OSS BERGH-KWARTIER

FACTS & FIGURES

Projectgegevens

Aantal en type woningen	77 grondgebonden koopwoningen, 220 appartementen, waarvan 70 sociale huur
Voorzieningen	270 openbare parkeerplaatsen in parkeergarage
Architecten	Molenaar & Van Winden architecten en Groosman Partners architecten
Landschapsarchitect	BDP.Khandekar
Stedenbouwkundige	BDP.Khandekar
Ontwikkelaar	Bouwfonds ontwikkeling en Brabant Wonen
Start ontwikkeling	1996
Oplevering	2011
Dichtheid	60 woningen/hectare
FSI	1,15

Oss is qua inwonertal de zevende stad van Brabant en van oudsher een industriestad. Het is een stad met stedelijke ambities maar toch ook een dorps karakter. De opgave in het Berghkwartier was dan ook het vormgeven van stedelijke ambities en het behoud van de (dorpse) identiteit van de plek. Het Bergh Kwartier ligt naast het centrum van Oss. Tot 1995 was hier de tapijtenfabriek van de familie van den Bergh gevestigd. Het vrijkomen van het terrein bood de kans om iets toe te voegen aan het centrum. Op 5 hectare worden zo'n 300 woningen (zowel hoog- als laagbouw) gerealiseerd door Bouwfonds ontwikkeling. Het vormt een compact stedelijk gebied als verbinding tussen het spoorwegstation en het centrum van Oss. Juist die plek maakt dat het plan in de context gezien moet worden met de omliggende gebieden.

In 1995 begon stedenbouwkundige Shyam Khandekar (BDP Khandekar) te tekenen aan een plan voor het vrijgekomen bedrijventerrein. Het combineerde een stevig woningbouwprogramma en de wens het gebied tussen centrum en station met elkaar te verbinden. Vanuit de gemeente was verder de eis om een parkeergarage te realiseren voor bezoekers van het centrum.
Een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van het Bergh Kwartier is de identiteit van de plek. Industrie en ambacht zijn twee kenmerken van het voormalige Bergoss-terrein die terug komen in het ontwerp. Als drager voor het plan ontwierp BDP Khandekar de 'Bonte loper', een voetpad van het station (zuidoosten) naar het centrum (noordwesten) waarvan de bestrating het patroon heeft van een rode loper , een verwijzing naar de weefpatronen van de oude tapijten uit de fabriek van Bergoss.

De moderne woonwijk met een knipoog naar het industriële verleden bestaat uit 77 koopwoningen en ruim 220 appartementen, waaronder circa 70 sociale huur die zijn ontwikkeld door Brabant Wonen. 15 jaar na de eerste schetsen voor een nieuwe invulling van het oude fabrieksterrein aan de rand van het centrum van Oss is het grootste deel van het project nu gerealiseerd. Het is een divers gebied geworden met aandacht voor identiteit.

‘Geld is een factor die voor iedereen even zwaar zou moeten wegen’

INTERVIEW
Marc Rijs

Op de website van Bouwfonds Ontwikkeling wordt het Osse Berghkwartier gepresenteerd als een van de vier referentie projecten. Bouwfonds treed graag naar buiten met het project, volgens ontwikkelaar Marc Rijs een goed voorbeeld van binnenstedelijk ontwikkelen.

Foto: vlnr. Dhr. Rijs (Bouwfonds Ontwikkeling), Dhr. Van Heugten (Provincie Brabant), Dhr. Yding (gemeente Oss) en Dhr. Meijs (Brabant Wonen)

Hij is als locatiemanager van Bouwfonds Ontwikkeling al jarenlang betrokken bij het project. *‘Er zijn veel vergelijkbare steden in Nederland waarvoor het Berghkwartier als voorbeeld kan dienen.’* Niet alleen het resultaat mag er wezen, maar ook het proces is volgens Rijs leerzaam geweest. *‘Voor een ontwikkelaar is het belangrijk om vanaf het begin kaders te stellen zodat helder is dat alle betrokkenen hetzelfde doel nastreven. In Oss was er een goede samenwerking met de gemeente. Beide partijen waren kritisch op elkaar om uiteindelijk ook de kwaliteit te realiseren die is afgesproken.’* Dat moet volgens Rijs op basis van gelijkwaardigheid gebeuren.

Meer dan alleen de centen

De kosten voor het plan waren een heet hangijzer. Hierbij komt een van de misverstanden naar voren waar rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol tegen strijdt. Binnenstedelijk bouwen hoeft niet per se duurder te zijn dan bouwen in ‘het weiland’, geeft ook Rijs aan. Maar hij wil ook het beeld bestrijden dat het bij ontwikkelaars alleen maar om de financiële kant draait. *‘Natuurlijk is financiële haalbaarheid belangrijk, maar kwaliteit en inhoud zijn net zo belangrijk. Het derde punt waar ik op zou willen hameren is dat het moet voldoen aan de marktvraag.’* Wanneer die drie voorwaarden op orde zijn, dan wil iedereen meedoen, volgens de ontwikkelaar. *‘Geld is een factor die voor iedereen even zwaar zou moeten wegen’*, aldus Rijs.

‘Natuurlijk is financiële haalbaarheid belangrijk, maar kwaliteit en inhoud zijn net zo belangrijk.’

Flexibel

Vanaf het begin is flexibiliteit een aandachtpunt geweest. Dit heeft zijn nut bewezen in een langdurig planproces waarbij de nodige hobbels zijn genomen en het plan meerdere malen is aangepast. *‘De plannen dateren van eind jaren negentig, de marktsituatie toen is niet te vergelijken met de situatie anno 2010.’* Hoe doordacht een project ook

is gepland: veranderingen zijn onvermijdelijk. De toekomst laat zich nu eenmaal niet voorspellen. De ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp heeft een beter plan opgeleverd.

Nadat het project in 2005 in eerste instantie goed van de grond kwam stokte het project rondom de realisatie van een groot appartementencomplex. Uiteindelijk heeft Brabant Wonen een deel van de ontwikkeling op zich genomen. Rijs heeft daarvan geleerd. *'De huidige tijd heeft laten zien dat afzet van woningen niet vanzelfsprekend is, en je dit dus in een vroeg stadium moet regelen. Achteraf gezien hadden we al vroegtijdig een corporatie of een belegger moeten betrekken bij de planopzet.'* Op die manier was het ook mogelijk geweest de wensen van deze partijen beter vorm te geven in de plannen.

'De kunst voor de toekomst is hoe je alle partijen bij elkaar krijgt' denkt Rijs. In Oss was dit relatief eenvoudig omdat er in eerste instantie maar een beperkt aantal partijen betrokken was. Bouwfonds deed voornamelijk zaken met de gemeente. De omgeving is daarbij in eerste instantie misschien wel een beetje over het hoofd gezien. *'Ook als ontwikkelaar moet je de dialoog met de omgeving aangaan en contact houden met de omwonenden. Het is en blijft mensenwerk.'*

LESSONS LEARNED

De kracht van het plan zit in de ruimte voor flexibiliteit, dat de mogelijkheid bood om binnen de gestelde kaders het plan aan te scherpen. Zo ook op het gebied van parkeren. Dit bleek net als in veel andere Nederlandse steden een terugkerend thema in het planproces. Op basis van de eerste plannen stelde de gemeenteraad aanvullende eisen. Het stedenbouwkundig plan werd hierop aangepast en geïntensiveerd, met als resultaat een half verdiepte garage die mooi is weggewerkt in het gebied met daarbovenop een woontoren.

Een ander punt waarbij de flexibiliteit van het plan van pas kwam was de wens van de omwonenden om meer van het industrieel verleden van Oss te behouden. Zij uitte bijvoorbeeld de wens om een deel van de oude fabriekshallen te laten staan. Tegelijkertijd riep een verwijzing naar de oude fabriek aan de noordkant van het gebied, een nieuwe muur met een op weefstructuren geïnspireerd patroon, weerstand op bij omwonenden. Hieruit blijkt maar weer eens dat goede communicatie met bewoners van groot belang is. Want nadat de bewoners waren overtuigd en de muur er stond, waren alle partijen overtuigd van de toegevoegde waarde en is het een landmark voor het gebied.

Financiering van het plan is een moeizaam proces geweest. Er is 15 jaar gesleuteld aan het plan. Uiteindelijk is het plan gered doordat corporatie Brabant Wonen is ingesprongen. Ook hieruit blijkt maar weer dat compact binnenstedelijk bouwen geen sinecure is maar dat flexibiliteit, creativiteit en goede samenwerking uiteindelijk een beter plan hebben opgeleverd.

Leerpunten:

- Plaats een plan in bredere context op de schaal van de stad
- Een flexibel plan biedt kansen om gedurende het proces bij te sturen en zo betere oplossingen te vinden
- Behoud cultuurhistorische elementen om identiteit te behouden
- Luister naar omwonenden en zorg dat bewoners het verhaal snappen en er een beeld bij krijgen.