

Datum

23 januari 2024

Onderwerp

Ontwikkelvisie Fraterspark

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

-2-

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. De vertreklocatie van de Sint Nicolaasschool toe te voegen aan het plangebied Fraterspark en daarmee ook aan de grondexploitatie Koornstraat - Begijnenstraat.*
- 2. De Ontwikkelvisie Fraterpark vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van de deelgebieden binnen het Fraterspark.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor het gebied Fraterspark zijn sinds 2008 (Visie Dynamisch Stadscentrum) al plannen ontwikkeld die echter nog niet tot realisatie hebben geleid. Plannen met verschillende deelopgaven, waaronder ook de herontwikkeling van de MAVO Sint Jan. De leegstand en achteruitgang van dit beeldbepalende gebouw is mede aanleiding de planontwikkeling voor het gebied met betrokken partijen met nieuwe energie op te pakken. Eind 2023 vertrekt de Sint Nicolaasschool naar een nieuwe locatie. Het betrekken van de vertreklocatie van de school bij de planontwikkeling maakt een integrale en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het historische gebied Fraterspark haalbaar.

Welk resultaat willen we bereiken?

Uiterlijk 2027 telt het Fraterspark ongeveer 170 nieuwe woningen met bebouwd parkeren, werklocaties, horeca en een inclusief park voor zijn bewoners en de stad. De aanpak van het deelgebied MAVO Sint Jan krijgt in de fasering de hoogste prioriteit.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 De vertreklocatie Sint Nicolaasschool vergroot het plangebied.*

Het toevoegen van de vertreklocatie van de Sint Nicolaasschool maakt een bredere en meer integrale ontwikkeling van het gebied mogelijk en haalbaar. Het biedt meer en betere ruimte voor woningbouw (ook in vergelijking met het huidige bestemmingsplan) als financiële drager voor de gewenste kwaliteit van het Fraterspark als park van de stad.

Daarvoor is het nodig de locatie aan de bestaande Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Berghege Projectontwikkeling te verbinden en daarmee integraal onderdeel te maken van het project Fraterspark. Toevoeging van de locatie Sint Nicolaasschool aan het plangebied betekent wel dat het Omgevingsplan aangepast moet worden. Dat geldt ook voor de beoogde nieuwbouw (wonen, verdiept parkeren) op het parkeerterrein van Berghege. De plannen voor de deelgebieden MAVO Sint Jan en het park zelf, passen binnen het huidige Omgevingsplan.

2.1 De Ontwikkelvisie biedt kaders voor een integrale uitwerking in deelgebieden.

Het Fraterspark bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. Kantoor/parkeerterrein Berghege → verdiept, gebouwd parkeren, wonen en groen
2. MAVO Sint Jan met achterliggende nieuwbouw → wonen, werken en horeca
3. Sint Nicolaasschool → verdiept, gebouwd parkeren en wonen
4. Park → opwaardering naar een nieuw en eigentijds groen hart van de stad

Om richting te geven aan de uitwerking van de deelgebieden en eenheid en kwaliteit te creëren, is het nodig ruimtelijke, beleidsinhoudelijke en financiële kaders vast te stellen. Die zorgen ervoor dat het Fraterspark het centrum verrijkt met een kwalitatief hoogwaardig concept van wonen, werken en recreëren. De Ontwikkelvisie faseert de realisatie van de deelgebieden zodat duidelijk wordt wanneer deze gebiedsontwikkeling gereed kan zijn.

De Ontwikkelvisie Fraterspark is opgesteld in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst Koornstraat-Begijnenstraat (de straatnamen die het plangebied omvatten) tussen gemeente en Berghege Projectontwikkeling (met BPD Gebiedsontwikkeling als ontwikkelaar) en heeft de instemming van de samenwerkingspartners.

Uitgangspunt voor het woonprogramma is de Woonagenda Oss 2022-2024, zo is er in eerste instantie ook naar de ontwikkeling van het hele plangebied gekeken. Het Fraterspark is echter een bijzondere plek en vanuit de componenten financiële haalbaarheid en beoogde doelgroepen voor de woningbouw op deze locatie wordt er met de ontwikkelvisie gekoerst op

een verdeling in segmenten die afwijkt van de Woonagenda. Dit is het resultaat van goed overleg tussen gemeente en BPD Gebiedsontwikkeling en gebaseerd op een uitgebreide markt- en doelgroepenanalyse.

Het woonprogramma is een belangrijke onderlegger voor de financiële haalbaarheid en de parkeeropgave. Het indicatieve woonprogramma in de Ontwikkelvisie Fraterspark telt 171 woningen en bestaat uit de volgende categorieën:

Categorie	Aantal	%
Sociale huur	29	17
Betaalbare koop	66	38
Middeldure huur	32	19
Dure koop	44	26
Totaal	171	100

Bij de uitwerking van de deelgebieden zal nog gekeken worden of het totaal aantal woningen wat lager kan door meer grondgebonden stadswoningen te realiseren en/of meer grotere appartementen. De marktontwikkelingen de komende jaren zullen daar mede van invloed op zijn. Uitgangspunt is dat Fraterspark primair voor de Ossenaar bedoeld is, met wonen aan het park en met het stadscentrum met alle voorzieningen op loopafstand als bijzondere aspecten. Er wordt gericht op de doelgroepen uit de Woonagenda, kleine huishoudens zoals starters en senioren. Het programma is nog steeds gericht op zoveel mogelijk betaalbaarheid, maar het aandeel sociale huur is lager dan de 30% uit de Woonagenda en het aandeel dure koop wat hoger dan de 20% uit de Woonagenda. Op deze manier moet een bijzonder woonmilieu tot stand komen wat ook haalbaar is om tot realisatie te komen. Naast de woningbouw zijn er dus maatschappelijke baten in de vorm van onder meer de herontwikkeling van de Mavo Sint Jan en de opwaardering van het park.

2.2 De ambitie voor deze historische locatie vraagt om een bebouwde parkeervoorziening.

Voor de parkeeropgave is gekozen voor een bebouwde parkeeroplossing voor auto en fiets: geen auto's in het zicht op het maaiveld van dit cultuurhistorisch waardevolle park.

De Ontwikkelvisie voorziet in een garage onder locatie Sint Nicolaasschool en een garage onder de beoogde nieuwbouw en tuin op het huidige parkeerterrein van Berghege.

De Nota Parkeernormen Oss 2023 is uitgangspunt. Voor het plan werken wij een parkeerbalans uit waarbij wij uitgegaan van maximaal dubbelgebruik en het beschikbaar stellen van deelmobiliteit. Ook verkennen wij of en wat de mogelijkheden zijn van het gebruik/benutten van bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving van het plangebied.

De parkeeroplossing op basis van een uitgewerkte parkeerbalans maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De Ontwikkelvisie voorziet ook in een bebouwde oplossing voor het parkeren van de fiets, scooter, scootmobiel.

2.3 Prioriteit bij de herontwikkeling van de MAVO Sint Jan.

De aanpak van het deelgebied MAVO Sint Jan heeft de hoogste prioriteit en kan plaatsvinden binnen het huidige bestemmingsplan. Vooruitlopend op de planontwikkeling geeft de gemeente opdracht tot sanering op basis van de asbestinventarisatie die na de brand opnieuw moest worden uitgevoerd. Op dit moment vindt een architectenselectie plaats voor de herontwikkeling van de MAVO en voor de achterliggende nieuwbouw.

De bibliotheek gaat zich tijdelijk huisvesten in de Sint Nicolaasschool ter overbrugging tot de oplevering en ingebruikname van de nieuwe huisvesting in het Walkwartier. Dat verhoudt zich goed tot de planning voor de locatie van de Sint Nicolaasschool in de Ontwikkelvisie en voorziet in een passende tijdelijke invulling.

2.4 Financiële strategie is vertrouwelijke informatie.

Onderdeel van de Ontwikkelvisie is de memo Financiële haalbaarheid Fraterspark. Bijgevoegd memo bevat een overzicht van de grond- en vastgoedexploitatie, openbaar making kan de onderhandelingen schaden. De memo ligt ter inzage bij de Griffie.

De planwijzigingen hebben effect op de financiële resultaten van de bestaande grondexploitatie Koornstraat - Begijnenstraat Na vaststelling van de ontwikkelvisie én afronding van de onderhandelingen wordt middels een separaat raadsvoorstel de financiële consequenties van de grondexploitatie Koornstraat – Begijnenstraat ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Locatie Sint Nicolaasschool valt ook apart te ontwikkelen.

Financieel gezien is de ontwikkeling van de locatie Sint Nicolaasschool het meest rendabel. Maar los ontwikkelen en de winst nemen, druisen in tegen de integrale ontwikkeling van het gebied. De verwachte rendabiliteit van de vertreklocatie van de Sint Nicolaasschool dient juist als dekking voor de tekorten bij de onrendabele onderdelen zoals de MAVO Sint Jan en de kwaliteitsimpuls voor het park. Daarnaast is een deel van het programma wat onderdeel is van de bestaande afspraken tussen Berghage en de gemeente Oss in voorliggende ontwikkelvisie gesitueerd op de Sint Nicolaasschool.

2.1 en 2.3 De deelgebieden zijn ook los van elkaar te ontwikkelen.

De gemeente is eigenaar van de grond en opstallen van drie van de vier deelgebieden. De gemeente kan de SOK beëindigen en de drie locaties zelf (gezamenlijk of afzonderlijk) ontwikkelen en met een prijsvraag / tender in de markt zetten. Los van een mogelijke schadeclaim, gaat dat ten koste van de integraliteit van de gebiedsontwikkeling Fraterspark. Bij het openbreken van de SOK kan Berghege de beoogde ontwikkeling op zijn terrein/eigendom niet uitvoeren. Het woonprogramma is te gering om de kosten van een woongebouw met verdiept bebouwd parkeren te kunnen dragen. Achter het kantoor van Berghege blijft dan een parkeerterrein op maaiveld met ruim 70 auto's in stand. Vanuit de Koornstraat bezien een open gat, zonder afhechting in de vorm van een woongebouw (in de Ontwikkelvisie De Sleutel genoemd).

De verschillende deelgebieden binnen het Fraterspark hebben verschillende financiële resultaten. De resultaten van het geheel bepalen de financiële haalbaarheid inclusief de herinrichting van het park. De samenhang tussen de deelgebieden is onlosmakelijk. Dat is nog steeds de basis in de samenwerkingsovereenkomst en daarmee de legitimatie om de gronden en opstallen na publicatie van de voorgenomen overdracht over te dragen aan Berghege.

2.2 Gebouwd parkeren drukt de financiële haalbaarheid van het plan.

Bebouwd parken is duur en legt een zware financiële last onder het project. Een belangrijk deel van de kosten zijn onrendabel en niet direct terug te verdienen. Toch willen wij vasthouden aan deze kostbare ambitie en zijn bereid de effecten daarvan op de inbrengwaardes van de grond en opstallen te accepteren. Hoe groot die zijn, zal blijken uit de taxatie van de gebouwen. We kunnen bij de uitwerking en optimalisatie van de parkeerbalans wellicht toe met minder parkeerplaatsen en zijn er andere financiële bijdragen mogelijk.

2.4 De sanering van de MAVO Sint Jan kan financieel tegenvallen.

De kosten van de sanering komen voor rekening van de gemeente. We moeten rekening houden met het feit dat bij de uitvoering van de sanering nieuwe plekken zichtbaar worden (en gesaneerd moeten worden). Dat betekent extra kosten. Aan de andere kant verwachten wij inkomsten uit de verzekering voor de brandschade.

Met de start van de sanering kan de MAVO Sint Jan figuurlijk in de steigers gezet worden en kunnen de eerste bouwactiviteiten plaatsvinden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In de SOK Koornstraat-Begijnenstraat was al voorzien in verkoop en overdracht van het gemeentelijk vastgoed aan Berghege. Daar komt nu de vertreklocatie van de Sint

Nicolaasschool bij. Dat leidt tot een allonge op de SOK die juridisch houdbaar is in het kader van de Didam-rechtspraak. Binnenkort publiceert de gemeente de voorgenomen verkoop van zijn grond en gebouwen aan Berghege. Voorwaarde hierbij wel is dat er overeenstemming ontstaat met Berghege over de waardering en taxaties.

De opbrengsten uit de vastgoedexploitatie dienen mede als dekking van de kosten in de grondexploitatie. Bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Fraterspark is een concept vastgoedexploitatie (VEX) en een grondexploitatie (GREX) opgesteld.

Beiden zijn voorzien van verschillende aannames en uitgangspunten en gebaseerd op de indicatieve programma's voor de deelgebieden. De Ontwikkelvisie Fraterspark heeft een hoog ambitieniveau en bevat uitgangspunten (zoals verdiept parkeren) die veel geld kosten. Ondanks verbreding van het plan met de locatie van de Sint Nicolaasschool staat de financiële haalbaarheid onder druk. Zie ook de vertrouwelijke memo.

b. Communicatie

Op 31 oktober 2023 heeft het college een concept van de Ontwikkelvisie Fraterspark vastgesteld en vrij gegeven voor een omgevingsdialoog op zaterdag 25 november 2023. Het verslag daarvan is bijgevoegd. De Ontwikkelvisie is positief ontvangen en kan rekenen op een breed draagvlak zowel bij omwonenden als de Erfgoedcommissie en de Commissie Omgevingskwaliteit.

De regie op de communicatie en participatie ligt bij BPD Gebiedsontwikkeling, in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeente. Als de raad de Ontwikkelvisie heeft vastgesteld, vindt een gefaseerde uitwerking van de deelgebieden plaats waarbij de uitwerking van het deelgebied MAVO Sint Jan met de nieuwbouw de hoogste prioriteit heeft. Bij de uitwerking van de deelgebieden is ook weer ruimte voor communicatie en inspraak.

c. Uitvoering en vervolgstappen.

De sanering en herontwikkeling van de MAVO Sint Jan met achterliggende nieuwbouw hebben de hoogste prioriteit. BPD Gebiedsontwikkeling start dit traject zo snel mogelijk op binnen het huidige bestemmingsplan. De architectenselectie is inmiddels gestart.

Als de raad instemt met de Ontwikkelvisie kan de planuitwerking van de MAVO Sint Jan plaatsvinden. Vooruitlopend hierop laat de gemeente de MAVO Sint Jan saneren op basis van de inventarisatie die na de brand nog is geactualiseerd.

In een tweede fase, na verkrijgen nieuw Omgevingsplan, begint de ontwikkeling van de locatie Sint Nicolaasschool en daarna de locatie Berghege (De Sleutel). Parallel loopt de herontwikkeling van het park.

Een belangrijke onderdeel van het vervolg is het borgen van de kwaliteit en het aansturen van de architecten door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, vast te stellen door het college. De Ontwikkelvisie Fraterspark heeft mede een brede steun gekregen door het hoge kwaliteitsniveau van de plannen.

d. Overlegd met

Gemeente Oss:

Martin Hagreis, Stadsontwerper, Ruimtelijke Ontwikkeling

Dave de Bruijn, Adviseur, Ruimtelijke Ontwikkeling

Twan Thissen, Strategisch Adviseur Wonen, Leefomgeving

Ellen Neelen, Beleidsmedewerker Openbare Ruimte, Leefomgeving

Frank Krabbe, Planeconoom, Vastgoedbedrijf

Lonneke Schilderman, Vastgoedjurist, Vastgoedbedrijf

Wilco van den Broek, Senior Gebiedsregisseur, IBOR

Gert Jan van Zoggel, Communicatie adviseur, Communicatie

Tjalda Kalsbeek, Ambtelijke opdrachtgever woningbouwprojecten

Carin van Maanen, Projectondersteuner

Extern:

BPD Gebiedsontwikkeling

Berghege Projectontwikkeling

Adviesteam Omgevingskwaliteit

Erfgoedcommissie

e. Bijlagen bij het voorstel:

1. Ontwikkelvisie Fraterspark.
2. Verslag Informatiebijeenkomst 25 november 2023
3. Memo Financiële haalbaarheid Fraterspark (VERTROUWELIJK ter inzage bij de Griffie)

Samenvatting

De Ontwikkelvisie Fraterspark schets de toekomstige ontwikkeling voor het gebied tussen Koornstraat, Begijnenstraat en Krakenburg. De ontwikkeling voorziet in een woningbouw- en werkprogramma en de herinrichting van het park. De ambitie is dat het Fraterspark een kwaliteitsimpuls betekent voor het centrum van Oss.