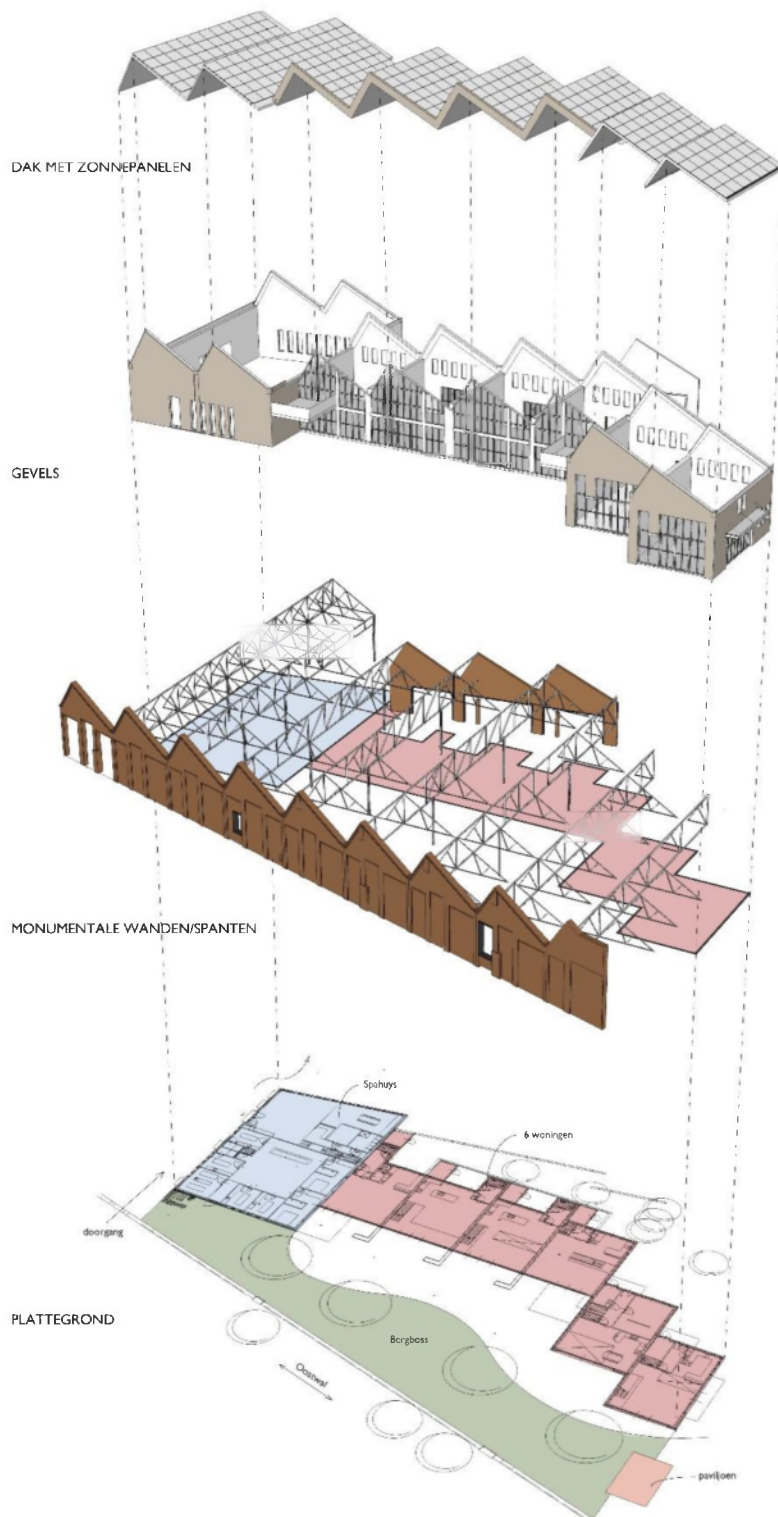


HERONTWIKKELING VAN DE VOORMALIGE BERGOSSFABRIEK AAN DE OOSTWAL TE OSS i.o.v. SHEDDAKEN OSS BV.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk	pagina
- De bijdrage van deze ontwikkeling / dit initiatief aan de cultuurhistorische waarde van deze locatie	2
- Het plan: "de vijf bouwstenen"	3
- Wat wordt door de gemeente overgedragen aan Sheddaken Oss BV	6
- Wat gaat er met de grond gebeuren.	7
-Wat blijft eigendom van de gemeente Oss en wat wordt er overgenomen door Sheddaken Oss BV	12
-Planning	13
-Het onderhoud van de nieuwe bebouwing en het onderhoud van het monumentale deel	14
-Provincie Noord-Brabant	15
-Planexploitatiebegroting	16

De bijdrage van deze ontwikkeling / dit initiatief aan de cultuurhistorische waarde van deze locatie.

Het Bergoss-complex bestaat nog uit 3 karakteristieke objecten: de restanten van de Bergoss fabriek (sheddaken/ zaagtanddaken), het directiekantoor en het hoofdgebouw . In het hoofdgebouw is tegenwoordig Hotel de Weverij is gevestigd.

Het sheddaken-complex (ook wel De Zaagtanddaken) is een gemeentelijk monument en omvat de restanten van de Bergoss-fabrieken. Het Bergoss complex is van groot belang voor de uitdrukking van een belangrijke bedrijfstak en periode in de sociaaleconomische ontwikkelingsgeschiedenis van Oss. De resten van de Bergossfabriek zijn een belangrijk aandenken aan het industrieel verleden van Oss (en de spoorbuurt). Bovendien herinnert de fabriek aan de prominente industriële familie Van den Bergh. De fabriek 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. De fabriek is verbonden met de industrialisatie van Oss en de daarbij behorende ruimtelijke ontwikkeling. Het gebouw is een sterk beeldbepalend element aan de Oostwal.

Als herbestemming van het zaagtanddaken-complex aan de Oostwal te Oss, is een plan ontwikkeld door Sheddaken Oss BV bestaande uit de huisvesting van Spahuys Oss, de bouw van 6 grondgebonden woningen en een publiek toegankelijke stadstuin. Het complex zal als identiteitsdrager van het Brabants culturele erfgoed behouden blijven met een duurzame toekomstbestendige functie waarin bedrijfsfunctie, woonfunctie en publieke toegankelijkheid wordt verenigd. Voor de toekomst zullen de zaagtanddaken onderdeel uit blijven maken van de historie van de stad Oss . Eindperspectief zal zijn dat de gebouwen weer een nieuwe en definitieve functie krijgen en van hieruit hun bijdrage kunnen leveren. Door de herbestemming blijft dit cultuurhistorisch waardevolle object bewaard en een belangrijke identiteitsdrager voor Oss en voor Brabant. De herbestemming is zodanig ontworpen dat de inwoners van Oss op verschillende manieren ervan deelgenoot kunnen worden en daardoor alleen al is het een bijdrage aan het industrieel historisch besef van de stad.

Het plan zorgt ervoor dat de plek een levendige aanvulling is voor de wijk Berghkwartier, maar tevens ook een definitieve verbinding legt tussen het gebied centraal station en het Osse centrum. Met de herbestemming wordt aansluiting gemaakt met 'Koers Stadshart Oss' (december 2015). Op de plek waar één van de grootste Osse ondernemers succesvol waren, sluit een bedrijfsruimte als Spahuys perfect op aan. Door de stadstuin publiek open te stellen, krijgt iedereen de kans om op eigentijdse wijze te genieten van deze dynamische plek.



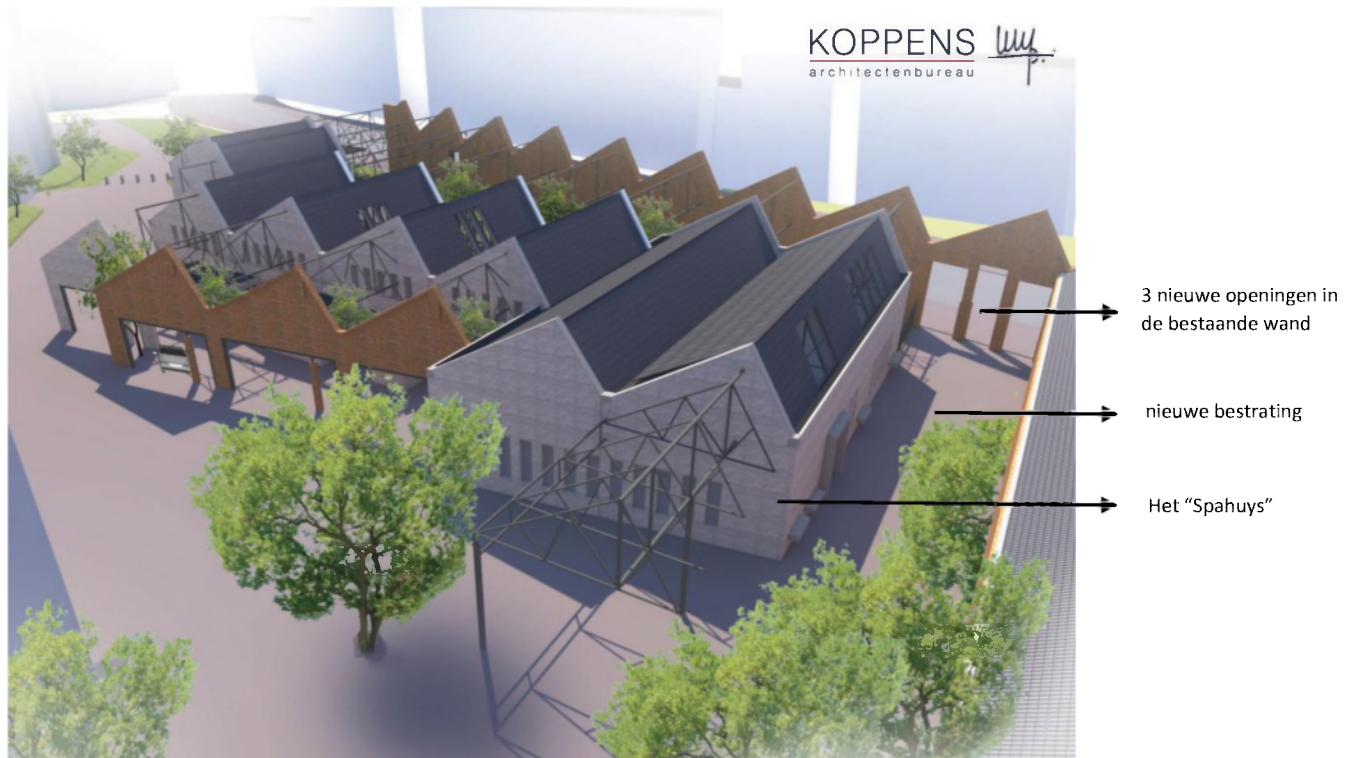
Bestaande situatie

Het plan: "de vijf bouwstenen"

*** Bouwsteen 1 : De nieuwe doorgang / de koningsloper**

Ten behoeve van een nieuwe doorgang zullen er 3 nieuwe openingen gemaakt worden in de bestaande zaagtandenwand aan de Oostwal . (kosten Sheddaken Oss BV.)

Er zal nieuw straatwerk met verlichting ,bomen en verdere inrichting aangebracht worden. De bestaande betonvloer wordt dan verwijderd en uitgegraven tot zover nodig. Er wordt schoon zand aangebracht alsmede de nieuwe bestrating en verlichting. (kosten gemeente) : de bestaande koningsloper wordt doorgetrokken tot aan de nieuwe doorgang in de zaagtandenwand aan de Oostwal.



*** Bouwsteen 2 : Het Spahuys.**

Momenteel

is Spahuys Oss gevestigd onder een 'shed' dat deel uitmaakt van Hotel De Weverij.

Spahuys Oss , dat wordt vertegenwoordigd door mevrouw W. (Wendy) Vogels, wil graag verplaatsen naar de twee sheds van het plan grenzend aan de doorgang en daar met ruim 300 m2 haar onderneming in een geheel vernieuwde vorm gaan exploiteren.

Sfeer en ontspanning creëren, dat is wat Wendy Vogels graag wil: " Sfeer en ontspannings creëren we ook weer in het nieuwe Spahuys. We gaan hier spreken in combinaties en verrassende keuzes. We willen vooral onderscheidend zijn in originaliteit, kwaliteit en kennis. Een compleet nieuwe beleving neerzetten in de schoonheidsbranche. Yoga, hamam, face en body treatments worden verdubbeld in capaciteit. Weer zullen we inspelen op het hoogste niveau, gericht op onze gasten vanuit de gehele Benelux".

Binnen de 2 sheds grenzend aan de doorgang zal het Spahuys gebouwd worden met een BVO van 325m2 op de begane grond. De hoofdentree bevindt zich aan de nieuw gerealiseerde doorgang. De doorgang en de binnentuin die aan het Spahuys grenzen worden afgesloten door een transparant stalen hekwerk .Dit hekwerk is permanent gesloten vanaf de doorgang naar de binnentuin.

Het personeel komt grotendeels met de fiets of te voet. Personeel dat met de auto komt zal parkeren in de Bergosspaarkeergarage. Bezoekers van het Spahuys parkeren in de Bergosspaarkeergarage.

De bevoorrading van het Spahuys geschiedt door middel van een bestelbusje.

Het sorteren van afval van het Spahuys vindt plaats in een nieuw aan te brengen ondergrondse afvalplaats die aangebracht wordt door de gemeente.

Het Spahuys wordt "all electric" uitgevoerd d.w.z. dat er geen gasaansluiting aanwezig zal zijn .

*** Bouwsteen 3 : de 6 woningen**

Ontwerp.

De Shedwoningen onderscheiden zich op vrijwel alle vlakken van de gemiddelde (nieuwbouw-)woning die we tegenwoordig kennen. Zo is het ontwerp sterk gelieerd aan de voormalige fabriek, waardoor er geen alledaags gevelbeeld ontstaat. De maatvoering (beukmaat) is bijna anderhalf keer breder dan een standaard woning dat een totaal andere dimensie van de leefruimte met zich meebrengt. Het bijzondere materiaalgebruik levert een toegevoegde waarde in het ontwerp. De buitenruimte wijkt af van het traditioneel wonen doordat de woning-gebonden-buitenruimten aan een gemeenschappelijke stadstuin grenst. Naast dat dit de woonbeleving kwalitatief aanvult, is het uniek in een stadse omgeving.

Voorzieningen .

Het ontwerp is sterk verbonden aan de resterende muren en stalen spanten , dat biedt kansen. Zo vormt de bestaande muur een geluidsbarrière tussen de woningen en de Oostwal. De muur aan de andere zijde onttrekt het zicht van de parkeerplaatsen op eigen terrein voor de omwonenden. De sheddaken vormen een royaal oppervlak met een gunstige positionering om efficiënt gebruik te maken van zonne-energie (noord-zuid ligging). De gevel aan de binnentuin is georiënteerd op het westen, waarbij je door middel van een grote glasgevel gebruik kunt maken van passieve zonne-energie. Een toepassing die gericht is op duurzaamheid, maar tevens een bijzondere connectie tussen de woning en het park oplevert.



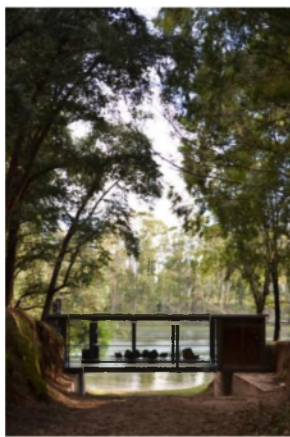
doelgroep.

Dit zijn :de doorstromer, tweeverdieners, midden-/hoog kader, de ondernemer, de jonge actieve senior, maatschappelijk geëngageerden, het publiek dat bewust niet kiest voor een appartement, de jonge kinderloze professional welke zich sterk verbonden voelt met de stad. Door de verschillen in de bestaande beukmaten variëren de groottes van de woningen van 541 m3 tot 609 m3.

De woningen hebben ieder één parkeerplaats op eigen terrein , m.u.v. woning no 6, deze heeft 2 parkeerplaatsen. De ontsluiting van de auto's vind plaats via de Schietspoel richting de Goudmijnstraat. Indien de toekomstige bewoners meer dan één auto bezitten kan men parkeren in de parkeergarage, hiervoor kan door de bewoners een vergunning aangevraagd worden bij de gemeente. Het storten van afval van de woningen vindt plaats in een nieuw aan te brengen ondergrondse afvalplaats die aangebracht wordt door de gemeente. De 6 woningen worden " all electric" uitgevoerd d.w.z. dat er geen gasaansluiting aanwezig zal zijn .

*** Bouwsteen 4 : het paviljoen**

Het paviljoen zal worden ontworpen door architectenbureau Koppens i.s.m. de gemeente. Er zal overleg zijn met het bestuur van BergbOSS om tot een juist ontwerp te komen. De kosten voor het ontwerp zijn voor architectenbureau Koppens. De kosten voor de bouw en de aanleg van het paviljoen zijn voor de gemeente. Na aanleg van het paviljoen zal het eigendom van het paviljoen overgaan in de VVE die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het paviljoen. Leden van de VVE zijn de eigenaren van de 6 woningen en de eigenaar van het gebouw waar het Spahuys is gevestigd.



Refentiebeeld paviljoen

*** Bouwsteen 5 : de stadstuin.**

De stadstuin, die gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de erfgrenzen van het plan ligt, wordt aangelegd en onderhouden door Buurttuin BergbOSS.

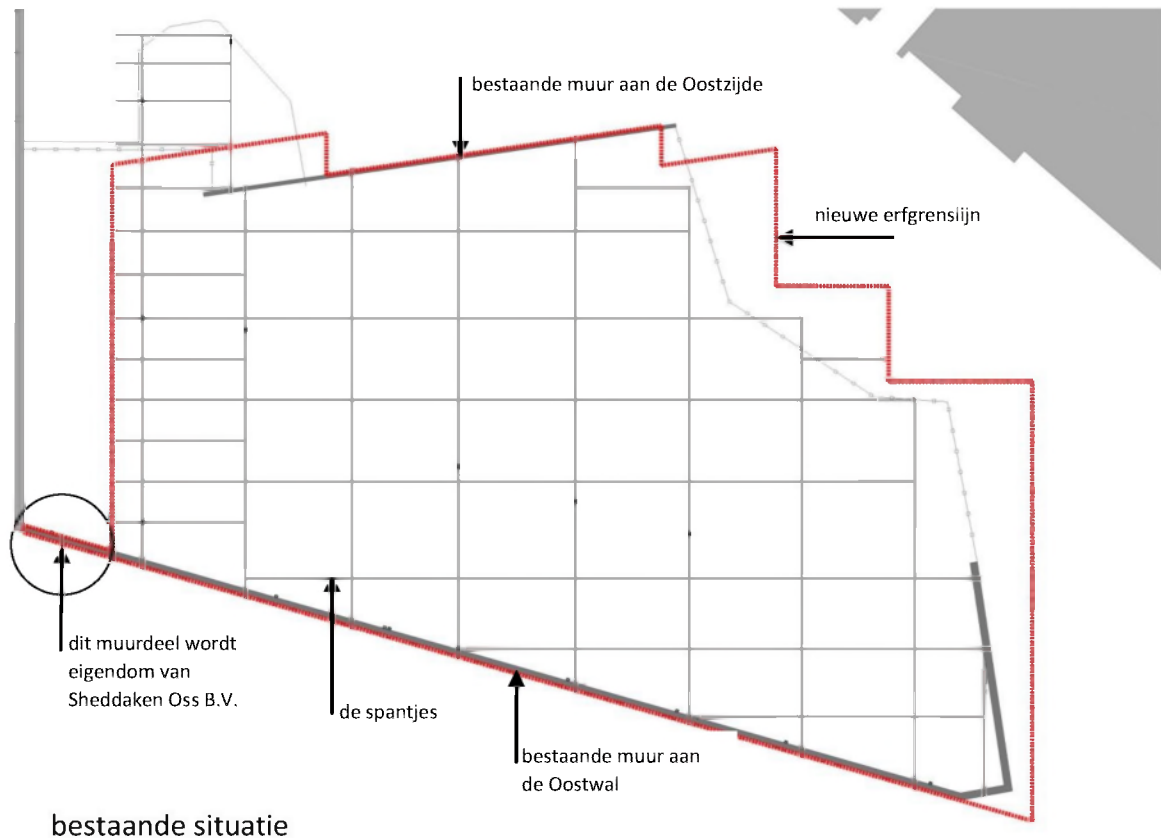
De buurttuin wordt voor en door wijkbewoners gemaakt . De hoofdvorm van de stadstuin binnen de perceelsgrens wordt aangegeven door architectenbureau Koppens. Er is een zonnestudie gemaakt die door BergbOSS gebruikt wordt om de juiste invulling qua beplanting aan de stadstuin te geven. De stadstuin ligt gedeeltelijk buiten de erfrens van het totaalplan. Deze erfrens wordt bepaald door een stalen hekwerk. Dit hekwerk kan geopend worden zodat betrokkenen gebruik kunnen maken van de stadstuin , zowel binnen als buiten de erfgrenzen . Na 6 uur 's avonds zal het hekwerk gesloten zijn .

Uiteindelijk blijft de VVE verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van o.a. de stadstuin en het hekwerk. De VVE is eigenaar van de stadstuin en hekwerk en verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

Leden van de VVE zijn de eigenaren van de 6 woningen en de eigenaar van het gebouw waar Spahuys is gevestigd.



Wat wordt door de gemeente overgedragen aan Sheddaken Oss BV



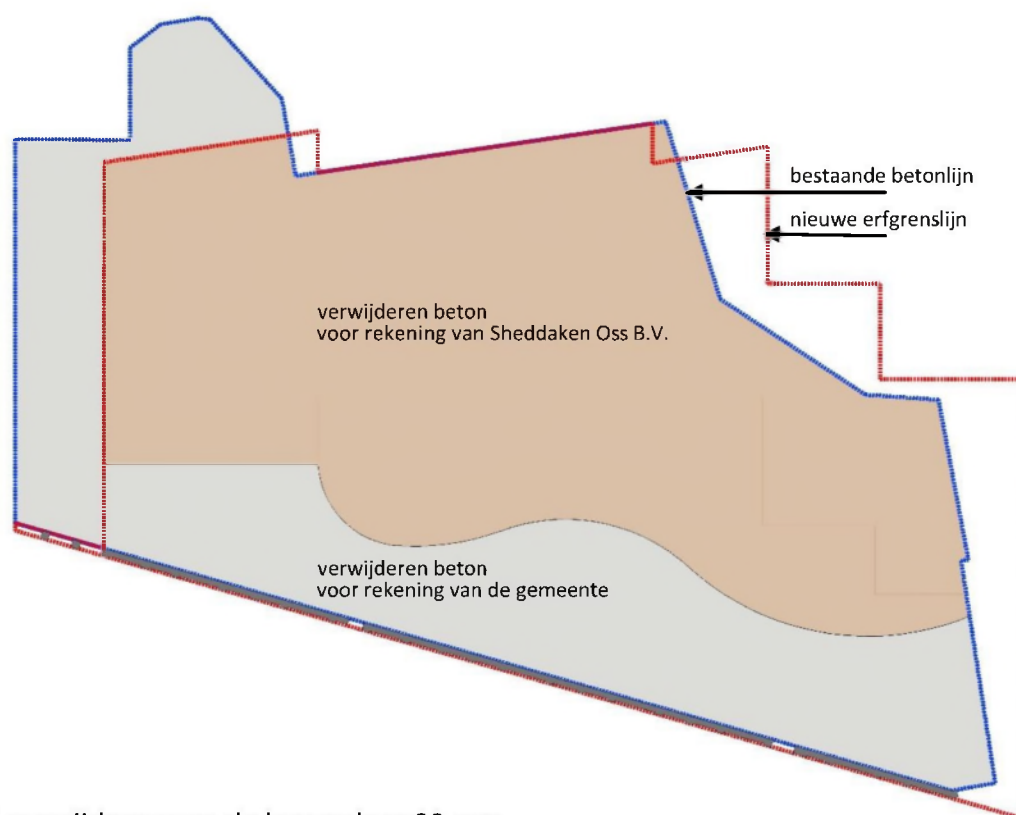
Hier is een tekening van de bestaande situatie te zien .

Op deze tekening staat de nieuwe erfgrens aangegeven. Binnen deze erfgrens liggen de muren aan de Oostwal, de muur aan de oostzijde (de graffitiwand) en de spantjes .

De gemeente draagt hetgeen binnen de nieuwe erfgrens staat over aan Sheddaken Oss BV

Wat gaat er met de grond gebeuren.

Hieronder staan 5 afbeeldingen die aangeven wat er met de grond gaat gebeuren

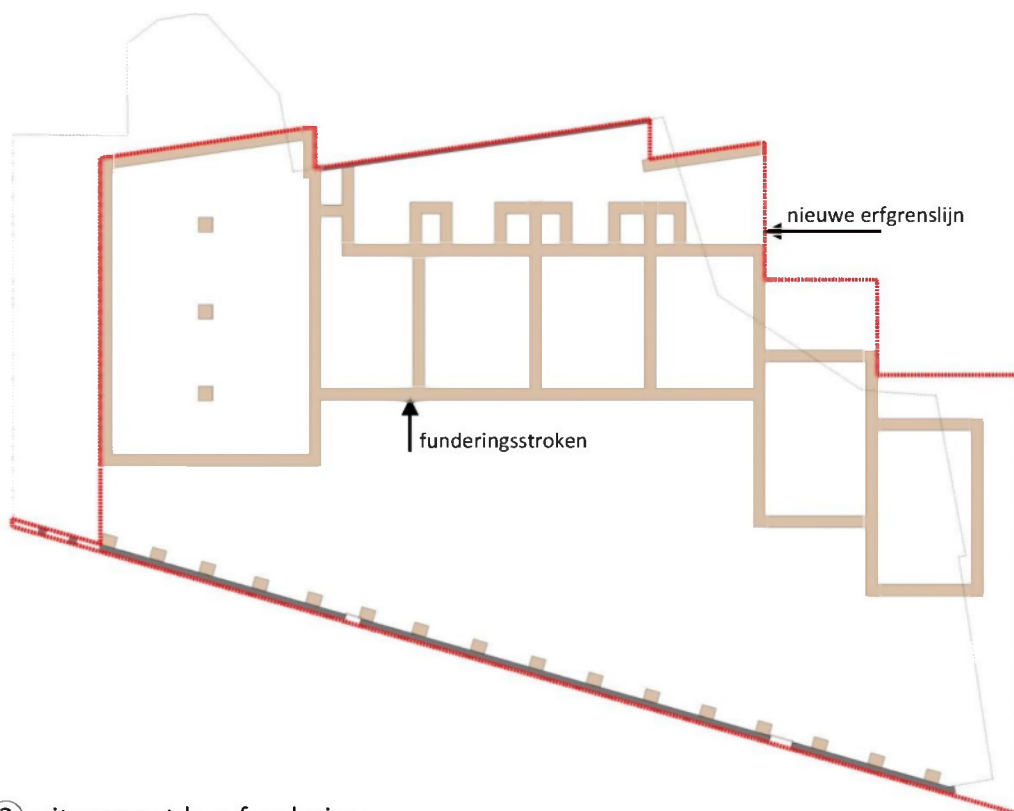


① verwijderen van de betonvloer 80 mm

afbeelding 1

Hierin is te zien dat de bestaande betonvloer verwijderd wordt. We gaan uit van een dikte van 80 mm beton. De kosten voor het verwijderen en afvoeren van de beton worden gesplitst:

- het gedeelte onder de bebouwing van het Spahuys, de woningen, het terrein aan de parkeerzijde is voor rekening van Sheddaken Oss BV.
- het gedeelte bij de doorgang, de toekomstige buurttuin en het deel op de kop bij het Spahuys is voor rekening van de gemeente

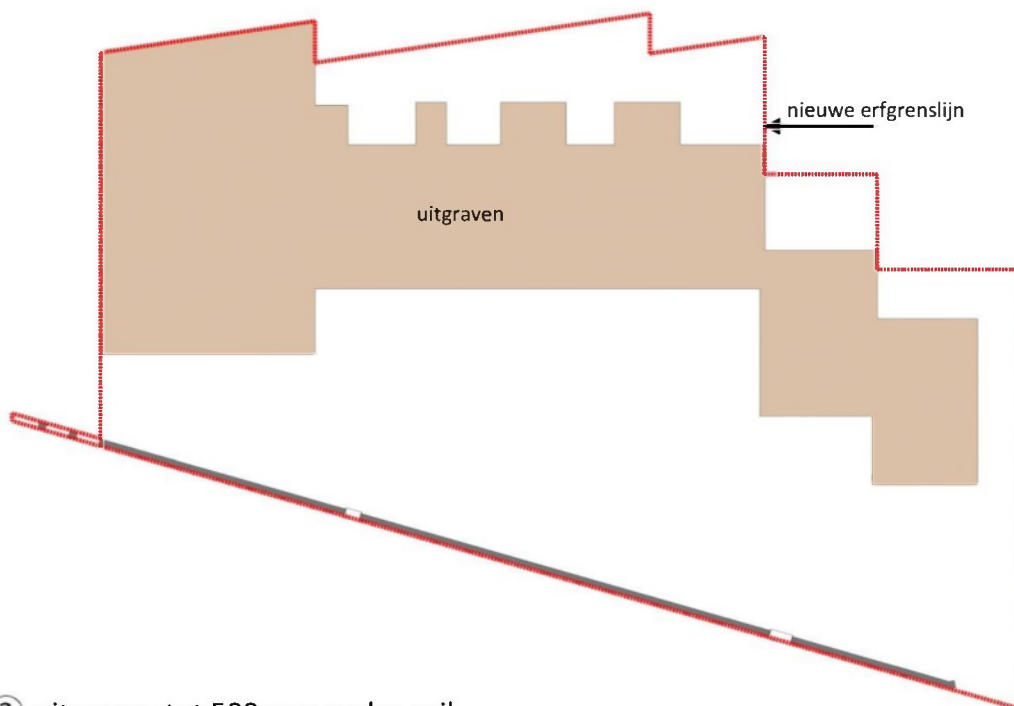


② uitgraven t.b.v. fundering

Afbeelding 2

Hierin is te zien dat er uitgegraven dient te worden t.b.v. de fundering van de nieuwe steunberen aan de bestaande monumentale wand en aan de wand aan de oostzijde, alsmede het graafwerk t.b.v. de fundering onder het Spahuys en de 6 woningen.

De kosten voor het graven en afvoeren van het zand voor de funderingen zijn voor rekening van Sheddaken Oss BV.

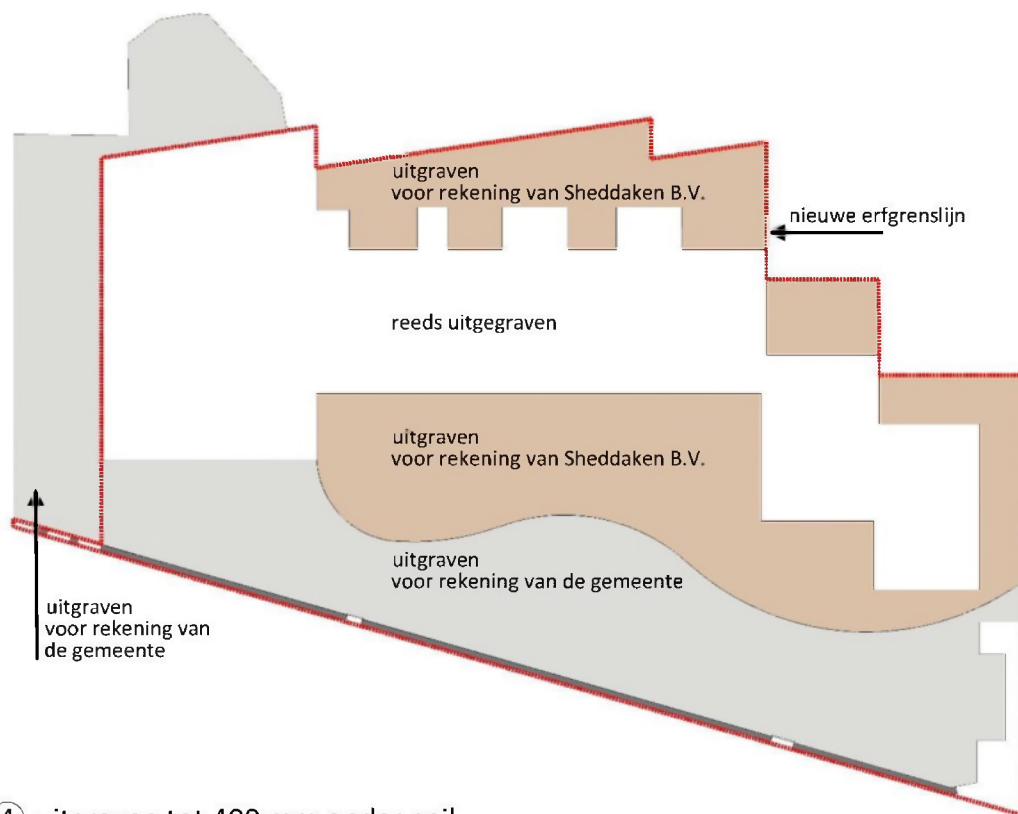


③ uitgraven tot 500 mm onder peil

Afbeelding 3

Hierin is te zien dat er ter plaatse van het Spahuys en de 6 woningen uitgegraven wordt tot 500mm onder peil .
De grond wordt afgevoerd.

De kosten voor het graven en afvoeren zijn voor rekening van Sheddaken Oss BV.



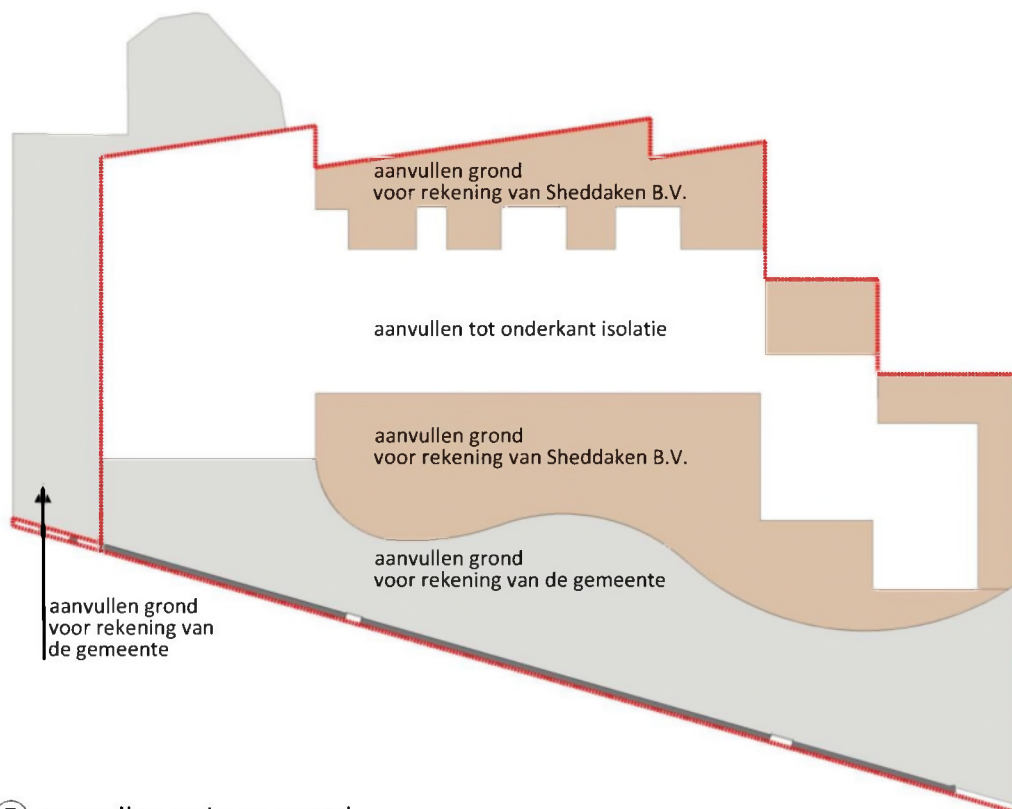
④ uitgraven tot 400 mm onder peil

Afbeelding 4

Hierin is te zien dat er grond wordt afgegraven tot 400 mm onder peil , deze grond wordt afgevoerd .

Deze kosten worden als volgt gesplitst:

- het gedeelte aan de oost- en westzijde van de woningen is voor rekening van Sheddaken Oss BV
- het gedeelte bij de doorgang , de buurttuin en op de kop van het Spahuys is voor rekening van de gemeente.



⑤ aanvullen puin en grond

Afbeelding 5

Aanvullen met puin en/ of schone grond. Deze kosten worden als volgt gesplitst:

- het gedeelte aan de oostzijde en westzijde van de woningen t.b.v. bestrating is voor rekening van Sheddaken Oss BV.
- het gedeelte bij de doorgang, de buurttuin (zwarte grond) en op de kop van het Spahuis is voor rekening van de gemeente.

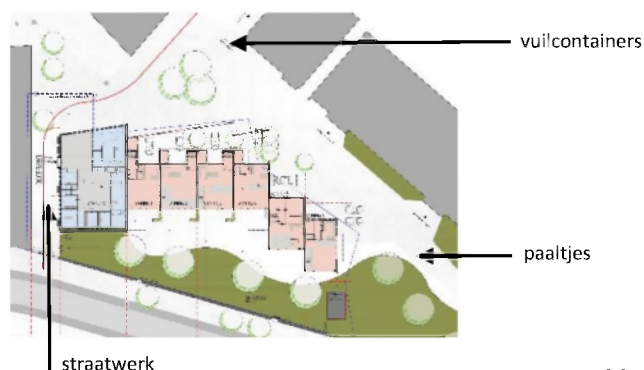
Alle kosten voor het verwijderen, afvoeren en storten van grond, zand en/of beton - als gevolg van verontreiniging - zijn voor rekening van de gemeente. Te denken valt onder andere aan extra stortkosten, arbotechnische eisen tijdens slopen en afvoeren.

De gemeente zal de doorgang (het verlengde van de Koningsloper) voorzien van straatwerk, verlichting, beplanting en voldoende afwatering.

Het openbare gebied aan de oostzijde zal heringericht worden:

- verplaatsen van de ondergrondse vuilcontainer.
- openbare verlichting en beplanting.
- het verplaatsen van de paaltjes.

Aan de zuidzijde worden de betonplaten verwijderd, hiervoor zal een nieuwe groeninrichting komen die aansluit op de inrichting van de buurttuin.



Wat blijft eigendom van de gemeente Oss en wat wordt er overgenomen door Sheddaken Oss BV



- de doorgang (het verlengde van de koningsloper blijft eigendom van de gemeente
- de grond onder de buurttuin wordt na het aanbrengen van zwarte grond t.b.v. de buurttuin overgedragen aan Sheddaken Oss BV
- het paviljoen wordt na plaatsing overgedragen aan Sheddaken Oss BV.
- het gedeelte van de monumentale muur waar de doorgangen gemaakt worden, wordt overgenomen door Sheddaken BV.

Na overname van de genoemde onderdelen ontstaat er een onderhoudsplicht die geregeld is in een VVE. De VVE is eigenaar en verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan. Leden van de VVE zijn de eigenaren van de 6 woningen en de eigenaar van het gebouw waar Spahuys is gevestigd (totaal 7 leden).

Planning

Indienen aanvraag principeverzoek	25-12-2017
Indienen definitieve planomschrijving	12-03-2018
Indienen aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning	23-03-2018
Start van het overleg met de bouwers	23-03-2018
Verlenen omgevingsvergunning	25-05- 2018
Publicatie door de gemeente	08-06-2018
Onherroepelijke omgevingsvergunning	20-07-2018
Start verkoop woningen	21-07-2018
Overdracht grond (pas bij onherroepelijke omgevingsvergunning)	
Start werkzaamheden aan de grond (graafwerk / puin / zand)	01-08-2018
Afronden voorbereidingen met de bouwers.	
Start bouw	03-09-2018
Oplevering	01-07-2019
Dit betekent dat er geen zandsculpturenfestival meer mogelijk is op de plaats van de nieuwe ontwikkeling	

Het onderhoud van de nieuwe bebouwing en het onderhoud van het monumentale deel

Er zal een VVE opgericht worden. In deze VVE zal het beheer en onderhoud van het sheddakencomplex geregeld worden. Dit houdt in dat er een onderhoudscyclus gegarandeerd wordt aan :

- de monumentale muur aan de Oostwal
- de monumentale spanten
- het totaalgevelbeeld van de woningen en van het Spahuys.
- het paviljoen
- het beheer en onderhoud van de stadstuin met hekwerk
- Er zullen in de VVE zekerheden gesteld worden die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm d.w.z. dat er architectonische bepalingen zijn m.b.t. verlichting , huisnummering, kleuren en materialen aan de gevels.

Leden van de VVE zijn de eigenaren van de 6 woningen en de eigenaar van het gebouw waar Spahuys is gevestigd (totaal 7 leden).



Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant wil zich ontwikkelen tot topregio op het gebied van kennis en innovatie. Een aangenaam en bijzonder leef- en vestigingsmilieu is daarbij belangrijk. De herontwikkeling van de grote Erfgoedcomplexen kan hierin een belangrijke impuls geven. De grote Erfgoedcomplexen kunnen als identiteitsdragers van Brabant traditie en economische innovatie op vernieuwende wijze met elkaar verbinden.

Uit toewijzing financiering Bergosscomplex vanuit project Grote Erfgoedcomplexen Provincie Noord-Brabant (2014) is een bedrag voor de instandhouding/herbestemming van de Zaagtanddaken van € 1.100.000 gereserveerd.

De Provincie Noord-Brabant hanteert voor programma en gebruik de volgende uitgangspunten:

- Bijdragen aan de ambitie van de Agenda van Brabant vooral voor wat betreft het besef van het programma dat een aanvulling is op de in de regio aanwezige bedrijvigheid en vermaak;
- Behoud van het complex als cultuurhistorisch erfgoed;
- Behoud en versterking van de identiteit en het imago van Oss alsmede het industrieel verleden;
- Publiek toegankelijk;

Uitgangspunten ruimtelijk concept:

- Realisatie van een ruimtelijk-functioneel totaalplan wat refereert aan de historie van het complex en uitgaat van duurzaamheid;
 - Behoud van de ensemble-waarde;
 - Aandacht voor relatie met en inpassing in de omgeving;
 - De aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en geïntegreerd in de nieuwe bestemming;
 - De drie Bergossgebouwen/complexen onderdeel uit blijven maken van de historie van de stad Oss.
- Eindperspectief hierbij dient te zijn dat de gebouwen weer een nieuwe en definitieve functie krijgen en van hieruit hun bijdrage kunnen leveren.

Ons voldoet naar onze mening geheel aan de uitgangspunten van de Provincie Noord-Brabant.

reservering Provincie

Wij vragen de gemeente Oss om de reservering van de Provincie Noord-Brabant veilig te stellen. Graag zouden we beroep doen op garantstelling van de Provincie Noord-Brabant voor:

Indien de reservering ruimte biedt willen we deze graag gebruiken als planfinanciering tegen een nader overeen te komen rentetarief en aflosteriode.