De Bergoss parkeergarage speelt hierin een belangrijke rol. In de visie wordt aangegeven dat de verbinding tussen het station en de Heuvel (looppafstand van circa 500 meter), om verbetering vraagt. Een nieuwe voetgangersroute via het Bergossterrein wordt gezien als een belangrijke aanvulling op de bestaande routes naar het centrum.

In de visie is het naast het 'verbinden' ook het 'versterken' van de kwaliteit en het eigen karakter van de verschillende (historisch bepaalde) gebieden gewenst. Verder is het streven naar hoogwaardige architectuur, passend naar de maat en schaal van het Osse centrum.

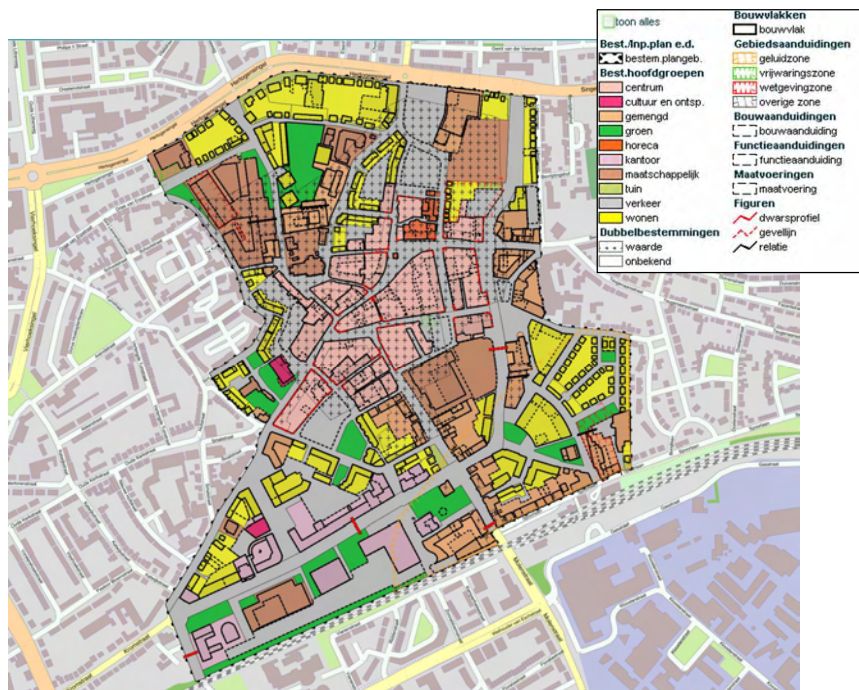


Verbinding tussen kernwinkelgebied en stationgebied Bergossterrein (Bron: Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020)

Voor de visieontwikkeling zijn de ruimtelijke en functionele kansen verkend voor een aantal, uiteenlopende gebieden, met als doel de versterking van de kwaliteit en samenhang van het stadscentrum. De nieuwe voetgangersroute via het Bergossterrein en de ruimtelijke kansen van de huisvesting van het museum Jan Cunen op het Bergossterrein, zijn als opgave opgenomen.

3.3.3 Ontwerpbestemmingsplan Centrum - Oss – 2013 (ontwerp januari 2013)

Er wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het centrumgebied van Oss. Het bestemmingsplan moet uiterlijk 16 oktober 2013 zijn vastgesteld. Het plangebied van het geldende bestemmingsplan Bergossterrein (vastgesteld op 16 december 2004) wordt in het centrumplan opgenomen.



Concept-bestemmingsplan Centrum-Oss – 2013 (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen-oss.nl/>)

Op basis van ruimtelijke kenmerken zijn globaal zes deelgebieden te onderscheiden in het nieuwe bestemmingsplan. Het Bergossterrein maakt deel uit van deelgebied 4, het Bergkwartier.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische objecten Bram van den Berghstraat (voormalig Bergoskantoor) en Sheddaken Bergossterrein opgenomen als ontwikkellocaties.



Deelgebieden (Bron: concept-bestemmingsplan Centrum-Oss – 2013)

Overzicht bestemmingsplan regels	Bergoskantoor	Sheddaken
Enkelbestemming Gemengd - 1	✓	✓
Gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'	✓	✓
Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'		✓
Max. bebouwingspercentage	80%	100%
Max. bouwhoogte	12	9
Max. goothoogte		6

De invulling van de kantoorvilla en sheddaken is als volgt beschreven in het ontwerp bestemmingsplan.

“Bergosskantoor aan de Bram van den Berghstraat: Door de noodzaak van restauratie en de daarbij behorende kosten staat de uitvoerbaarheid onder druk. Om deze reden krijgt dit gebouw in het bestemmingsplan dezelfde mogelijkheden als in het geldende bestemmingsplan Bergossterrein. Dit betekent een invulling met kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. Wonen is alleen na wijziging toegestaan in verband met de nabijgelegen horecafunctie 't Oude Theater. Voor de voormalige portierswoning wordt een woonbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zal de realisatie van een beperkt aantal woningen mogelijk zijn. De ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door binnen de gemengde bestemming, specifiek voor de voormalige portierswoning, wonen toe te staan. Met de initiatiefnemer zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee is het kostenverhaal (GreX-wet) verzekerd.

Sheddaken: Een groot gedeelte van de sheddaken in het Bergh Kwartier heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Bergossterrein een woonbestemming. In verband met het behoud van deze cultuurhistorisch belangrijke bebouwing is deze bestemming in het bestemmingsplan verruimd naar maatschappelijke en culturele functies. Er ligt ook een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op de gronden, mede bestemd voor de instandhouding en herstel van op -of -in die gronden aanwezige cultuurhistorische waarden.”

Inspraakreacties:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft t/m 27 maart 2013 ter inzage gelegd. De provincie heeft geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen op de vraag hoe het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. De initiatiefnemer heeft wel ingesproken op de bestemming van de kantoorvilla.

3.3.4 Welstands- en monumentenbeleid Oss

De gemeente Oss beschikt over ruim 800 cultuurhistorische waardevolle objecten, ruim 200 (grote en kleine) van deze objecten genieten een rijksbescherming. Daarnaast zijn er nog ongeveer 200 objecten met een gemeentelijke bescherming. Een belangrijk aspect van dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder valt monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap.

Doelstelling van het monumentenbeleid is integraal behoud van gebouwde en archeologische monumenten, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden alsmede de archeologische objecten, volgens het thema 'behoud door ontwikkeling'.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening Oss 2006 en de Welstandsnota van gemeente Oss. In de Monumentenverordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst. De bescherming van de twee monumenten is afdoende geregeld in de genoemde wetten en verordeningen. Het bestemmingsplan vervult hierin geen rol. Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat op 1 januari 2012 in werking trad, bestaat de mogelijkheid om kenmerkende structuren en beeldbepalende panden in stand te houden. De regels van het ontwerp bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 voorzien in het behoud van de meest kenmerkende structuren en van de geïnventariseerde beeldbepalende panden.

Welstandsnota Gemeente Oss (23 maart 2004)

Bouwplannen waar een bouwvergunning voor nodig is, worden door de welstandsc commissie getoetst aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota.

Voor een aantal gebieden in de gemeente gelden, door de gemeenteraad vastgestelde, beeldkwaliteitsplannen. Voor het Bergoss-terrein geldt het Beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Bergoss-terrein'. Voor de locatie is niet de Welstandsnota, maar het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader.

Archeologie

Na de sloop van tapijtfabriek Bergoss is er in 2005 een beperkt archeologisch onderzoek verricht op het vroegere bedrijfsterrein. Daarbij zijn potscherven gevonden uit de Middeleeuwen en ook bewoningssporen uit de IJzertijd. Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. In het beleid is opgenomen dat voor een locatie binnen de bestaande bebouwing buiten het centrum, alleen voor nog onverstoorde gebieden groter dan 5000 m² een onderzoeksverplichting geldt. De locaties zijn echter kleiner dan 5000 m² en grotendeels bebouwd, wat tot verstoring leidt. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Bijzonder waardevolle bomen

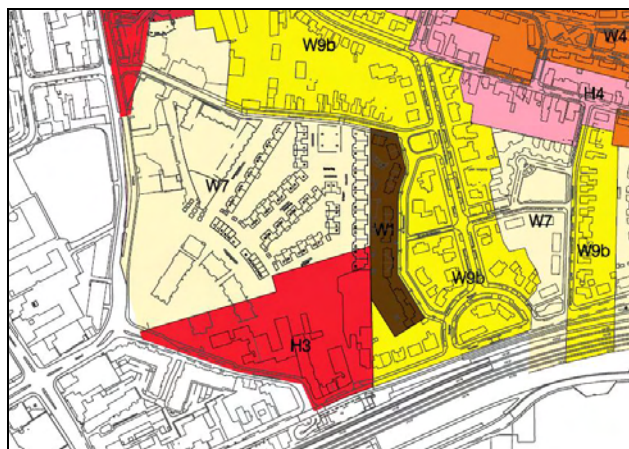
De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is geregeld in de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" uit 1998. Binnen het plangebied komen geen beschermde bomen voor.

Historisch gegroeide woongebieden:

- H1 historisch dorpsgebied (organisch gegroeid)
- H2 historische dorpsbebauwingslint (open, perceelsgewijze bebouwing)
- H3 historische stedelijke bebouwing (gesloten, perceelsgewijze bebouwing)
- H4 gemengde bebouwing
- H5 dijkebebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden:

- W1 gesloten bouwblokken (eind 19e - begin 20e eeuw)
- W2 parkachtige woongebieden
- W3 tuindorpen en tuinkijken
- W4 woonwijken in traditionele blokverkeveling
- W5 het Nieuwe Bouwen (moderne stedenbouw, CIAM)
- W6 forumbeweging (woonerven jaren '70-'80)
- W7 thematische inbreidingen
- W8 thematische uitbreidingswijken (metaforen, '90 en later)
- W9a individuele woningbouw (vrije sector), wonen in het bos
- W9b individuele woningbouw (vrije sector), wonen in samenhang
- W9c individuele woningbouw (vrije sector), wonen zonder samenhang



Welstandsnota Kaartuitsneden 'Specifieke objecten en ensembles, Uitwerking Oss, deel 3

3.3.5 Overige milieuaspecten

Ten behoeve van de gewenste herziening van het concept bestemmingsplan Centrum Oss-2013 zijn er vanuit de milieuonderwerpen voor het centrumgebied Oss, onderzoeken uitgevoerd. Hieronder wordt kort stilgestaan bij de meest relevante aspecten voor de twee cultuurhistorische objecten.

Externe veiligheid

In het voormalige Bergosskantoor worden twee extra woningen mogelijk gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' is een Gemengde Bestemming opgenomen, dat overeenkomstig het huidige bestemmingsplan is. Voor een klein deel wordt woningbouw toegestaan. Door het nieuwe bestemmingsplan neemt de personendichtheid/het groepsrisico ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden niet toe. De verantwoordingsplicht hoeft daarom niet nader ingevuld te worden. In het bestemmingsplan wordt verder een verruiming van functies toegestaan in een gedeelte van de sheddaken op het Bergosterrein. Naast een woonbestemming zijn ook maatschappelijke en culturele functies mogelijk. Hierdoor kan het groepsrisico toenemen. De locatie ligt op meer dan 200 meter van het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, moet op deze afstand worden ingegaan op de aspecten; zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Van deze locatie wordt gezegd dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ter plaatse goed is. Het plangebied biedt goede vluchtmogelijkheden, ook van de bron af. Het plangebied kan tweezijdig bereikt en ontvlucht worden. De brandweer kan de locatie in een aanvaardbare tijd bereiken en de bluswatervoorziening is voldoende. Er zijn geen belemmeringen om de ontwikkeling toe te staan.

Geluid

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) worden toegevoegd bij het voormalige Bergosskantoor. Omdat binnen de planperiode de Bram v.d. Bergstraat als verblijfsgebied zal worden ingericht, is geen ontheffing nodig in het kader van de wet geluidhinder. Vanuit het industrielaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat de voorkeursgrenswaarde werd overschreden. Aan de ontwikkeling kan wel medewerking worden verleend als een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Deze hogere grenswaardenprocedure loopt gelijk op met de procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van de bestemmingsplan regels, ligt over beide het Bergoskantoor en Sheddaken, de gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie'. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' mag, in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde, tenzij het bebouwing betreft, waarop artikel 57 lid van de Wet geluidhinder van toepassing is.

4. De betekenis van de Bergoss complex

4.1 Cultuurhistorische betekenis

De geschiedenis van het Bergoss-complex en het verhaal daarachter, fungeert min of meer als icoon voor de ontwikkeling van een belangrijke bedrijfstak in de sociaal-economische ontwikkelingsgeschiedenis van Oss en Brabant. De resterende sheddaken en kantoor staan voor een periode van grote industriële bloei en de daarbij behorende ruimtelijke ontwikkeling in Oss, waarbij het Bergoss bedrijf ook internationale faam verwierf. Bergoss, was bekend als kwaliteitsbedrijf, dat vele Nederlandse woningen voorzag van lopers en tapijt in Perzische patronen en andere meubelstof. De twee resterende monumentale gebouwen zijn een belangrijk aandenken aan het industriële verleden van Oss, aan de prominente familie Van den Bergh maar ook aan de bijzondere architectuur. Ook het immateriële erfgoed – de herinneringen, overleveringen, gebruikers en processen – maken deel uit van deze geschiedenis, identiteit en het imago.

4.2 Blijvende betekenis voor Oss

Oss is een sterk geïndustrialiseerde stad met 5400 bedrijven, samen goed voor ca. 41.500 banen. De economie is belangrijk voor een duurzame ontwikkeling van Oss en de regio. Voedsel, gezondheid, farmacie en logistiek zijn de leidende economische thema's in de regio. Oss wil zich verder ontwikkelen als vitale, economisch sterke stad, waar vanuit de hele regio mensen komen werken en winkelen. Oss is een stad waar krachtig ondernemen en gevarieerde werkgelegenheid, samengaan met sociale samenhang, een prettige leefomgeving en goede bereikbaarheid. Osse inwoners en bedrijven zijn veerkrachtig en willen hun eigen verantwoordelijkheid nemen. De Osse cultuur kenmerkt zich door samenwerken en verbinden. De gemeente ziet de investering in de kwaliteit van de culturele voorzieningen van Oss, als essentieel voor een levendige, veelzijdige en aantrekkelijke stad en gemeente. Het is gebleken dat kunst, cultuur en leisure/sport een belangrijke pull-of aantrekkingsfactor zijn voor een aantrekkelijk stadscentrum van Oss en voor de regionale functie. Binnen deze context zal de herontwikkeling van de twee monumenten een positieve bijdrage kunnen leveren aan de stad.

Centraal in de zoektocht is het kijken naar mogelijkheden, om een nieuwe betekenis aan de overblijvende gebouwen te geven, welke aansluiten op de waarden, die de betreffende plek zin en betekenis geven. Een toekomstbestendige invulling zal niet alleen ten goede aan de kwaliteit van de locatie komen, maar stelt ook in staat het verhaal van de plek, als onderdeel van de geschiedenis van Brabant, te blijven vertellen.

4.3 Blijvende betekenis voor de regio en Brabant

Het is de ambitie van (de agenda van) Brabant om een Europese topregio te zijn en blijven op het gebied van kennis en innovatie. Eén van de bepalende succesfactoren hierbij is het bieden van een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers. De (culturele en sociale) kwaliteit van de leefomgeving en het vestigingsklimaat bepalen in belangrijke mate, het aantrekken en behouden van hoogwaardige arbeidskrachten (en daarmee hoogwaardige productie- en investeringskwaliteiten) van de regio's. Herontwikkeling van de Bergoss complex en de twee overblijvende monumenten, dragen bij aan deze kwaliteiten.

Regio's zullen elkaar in de toekomst steeds scherper op kwaliteit gaan beconcurreren. Om burgers of bedrijven te boeien en talenten te binden, is niet alleen het werk of salaris van belang. De (culturele en sociale) kwaliteit van de leefomgeving en het vestigingsklimaat bepalen in een belangrijke mate of de regio's hoogwaardige arbeidskrachten (en daarmee hoogwaardige productie- en investeringskwaliteiten) aangetrokken en behouden kunnen worden. Daarbij zijn de standaardkwaliteiten van een regio belangrijk. Dit zijn de evidente zaken welke men tegenkomt in elke ontwikkelde westerse regio: goed ondernemerschap, een aansluitend gekwalificeerde arbeidsmarkt, goede kwaliteit van onderwijs, goede bereikbaarheid en een uitnodigend omringend landschap met kwalitatief natuur.

De criteria waarmee een regio zich kan onderscheiden zijn, bovenop de genoemde basis, steeds meer van doorslaggevende betekenis. Zij maken het verschil in kwaliteit: een kritische succesfactor in de vestigingsoverwegingen van zowel burgers als bedrijven. Bij de herontwikkeling van de erfgoedcomplexen wordt aangesloten op de onderscheidende kwaliteiten van Brabant.

Bij industriële complexen wordt de traditie en identiteit van deze erfgoedcomplexen versterkt door bij de herontwikkeling te richten op het verhaal van Brabant, dat de locatie een rol speelt in het industriële verleden van de provincie en dat het belangrijk is dat dit in stand blijft en aan het grote publiek verteld kan worden.

Bij de herontwikkeling kan zowel naar high tech en high touch worden gezocht, om te komen tot unieke en innovatieve invullingen. Hierbij zijn de doelen en de regionale economische accenten van de Agenda van Brabant een vertrekpunt.

Brabant kiest voor die sectoren die groei- en innovatieperspectief hebben. Brabant zet daarom in op het faciliteren van die economische sectoren waar Brabant sterk in is en die tegelijkertijd recht doen aan de economische en culturele posities van de verschillende regio's: logistiek; maintenance; biobased economy; high tech systemen en materialen (w.o. automotiv & solar).

Herontwikkeling erfgoed als aanjager van de stedelijke economie

Herbestemming van gebouwen is door de huidige economische crisis een actueel thema. Leegstaande kloosters, kerkgebouwen, postkantoren en industriële complexen zijn voorbeelden van gebouwen(complexen) die vragen om een nieuwe bestemming. Wie de cijfers van de huidige leegstand optelt bij de cijfers van de te verwachten leegstand en die afzet tegen de haperende vraag door opdrachtgevers en gebruikers, weet dat we het voorlopig moeten doen met wat er staat. Zo heel veel nieuwbouw zal er de komende jaren niet meer bijkomen. Maar veel kansen tot herontwikkeling zijn er wel. Herontwikkeling als aanjager van de stedelijke economie. Waar leegstand is, is ruimte voor nieuw gebruik, zoals woningbouw, vrijetijdsvoorzieningen en zorginstellingen. Dat levert vaak verrassende combinaties op, zoals een school of een woning in een fabriekscomplex of een winkel in een kerk. Transformatie en herbestemming van gebouwen en gebieden is een van de belangrijkste

opgaven voor Brabant voor de komende jaren. De bouwopgave is veranderd in een ombouwopgave.

Deze ombouwopgave geeft nieuwe kansen: er komt ruimte voor onzekerheid en veranderbaarheid. Er ontstaan plekken die kunnen inspelen op de expliciete wensen van dat moment. Er is ruimte voor tijdelijk gebruik en nieuwe manieren van programmeren: de mens wordt steeds slimmer en flexibler: nu onze steden nog! Overal zien we flexibilisering: ruimere openingstijden, flexwerken, meervoudig ruimtegebruik, organische gebiedsontwikkeling. Onze erfgoedcomplexen kunnen een essentiële bijdrage leveren aan het flexibel maken van onze provincie: tijdelijke functies, nieuwe en vernieuwende initiatieven krijgen de kans zich te ontwikkelen op bijzondere locaties. Sommigen verdwijnen na verloop van tijd, en andere ontwikkelen zich tot een nieuwe succesvolle blijvende functie.

Herontwikkeling voorziet in de vraag naar plekken en gebouwen met karakter en geschiedenis. Mensen op zoek naar gebieden met een cultuurhistorische waarde. Het Brabant van de toekomst is een Brabant met verrassingen en historische gelaagdheid. Herontwikkeling zet vaak niet alleen het complex, maar het hele gebied in de schijnwerpers. Het kan een belangrijke impuls zijn om te komen tot herwaardering en herontwikkeling van de omgeving: er ontstaan nieuwe kansen op onverwachte plekken. Herontwikkeling en renovatie van erfgoedcomplexen is bovendien vanuit het oogpunt van duurzaamheid een goede keuze. Renovatie is minder belastend voor het milieu dan sloop gevolgd door nieuwbouw, gemeten naar onder andere sloopafval, uitputting van grondstoffen, emissies van gevaarlijke stoffen en energieverbruik. De lagere milieubelasting van renovatie zit vooral in het beperkter gebruik van grondstoffen.

5. Ontwikkelingsperspectief van de twee monumenten

5.1 Studiegebied en monumentale objecten



5.2. Studies/ideeën voor de herontwikkeling

5.2.1 De Sheddaken

Medio 2006 is het sheddakencomplex in beeld gekomen als mogelijke vestigingsplaats voor het Museum Jan Cunen. Verschillende studies zijn sindsdien ondernomen in het kader van de herhuisvesting van het museum op het Bergossterrein (sheddaken). De beoogde locatie heeft naast het behoud van industrieel erfgoed volgens de gemeente een aantal positieve kwalificaties als museumlocatie; de hallen liggen centraal en gunstig op de nieuwe route van station naar centrum, een uitstekend voor museale doeleinden geschikt te maken gebouw welke het museum ervaart, er liggen mogelijkheden om in het Bergoss-complex nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan en oude te versterken, de locatie is goed bereikbaar en er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving, een kwaliteitsvolle bekroning van de nieuwe woonwijk Berghkwartier waar ook sprake is van een historische context én van een groene parkachtige omgeving, en een buurt 'van niveau' voor het aangrenzende klassenhotel De Weverij.

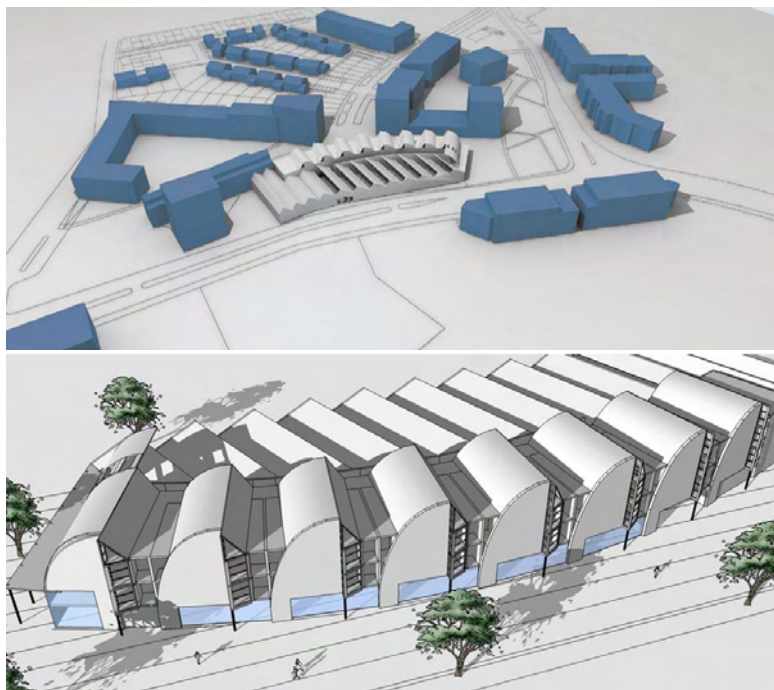
De belangrijkste ondernomen studies/onderzoeken van de afgelopen jaren zijn:

- Quick scan "Herhuisvesting Museum Jan Cunen in het Bergosscomplex", van 15 augustus 2007 (LAGroup)
- Businessplan „Museum Jan Cunen in Bergoss 2012-2014” van 21 augustus 2008 en diverse aanvullingen van het museum en de gemeente op het businessplan en de quick scan.1
- Rapport 'Haalbaarheid van een verzelfstandiging van het Museum Jan Cunen', 2009 (VDG Trajectmanagement B.V.)
- Analyse van bouwkundige structuren (Basalt Bouwadvies bv)



Eerdere ideeën Museum Jan Cunen (Bron: Quick scan Jan Cunen, 2007)

Naast de eerdere ideeën voor de verplaatsing van museum Jan Cunen naar het terrein was er ook ander initiatieven, onder andere om het gebied de sheddaken te transformeren? naar woningbouw, met behoud van de gevel aan de Oostwal. In het plan van Ariëns cs Architecten & Ingenieurs is het idee om aan de oostzijde nieuwbouw in de vorm van woningen te plaatsen, al of niet gecombineerd met bedrijvigheid. De vorm van de woningen zoekt aansluitingen met de sheddaken. In het oude fabrieksgedeelte is aan een openbare functie gedacht, dat kan uiteenlopen van museum, gemeentedienst of een openbare stadstuin.



Het woningbouwplan van Ariëns cs Architecten & Ingenieurs

Intussen is de context rond dit vraagstuk veranderd: in het licht van het verslechterde financiële beeld lijkt de verplaatsing van Museum Jan Cunen naar de sheddaken op het Bergossterrein voorlopig niet uitvoerbaar. Zo blijkt bijvoorbeeld uit een korte analyse van de oude bouwkundige structuren (Basalt Bouwadvies bv) dat deze structuren moeilijk verenigbaar zijn met de opzet van een museum. Daarbij vraagt de geringe bouwkundige kwaliteit van het pand om vele aanpassingen en voorzieningen. Uit een grove kostenraming werd duidelijk dat alleen de gemetselde gevel behouden kan blijven. De overige constructiedelen (daken en draagconstructie) van het complex moeten geheel vernieuwd worden in historische stijl en bovendien soms worden opgeplust om aan de hoge museale (binnenklimaat-) eisen te voldoen. Daarbij is het onvermijdelijk dat een deel van de authenticiteit verloren gaat. Het bovenstaande heeft tot de conclusie geleid dat het samenvoegen van het Museum Jan Cunen met een industrieel pand op een kleine locatie leidt tot

een gecompliceerdere wijze van bouwen. Het oude gebouw staat een optimaal ontwerp in de weg en leidt tot hogere bouwkosten. Er moeten concessies worden gedaan, waar en hoeveel hangt af van de ambities en de beschikbare financiële middelen. De conclusie was dat de extra kosten niet in het financieel perspectief van de gemeente voor de komende jaren past. Daarom is door het gemeentebestuur in januari 2011 besloten om vooralsnog af te zien van deze plannen alsook voor een herafweging voor de locatie van de sheddaken voor het museum.

Vanuit dit gegeven, is binnen de gemeente Oss nagedacht over mogelijke alternatieven. Hierbij is ook de toekomstige bestemming meegenomen van het complex sheddaken en de kantoorvilla Bergoss. De samenhang met het andere industrieel erfgoed in het gebied is wel voorop blijven staan voor de gemeente. Voor de toekomst blijft het van belang dat de drie gebouwen/complexen onderdeel uit blijven maken van de historie van de stad Oss. Eindperspectief hierbij dient te zijn dat de gebouwen weer een nieuwe functie krijgen en van hieruit een bijdrage leveren aan een zinvolle toekomst. Waar dit niet voor alle betrokken gebouwen op de korte termijn kan plaatsvinden, zal voor deze gebouwen - in afwachting van de definitieve bestemming- een tijdelijke (beheers)situatie worden gekozen, waarmee al wel aan de toekomstige bestemming kan worden gerefereerd. Voor Villa Constance zijn twee scenario's onderzocht: het museum blijft gevestigd in Villa Constance of het museum wordt gehuisvest in een gedeelte van het nieuwe stadhuis. Deze scenario's zijn inmiddels nader uitgewerkt. Hiervoor zijn op hoofdlijnen architectonische en financiële varianten uitgewerkt.

De moeilijke financiële perspectieven van dit moment zijn duidelijk (voor de gemeente). Toch vraagt de situatie van de sheddaken om een snelle besluitvorming over een snelle herontwikkeling van de locatie. De ruïne is onaantrekkelijk in de nieuw ontwikkelde woonwijk, Berghkwartier. Verwacht wordt dat de ruïne zal drukken op voortgaande kapitaal- rente- en onderhoudslasten, ook als er geen bestemming wordt bepaald.

Verschillende gesprekken met mogelijk toekomstige partners heeft al plaatsgevonden voor de sheddaken. De opbrengst hiervan varieert van een soort marktgebouw met streekproducten, eetgelegenheid e.d. tot een plaatselijke drukkerij die hier een frontoffice wil realiseren samen met kleine (creatieve) bedrijfjes die ook een toegevoegde waarde voor elkaar kunnen hebben.

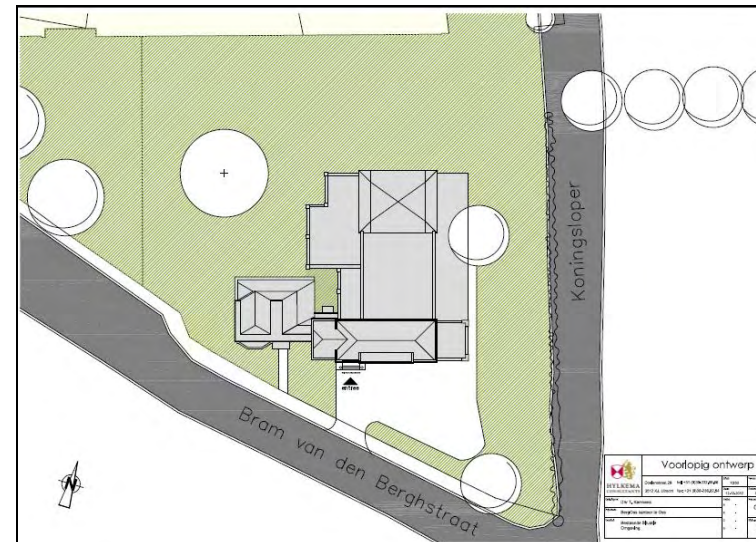
In maart 2013 is ook door de opiniërende commissie de vraag aan de gemeente gesteld of braakliggende bouwterreinen waarop voorlopig niet gebouwd kan worden beschikbaar kunnen worden gesteld voor volkstuinen. Momenteel zijn ze druk bezig met de voorbereidingen van pilots stadslandbouw op braakliggende terreinen. Beoogde locaties zijn de grond bij de Visserkerk en bij de sheddaken van de Bergossterrein. Bedoeling is dat buurtbewoners, ondernemers, scholen en maatschappelijke instellingen deelnemen aan de projecten, waarbij in bakken eetbare gewassen zullen worden verbouwd.

5.2.2 Het Bergosskantoor en portierswoning

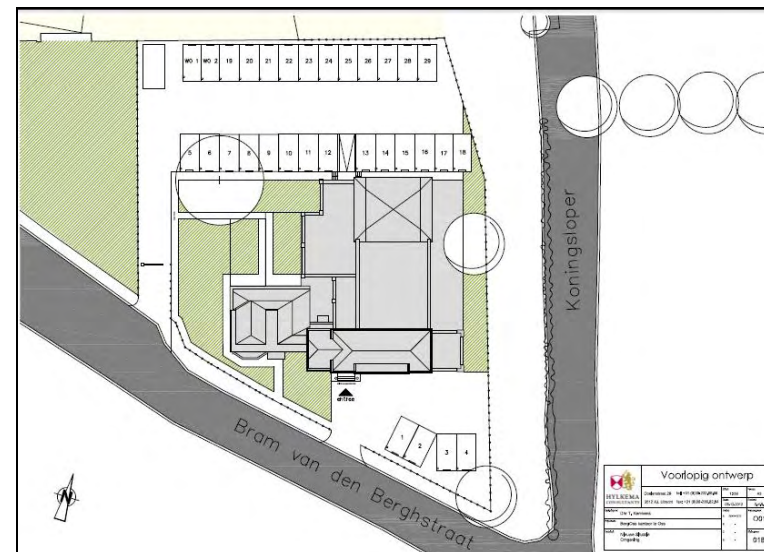
De meest voor de hand liggende functie voor de voormalige kantoorvilla aan de Bram van den Berghstraat, is kantoor / dienstverlening, en voor de patio woning een woonbestemming.

Voor de herbestemming van het voormalige directiekantoor en portierswoning heeft Hylkema Consultants bv in opdracht van de nieuwe eigenaar/initiatiefnemer, Patrimonium bv, een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. Daarnaast heeft Architect Hylkema een herstel/restauratie- en ontwikkelingsplan voor het gebouw en zijn omgeving ontwikkeld.

Daarnaast is ook een investeringsoverzicht opgesteld om te komen tot een herbestemming van het gebouw. De gemeente Oss staat volledig achter het voorstel voor herstel/restauratie en herbestemming door Patrimonium bv en de daarin verwoorde uitgangspunten.



Bergossvilla: Bestaand situatie



Bergossvilla: Nieuwe situatie



Artist impression nieuwe situatie



Artist impression nieuwe situatie

5.3 Uitgangspunten voor de herontwikkeling

5.3.1 Gemeentelijke uitgangspunten

De gemeentelijke uitgangspunten worden vooral bepaald door het staande beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, wonen, werken en voorzieningen. Door de gemeente zijn de mogelijkheden voor invulling van het voormalige Bergosskantoor en sheddaken, nader onderzocht. Voor het kantoor en patiowoningen zijn de plannen al behoorlijk concreet. Binnen de bestaande beleidskaders zal de herontwikkeling van de cultuurhistorische objecten in eerste instantie moeten plaatsvinden. Er wordt door de gemeente voorgesorteerd op ruimere mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Oss-2013.

Hieronder worden eerst een aantal algemeen, en daarna meer specifieke uitgangspunten toegelicht, zoals gedistilleerd uit het beschikbare materiaal:

Algemeen

- De gemeente Oss streeft ernaar om het gebied tussen het station en centrum, dat representatief is voor het industriële ontwikkelingsgeschiedenis/verleden van de stad, weer allure en nieuw leven te geven en een goede overgang tussen woongebieden, het winkelcentrum en het station te bewerkstelligen. Het conserveren en het behouden, door ontwikkeling van het resterende industriële erfgoed, staat centraal en dient direct gekoppeld te worden aan een toekomstige functie van de gebouwen;
- De herontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de ambitie van de Agenda van Brabant vooral voor wat betreft het besef van het industriële verleden van Brabant te verbeteren;
- Ondersteund in/door de regio, met een programma dat een aanvulling is op de in de regio aanwezige bedrijvigheid en het vermaak;
- Voor de toekomst blijft het van belang dat de drie gebouwen, Villa Constance, kantoorvilla Bergoss en de sheddaken, onderdeel uit blijven maken van de historie van de stad Oss. Eindperspectief hierbij dient te zijn dat de gebouwen weer een nieuwe functie krijgen en van hieruit een zinvolle toekomst gecreëerd wordt. Waar dit wellicht niet voor alle betrokken gebouwen op de korte termijn kan plaatsvinden, zal voor deze gebouwen - in afwachting van het definitieve

bestemming- gekozen moeten worden voor een tijdelijke (beheers)situatie waarmee al wel aan de toekomstige bestemming kan worden gerefereerd;

- De publieke toegankelijkheid dient op lange termijn gewaarborgd te worden of er moet door de gemeente over te besluiten zijn;
- De toekomstige functie moet geen afbreuk doen aan de historische uitstraling en de monumentale waarde verder versterken;
- Aandacht voor relatie met, en inpassing in de omgeving;
- De routing langs de objecten tussen het centrum en station vraagt bijzondere aandacht en een goede en aantrekkelijke vormgeving;
- Er is sprake van verschillende vastgoedeigenaren en investeerders. De gezamenlijke focus moet gericht zijn op het instandhouden van het betreffend industrieel erfgoed, en dit een plaats te geven in het totaal van de historie van de gemeente Oss.
- Het tot stand brengen van een sluitende businesscase is een absolute voorwaarde voor de gemeente.

Bergosskantoor en patiowoningen

- Uitgangspunt is het herstel- en ontwikkelingsplan om de monumentale waarde van het pand weer terug te brengen;
- Invulling dient plaats te vinden in overeenstemming met de eisen van het bestemmingsplan en gemeentelijk welstandsbeleid;
- Realisatie van een ruimtelijk-functioneel totaalplan is het uitgangspunt, dat refereert aan de historie van het complex en gaat uit van duurzaamheid;
- Bij de restauratieactiviteiten dienen de eigenaar, gebruiker, architect en bouwer zich nadrukkelijk op de aard en de wenselijke omvang ervan te beraden;

Sheddakencomplex

- Invulling moet plaatsvinden in overeenstemming met de eisen van het geldende bestemmingsplan (incl. milieuhygiënische eisen en welstandsbeleid);
- Het is gewenst dat het complex een toekomstige functie krijgt die enige verbinding heeft met cultureel, kunstzinnig activiteiten en wellicht

gecombineerd kan worden met een commerciële 'tint', om tot een verantwoorde businesscase te kunnen komen;

- Er is geen voorkeur voor huur/koop of een publieke/private huurder/koper, maar inkomsten uit verhuur/verkoop zijn wel wenselijk;
- Om de plannen en ideeën van toekomstige partners vorm en inhoud te geven is een initiatiefgroep samengesteld, waarin vertegenwoordigers opgenomen zijn van partijen die zich op termijn kunnen vestigen onder de sheddaken. Voor hen gelden de volgende uitgangspunten voor het complex:

“Verbinden: Vroeger werden in de oude Bergosfabriek van garens netwerkverbindingen geweven tot mooie tapijten. Nu is het streven gericht op het verweven van economische netwerken door middel van creatieve energie, op een bruisende locatie met de synergie van de omgeving.

Verbinding met de omgeving: De sheddaken hebben een verhaal te vertellen. Over ondernemende Ossenaren die daar eind 19de eeuw een groot industrieel complex tot stand brachten. Hier werden nieuwe producten ontwikkeld die hun weg over de wereld vonden, hier vonden generaties Ossenaren en bewoners uit de regio een werkplek, hier vond economische ontwikkeling en sociale strijd plaats. In samenwerking (verbinding) met het Stadsarchief en Museum Jan Cunen, met oud-werknemers van Bergoss en het Gilde van stadsgidsen kan het industrieel erfgoed van het sheddaken-complex Bergoss het onderwijs en de bezoekers van Oss het belangrijke verhaal vertellen van deze locatie in de cultuurhistorische route door het centrum van de stad. Zo wordt het sheddakencomplex verbonden met de andere industriële erfgoedlocaties in het centrum. Aansluiting in arrangementen met de aanwezige horeca en multifunctionele ontmoetingsruimten bieden nieuwe mogelijkheden in de opzet van de erfgoedroutes.

Multifunctionele ontmoetingsruimte: Om creatieve ondernemers aan te trekken en te behouden, moet er een flexibel gebouw ontstaan waarin werken gecombineerd kan worden met culturele/creatieve evenementen zoals muziekkuitvoeringen, brainstorm-events, exposities, business-events, workshops, forumdiscussies, podiumoptredens, alles gericht op het tot stand brengen van verbindingen. Ook kunnen bedrijven zich hier permanent gaan vestigen. In eerste instantie zullen de activiteiten gericht moeten zijn op de 'branding' van de locatie, een

locatie met als onderscheidend vermogen de uiterst creatieve en historische uitstraling van de locatie.

Duurzaam: Het gebouw zal volledig duurzaam en cradle- to -cradle moeten worden ontworpen. Het sheddak leent zich bij uitstek voor licht uit 'de hemel' en de plaatsing van zonnepanelen. Het volledige duurzame karakter van het gebouw zal uiteindelijk leiden tot het reduceren van de exploitatiekosten. Dit zal de waarde van het gebouw op termijn ten goede komen.

Flexibele werkplekken: In het gebouw komt ruimte voor flexibele werkplekken. Urban nomads, forensen of studenten kunnen op wifi inloggen en hebben op basis van een reserveringssysteem een concentratie-, presentatie- en overlegplek of werkplek tot hun beschikking. Dit alles wordt ondersteund met een goede infrastructuur (o.a. breedbandinternet).

Indicatie bouwkosten: Het tot stand brengen van een sluitende businesscase voor dit project is een absolute voorwaarde. Ten aanzien van de financiering, risicodekking etc. zal een beroep worden gedaan op de faciliteiten zoals die binnen bestaande regelingen worden geboden door de provincie Noord-Brabant, de gemeente Oss en de toekomstige huurders/gebruikers van het project.”

5.3.2 Provinciale uitgangspunten

- Het Bergoss terrein is een van de iconen van het industriële erfgoed in de provincie. Wat nu resteert houdt de geschiedenis van de ontwikkelingen in leven. Er ligt daarom een provinciaal belang bij de herontwikkeling van dergelijke complexen. De provincie heeft als doel beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst en deze te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis, innovatie en economie. De grote Erfgoedcomplexen kunnen als identiteitsdragers van Brabant, traditie en economische innovatie op vernieuwende wijze met elkaar verbinden. Van belang is dat de herbestemming/herontwikkeling aansluit bij de identiteitswaarde die deze complexen hebben.
- Het voortbestaan van de resterende twee cultuurhistorische gebouwen van het Bergoss-complex, met behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten, is gebaat bij een nieuw gebruik waarin de functionele eisen

kunnen inspelen op de cultuurhistorische waarden van de monumenten. In de regel zijn dat functies die dicht bij de oorspronkelijke functie liggen. Hoewel de huidige tijd andere eisen aan een dergelijk gebruik zal stellen, die zich mogelijk niet verenigen met de cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is het vinden van een herbestemming, dat op zijn minst aansluit bij de betekenis en daaruit voortkomende kenmerken van het monument, het uitgangspunt. Interventie en toevoegingen moeten een meerwaarde geven, zodanig dat door transformatie een nieuw waardevol geheel ontstaat waarin de cultuurwaarden nog voldoende herkenbaar zijn.

- De provincie hecht sterk aan het toepassen van duurzaamheidsprincipes in de herontwikkelingsopgave. Niet alleen vanwege het realiseren van de geformuleerde beleidsdoelstellingen, maar ook omdat dat, mits goed doordacht en in goede samenwerking met innovatieve partners, op langere termijn een groter economische en maatschappelijk rendement oplevert.

Bij de herontwikkeling van de gebouwen hanteert de provincie, met inachtneming van de gemeentelijke ontwikkelingskaders, de volgende uitgangspunten:

Programma en gebruik

Ambitie, Brabant op de kaart

Het streven is dat toekomstige gebruiksfuncties een bijdrage leveren aan de doelen van de topregio Brabant op het gebied van kennis en innovatie. Bij de invulling van het gebruik van de gebouwen kan gedacht worden aan:

- innovatieve vormen van gebruik (bijv. in de kruisbestuiving tussen cultuur/maatschappelijk gebruik, in evt. te ontwikkelen woon-werkcombinaties, in de commerciële functies, etc.);
- ontwikkelen voor doelgroepencombinaties (bijv. jongeren en ouderen, cultuurliefhebbers en -consumenten);
- duurzaamheid in alle aspecten: fysiek en gebouw, maatschappelijk verantwoord ondernemen, omgevingskwaliteit.

Behoud van het cultuurhistorische erfgoed

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient de verbouw/nieuwbouw/herbouw/restauratie aan te sluiten op het industriële karakter van de

bestaande, cultuurhistorisch waardevol geschatte bebouwing, en bij de identiteitswaarde van het voormalige Bergoss-complex, waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden het gebied kunnen versterken. Door het 'behoud door ontwikkeling', restauratie en passend hergebruik van het industrieel erfgoed moeten de resterende gebouwen van het complex, identiteitsdrager voor Oss en voor Brabant blijven.

Organisch groeien

Kansen creëren, tijdelijke functies zijn mogelijk, inspelen op de marktvraag en spontaan en tijdelijk (creatief) ruimtegebruik van ondernemers, ruimte voor experimenteren en vrijheid voor het realiseren van eigen ideeën en wensen.

Verbindingen leggen

Specifieke verbindingen met provinciale speerpunten zoals met het programma vrijetijdseconomie, culturele hoofdstad, een duurzame economie, differentiatie van woon en werkmilieus, stimulering van innovatie en werkgelegenheid.

Ruimtelijk

Functioneel conceptueel totaalplan

Doel is een functioneel conceptueel totaalplan te realiseren tussen gebouw en omgeving. In de ruimtelijke vertaling van de gebouwen dient een goede balans en menging van het industriële verleden en heden gevonden te worden. Het eindbeeld moet bijdrage aan de gebiedsontwikkeling van het gebied tussen het station en centrum en het versterken van de ruimtelijke structuur. De uitdaging is om samenhang en kwaliteit te creëren, maar er ligt ook een kans voor versterken van de eigen identiteit van het gebied en het behoud van het bijzondere verhaal van de Bergosscomplex.

Behoud van de resterende historische ensemblewaarde

Het kantoorgebouw en sheddaken zijn verbonden met de industrialisatie van Oss en de daarbij behorende ruimtelijke ontwikkeling. Vanwege alle sloopactiviteiten is het eerdere ensemble van industriële gebouwen en elementen die met elkaar verbonden zijn geweest, en visueel een geheel vormden, grotendeels verdwenen. De resterende gebouwen op het Bergossterrein zijn daarom een belangrijk aandenken aan het industriële verleden van Oss (en de spoorbuurt), de naoorlogse functionele stedenbouw en het historische ensemble. De overgebleven gebouwen

geven het centrum een bijzondere identiteit. De aanwezige cultuurhistorische waarden en karakter moeten worden gerespecteerd en geïntegreerd in een nieuwe ruimtelijke invulling (de nieuwe bestemming).

Architectuur

De hoogwaardige architectonische kwaliteit (bouwmassa, geveldetailering en materiaalgebruik) van de samenstellende onderdelen van het kantoorgebouw en de bijzondere gevel van de sheddaken zijn sterk beeldbepalende elementen en van belang, en dienen te worden gerespecteerd. Nieuwbouw dient de cultuurhistorische 'leesbaarheid' te versterkt - door het als een logische uitbreiding van de voormalige bedrijfshallen en kantoorgebouw te presenteren.

Relatie met omgevingen, routing

De relatie van de herbestemming met de ontwikkeling Berghkwartier en langzame verkeersverbinding/routing tussen het station en centrum vragen bijzondere aandacht, met name de doorkoppeling via de cultuurhistorische objecten naar het station. De vormgeving van de looproute, en de relatie met de gebouwen verdient aandacht.

Procesmatig

Open ontwikkelingsaanpak

Met de herontwikkeling van het complex dient ondernemingsruimte te worden gecreëerd. De Provincie staat voor een open ontwikkelingsaanpak bij de herbestemming, zowel qua methodiek als eindresultaat, waarbij samenwerking en betrokkenheid van eigenaar, (toekomstige) gebruikers, huidige en nieuwe initiatiefnemers, investeerders en partners, omwonenden en gemeente voorop staan. Een uiteindelijk duurzame en zelfstandige exploitatie van het complex is daarbij het uitgangspunt.

Openbaarheid en betrokkenheid

Vanwege de nu nog ruime programmatische mogelijkheden is het streven initiatiefnemers en bewoners gedurende het gehele ontwikkelproces te betrekken.

Goede supervisie

Bouwwerkzaamheden dienen dusdanig te worden uitgevoerd zodat ruimte wordt gecreëerd voor economische activiteiten, ondernemerschap (creatieve en ambachtelijke sector), opleiding van jongeren, starters, etc.

De zorgvuldige bewaken/supervisie van de cultuurhistorische waarden tijdens planvorming, verbouwing en restauratie, zodat de cultuurhistorische waardevolle architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten intact blijven, is gewenst. Het doel is echter niet alleen bewaken en 'toetsen', maar ook inspireren, meedenken en adviseren. Idealiter zou het handig zijn als de uitwerking van de architectuur tot stand komt in een dialoog tussen de initiatiefnemer en een supervisor.

Financieel gezond en zuiver

Bij herontwikkeling is het van belang dat de nieuwe functie een gezonde financiële basis heeft, ook voor de langere termijn. Voor de stadsvilla zijn meerjarige huurcontracten gesloten die zicht geven op een - zij het weliswaar laag - rendement. In de uitvoeringsfase moet gekeken worden naar mogelijkheden dit rendement te verhogen. De herontwikkeling van de gemeentelijke sheddaken is risicovoller. Hier moet vooral rekening worden gehouden met de inbreng van de gemeente die op basis van lokale kennis en ontwikkelingen moet kunnen komen tot een invulling die op termijn zekerheid moet bieden op een financieel gezonde exploitatie.

Duurzaamheid

Op een duurzame wijze renoveren/herontwikkelen, variërend van keuzes in materiaal, gebruik en energiezuinige installatie, tot de indeling van ruimtes om aanpasbaar te zijn voor toekomstige wijzigingen in activiteiten.

5.3.3 Relatie Agenda van Brabant

De uitdaging van de herontwikkeling liggen breder dan alleen de locatieontwikkeling. Een belangrijk uitgangspunt is dat met de herbestemming van de grote erfgoedcomplexen wordt ingespeeld op alle beleidsvelden van de Agenda van Brabant.

Brabant heeft de ambitie om een Europese topregio op het gebied van kennis en innovatie te zijn en te blijven. Hiervoor zet zij zich in op diverse integrale beleidsterreinen. Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen draagt bij aan elk van deze integrale beleidsterreinen.

Zie hiervoor het overzicht 'Relaties herontwikkeling erfgoedcomplexen met beleidsvelden Agenda van Brabant'.

Overzicht relaties herontwikkeling erfgoedcomplexen met beleidsterreinen Agenda van Brabant

Ontwikkelopgave	Realiseren sterk stedelijk netwerk	Investeren in vitaal landschap van het stedelijk netwerk	Op peil houden economische vernieuwing en innovatie	Versterking samenwerking overheid, ondernemers, onderwijs en omgeving (maatschappelijke organisaties)	Regioprofilering en branding
					
Bijdrage door herontwikkeling erfgoedcomplexen	Grote erfgoedcomplexen zijn de unique sellingpoints van Brabant zij maken verbindingen in het stedelijk netwerk en door de locaties te openen wordt het voor het publiek aantrekkelijk. Ze worden bezocht en daardoor worden de objecten en de mensen met de verhalen verbonden.	De herbestemming van grote leegkomende monumenten in het buitengebied brengt nieuwe economische dragers. Dit geeft een impuls aan de leefbaarheid van een plek.	Met de investering in grote erfgoedcomplexen, wordt innoverend gewerkt aan de nieuwe ruimtelijke, narratieve en vastgoedopgave waarvoor de provincie staat. De provincie biedt hiermee ruimte voor high tech en high touch gebruik. Waarmee de sterke punten van de Brabantse identiteit van traditie en technologie worden verbonden. Tijdelijk gebruik van complexen is een mogelijkheid om vernieuwing te stimuleren.	Nieuwe allianties worden gesloten om nieuwe markten voor de identiteitsdragers van Brabant te vinden. Deze allianties vinden we zowel in het publieke als het private veld. In het proces van herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van lokale community's.	De erfgoedcomplexen zijn markante gebouwen. Zowel het zoeken naar nieuwe functies als het daadwerkelijk ontwikkelen van die functies zorgt voor bekendheid van Brabant als aantrekkelijke vestigingsplaats. Basis voor de profilering is het verhaal van de plek in relatie tot Brabant.
					
Bijdrage door herontwikkeling objecten Bergoss in Oss	Het herontwikkeling van de cultuurhistorische objecten betekent een 'nieuwe' toekomst van het voormalige complex en heeft een stimulerende werking op de kwaliteit van de centrum van Oss. Het programma is een aanvulling op, de in de regio aanwezige bedrijvigheid, wonen en <u>leisure</u> /vermaak.	Niet van toepassing. <u>Bergoss</u> is een complex in de binnenstad van Oss. <u>Bergoss</u> is een sleutel terrein in de ontsluiting station-centrum.	De herontwikkelde sheddaken zijn een broedplaats waar creativiteit, kennis, talent, ondernemerschap en nieuwe samenwerking de ruimte krijgen in een inspirerende werkomgeving, om creatieve prestaties te kunnen leveren en traditionele ondernemers geholpen kunnen worden te ontwikkelen bij innovaties.	Samenwerken vindt plaats tussen de eindgebruiker/ investeerder en verschillende partijen bij de herontwikkeling van het voormalige Bergosskantoor en toekomstige gebruikers worden nadrukkelijk betrokken bij de invulling van de sheddaken. Jongeren zullen tevens leren experimenteren en innoveren op het gebied van restauratie van grootschalig erfgoed in Brabant. Een initiatiefgroep is samengesteld, waarin vertegenwoordigers van partijen die zich op termijn kunnen vestigen onder de sheddaken, opgenomen zijn.	Oss heeft steeds een sterk industriële basis. Mede hierdoor wemelt het van vernieuwingen. De kenniseconomie is een belangrijke speerpunt in Brabant. Een andere trend is de creatieve economie. Deze sector is belangrijk voor het innovatief vermogen van de traditionele industrie. De creatieve ondernemer heeft een eigen cultuur, heeft behoefte aan inspiratie en zoekt een inspirerende omgeving. In het zoeken naar nieuwe functies en gebruikers/ doelgroepen wordt hierbij aansluiting gezocht.
					

6. Samenvatting

Deze ruimtelijke functionele verkenning van de twee monumentale panden (kantoor en sheddaken), in het kader van de voormalige Bergoss industriële complex, biedt een basis om tot een goede afweging te kunnen komen over een mogelijke investering in de twee panden door de provincie. Deze verkenning is in hoofdzaak, een globale beschrijving van de huidige ruimtelijke- en functionele situatie en aanwezige kwaliteiten, biedt de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders, een ontwikkelperspectief en beschrijft uitgangspunten voor een toekomstige herontwikkeling.

Op basis van deze verkenning is aangegeven dat het van belang is dat de twee waardevolle overblijvende monumenten een duurzame toekomstbestendige functie krijgen. Door de herbestemming en restauratie zullen de twee overblijvende cultuurhistorische panden van dit unieke Osse industriële complex, bewaard blijven en aansluiting vinden bij de identiteitswaarde van het voormalige Bergoss-complex. Door het 'behoud door ontwikkeling', restauratie en passend hergebruik van het industrieel erfgoed blijven ze identiteitsdragers van het Bergoss-complex, voor Oss en ook voor Brabant en krijgt de geschiedenis van het Bergoss-complex en het verhaal daarachter, een nieuw plaats. Zowel de identiteit van de stad (industrie, bedrijvigheid) en Nederland (de historie van de ontwerpen en produceren van tapijten, meubelstoffen en ander textiel), zijn leidend bij deze ruimtelijke herontwikkeling.

De invulling van de twee overgebleven objecten, maakt dat het geheel van de gebiedsontwikkeling meer zal zijn dan de som der delen. Bovendien liggen er ook kansen om de verbinding tussen stad en spooromgeving op een inspirerende en uitnodigende manier vorm te geven in de herontwikkeling. Het centrum van Oss wordt bovendien levendig en levensvatbaar gehouden.

De invulling van de sheddaken met economische activiteiten (waaronder bijvoorbeeld marktgeoriënteerde (al dan niet startende), creatieve, ambachtelijke ondernemers), zou een bijdrage kunnen leveren aan de kenniseconomie in Noord-Brabant en daarmee aan de provinciale ambitie om tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's te behoren. Door de inzet van creativiteit, kennis, ondernemerschap en nieuwe samenwerking krijgen de gebouwen een daadwerkelijke

doorontwikkeling. De revitalisering van het beeldbepalend kantoorpand en sheddaken kan daarnaast een impuls zijn voor de vraag naar bijzondere woon- en werkomgevingen. De verbinding met kennis en onderwijs wordt al gemaakt tijdens de restauratie door opleiding en jongeren de mogelijkheid te geven om te experimenteren en te innoveren op het gebied van restauratie.

Door de invulling van het gebied met culturele instellingen, activiteiten en leisure kan een aantrekkelijk woon- en leefmilieu worden gecreëerd. De combinatie met een permanente tentoonstelruimte in het kantoorpand, over de geschiedenis van de firma gebr. Van den Bergh N.V., kan een positieve bijdrage leveren aan recreatie en toerisme.

Met de herontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het Brabants Mozaïek en daarmee aan de centrale ambitie van de Agenda van Brabant; de ambitie om tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's te behoren. De ontwikkeling kan verder een bijdrage leveren aan de provinciale ambitie 2018 Brabant Culturele Hoofdstad.

7. Literatuurlijst

Documenten gereaadpleegd:

- Arcadis. December 2004. Vastgestelde Bestemmingsplan Bergossterrein.
 - Archeologisch Onderzoek Leiden (Archol bv). 2006. Verkennend en waarderend archeologisch onderzoek Oss-Bergoss. © Archol, Leiden, 2006
 - BRO. November 2009. Gemeente Oss Strategische document: ruimtelijk-functioneel ontwikkelingsbeeld stadcentrum Oss. Eindrapportage. Boxtel
 - Businessplan „Museum Jan Cunen in Bergoss 2012-2014 van 21 augustus 2008 en diverse aanvullingen van het museum en de gemeente op het businessplan en de quick scan.1
 - De Vrienden van Museum Jan Cunen. oktober 2002. Ontwikkelvisie Museum Jan Cunen.
 - Gemeente Oss, mei 2004. Welstandnota Gemeente Oss,
 - Gemeente Oss, maart 2006. Gebiedsuitwerking Oss, Deel 3, Schadewijk/Elzenburg/De Geer
 - Gemeente Oss. Structuurvisie Oss 2020.
 - Gemeente Oss. December 2008. Eindnotitie Uitwerking van de herhuisvesting van Museum Jan Cunen. Gemeente Oss, april 2010. Visie Dynamisch Stadcentrum Oss 2020.
 - Gemeente Oss, juni 2009. Monumentenverordening Oss 2009
 - Gemeente Oss. Januari 2012. Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan Centrum-Oss-2013.
 - Gemeente Oss, januari 2013. Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan Centrum-Oss-2013.
 - Gemeente Oss, Ontwerp bestemmingsplan centrum Oss-2013
 - Gemeente Oss. Nieuwe Monumentengemeente. Afdeling communicatie gemeente Oss.
 - Hykema Consultants BV, augustus 2012. Bouwhistorische verkenning, kantoorgebouw en portierswoning, voormalige Bergossfabriek te Oss.
 - Hylkema Consultants BV, 2012. Tekeningen nieuwe situatie Bergosskantoor.
 - LAGroup augustus 2007. Quick scan „Herhuisvesting Museum Jan Cunen in het Bergosscomplex
 - LAGroup Leisure & Arts Consulting. Februari 2009. Onder de sheddaken Businessplan Museum Jan Cunen in Bergoss 2012-2014.
 - Patrimonium BV, 2012. Prospectus 'Werken in Roemrijke traditie'.
 - Prachtig Compact NL. januari 2009. Oss Berghkwartier. Flyer.
 - Provincie Noord Brabant. Februari 2013. Boek van de Verkenningen Locaties van het programma Grote Erfgoedcomplexen
 - Van Meijel adviseurs in cultuurhistorie. Oktober 2009. Oss-stadcentrum, cultuurhistorische en ruimtelijke analyse. In opdracht van gemeente Oss.
 - VDG Trajectmanagement B.V. 2009. Rapport 'Haalbaarheid van een verzelfstandiging van het Museum Jan Cunen'
 - VDL Trajectmanagement bv. April 2010. Rapport inzake de haalbaarheid van een verzelfstandiging van het Museum Jan Cunen. In opdracht van gemeente Oss, Dienst Gemeentebedrijven.
 - VHP. November 2003. Nota ruimtelijk Programmatische Verkenningen voor de structuurvisie Oss 2020.
 - VVD afdeling Oss en omstreken. De Blauwe Draad. Museum Jan Cunen. Nieuwsbrief 6e jaargang - nummer 5 - juni 2009
- B&W adviezen:
- Advies aan B&W, 17 maart 2009 inzake advies eindnotitie Uitwerking van de herhuisvesting van Museum Jan Cunen door de LAGroup en het Businessplan Museum Jan Cunen
 - Advies aan B&W. 8 december 2009. Herziene plan nieuw Museum Jan Cunen (variant 4)

Websites:

- www.google.nl
- www.oss.nl
- www.ruimtelijkeplannen-oss.nl/
- www.stadsarchiefoss.nl
- www.bhic.nl (Brabantse Historische Informatie Centrum)
- www.cultureelerfgoed.nl (Rijksdienst voor Cultureel erfgoed, Ministerie van onderwijs, cultuur en wetenschap)
- www.roskamox.nl
- www.janmarijnissen.nl/
- www.molenaarenvanwinden.nl (Molenaar en Van winden Architecten)
- <http://www.woneninoss.nl/bijzondere-geschiedenis-aan-het-bergh-kwartier.html>
- www.bouwfonds.nl

Overig:

- Kaarten, tekeningen en kadastrale tekeningen van Oss en omgeving uit diverse bronnen
- Monumentenlijst gemeente Oss, december 2009
- Provincie Noord Brabant Cultuurhistorische databank
- Topografische kaarten van het Kadaster

8. Bijlagen

8.1 Beschrijving Rijksmonument

Beschrijving Rijksdienst van voormalige Bergoss fabriek, Rijksmonument nummer: 516594

Inleiding

In 1919 in opdracht van de firma gebrs. Van den Bergh naar ontwerp van de Nijmeegse architect Oscar Leeuw in vormen van de art nouveau en de neo-rennaissance opgetrokken KANTOORGEBOUW. In de bouwtijd was het gelegen aan de zuidelijke rand van een groot terrein waarop geleidelijk aan de Bergoss fabrieken zouden ontwikkelen. Het pand wordt tegenwoordig aan andere bedrijven verhuurd. Oscar Leeuw was als architect ook verantwoordelijk voor de architectuur van veel van de bedrijfsbebouwing van de firma langs de Oostwal.

Omschrijving

Onderkelderd en samengesteld pand op een ruwweg vierkante grondslag van twee bouwlagen met gevels in schoon metselwerk. Het pand bestaat uit drie gedeeltes: het voorste gedeelte is gedekt met een samengesteld en met tuile-du-Nord dakpannen gedekt schilddak, een tussenlid onder een plat dak en het achterste gedeelte onder een met pannen gedekt, geknikt tentdak. Opvallend ingangsportaal met natuurstenen trap en toscaans-dorische zuiltjes. Op het fries is in reliëf het opschrift kantoor aangebracht. Fraaie houten vleugeldeur met ornamentiek in stijl motieven en met metalen beslag. Aan de linkerzijde bevindt zich een voormalige portierswoning die in de jaren dertig van de twintigste eeuw verhoogd is. Deze valt buiten de van rijkswege geldende bescherming. Alle gevels hebben recht gesloten gevelopeningen. De vensters hebben schuiframes met roedenverdeling. De voorgevel van het gebouw is symmetrisch ingedeeld en is opgetrokken boven een natuurstenen plint. De gevel heeft een iets hoger opgetrokken middenrisaliet met een natuurstenen gevelplaquette FA. GEBRs v/d BERGH. De zeer rijke gevel detaillering heeft vorm gekregen middels baksteendecoraties en natuurstenen sierkapitelen van de bakstenen lisenen met Art-Nouveau-achtige ornamentiek. Overhangende en verspringende gootlijst op klossen. In het linkergedeelte van de voorgevel, naast de ingang, is een grote massief gietijzeren plaquette met daarop het koninklijk wapen aangebracht. Inwendig is de indeling van de begane grond bij verschillende verbouwingen enigszins gewijzigd. Van belang zijn met name het tegeltableau dat zich in de entreehal bevindt met daarop in sepia aangebracht een toenmalige voorstelling van het bedrijf en het kantoorgebouw zoals dat er in 1919 uitgezien moet hebben. Verder zijn hierop landschapjes, oudere bedrijfsvestigingen, wapens en initialen aangebracht. Dit tableau is in 1919 door het personeel aan de directie aangeboden bij gelegenheid van het zilveren jubileum van het bedrijf. Voorts zijn de door een schuifdeur van elkaar gescheiden directiekamers van belang. Het interieur van deze kamers is nog vrijwel geheel intact met een eiken lambrisering in neo-rennaissancestijl, een eiken parketvloer en een fraai gedetailleerde schouw met ombouw en blauwgroen geglaazuurde baksteen.

Waardering

Het kantoorgebouw is als bijzondere uitdrukking van zowel een sociaal-economische als een typologische ontwikkeling van algemeen cultuurhistorisch belang. Het kantoorgebouw heeft bijzonder architectuurhistorisch belang vanwege het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek in met name baksteen, natuursteen hout en tegels. Het kantoorgebouw is van algemeen belang vanwege de hoogwaardige architectonische kwaliteit van de samenstellende onderdelen. Het kantoorgebouw is van algemeen belang vanwege de architectonische en typologische zeldzaamheid.



8.2 Inspraakreactie door initiatiefnemer Bergossvilla op ontwerp bestemmingsplan Centrum-Oss-2013

De initiatiefnemer van de restauratie heeft in het kader van de inspraak de gemeente verzocht om te kunnen voorzien in een parkeerbehoefte op eigen terrein. Verzocht werd om een deel van de bestemming 'groen' (G) achter het kantoorpand om te zetten in een verkeersbestemming 'parkeren'.

De gemeente heeft de inspraak beoordeeld en komt tot de conclusie dat de bestemming 'groen'(G) volgens artikel 8.5 de mogelijkheid biedt om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de realisering van parkeerplaatsen. Het initiatief voldoet aan de hierin gestelde criteria. Om de intenties van de oorspronkelijke planopzet te waarborgen, wordt ervoor gekozen om een parkeerterrein niet direct mogelijk te maken, maar via een afwijkingsbevoegdheid. Op deze wijze kan sturing worden gegeven aan de inrichtingskwaliteit. De nu voorliggende voorlopige plannen voldoen aan de criteria, maar omdat het nu nog niet zeker is of deze, op deze wijze zullen worden uitgevoerd, is het voorstel om vooralsnog uit te blijven gaan van de huidige bestemming 'groen'.

De voormalige woning heeft geen woonbestemming in de beoogde bestemming 'GD-1'. Initiatiefnemer verzocht om hier een woonbestemming op te leggen waarmee het mogelijk gemaakt wordt om de woning horizontaal of verticaal te splitsen.

In het geldende bestemmingsplan 'Bergossterrein' is de bestemming 'wonen' destijds komen te vervallen vanwege de milieubelastende activiteiten van 't Oude Theater. In dat bestemmingsplan is een contour opgenomen waarbinnen geen milieugevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Verder is de woning gelegen binnen de geluidscontour van bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef en ligt deze ook binnen de zone van de zoneplichtige weg Bram van den Berghstraat. Ruimtelijk en functioneel is het goed voorstelbaar dat de voormalige woning weer een woonbestemming krijgt. Uit aanvullend milieukundig onderzoek blijkt dat op basis van huidige inzichten en regelgeving een woonfunctie hier nu wel mogelijk is. Hoewel er vanwege de huidige marktomstandigheden terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van woningen betreft het hier slechts maximaal 2 woningen die onderdeel uitmaken van een complex met een bijzondere betekenis voor

Oss. De gemeente heeft daarom besloten de voormalige woning, een aanduiding 'wonen' met de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 2 woningen of appartementen te geven.

Voor een betere inbedding in de situatie en een goede afbakening van het terrein verzocht de initiatiefnemer om een strook van 3 meter aan het perceel toe te voegen, aan de zijde van de Koningsloper.

Het verzoek voor een zijtuin van 3 meter betekent dat het openbare groen langs deze route 3 meter smaller wordt. Er blijft voldoende ruimte over voor openbaar groen langs de Koningsloper. Wel is essentieel dat in het beeld het groen tot aan de zijgevel van het Bergosskantoor doorloopt. Met het voorgestelde transparante spijlenhekwerk wordt dit voldoende gewaarborgd. Voorwaarde van de gemeente is wel dat hier ook werkelijk groen aanwezig blijft en de zijtuin niet verhard gaat worden. Het groene karakter dient te worden gewaarborgd. Daarom is aan deze strook (zijtuin) de bestemming 'Groen' toegekend.

8.3 bijlagen bouwhistorische verkenning kantoorvilla

