Ontwikkelvisie
FRATERSPARK OSS



Oktober 2023

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

BOUWBEDRIJF BERGHEGE

GEMEENTE Oss

Colofon

Dit boekje is samengesteld door BPD Studio in opdracht van;
- Gemeente Oss - René van Dijk
- Bouwbedrijf Berghege - Tom Bongers
- BPD Gebiedsontwikkeling - Chris Jetten

Met medewerking en bijdragen van:
- Gemeente Oss - Martin Hagreis (stadsontwerp), Petri van der Aa (stedenbouw), Twan Tissen (wonen), René van Dijk (proces), Frank Krabbe (planeconomie), Eva Verlouw (duurzaamheid), Carin van Maanen (coördinatie)
- Bouwbedrijf Berghege - Tom Bongers
- BPD Regio Zuid - Chris Jetten (ontwikkelmanager), Roy Hendrix (ontwikkelaar), Rob Kerkhof (verkoopmanager)
- BPD Studio - Eric van der Kooij (conceptontwikkelaar), Menno van der Heijden (junior projectmanager), Marc Strijker (grafisch ontwerp)

Fotografie coverbeelden - Thea van den Heuvel

Rendering - Studio D - Daan van den Berg

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan afbeeldingen, foto's of teksten in dit boekje. De gebruikte afbeeldingen zijn rechtenvrij voor zover wij hebben kunnen achterhalen.

@copyright, BPD Studio Oktober 2023

ONTWIKKELVISIE FRATERSPARK OSS

Voorwoord

Voor u ligt de ontwikkelingsvisie voor het Fraterspark te Oss. De visie is opgesteld door de gemeente Oss, Bouwbedrijf Berghege en BPD gebiedsontwikkeling.

Met deze visie willen we de ruimtelijk programmatische contouren en conceptuele uitgangspunten schetsen voor de gebiedsontwikkeling die hier de komende jaren gaat plaatsvinden. Ze moet de samenhang tussen de verschillende projecten borgen en de ruimtelijke kwaliteit stimuleren.

Het Fraterspark is een uniek stukje Oss. De lange geschiedenis is met de aanwezigheid van de Grote Kerk, het inmiddels verbouwde Fraterscomplex van Berghege én de oude bomen zichtbaar en voelbaar. Het karakteristieke Fraterspark draagt zo bij aan de historische identiteit van Oss. De typerende, besloten wereld van historische tuinen met hoge muren en binnenhoven heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot nieuw park van de stad. De locatie biedt ook kansen op het gebied van woningbouw. Er is in Oss immers nog steeds grote behoefte aan nieuwe en betaalbare woonruimte. Dat geldt zowel voor inwoners van Oss, als voor woningzoekenden uit de regio die stedelijk willen wonen.

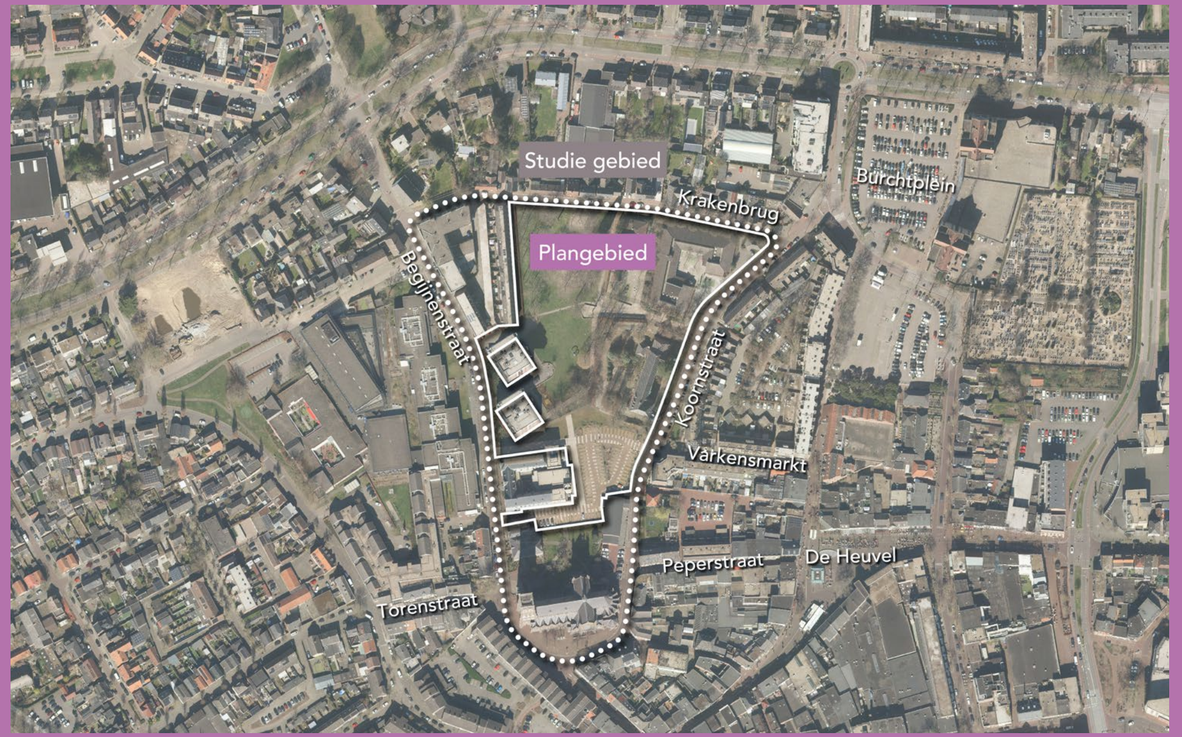
De opgave betreft verder de versterking van het stadscentrum en de schaalsprong in de verstedelijking die vraagt om meer autoluwe en groene ruimten. Dit sluit goed aan op de wens om de openbare ruimte rond het centrum nieuwe kwaliteitsimpulsen te geven. Het project Fraterspark kan een passende en waardevolle bijdrage leveren aan al deze ambities.

Met deze ontwikkelingsvisie willen we bestaande kwaliteiten borgen en verder versterken. Enerzijds door het park meer betekenis te geven in de stad en de beleving ervan te vergroten. Anderzijds door er een unieke leefomgeving van te maken waar prettig gewoond en gerecreëerd kan worden.

Er ligt een kans voor een uniek woongebied, centraal gelegen in de stad. Een gebied dat bovendien de stilte van het voormalige kloostercomplex ontsluit door het toegankelijk(er) te maken. De bijzondere combinatie van een voormalige, geestelijke enclave, een divers woonprogramma en voorzieningen vergt een aanpak waarbij de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte met zorg en aandacht wordt vormgegeven.

Deze ontwikkelvisie biedt samenhangende uitgangspunten en kaders voor de verdere uitwerking van het park en de deelplannen.

Wij wensen u veel leesplezier!





Inhoudsopgave

Voorwoord 4

I De Opgave 9
Schaalsprong
Verrijking van het centrum
Van exclusief naar inclusief
Kernbelofte: een park voor de stad
Voor wie doen we het: Kerndoelgroep

II Context 17
Ontstaansgeschiedenis
Plangeschiedenis

III Kaders & Uitgangspunten 25
Wonen
Voorzieningen
Mobiliteit
Duurzaamheid
Cultuurhistorie

IV Ruimtelijk Concept 37
Metafoor van de plek
Conceptuele dragers
De Rand
De Entrees
De Binnenwereld
De Bomen
De Gebouwen

V Ruimtelijk Raamwerk 47
Ruimtelijke samenhang
Plankaart
Overgangen openbaar-privé
Ruimtelijke beleving
Ruimtelijke kwaliteit

VI. Haalbaarheid en Planning 65
Haalbaarheid
Planning

Geraadpleegde bronnen 68



I. DE OPGAVE

Schaalsprong

Oss heeft alles in huis om een schaalsprong te kunnen maken en zo nog meer stad te worden.

De komende jaren groeit de gemeente in een stevig tempo door naar meer dan 100.000 inwoners. Hierbij hoort een grote woningbouwopgave van 8.500 woningen die in het stedelijk gebied en de daaraan grenzende zones beoogd is. De woningbouw zal voornamelijk met binnenstedelijke transformatie gerealiseerd worden; met name in de brede spoorzone van Schadewijk tot Amsteleind.

> De komende jaren groeit de gemeente in een stevig tempo door naar meer dan 100.000 inwoners

Hier vindt ook een omslag naar duurzame mobiliteit plaats. Met een herwaardering van verkeersstructuren zodat alle voorzieningen goed bereikbaar blijven. Verder is er de opgave om het stedelijk gebied gezonder en meer klimaatrobuust te maken. Het Fraterspark kan een belangrijke bijdrage leveren aan deze doelen en het centrumgebied als recreatieve ruimte en unieke leefomgeving een impuls geven.

Verrijking van het centrum

De opgave voor deze locatie is om het Fraterspark als plek meer betekenis te geven voor Oss en haar inwoners.

Hoe maken we gebruik van bestaande (groen)kwaliteiten en cultuurhistorie? Hoe kunnen we de woningbouwopgave een impuls geven door het toevoegen woningen en overige functies? Hoe bereiken we dat het park onderdeel wordt van het collectieve geheugen? Dat zijn voor ons leidende en prikkelende vragen.

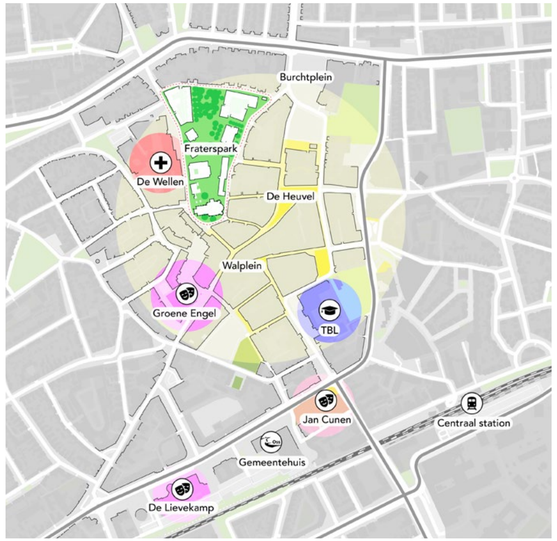
Specifiek gaat het om het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het groen. Daarbij streven we naar éénheid in verscheidenheid in de bebouwing. Respect voor de cultuurhistorische waarden en de betekenis van de plek zijn eveneens belangrijk. Met deze ingrediënten kan het park daadwerkelijk iets gaan toevoegen aan de identiteit van Oss.

Nu is het Fraterspark vooral een buurtpark, een openbaar stukje groen verborgen in de binnenstad van Oss. Het is nauwelijks bekend en wordt matig gebruikt. Het gebied is gefragmenteerd en ruimtelijk onsamenhangend. Ruimtes lopen niet in elkaar over of worden zelfs begrensd door hekken.

Door de vele bosschages voelen sommige delen onveilig. De gebouwen in en aan het park variëren sterk in hun uitstraling en de wijze waarop ze aan het park staan. Van de oorspronkelijke tuin van de fraters resteren alleen de pastorietuin naast de kerk en enkele grote, monumentale bomen.

De voorgenomen intensivering van het centrum zal meer reuring en druk op de openbare ruimte veroorzaken. Daardoor zal de behoefte aan groene ruimten toenemen. Naast de voorgenomen plannen in het stadshart en aan de Raadhuislaan zorgen ook de stedelijke functies in het centrum voor een vergroting van de aantrekkingskracht.

Qua ruimtelijke typologie vormt het Fraterspark een landschappelijke aanvulling op de bestaande reeks van pleinen en (winkel-)straten in en rond het centrum. Het park ligt op korte loopafstand van het winkelgebied en het Burchtplein.
Het grenst aan twee uitvalsroutes (de Begijnenstraat en de Koornstraat) en het centrum is via de Varkensmarkt en de Peperstraat bereikbaar. De Grote Kerk markeert deze plek in de stad. Aan weerszijden daarvan bevinden zich het kerkplein en het Fraterspark.



Positionering van het Fraterspark ten opzichte van het centrum van Oss

Van exclusief naar inclusief

Hoe wordt het park een plek voor iedereen? Hoe kan het meer betekenis krijgen voor de Ossenaar?

Het voormalige kloostercomplex en de bijbehorende tuinen waren vroeger een exclusieve en afgezonderde plek in de stad. Een ruimte die uitsluitend bestemd was voor fraters en waar rust en contemplatie centraal de sfeer bepaalden. Een plek waar men zich terugtrok, zich afsloot om tot overdenking en bezinning te komen. Hoge muren sloten het af van de meer rumoerige omgeving.

Door het park meer inclusief en toegankelijker te maken wordt de ruimte teruggegeven aan de stad. De betekenis van het park voor de stad verandert en de relatie wordt intenser. Door deze groene ruimte beter te benutten en aan te laten sluiten op het centrum verandert het van een exclusieve in een inclusieve en openbare ruimte. Daarmee vergroot het ook de leefbaarheid van het hele centrum. Hier onstaat een nieuwe plek waar je kunt uitrusten na het winkelen, een potje kan schaken met je buurman, een kopje thee kan drinken of gewoon een ommetje kunt maken.



EXCLUSIEF



INCLUSIEF

Kernbelofte: een park voor de stad

Met het vernieuwde Fraterspark krijgt Oss er een bijzondere plek voor de stad bij!

Het park is een cadeau voor de stad. De stad en haar bewoners krijgen toegang tot een schakering aan ontspannende, betekenisvolle plekken die op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Een nieuwe identiteitsdrager wordt toegevoegd aan de al bestaande openbare ruimte van het centrum. Een unieke plek waar de geschiedenis voelbaar is, je kan onthaasten, ontmoeten en tot rust kan komen.

Het Fraterspark ademt zowel geborgenheid als collectiviteit. Het groen is er voor iedereen, waar de woningen zijn voorbehouden voor de meer private rust en privacy. Maar beiden maken deel uit van dezelfde groene oase en het historisch comfort.

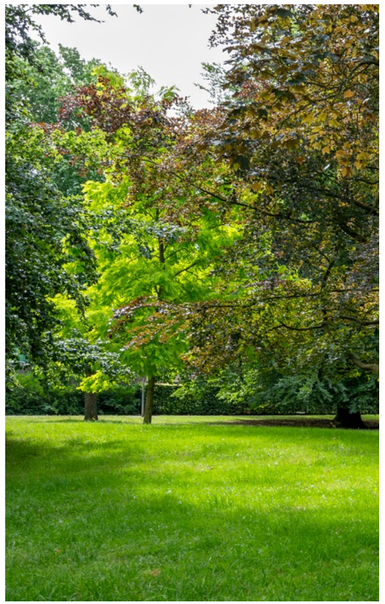




REURING / BEWEGING



RUIS / VERBINDING



RUST / BELEVING

Voor wie doen we het?

De leefstijlen die het beste passen bij wat wordt beoogd bij de uitstraling en de sfeer van het Fraterspark behoren tot het introverte, op zichzelf georiënteerde segment van het BSR-model.

Leefstijlen
Om de woonproducten beter af te stemmen op toekomstige bewoners is gebruik gemaakt van het BSR-model (Brand Strategy Research). Hierin zijn eigenschappen van bewoners gekoppeld aan de uitstraling van woning en woonomgeving (zie schema leefstijlen).

Aqua – Stedelijk en functioneel / Ingetogen geïnteresseerd (KERNDOELGROEP)
De mensen in de aqua-wereld zijn rustig, serieus, behulpzaam en geïnteresseerd. Ze hechten aan sociale verbondenheid en willen deelnemen aan de hedendaagse maatschappij. Ze genieten van cultuur en historie en zijn op zoek naar voor hen interessante, onontdekte plekken. Ze stellen veiligheid in de buurt op prijs en willen comfortabel kunnen genieten. Hun woonomgeving kenmerkt zich door veel rust, ruimte en groen én door de nabijheid van voorzieningen.

Paars - Stads met allure / ondernemend avontuurlijk
Paars kent een moderne waardeoriëntatie. Deze mensen staan midden in het leven en gaan voor iets bijzonders. Design spreekt hen daarom ook aan. Voor hen zijn vrijheid, onafhankelijkheid, ambitie en presteren erg belangrijk. Hun stedelijke woonwens uit zich in een woonmilieu op een hoogwaardige, bijzondere plek. Reuring om de hoek, maar ontspanning en privacy in de eigen woning. Ze laten zich graag verrassen en inspireren.

Blauw – Stijlvol en zelfverzekerd / ruim en hoogwaardig
Blauw gebruikt hun talent voor een beter leven voor zichzelf en dat van anderen. Deze mensen genieten van het leven, al werken ze hard. Ze zijn zakelijk en intelligent; houden van stijl en klasse. Ze geven aandacht aan hun sociale netwerk ('ons soort mensen'). Ze wonen bij voorkeur in een aantrekkelijke wijk in de stad of in een dorp dat dichtbij de stad ligt. De voorkeur gaat uit naar een ontspannen ontworpen woonomgeving.

Het BSR-model gebruikt psychografische waarden om mensen in te delen in verschillende leefstijlen. Deze leefstijlen worden bepaald door middel van twee assen: de sociologische as en de psychologische as. De sociologische as loopt tussen 'ego' en 'groep'. De psychologische as loopt van 'extravert' naar 'introvert'.

Twee assen
De begrippen 'ego' en 'groep' (sociologische as) staan voor de mate waarin iemand gericht is op het individu dan wel de groep. Mensen aan de 'ego' kant kijken bij het maken van beslissingen in hun leven vooral naar de impact op de eigen persoon. Mensen die zich aan het andere uiterste van deze as bevinden kijken meer naar het belang van de groep in hun beslissingen en gedrag.

De psychologische as bevindt zicht tussen de uitersten 'introvert' en 'extravert'.

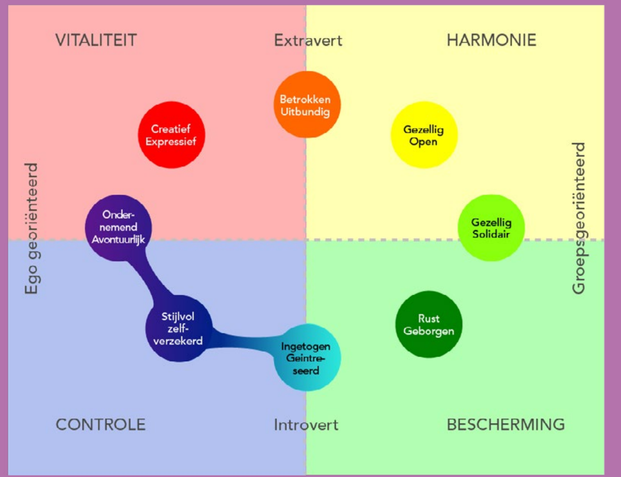
Deze as geeft aan hoe mensen met emoties omgaan. Bevinden ze zich aan meer de introverte kant dan is men wat meer ingetogen en worden emoties minder getoond. Mensen aan de extraverte kant van het model zijn juist naar buiten gericht en tonen hun emoties veel duidelijker.

Vier segmenten
Door deze assen te laten kruisen, ontstaan vier segmenten. Deze zijn aan vier woorden en kleuren gekoppeld. Van linksboven naar linksonder, met de klok mee zijn het:
- De rode leefstijl (vrijheid)
- De gele leefstijl (harmonie)
- De groene leefstijl (zekerheid)
- De blauwe leefstijl (controle)

Omdat ieder mens een bepaalde positie heeft op elk van de assen zijn we in te delen in deze leefstijlen. Dat betekent echter niet dat iedereen binnen een bepaalde leefstijl identiek is. Ook binnen de leefstijlgroepen is namelijk sprake van grote diversiteit.

Eigenlijk heeft iedereen elementen van de vier leefstijlen in bepaalde mate in zich. Eén kleur is echter dominant. Die benoemen we als 'de kleur' van de persoon.

In het model is het mogelijk om verschillende kernwaarden te plotten. Dit overzicht met waarden ziet er als volgt uit:



schema leefstijlen



II. CONTEXT

Ontstaansgeschiedenis

Het studiegebied is van oorsprong verdeeld in twee samenhangende domeinen.

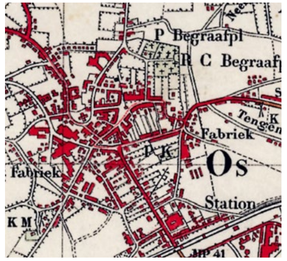
Het eerste domein omvat het parochiecentrum, de pastorietuin met de Grote Kerk en het patronaatsgebouw. Het tweede domein omvat het kloosterlijk centrum met het voormalige klooster, voormalige tuinen en andere gebouwen aan de noordzijde. Deze historisch gelaagde twee-eenheid van domeinen heeft altijd haar religieuze identiteit behouden. Dit ondanks functiewijzigingen in de loop van de tijd. De domeinen zelf worden gekenmerkt door compartimenteringen van hoven en tuinen met elk hun eigen gebruik en karakteristiek, afgebakend door tuinmuren en hagen. Sommige muren zijn vervangen of verlaagd. Het parochiehuis heeft een klein domein, terwijl de Sint Nicolaasschool een groot domein heeft. Het park is openbaar, terwijl andere domeinen privé en besloten zijn. De aanwezigheid van hoge bomen maakt ze enigszins zichtbaar.

Op de kaart uit 1888 is de noordelijke stadswal nog goed te zien. Die vormde de toenmalige begrenzing van het terrein. Het terrein ten noorden van de Grote Kerk bestond voor die tijd enkel uit tuinen en enkele



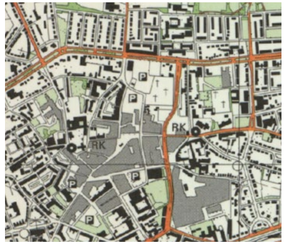
De twee samenhangende domeinen


1888



1930


1960



1990


1930


1960


1990

gebouwen aan de Begijnenstraat en de Koornstraat. Die gebouwen behoorden ook aan de kerkgemeenschap.

In de jaren 30 hebben De Begijnenstraat en Koornstraat een smal profiel en worden begrensd door lintbebouwing en muren. Ter hoogte van de Peperstraat is de Koornstraat een smal steegje. Achter het Sint Nikolaasinstituut staat het indrukwekkende patronaatsgebouw. Aan de noordzijde is een nieuwe vleugel aan het kloostergebouw toegevoegd. De Fraterstuin wordt heringericht.

Nadat in 1955 een nieuw parochiehuis aan de Koornstraat gebouwd is wordt in 1956 het monumentale patronaatsgebouw gesloopt. In plaats daarvan wordt in 1960 een uitbreiding van het klooster gebouwd met een nieuwe kapel en enkele onderwijsruimtes. Het Sint Nicolaasinstituut is wit geverfd. In 1948 is de Mulo (Sint Jan Mavo) gebouwd en kort daarna uitgebreid.

In de jaren zestig ligt de nadruk op auto's en worden er parkeerplaatsen aangelegd. Daartoe wordt het karakteristieke pand

Pouwels aan de Koornstraat gesloopt en worden de pastorietuin en de voormalige Fraterstuin verkleind. Het groene karakter van het gebied gaat verloren en de samenhang verdwijnt.

In de jaren tachtig verlaten de fraters het Sint Nicolaasinstituut

In de jaren tachtig verlaten de fraters het Sint Nicolaasinstituut. Het gebouw wordt een kantoor en de tuin wordt een openbaar park. Veel oude bebouwing wordt gesloopt en de Sint Nicolaasschool wordt vervangen door nieuwbouw. De tuinmuren worden weggehaald en de straten breder gemaakt. Hierdoor verliest het gebied zijn herkenbare samenhang als kleinschalige binnenstad en krijgt het meer het karakter van een suburbaan gebied.

Plangeschiedenis

Het Fraterspark is bijzonder door zijn cultuurhistorische plek in het centrum van Oss.

De Grote Kerk en het Fraterskloosterbepaalden vanaf het einde van de 19de eeuw in belangrijke mate deze plek. De verschillende gebouwen, tuinen en de hoge muren die het afzonderden van de stad gaven het zijn typerende uitstraling. Naast de kerk en het klooster stonden er tussen de Koornstraat en de Begijnenstraat ook nog een monumentaal patronaatsgebouw en een tweetal scholen. Deze historisch gegroeide gebouwenverzameling kwam in de jaren '80 van de vorige eeuw onder druk te staan door het vertrek van de fraters naar Tilburg.

Verschillende gebouwen werden in de jaren 60 en 90 herbestemd of gesloopt. Aan de Begijnenstraat werden woningen gebouwd en aan de Koornstraat verrezen een nieuw patronaatsgebouw en de Sint Nicolaasschool. De afgesloten tuinen werden herontwikkeld tot openbaar park.



Bij het opstellen van de Visie Dynamisch Stadscentrum (vanaf 2008) was het Fraterspark al één van de sleutelopgaven om het centrum een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven.

Ondanks de cultuurhistorische kwaliteiten, versterkt door de fraaie monumentale bomen, is het park nooit helemaal tot volle wasdom gekomen. Er bleef al die tijd een barrière voelbaar tussen het park en het stadscentrum. De leegstand van de Sint Jan Mavo en de verrommeling van het gebied hielpen daarin ook niet mee.

Die suboptimale conditie en de gewenste herontwikkeling van de naoorlogse aanbouw van het klooster vormden aanleiding om een visie op het gebied te ontwikkelen. Dit gebeurde in samenspraak met bouwbedrijf Berghege dat gebruiker van het klooster en eigenaar van een deel van de grond is. Deze visie, opgesteld door architectenbureau De Twee Snoeken, omvatte een drietal woongebouwen, herbestemming van de Sint Jan Mavo, een verdiepte parkeerkelder en een sterk opgewaardeerd park. Deze visie had aandacht voor de cultuurhistorische waarden en zorgde voor een betere aansluiting op de omgeving.

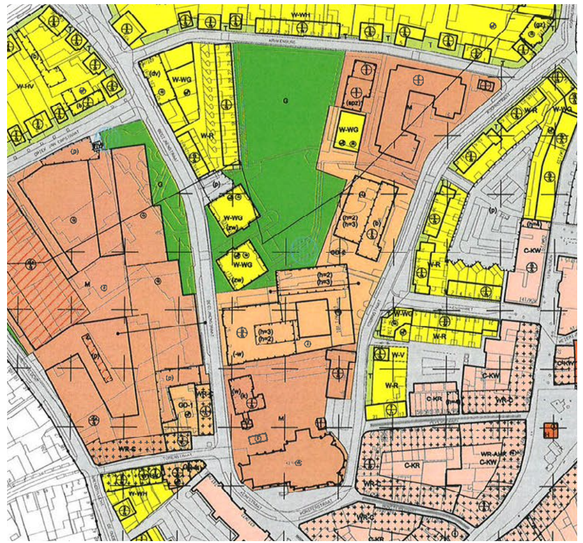
De Visie Dynamische Stadscentrum werd in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De plannen voor het Fraterspark werden daarna verder uitgewerkt en uiteindelijk in 2013 vastgelegd in het Bestemmingsplan Centrum Oss. Mede door de vastgoedcrisis zijn de plannen daarna niet ten uitvoer gebracht.

In 2016 volgde de vaststelling van de Koers Stadshart, als update van de Visie Dynamisch Stadscentrum. Daarin werd vooral gepleit voor een compacter, attractiever centrum. Dit koersdocument concentreerde zich met name op het kernwinkelgebied en de daar urgente opgaven. Aan de omliggende gebieden, zoals Fraterspark, Stationsomgeving en Raadhuislaan werd nauwelijks aandacht besteed.



Vanaf 2019 werd geschetst aan een nieuwe visie voor het Fraterspark, opnieuw in nauwe samenwerking tussen gemeente en bouwbedrijf Berghege.

Een aantal nieuwe ontwikkelingen gaven vanaf 2019 aanleiding voor een aangepast plan. Berghege had het klooster ingrijpend gerestaureerd en gemoderniseerd en het grootste deel van de naoorlogse uitbreiding gesloopt. Achter het complex werd een tijdelijke parkeervoorziening gerealiseerd. Verder werd besloten om de Sint Nicolaasschool te verplaatsen naar een andere locatie. Tenslotte baarde de staat van de leegstaande Sint Jan Mavo steeds meer zorgen. Met deze ingrediënten stelde bureau CKSA uit Berlijn een nieuw concept Masterplan Fraterspark op. Daarin werd gekozen voor een andere ruimtelijke opzet dan in eerdere plannen.



Bestemmingsplankaart (2013)





Plan van architectenburo de Twee Snoeken (2012)

Het concept masterplan vormt de aanzet voor de nu voorgestelde ontwikkelingsvisie. BPD is sinds 2022 bij de planontwikkeling aangehaakt.

De herontwikkeling van het Fraterspark past in de actuele verstedelijkingsambitie van de Gemeente Oss, zoals beschreven in de Gebiedsvisie Stedelijk Gebied Oss – Berghem (2022). Daarin wordt vooral naar binnenstedelijke herstructurering gekeken, dit met name voor de woningbouwopgave. Deze ambitie zal komende maanden vertaald worden in de Omgevingsvisie Oss en in het Masterplan Spoorzone, en is onder andere ook vertrekpunt voor de recent vastgestelde Koersnota Mobiliteit.



Plan van CSKA (2019)



III. KADERS & UITGANGSPUNTEN

Wonen

Het Fraterspark is gunstig gelegen in het centrum van Oss. Veel voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Het is daarmee een aantrekkelijke locatie voor zowel de lokale bevolking als woningzoekenden uit de bredere regio met een stedelijke woonwens.

Ambitie: tempo en differentiatie
Door de ambitie om 8.500 woningen voor het jaar 2040 toe te voegen ligt het zwaartepunt van de woningbouwopgave op de korte termijn. Naast de doelstellingen die met de Woonvisie 2020 zijn gesteld, wordt ingezet op versnelling van de woningbouw. Gestreefd wordt naar het toevoegen van circa 600 woningen aan de bestaande woningvoorraad van Oss de komende jaren.

De Woonagenda 2022-2024 helpt om uitvoering te geven aan deze ambities. Daarin staat, onder meer, een leidraad voor woningbouwprogramma op locaties vanaf 30 woningen in het stedelijk gebied:

- 30% sociale huur (tot actuele liberalisatiegrens)
- 10% middeldure huur (tot € 1.000 per maand)
- 40% betaalbare koopwoningen tot € 355.000
- 20% vrij programma (dure huur, dure koop of bepaalde niche woonvormen)

Het doel is om per plan een passende verdeling in prijsklassen te maken die leidt tot bovenstaande verdeling in het totale stedelijk gebied.

Dit betekent dat op individueel planniveau afwijking mogelijk is. Bijvoorbeeld, omdat een plan enkel uit huur of juist koopwoningen bestaat. (zie tabel Indicatief programma) Woningbehoefte gaat bovendien om meer dan alleen het realiseren van aantallen woningen. Het gaat om het inrichten van een prettige leefomgeving waar ruimte is voor werken, ontmoeten en ontspannen.

In lijn met de Woonvisie 2020 wordt gewerkt aan de volgende doelstellingen:

- **Complete woongemeente.**
  Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.**
  Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners.

De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.

- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.**
  Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss.**
  Dit geldt ook in regionaal opzicht.

DOELGROEPEN

De woningmarkt in Oss
Uit marktonderzoek (BPD, 2023) blijkt dat Oss gemiddeld hoog scoort op de Hittekaart woningmarkt 2023. Dat betekent dat de woningvraag er gemiddeld hoog is. Meer specifiek blijkt dat 70 procent van verhuizers naar bestaande bouw en nieuwbouw afkomstig is uit de gemeente Oss. Door de ontwikkeling van de lifescience industrie kiezen ook steeds meer (jongere) kenniswerkers ervoor om zich in Oss te vestigen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat er een groeiende groep ouderen behoefte heeft aan kleinere woonruimte (appartement) in het centrum. Deze doorstroming stagneert echter omdat het aanbod aan geschikte woonruimte van dit type onvoldoende is. In de toekomst zal de omvang van deze groep (75+) ook nog verder toenemen.







Voor jonge starters is er eveneens nog altijd weinig geschikte woonruimte beschikbaar. Verder zou het voor de gewenste woningdifferentiatie goed zijn om woningen voor jonge gezinnen aan te kunnen bieden.

> Voor jonge starters is er eveneens nog altijd weinig geschikte woonruimte beschikbaar.

Wonen in een stedelijk milieu
Met woningbouw op deze plek wordt het centrum versterkt. Meer mensen nabij het centrum betekent meer levendigheid en meer draagvlak voor diverse functies in het centrum. Wonen in een stedelijk woonmilieu betekent dat de focus op kleine huishoudens ligt: vooral starters en ouderen. Deze beide doelgroepen hebben, binnen de stedelijke woonmilieus, weinig tot geen behoefte aan een tuin.

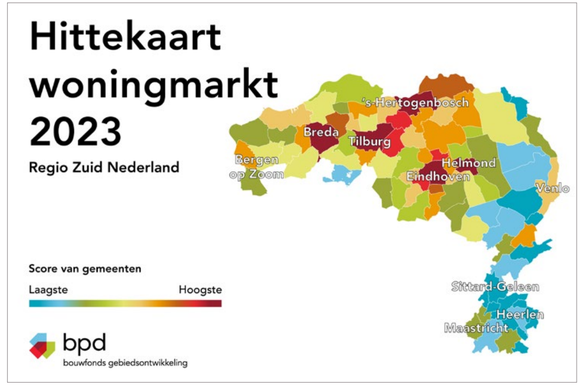
Dit gebied kan zo, in een parkachtige setting, een aanvulling op de reeds aanwezige woonmilieus in Oss zijn. Door in het plangebied een gemengd en hoogwaardig woonmilieu te creëren, inclusief sociale woningbouw, ontstaat in dit deel van het centrum ook meer differentiatie aan woningaanbod. Differentiatie in huurprijzen door het toevoegen van middeldure huur is hierbij ook relevant. Deze woningen maken voor een periode van minstens 15 jaar deel uit van de huursector.

UITGANGSPUNTEN

- Differentiatie in woningaanbod (in prijscategorie en woonsegmenten).
- Woonomgeving gericht op kwaliteit, rust en veiligheid.
- Doelgroep gericht op doorstroming van ouderen en jonge starters.

Dure koop	44	26%
Betaalbare koop	66	39%
Sociaal	29	17%
Middeldure huur	32	19%
TOTAAL	171	

Indicatief programma









Voorzieningen

Naast een plek om te wonen en recreëren is het Fraterspark ook een plek om te ontmoeten. Een aantal functies in de Sint Jan Mavo draagt bij aan het versterken van de ontmoeting. Ze verhogen ook de levendigheid van het park.

Het gebouw van de voormalige Sint Jan Mavo zal getransformeerd worden naar een woongebouw met horecafunctie met flexibele werkplekken. Er zal gekeken moeten worden welk werkconcept zich het beste verhoudt tot de woon- en horecafunctie in en aan het gebouw. De combinatie daarvan met de woonfuncties in de Sint Jan Mavo zal eveneens in de haalbaarheidsfase onderzocht worden.

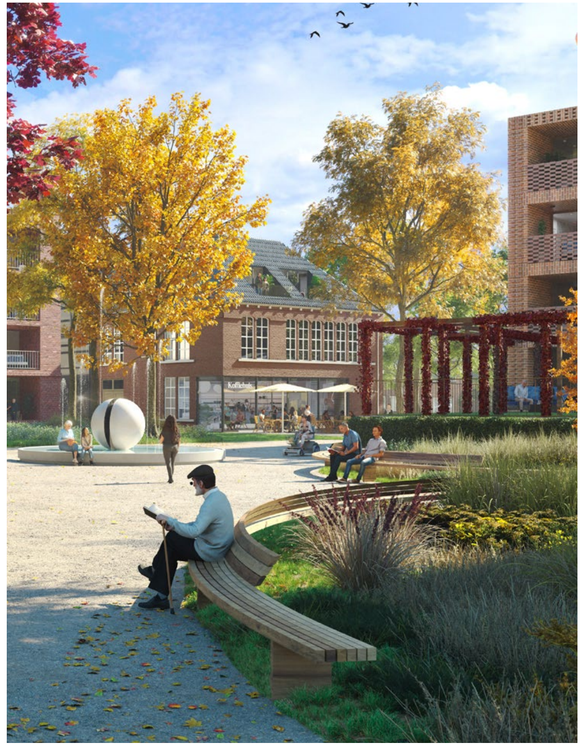
In de zuidvleugel is ruimte voor een horecavoorziening die met een terras op de hoek het park introduceert. De horeca is ook vanaf de Koornstraat zichtbaar en verbindt het Fraterspark met de omgeving en het centrum.

Aan de parkzijde is ruimte voor een woonfunctie. Idealiter ondersteunt de woonfunctie het werkgedeelte van het oude gebouw. Door de twee gebouwen met een atrium te verbinden ontstaat een harmonisch geheel van oud en nieuw.

Het 'Paviljoen' aan de zuidzijde van het patronaatsgebouw biedt ruimte voor een horecafunctie, bv. een hoogwaardig restaurant, aansluitend op de Peperstraat en gelegen naast de Oude Kerk.

UITGANGSPUNTEN

- Toevoegen van programma aan Sint Jan Mavo in de vorm van woon-werkfuncties en horeca met terras aan de zuidvleugel.
- Toevoegen van horeca in het 'Paviljoen'.











Mobiliteit

Het Fraterspark ligt aan een autoluwe omgeving en is onderdeel van het centrum. Het park zelf is niet toegankelijk voor auto's en fietsers.

In een snel veranderende maatschappij en samenleving werkt de gemeente Oss aan vitale, duurzame en aantrekkelijke wijken en kernen. Stadsvernieuwing en verstedelijking geven een impuls aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een gezonde openbare ruimte die uitnodigt om te wandelen, fietsen of elkaar te ontmoeten. Het vraagt ook om meer ruimte voor groen en water om zo klimaat adaptief te zijn. Maar ook om passende voorzieningen in de wijk en plekken te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

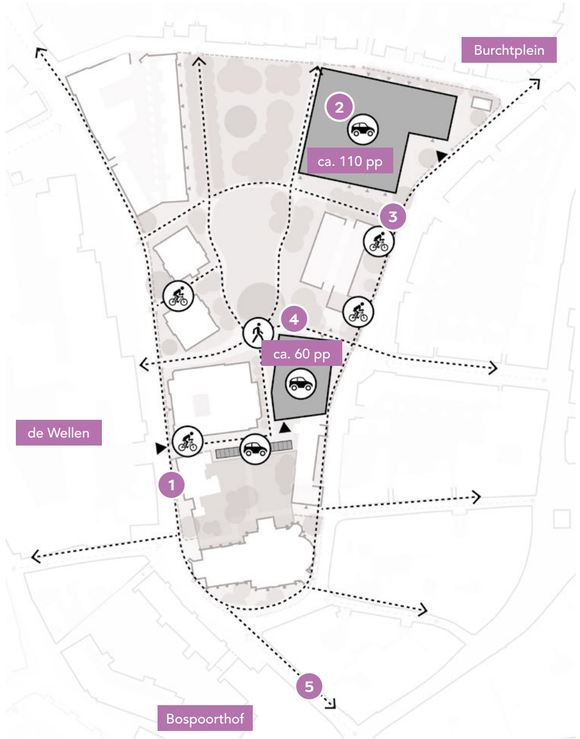
De binnenstad van Oss, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en een mix van voorzieningen, heeft een belangrijke functie voor alle inwoners. Hier staan voetganger en fietser centraal. De auto is er te gast.

Het Fraterspark ligt op 10 minuten loopafstand van het station en op 2 minuten loopafstand van het kernwinkelgebied. Voor de toekomstige bewoners bevinden zich alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. Ook het centraal station ligt op loop- en fietsafstand. Daarmee zijn de toekomstige bewoners voor verplaatsingen binnen de stad minder afhankelijk van de auto. Voor verplaatsingen over langere afstanden zijn zij via de Singel 40-45 en de N329, via knooppunt Paalgraven, goed aangesloten op het hoofdwegennet.

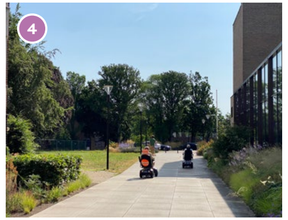
Vanwege de ligging in de binnenstad zijn de parkeernormen voor woonfuncties relatief laag. De parkeernorm geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per eenheid minimaal moeten worden gerealiseerd. De parkeernormen zijn gerelateerd aan het gebruiksoppervlak (gbo) en het type woning en de functie. De parkeernormen voor sociale- en middenhuur woningen kunnen alleen worden toegepast als het huurwoningen betreft. Dit conform het woningwaarderingsstelsel van de Rijksoverheid. (zie ook parkeernormen: www.oss.nl/beleidsregels.)

UITGANGSPUNTEN

- **Auto**
  - 'Nota Parkeernormen 2023'
  - Parkeren nieuwbouw op eigen terrein in gebouwde voorzieningen.
  - Parkeerplaatsen Berghege dienen in het plan opgenomen te worden.
  - Parkeren voor werkfuncties, huurappartementen en bezoekers op locaties de Wellen, Burchtplein, Bospoorthof en P-Bergoss nader uit te werken in parkeerbalans.
  - Bevorderen deelmobiliteit.
- **Fiets**
  - 'Nota Parkeernormen 2023'
  - Aandacht voor kwaliteit, toegankelijkheid en bruikbaarheid van openbare stallingen binnen het plangebied.
  - Voor bezoekers dienen de fietsparkeerplaatsen vrij toegankelijk te zijn.
  - Voorzieningen voor vaste gebruikers moeten afgesloten en overdekt zijn.
- **Voetganger**
  - Het park is openbaar toegankelijk voor voetgangers en scootmobielen.













Duurzaamheid

Voor het toekomstige Oss is het van belang dat het Fraterspark duurzaam wordt ontwikkeld.

Oss gaat voor een klimaatadapatief, energie-neutraal en circulair 2050 (zie ook Koersnota Klimaatadaptatie 2050). Dit is ook in het coalitieakkoord afgesproken. Deze doelstellingen vragen om een duurzaam gebouwde omgeving; met voldoende ruimte voor groen en water. Om de gestelde klimaatadaptieve doelen te behalen zijn diverse maatregelen nodig tegen hittestress, droogte en wateroverlast. Voor het gebruik van grondstoffen wordt ingezet op 3 R's: Reduce, Reuse en Recycle. Voor de energieopwekking zijn duurzame oplossingen vereist om zo de CO2-uitstoot terug te kunnen dringen. En om de biodiversiteit te stimuleren wordt ingezet op een diverse flora en fauna.

UITGANGSPUNTEN

- **Klimaatadaptatie (tegengaan van hittestress en wateroverlast)**
  - 'Gebruik van bomen (schaduwwerking, wateropvang, CO2 opvang).
  - Waar mogelijk, gebruik maken van groen langs gevels en vegetatie op de daken.
  - Halfverharde wandelpaden aanleggen in het park.
  - Wateropvang door middels van opslag op daken, bakken en wadi's.

- **Biodiversiteit (vergroten)**
  - Gebruik van verschillende soorten planten.
  - Vergroten van diversiteit aan flora en fauna.

- **Energie**
  - Voorkeur voor energieneutrale gebouwen
  - Tijdens de bouw de CO2 uitstoot beperken.

- **Circulair**
  - Duurzaam gebruik van grondstoffen.
  - Toepassing van biobased bouwmaterialen.
  - Hergebruik van afvalstromen in bestaande bebouwing.
  - Streven naar 'losmaakbaarheid' van de diverse bouwmaterialen. Toe te passen bij een eventuele, toekomstige renovatie.













Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden bieden belangrijke aanknopingspunten voor de herkenbaarheid en beleving van het gebied.

Op de bijgaande kaart zijn de cultuurhistorische waarden in het onderzoeksgebied weergegeven. Het betreft de situatie zoals die tot op heden is geïnventariseerd. Het donkergrijze vlak is een archeologisch attentiegebied dat samenvalt met het stadsdeel binnen de gracht. Het paars ingekleurde object is het rijksmonument. De rode gebouwen zijn beschermd als gemeentelijk monument.

Voor het rood geacreerde gebouw geldt het voornemen om het tot gemeentelijk monument te benoemen. De groene stippen betreffen cultuurhistorisch bijzondere bomen: een bruine beuk uit 1883, drie paardenkastanjes, een bruine beuk uit 1923 en een dubbele rij Noorse esdoorns uit 1948. Deze bomen zijn herinneringen aan en getuigen van de gefaseerde aanleg en uitbreiding van de kloostertuin.

UITGANGSPUNTEN

Behouden / Beschermen

- Bomen markeren belangrijke domeinen in het gebied.

Beheren / Versterken / Herstellen

- Voor de herkenbaarheid en beleving van het gebied is de religieuze identiteit van deze voormalige, geestelijke enclave in de luwte van het commerciële centrum van essentieel belang. Het is een historisch-ruimtelijk samenhangende eenheid én een karakteristieke twee-eenheid van een kerkelijk en kloosterlijk centrum.

Verscheidenheid in het karakter van de domeinen groot houden.

- Relatie herstellen tussen de verschillende onderdelen (bestaand en nieuw) van het park enerzijds en het klooster anderzijds.

















IV. RUIMTELIJK CONCEPT

Metafoor van de plek

Het Fraterspark is een waardevolle openbare ruimte in de stad. Een ruimte die gekoesterd moet worden als een bijzondere edelsteen.

De agaat, een edelsteen uit de kwartsfamilie, leent zich als metafoor voor het gebied. Deze stenen hebben een ruwe rand die uit lagen is opgebouwd met een kern in het midden.

Deze edelsteen wordt bovendien vanwege de toegeschreven beschermende, rustgevende en aardende krachten vaak gebruikt wordt als hulpmiddel bij bezinning en rust. De Agaat kan ook gebruikt worden als symbool voor de serene stilte in de stad. Het dient als inspiratie voor de conceptuele dragers van het plan én verbeeldt de religieuze identiteit van deze geestelijke enclave in de luwte van het commerciële centrum.



Agaat

Conceptuele dragers

De conceptuele dragers van het plan bevatten de uitgangspunten voor de verdere planuitwerking.

Ze bieden houvast voor de ruimtelijke en programmatische uitwerking. In de beschrijving wordt steeds gerefereerd aan de bestaande situatie aan de hand van een aantal foto's. Aan de hand van sfeerbeelden en referenties wordt de ambitie geduid voor de verdere uitwerking.



De conceptuele dragers van het plan

De Rand







Bestaande situatie
De huidige rand van het gebied oogt op sommige plekken rommelig. Door verdraaiingen van gebouwen en het vergroten van de wegen zijn de voorruimtes als restruimtes ingericht. De lage muurtjes, deels als vervanging voor de voormalige hoge muren, vormen een herkenbaar en sterk beeldmerk. Maar ze zijn niet in het hele gebied aanwezig.

Uitgangspunt
De rand vormt de begrenzing van het Fraterspark in de stad en heeft een eigen identiteit. Deze identiteit van de rand wordt gekenmerkt door:

- Lage gemetselde muurtjes, al dan niet voorzien van hekwerken.
- Ruimtes achter de muren met lage beplanting die de muurtjes versterken.
- Gebouwen met een terugspringende rooilijn die aan de straat staan.









De Entrees







Bestaande situatie
Het park ligt nu verscholen in de stad. Pas nadat je wat verder in het gebied bent aangekomen onstaat het besef dat het een park is. De enige oost-westroute door het park is als een doorgaande lijn vormgegeven. Een formele entree naar het park is er nu niet.

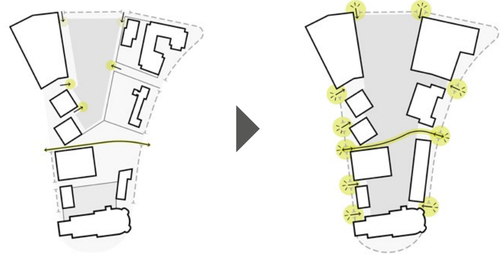
Uitgangspunt
De entrees geven het Fraterspark betekenis als stadspark in de stad. Hier wordt het park aangekondigd, hier ga je naar binnen. Ze hebben een symbolische betekenis. De entrees vormen de gearticuleerde toegangen tot het park en geven daarmee betekenis aan de wijze van binnenkomen. Ze zijn openbaar en altijd toegankelijk. De entrees worden gekenmerkt door:

- De aansluiting op langzaam verkeerroutes vanuit de omgeving.
- Zichtrelaties van buiten naar binnen (als aankondiging van het park).
- Ruimtelijke markeringen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld een publiek schaakbord) en/of als gebouwde elementen (bijvoorbeeld een poort).









De Gebouwen







Bestaande situatie
De huidige gebouwen in het gebied hebben verschillende functies - kerk, kantoor, school, woongebouw - en stammen uit verschillende periodes. Ze vormen een onsamenhangend geheel, maar bestaan ook uit karakteristieke elementen: baksteen, overstekken, schuine kappen et cetera.

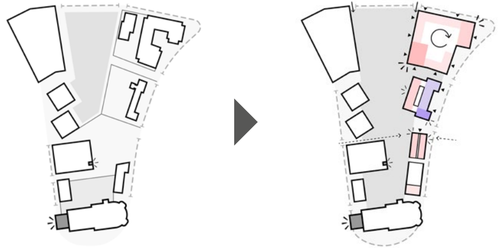
Uitgangspunt
Bestaande en nieuwe bebouwing geven het Fraterspark karakter en kleur. Ze vormen in typologie en programma een éénheid in verscheidenheid. Ieder gebouw is daarin karakteristiek. De toe te voegen bebouwing wordt gekenmerkt door:

- Baksteenarchitectuur en behoort tot dezelfde architectonische familie.
- Een verticale geleding van de gevels die de gebouwen 'aarden' in het grondvlak.
- Ornamenten in de detaillering die aansluiten op huidige en voormalige gebouwen.
- Inpandige buitenruimtes (loggia's) aan het park, die aansluiten bij de ingetogen sfeer en aansluiten op de voormalige religieuze sfeer.









De Binnenwereld







Bestaande situatie
Het Fraterspark bestaat nu uit een drietal gescheiden onderdelen: een verscholen naar binnen gekeerd park met een open weide met bomen; het parkeerterrein achter het kantoor van Berghege en de niet toegankelijke tuin naast de Grote Kerk.

Uitgangspunt
De binnenwereld vormt het hart van het Fraterspark. Het verwijst naar de voormalige, geestelijke enclave in de luwte van het centrum. Het is een eigentijdse plek voor bezinning, onthaasting en de beleving van kunst en cultuur. De binnenwereld wordt gekenmerkt door 3 types ruimten:

1. Het park waar aan gewoond wordt. Hier kan je wandelen en verblijven.
2. De binnenplaats als informele doorgangsruimte waar noord-zuid en oost-westroutes samen komen. Er is ruimte voor verblijven en ontmoeten.
3. De collectieve tuin biedt uitzicht over het park en maakt in de toekomst de verbinding mogelijk met de pastorietuin van de Grote Kerk.









De Bomen







Bestaande situatie

Het Fraterspark bevat een aantal monumentale bomen en bomenclusters (zie ook cultuurhistorische waardenkaart op pagina 34). Ook langs de randen staan mooie bomen, al dan niet in rijen opgesteld. De bomen vormen karakteristieke elementen in het gebied, maar ogen soms wat rommelig. Dit wordt versterkt door de lage boomkronen en dichte onderbeplanting die het zicht belemmeren en een onveilig gevoel veroorzaken.

Uitgangspunt

De bestaande bomen vormen een aparte (betekenis)laag als ruimtelijke dragers in de beleving van het plan. Met het juiste snoeibeleid kan de ruimtelijke samenhang verder worden versterkt. De bomenlaag wordt gekenmerkt door een sterk onderscheid tussen:

- Solitaire bomen als centrale markering van een plek.
- Clusters van bomen als overgang tussen verschillende ruimtes.
- Rijen van bomen die routes begeleiden en randen markeren.











V. RUIMTELIJK RAAMWERK

Ruimtelijke samenhang

De wijze waarop nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan het park zorgt voor versterking van de ruimtelijke samenhang tussen gebouwen en park.

De huidige typologie van gebouwen is zeer divers, evenals de verschillende functies. De ruimtelijke kenmerken van de gebouwen die worden toegevoegd verschillen door de ligging in of aan het park. Hoewel verschillend in typologie, behoren ze wel tot dezelfde architectonische familie.

De Nicolaaslocatie
De Nicolaaslocatie vormt een ensemble en bestaat uit diverse woongebouwen rondom een collectieve hof. Het is belangrijk dat tussen de volumes zichtlijnen gecreëerd worden die de transparantie tussen de (binnen)hof en de omgeving mogelijk maakt. De ruimtelijke configuratie is afgeleid van de oorspronkelijke (school)bebouwing. De bebouwing varieert van drie tot vijf lagen met een hoogte accent van negen lagen aan het park. Het hoogteaccent markeert het park aan de noordzijde en is de ruimtelijke tegenhanger van de Grote Kerk. Aan de Koornstraat zijn de volumes ook iets hoger als markering van de entree, komende vanaf het Burchtplein (zie ook ruimtelijke beleving).

Het complex wordt aan de buitenzijde ontsloten en staat op een half-verdiepte parkeerbak die het mogelijk maakt om aan de zuid- en westzijde voortuinen toe te voegen als overgangsruimten naar het park (zie ook overgangen openbaar-privé).

De Sint Jan Mavo
De Sint Jan Mavo blijft behouden en aan de parkzijde voorzien van een nieuw volume van maximaal vier lagen dat in het Fratersparк. Het complex wordt aan de Koornstraat ontsloten. Beide volumes worden met elkaar verbonden door een atrium. Waar de huidige school nu erg gesloten is aan de parkzijde geeft nieuwe toevoeging het complex een nieuw, meer open gezicht aan het park. De woningen hebben geen tuin en kijken met inpandige loggia's uit op het park. Op de kopse zijde, aan de zuidkant is een restaurant/theetuin voorzien. Het terras hiervan wordt opgenomen in de rand en zorgt vanuit de Varkensmarkt en de Koornstraat voor de gewenste levendigheid en dient tevens als aankondiging van het park.

'De Sleutel'
'De Sleutel' ligt in het verlengde van het patronaatsgebouw en schuift met een kleine verhoging van vier lagen in de zichtlijn van de Varkensmarkt (zie ook ruimtelijke beleving op pagina 56). De noordelijke kop van het gebouw vormt een duidelijke markering aan de rand.

Het is daarmee de sleutel die het park introduceert en van waaruit het gebouw ook zelf wordt ontsloten. De wijze waarop de kop aansluit op de routes in het park vergen een zorgvuldige uitwerking van de plint van het gebouw. Het gebouw draagt ook bij aan een andere, meer verfijnde beleving van de historische Koornstraat.

'Het Paviljoen'
'Het Paviljoen' ligt op de plek van de parkeerplaats aan de zuidzijde van het patronaatsgebouw waar ooit het monumentale pand Pauwels stond. Hier kan een volume toegevoegd worden, refererend aan de oude situatie, dat geschikt is als horecagelegenheid; met een pleintje dat in het verlengde van de Peperstraat ligt.



Plankaart

In de plankaart zijn alle conceptuele dragers samengevoegd en is de ruimtelijke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte verankerd. Het bevat de contouren van de bebouwingsvlakken en legt vast waar entrees zich bevinden en waar bepalende zichtlijnen gerespecteerd dienen te worden.



Overgangen openbaar-privé

De wijze waarop de gebouwen in hun context verankerd zijn vraagt bijzondere aandacht. Dit manifesteert zich vooral in de vormgeving van de overgangen tussen openbaar gebied (de straat, het park) en de bebouwing.

Hiervoor zijn een aantal principedoorsnedes gemaakt, voorzien van referenties. In de doorsnedes is de maat van de tussenruimtes vastgelegd. Alsmede de wijze waarop met niveauverschillen, als gevolg van gebouwde parkeeroplossingen, moet worden omgegaan. In het beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing en de openbare ruimte zullen deze verder worden uitgewerkt.

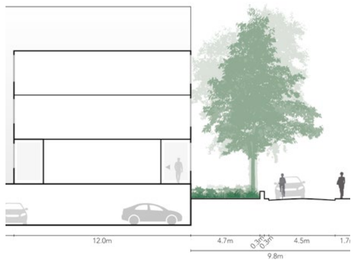


DOORSNEDES DE NICOLAASLOCATIE

Krakenburg
In het bestaande profiel vormt het muurtje met de achterliggende bomenrij een karakteristiek kenmerk. De nieuwe bebouwing staat iets achter de huidige rooilijn van de Sint Nicolaasschool. Zo is het mogelijk om de bomen te behouden en het volume zorgvuldig in te passen. De verbreding van de groenstrook achter het muurtje zorgt voor een landschappelijke inpassing met bodembedekkers en fietsparkeren. De woningen zijn ontsloten aan de straatzijde via een galerij die op de koppen kan worden ontsloten.

Parkzijde
Aan de parkzijde staan de woningen een stuk naar achteren op het parkeerdek waardoor de woningen een terras aan de voorzijde (lees: zonzijde) krijgen. De landschappelijke inpassing van de rand van het parkeerdek, met bijvoorbeeld haag en een groenstrook, vergen aandacht in de uitwerking.











DOORSNEDES SINT JAN MAVO

Koornstraat
De voorzijde van het voormalige Sint Jan Mavo gebouw krijgt een landschappelijk inpassing achter het muurtje van lage bodembedekkers met heesters en solitaire bomen. Er is ook ruimte voor fietsparkeren.

Parkzijde
Aan de parkzijde zijn de woningen met het park verbonden door middel van een loggia. De loggia is een inpandige buitenruimte die de ingetogen contemplatieve sfeer uit het verleden benadrukt. De woningen hebben geen eigen tuin en worden door een groenstrook gescheiden van de looppaden. Zo ontstaat een natuurlijke afstand tussen de woningen en het park. De woningen worden vanuit het atrium ontsloten.











DOORSNEDE ‘DE SLEUTEL’

Het complex op het huidige parkeerterrein van het kantoor van Berghege neemt een bijzondere positie in. Het is door de noord-zuid ligging geschikt om via een midden-corridor te ontsluiten waardoor er zowel woningen aan de Koornstraat als aan de binnentuin grenzen.

Ultgangspunt is een halfverdiepte parkeergarage met daarop een verhoogde tuin die middels een pergola de overgang naar het park markeert.







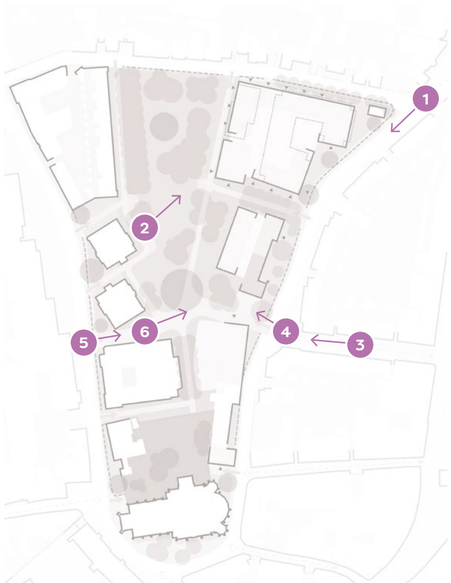




Ruimtelijke beleving

De ruimtelijke samenhang wordt vooral beleefd vanaf ooghoogte. Het perspectief van de voetganger is daarbij maatgevend.

Van een aantal standpunten zijn perspectieven geschetst die inzicht geven in de beleving van ruimtes.







1 Vanaf het Burchtplein, komend over de Koornstraat, is te zien hoe de ruimtelijke opbouw van de Nicolaaslocatie zich schikt in de contouren van de huidige Sint Nicolaasschool. De al aanwezige bomen onttrekken de hogere gebouwen aan het zicht. Door de verspringing ontstaat er geen harde wand aan de straat.

2 Zicht vanuit het park op de Nicolaaslocatie en de uitbreiding van de Sint Jan Mavo. Het torentje komt boven de boomtoppen uit en de begane grond is goed zichtbaar onder de boomclusters door.

3 Zicht op 'De Sleutel' vanuit de Kerkstraat. Het gebouw schuift in de zichtlijn, maar laat ruimte open aan de kant van de Sint Jan Mavo. Zo blijft het Fraterspark zichtbaar.

4 Zicht op de entree van het Fraterspark vanuit de Varkensmarkt, vlak voor de aansluiting op de Koornstraat. Het toekomstige restaurant in de Sint Jan Mavo zorgt er, samen met de bestaande bomen, voor dat het park aan de rand zichtbaar wordt.

5 Zicht op het park tussen de urban villa's en het kantoor van Berghege, komende vanuit de Begijnenstraat. De entree van het park is duidelijk gemarkeerd en biedt een doorzicht naar de binnenplaats.

6 Eenmaal in het park markeert 'De Sleutel' met de verhoogde tuin en de pergola samen het restaurant in de kop van de zuidgevel van de Sint Jan Mavo op een speelse wijze de plek waar oost-west en noord-zuidroutes samen komen. Dat kruispunt ligt bij de grootste en belangrijkste boom van het park, de bruine beuk (zie ook render op pagina 58-59).










Koffiehuis

Ruimtelijke Kwaliteit

De inrichting van het Fraterspark en de wijze waarop openbare ruimte en bebouwing worden vormgegeven verdienen een hoogwaardige en zorgvuldige uitwerking.

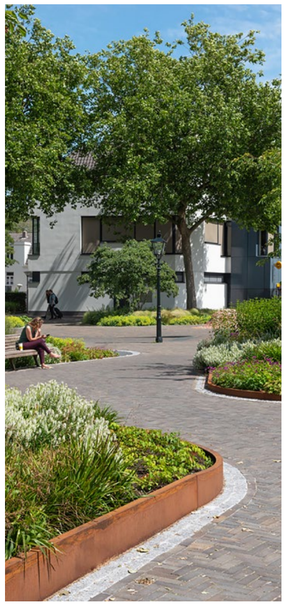
In het vervolg zal een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte en de bebouwing gemaakt worden. Bijgaande referenties dienen als inspiratie voor de verdere uitwerking.

OPENBARE RUIMTE

Aandacht voor:

- De inrichting van het maaiveld.
- De ruimtelijke beleving (onder de boomkronen door) ook in relatie tot veiligheid.
- De vertaling van cultuurhistorische betekenislagen (stadswal, moestuinen, fonteinen, …).
- Een heldere padenstructuur.
- Bodembedekkers in de rand.
- Sociale veiligheid.
- Biodiversiteit en natuurinclusiviteit.









STRAATMEUBILAIR / KUNST

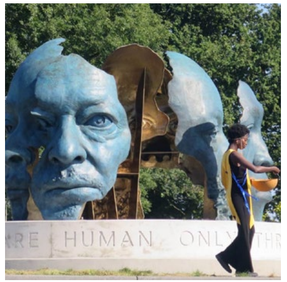
Aandacht voor:

- Kunst in de openbare ruimte die de beleving stimuleert
- Poorten als markering van toegangen
- (Bijzondere) banken als plekken voor individuen, kleine en grotere gezelschappen
- Verlichting als ruimtelijke markering van entrees (met aandacht voor dag en nachtritme van de natuur).











ARCHITECTUUR

Aandacht voor:

- Baksteenarchitectuur.
- Éénheid in verscheidenheid (gebouwen behoren tot dezelfde architectonische familie).
- Verticale geleding van de gevels die de gebouwen 'aarden' in het grondvlak.
- Ornamenten in de detaillering die aansluiten op huidige gebouwen.
- Inpandige buitenruimtes (loggia's) die aansluiten bij de ingetogen sfeer en aansluiten op de voormalige religieuze sfeer.
- Positionering en uitstraling van de entrees van, met name, collectieve gebouwen (appartementen).













VI. HAALBAARHEID EN PLANNING

Haalbaarheid

De Ontwikkelvisie Fraterspark levert met uitgangspunten als hoge kwaliteit, verdiept parkeren, een betaalbaar woonprogramma, een park voor de stad een forse financiële uitdaging op.

Het Fraterspark betreft een integrale gebiedsontwikkeling waar het totaal aan opbrengsten van het plan de onrendabele kosten van bepaalde deelgebieden moet kunnen dragen. Daarom is het noodzakelijk de eigendommen van de gemeente (beide scholen) en Berghege samen te brengen met inachtneming van de Didam-jurisprudentie. Dat leidt tot een allonge op de bestaande Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Berghege voor de herontwikkeling van het Fraterspark zoals geschetst in deze visie.

BPD, Berghege en gemeente voeren periodiek overleg over de financiële haalbaarheid van dit plan voor wat betreft de vastgoedexploitatie als de grondexploitatie. Die haalbaarheid bevat veel ramingen en aannames die pas bij de uitwerking van de deelgebieden concreet gemaakt kunnen worden. Aan de andere kant bevatten de exploitatieramingen ook knoppen om aan te draaien. Gemeente, BPD en Berghege zullen die steeds leggen naast de ambities en uitgangspunten van deze Ontwikkelvisie. Voor het vaststellen van deze Ontwikkelvisie Fraterspark is het van belang te weten dat gemeente, BPD en Berghege op dit moment concluderen dat de uitvoering ervan haalbaar zou moeten zijn.



Planning

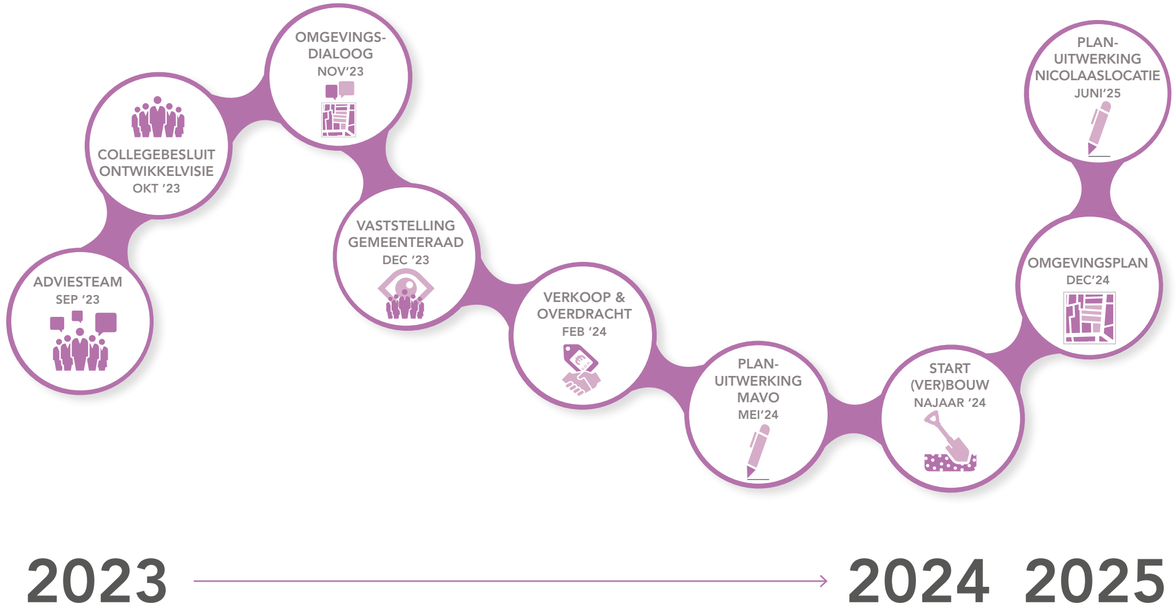
Het is van belang dat het college en de raad de Ontwikkelvisie Fraterspark vaststellen als kader voor de verdere ontwikkeling van de deelgebieden.

Op 5 september 2023 hebben de Erfgoedcommissie en het Adviesteam Omgevingskwaliteit positief gereageerd op de presentatie van de Concept Ontwikkelvisie. De planning is dat het college in oktober 2023 de Ontwikkelvisie Fraterspark vaststelt en vrijgeeft voor inspraak. In de maand november organiseren BPD, Berghege en gemeente een participatietraject. De gemeenteraad kan de Ontwikkelvisie Fraterspark daarna vaststellen.

Vervolgens vindt de uitwerking van de deelgebieden plaats waarbij de herontwikkeling van de MAVO Sint Jan met de achterliggende nieuwbouw de hoogste prioriteit heeft. Deze ontwikkeling past binnen het huidige bestemmingsplan. De planuitwerking voor de MAVO Sint Jan en achterliggende nieuwbouw en start bouw zijn voorzien in 2024.
Voor de ontwikkeling van de deelgebieden Sint Nicolaasschool, De Sleutel en het Paviljoen is een nieuw Omgevingsplan nodig om daar een woonfunctie en half verdiept parkeren mogelijk te maken. Die procedure wil de gemeente in 2024 doorlopen zodat de planuitwerking en realisatie van deze deelgebieden vanaf 2025 kan plaatsvinden.

De Ontwikkelvisie schetst een organisch proces. De kaders en uitgangspunten staan vast, maar voor de exacte uitwerking en invulling van de deelgebieden (architectuur, programma) is nog ruimte. De participatie van omwonenden en andere belanghebbende kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.





Geraadpleegde bronnen

- Coalitieakkoord Oss 2022, gemeente Oss
- Gebiedsvisie Stedelijk Gebied Oss – Berghem 2022, gemeente Oss
- Woonagenda Oss 2022-2024, gemeente Oss
- Woonvisie 2020, gemeente Oss
- Koersnota Mobiliteit 2023, gemeente Oss
- Koersnota Klimaatadaptatie 2050, gemeente Oss
- Stedenbouwkundige concept Fraterspark, Oss 2019 (CKSA)
- Marktonderzoek BPD research 2023, BPD
- Cultuurhistorisch onderzoek 2020, gemeente Oss
- Bestemmingsplan Centrum Oss 2023, gemeente Oss
- BSR – model voor leefstijlen https://leefstijlvinder.nl/het-bsr-model/
- Bouwkundige vooropname en onderzoek herbestemming St. Jan Mavo