

Onderwerp

Ontwikkelingsvisie Koornstraat / Begijnenstraat (Fratershof).

Datum	9 april 2019	Naam en telefoon	M. van den Nieuwenhof 629712
Afdeling	VB-VO	Portefeuillehouder	J. van Orsouw

Voorstel

1. Opstellen van een nieuwe ontwikkelingsvisie voor het gebied "Fratershof" samen met Berghege; deze ontwikkelingsvisie omvat ook de locatie Nicolaasschool;
2. De benodigde plankosten om te komen tot een nieuwe visie en nieuwe afspraken met Berghege op te nemen in de grondexploitatie Koornstraat. Deze bijgestelde grondexploitatie wordt met het Najaarsbericht 2019 voorgelegd aan de raad (raad november 2019).
3. De raad informeren over dit besluit.

Aanleiding

Door de toenmalige crisis in de markt en de weerstand in de omgeving zijn de plannen voor de locatie Koornstraat/Begijnenstraat van enkele jaren geleden nooit gerealiseerd. Mede met de aankoop van Schelversakker 1, bedoeld voor de Nicolaasschool, is het nu tijd voor een nieuwe visie op het gebied, uit te werken samen met Berghege.

Toelichting

In de Visie Dynamisch Stadscentrum is de noodzaak onderkend om het gebied tussen Koornstraat en Begijnenstraat, achter de Grote Kerk, nadrukkelijker bij de binnenstad te betrekken en de geschiedenis meer tastbaar te maken. De plannen die hiervoor met Bouwbedrijf Berghege zijn ontwikkeld, zijn opgenomen in de in 2010 vastgestelde visie en uiteindelijk ook vastgelegd in het Bestemmingsplan Stadscentrum (2013). Deze plannen betroffen een opwaardering van het Fraterspark, een wooncomplex achter het voormalige klooster (kantoor Berghege), herbestemming van de St. Jans Mavo met uitbreiding aan de parkzijde en een woontoren naast de Nicolaasschool. Voor alle nieuwe functies was bovendien voorzien in een parkeerdek dat in het park zou worden geïntegreerd.

Mede door de economische - en vastgoedcrisis is geen van deze plannen gerealiseerd. Tevens was er in de omgeving van de locatie veel weerstand tegen de geplande toren naast de Nicolaasschool.

Nu, een aantal jaren later, is een herijking van de uitgangspunten gewenst. Uw college heeft op 11 december besloten de oude school aan de Schelversakker 1 aan te kopen, met als doel de Nicolaasschool naar die locatie te verplaatsen. Overleg met schoolbestuur SAAM loopt om die voorgenomen verplaatsing verder uit te werken. Derde reden is renovatie van het kantoor van Berghege en het gebrek aan parkeerplaatsen daarvoor.

Met het vrijkomen van de locatie Nicolaasschool groeien de kansen om de ontwikkeling Fratershof verder te optimaliseren. Met Berghege moet dan een nieuwe overeenkomst afgesloten worden voor

een bijgestelde uitwerking van het gebied, inclusief de uitwerking van de vrijkomende locatie Nicolaasschool.

Beoogd effect

Met deze bijgestelde koers kan de al lang voorgenomen ontwikkeling van het gebied eindelijk concreet inhoud en voortgang krijgen. De oorspronkelijke doelstelling om het gebied tussen Koornstraat en Begijnenstraat met zijn historische context een belangrijk onderdeel van het centrum van Oss te laten zijn, blijft overeind. De daartoe te maken ontwikkelingsvisie wordt in samenspraak met Berghege de basis voor een bijgesteld bestemmingsplan met maatschappelijke draagkracht. Wij beogen in september/oktober 2019 de nieuwe visie besproken te hebben met de omgeving.

Argumenten

1.1 Een nieuwe visie brengt de stilgevallen ontwikkeling weer op gang

Nu de markt weer is aangetrokken en er een nieuwe situatie is ontstaan door de voorgenomen verhuizing van de Nicolaasschool kan met uitwerking van nieuwe uitgangspunten een kansrijke gebiedsontwikkeling ontstaan, met een bijdrage aan de woningbehoefte in een gebied met verblijfskwaliteit en een historische context.

1.2 Na verhuizing van de Nicolaasschool ontstaat een goed te ontwikkelen woningbouwlocatie in het gebied Fratershof

Waar in de vorige ontwikkeling het terrein van de school eigenlijk "in de weg lag", biedt de verhuizing van de school een veel beter te ontwikkelen gebied, waardoor naar verwachting de acceptatie van een nieuw plan voor de omgeving gediend wordt.

2.1 De grondexploitatie wordt opnieuw opgezet

De kaders van de grondexploitatie Koornstraat zijn op dit moment gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst met Berghege (24 september 2013) en het vigerende onherroepelijke bestemmingsplan. De gemeente gaat samen met Berghege een nieuwe ontwikkelingsvisie uitwerken. Het doel van deze visie is het realiseren van een ander plan. Bij een ander plan horen nieuwe kaders en afspraken. Als beide partijen tot nieuwe kaders komen, dan wordt de bijgestelde grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

Tot die tijd blijven de bestaande kaders van de grondexploitatie ongewijzigd. Wel worden de plankosten om te komen tot nieuwe kaders opgenomen in de grondexploitatie.

Kanttelingen

1.1 Niet zeker is hoe de omgeving op een andere ontwikkeling zal reageren

Bij de vorige ontwikkeling was de maatschappelijke weerstand vrij groot, met name vanwege de toen bedachte woontoren. Hoewel de configuratie nu heel anders zal worden omdat de vrijkomende

Nicolaaslocatie erbij betrokken gaat worden, moeten we zorgvuldig omgaan met de communicatie met de buurt. Bij de totstandkoming van de visie zal overlegd worden met de buurt.

1.2 Met Berghege moet opnieuw een overeenkomst worden afgesloten

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied veranderen, onder andere omdat de locatie van de Nicolaasschool erbij betrokken wordt. Met Berghege moet een nieuwe overeenstemming bereikt worden over de resultaten van de nieuwe visie. Zij zijn inmiddels, in navolging van de brief van wethouder van Orsouw van 19 november 2018, per brief uitgenodigd om samen aan een nieuwe overeenkomst te werken.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De nieuwe Ontwikkelingsvisie gaat een bestemmingsplan met bijbehorende grondexploitatie opleveren. Een en ander vraagt nader onderzoek en uitwerking; deze plankosten nemen we mee in een actualisatie van de grondexploitatie die meegenomen zal worden in de begrotingsbehandeling in de raad in november 2019. Vooralsnog wordt voor het traject van nu tot het sluiten van een nieuwe overeenkomst met Berghege een plankostenbedrag van € 120.000,= geraamd. Berghege is bereid de kosten van het maken van een studie voor het gebied door een extern bureau samen te delen. Daarvoor is het bureau Christoph Kohl Stadtplaner Architekten gecontracteerd.

b. Communicatie

Het proces voor betrokkenheid van de wijkraad, buurt en belanghebbenden voor de ontwikkeling van de nieuwe visie wordt nader uitgewerkt.

c. Uitvoering

De uitvoering van het proces om tot een nieuwe visie te komen wordt begeleid samen met Berghege.

d. Overlegd met

- Programmamanager Wonen
- Stadsarchitect
- Planeconoom
- Privaat-jurist

Bijlagen

1. Concept-opdrachtformulering voor de Ontwikkelingsvisie Fraterspark Oss
2. Brief van wethouder van Orsouw van 19 november 2018 aan Berghege (VERTROUWELIJK)
3. Brief aan Berghege van 8 april 2019

