

Concept opdrachtformulering

Ontwikkelingsvisie Fraterspark Oss

Januari 2019



INHOUD

1. Opdrachtschrijving ontwikkelingsvisie Fraterspark
2. Bijlage 1: Ontwikkelingsgeschiedenis
3. Bijlage 2: Facts and figures Oss
4. Bijlage 3: Bestemmingsplan Centrum 2013 (plankaart + toelichting)
5. Bijlage 4: Koers Stadshart Oss
6. Bijlage 5: Foto's

Ontwikkelingsvisie Fraterspark Oss

Inleiding

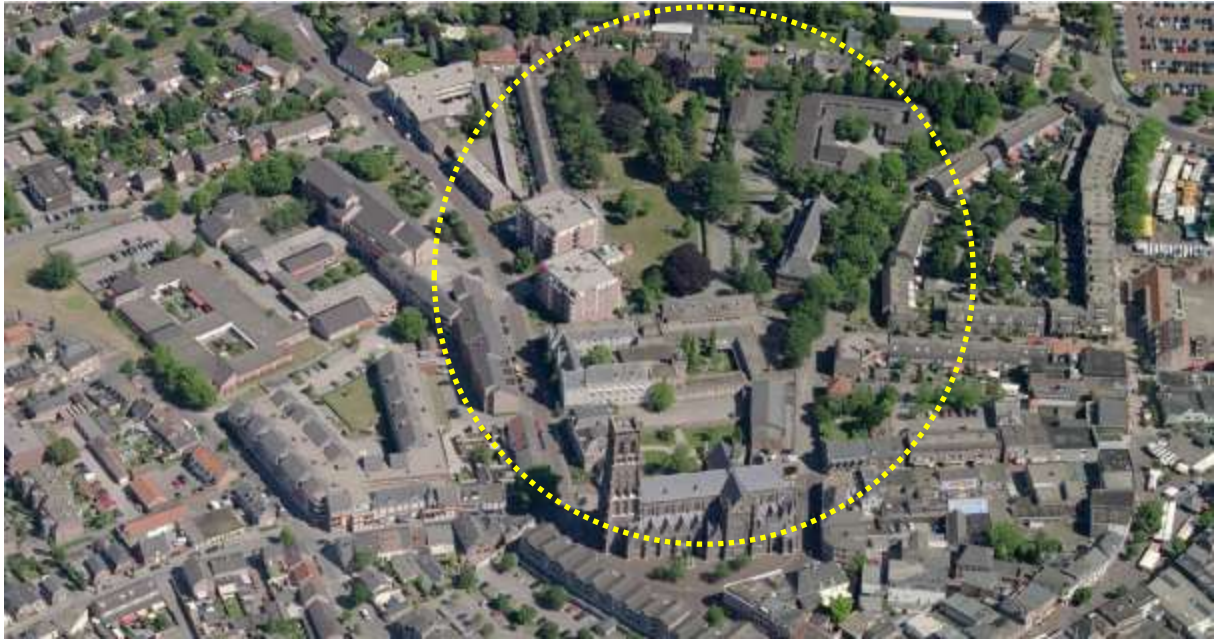
Bouwbedrijf Berghege en Gemeente Oss willen samen met het architecten- / stedenbouwkundig bureau een ruimtelijke visie ontwikkelen voor het Fraterspark en omgeving.

De opgave betreft een locatie met hoge cultuurhistorische waarde in het stadscentrum van Oss. In de periode 2008 – 2010 zijn samen met Bouwbedrijf Berghege al plannen ontwikkeld voor het gebied in het kader van de Visie Dynamisch Stadscentrum (2010). Deze zijn vervolgens ook opgenomen in het Bestemmingsplan Stadscentrum (2013). Door verschillende omstandigheden, zijn deze plannen niet tot uitvoering gekomen. Met een wezenlijk gewijzigde Ausgangssituation is het toen geschetste toekomstbeeld nu aan een herijking toe. Gevraagd wordt een integrale visie op het Fraterspark, de bebouwingsmogelijkheden rondom het park en op de directe omgeving van het gebied, met daarbij nadrukkelijk ook de aansluiting op het stadscentrum.



locatie Fraterspark Oss

De gevraagde visie zal op onderdelen een stevige koerswijziging laten zien ten opzichte van de eerdere plannen voor het gebied. Daarbij zijn de herontwikkeling van de locatie van de Nicolaasschool en de pastorie aan de Begijnenstraat nieuwe kansen voor een samenhangende invulling van het hele gebied. Goede elementen uit de eerdere planvorming kunnen daarbij mogelijk opnieuw opgepakt worden voor zover ze de gewenste integrale toekomstvisie voor het totaal versterken. Het vastgestelde bestemmingsplan biedt kansen om een aantal van die onderdelen op korte termijn te realiseren.



Voorgeschiedenis

In de Visie Dynamisch Stadscentrum is de noodzaak onderkend om het gebied nadrukkelijker bij de binnenstad te betrekken en de geschiedenis meer tastbaar te maken. De plannen die hiervoor met Bouwbedrijf Berghege en architectenbureau De Twee Snoeken 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 bovendien een parkeerdek dat in het park zou worden geïntegreerd.

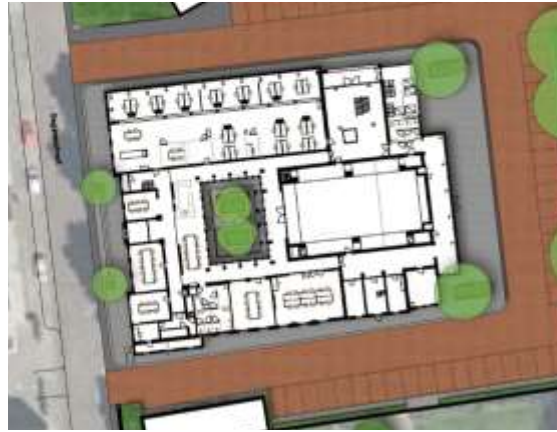
Mede door de economische - en vastgoedcrisis is geen van deze plannen gerealiseerd. Tevens was er in de omgeving van de locatie veel weerstand tegen de geplande toren naast de Nicolaasschool.



Ontwikkelingsvisie Fratershof, 2009-2013

Nu, 10 jaar na de eerste schetsen voor de locatie, is een herijking van uitgangspunten en ontwerpkeuzes gewenst. Bouwbedrijf Berghege heeft haar plannen voor een grondige renovatie

van het kantoor (voormalig klooster) afgerond en zal op korte termijn tot uitvoering hiervan overgaan. In samenspraak willen we kijken wat de gewenste koers voor dit bijzondere gebied zou moeten zijn. Nog altijd ervanuit gaande dat een opwaardering van het Fraterspark en een betere verbinding met de omgeving gewenst zijn. En in de wetenschap dat de locatie prima kansen biedt voor nieuwe functies, zoals binnenstedelijk wonen.



Renovatie en uitbreiding klooster / kantoor Berghege (ontwerp De Twee Snoeken, 2018)

Opgave

Gevraagd wordt een integrale ontwikkelingsvisie voor het Fraterpark en omgeving. Deze visie speelt in op de unieke historische waarde en identiteit van het gebied en voegt nieuw waarden en functies toe. In hoofdlijnen zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

1. Opwaardering Fraterspark: het park kent nu al veel kwaliteiten met o.a. tal van monumentale bomen. Het zal vooral beter verbonden moeten worden met de omgeving. Nieuwe kwaliteiten kunnen worden toegevoegd met oog voor de bijzondere cultuurhistorie (o.a. de geschiedenis als kloostertuin en het diagonaal door het park lopende tracé van de oude omwalling van Oss). De mogelijke verbinding met de tot nu toe afgesloten pastorietaan is een enorme kans voor het gebied en de relatie met de omgeving.
2. Ontwikkeling St. Jansmavo: Het schoolgebouw kan worden herbestemd voor verschillende functies. Door toevoeging van een nieuwe schil met woningbouw kan het complex meer een gezicht aan het park krijgen. Deze ontwikkeling is rechtstreeks vanuit het Bestemmingsplan Centrum realiseerbaar.
3. Ontwikkeling locatie Nicolaasschool: Door verhuizing van de school komt een relatief grote locatie beschikbaar voor woningbouw aan de rand van het park. Het biedt een unieke kans voor een binnenstedelijk wooncomplex, dat in z'n opzet refereert aan de bijzondere cultuurhistorie van de plek. De eerder naast de school geplande woontoren komt daarmee te vervallen.
4. Herontwikkeling klooster (kantoor Berghege): het kloostergebouw zal komende maanden volledig worden gerestaureerd, gemoderniseerd en deels uitgebreid als kantoor voor het bouwbedrijf. De uitgewerkte plannen hiervoor zijn uitgangspunt voor de verdere visieontwikkeling.

5. Herontwikkeling terrein achter het klooster: Op de plek aan de Koornstraat waar tot voor kort de naoorlogse uitbreiding van het klooster stond, is een integrale herontwikkeling gewenst. Gevraagd wordt naar een verkenning van een de ontwikkelingsmogelijkheden van een nieuw woonhof in combinatie met een (half-verdiepte) parkeeroplossing voor het personeel van Berghege. Ook hier biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor een snelle realisatie.
6. Herbestemming pastorie en pastorietain: Voor de pastorie is een herbestemming tot appartementen in ontwikkeling, waarvoor het kerkbestuur opdrachtgever is (architect: Maurits Cobben). De achtergelegen tuin kan daardoor mogelijk deel uitmaken van de totaalontwikkeling. Afstemming van deze opgave op het totaal is onderdeel van de opdracht.
7. Omgeving Fraterspark: Om de locatie goed te verbinden met de omgeving en het onderdeel te laten zijn van het stadscentrum is tevens een aanpak van de directe omgeving van het gebied gewenst. Dit betreft met name aanpassingen in de openbare ruimte van o.a. Koornstraat en Begijnenstraat en de verbindingen naar het centrum.

Belangrijke thema's bij de visieontwikkeling zijn o.a. de historische identiteit, nieuwe verbeelding van de voormalige stadsomwalling, de betekenis van de locatie en in het bijzonder van het park voor het stadscentrum, verbindingen binnen het gebied en vanuit het gebied met de omgeving, functionele impulsen op de locatie.



Proces

Het opstellen van een nieuwe ontwikkelingsvisie zal in nauwe samenspraak met Bouwbedrijf Berghege en Gemeente Oss gebeuren. Hiervoor zullen in een korte tijdsspanne een aantal gezamenlijke ontwerp sessies worden georganiseerd, om uiteindelijk tot een voorkeursscenario te komen. De resultaten hiervan zullen op haalbaarheid worden getoetst en (bestuurlijk) geconsulteerd.

Periode: maart – juni 2019

Product

Aan de hand van door het bureau op te stellen ruimtelijke scenario's zal uiteindelijk een gezamenlijk gedragen voorkeursscenario worden uitgewerkt. Dit scenario omvat een stedenbouwkundige en landschappelijke visie op het plangebied en de omgeving, die in een plandocument wordt verbeeld. De verbeelding omvat plan- / situatietekeningen, doorsneden, verbeelding met 3D schetsen, relevante referenties en een toelichting. Daarbij wordt tevens ingegaan op de historische context de opgave en de ontwerpkeuzes.

BIJLAGE 1: Ontwikkelingsgeschiedenis

(op basis van rapport Van Meijel, 2008)

De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is goed te volgen op de reeks topografische kaarten.



1811-1832



1899



1928



1956



1978



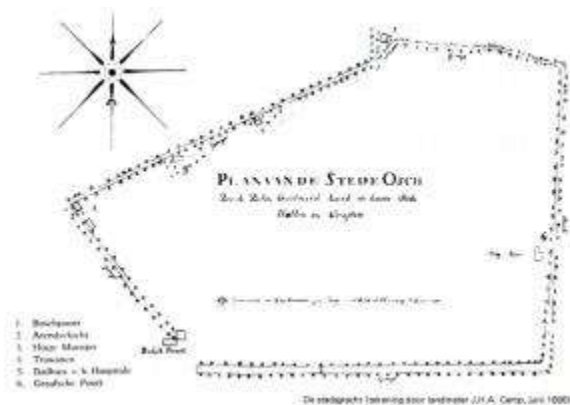
1991

In de navolgende analysekaarten is op een actuele ondergrond per tijdvak de toenmalige situatie ingekleurd. Elk tijdvak heeft een eigen kleur. De huidige situatie in de laatste analysekaart is bijzonder kleurrijk ofwel sterk historisch gelaagd. De ontwikkelingsgeschiedenis is op hoofdlijnen als volgt:



1755 (paars)

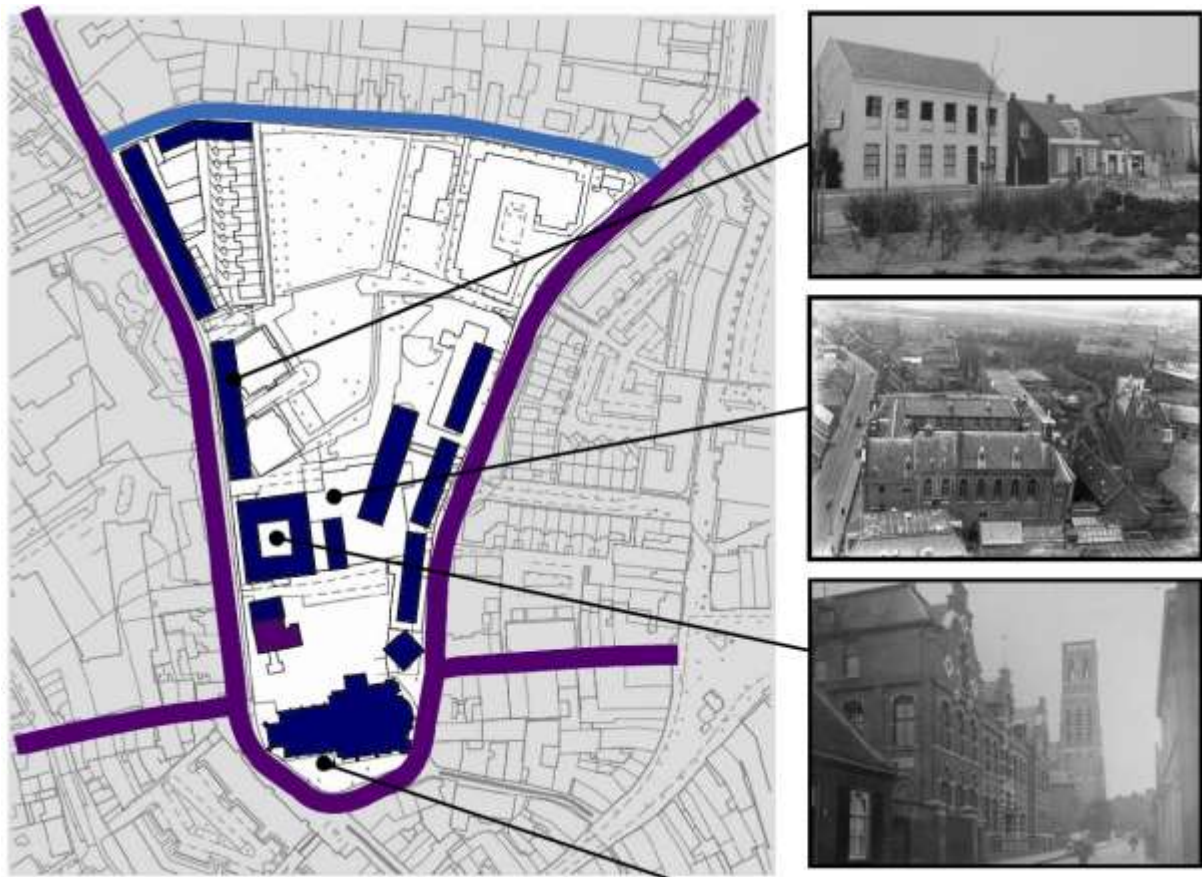
Mede door de grote stadsbrand van 1751 is van de middeleeuwse stad weinig meer herkenbaar. Na de brand werd de pastorie op de oude plek herbouwd. Ten zuiden hiervan stond de middeleeuwse kerk, ingesloten door wegen. De Koorstraat, de Begijnenstraat en het tracé Torenstraat – Peperstraat behoorden tot het oude historische wegenpatroon van Oss. Ten zuiden van de oude stadsgracht (diagonale lijn) stond Huize Munster, een versterkt huis.



Omwalling Oss, 1806



Hattinga 1754



1800-1900 (blauw)

Vooral de tweede helft van de negentiende eeuw was een periode van grote bouwactiviteit, met achtereenvolgens: de Grote Kerk (1857-1859), het St. Nicolaasinstituut van de Fraters van Tilburg voor onderwijs aan jongens (1883, ter plaatse van Huize Munster), de uitbreiding van de pastorie (1885) en het patronaatsgebouw (1886-1887). Langs de Begijnenstraat en de Koornstraat verdichtte de bebouwing zich geleidelijk tot linten. Tevens werd de straat het Krakenburg aangelegd en vooral aan de noordzijde gedeeltelijk bebouwd (buiten het onderzoeksgebied).

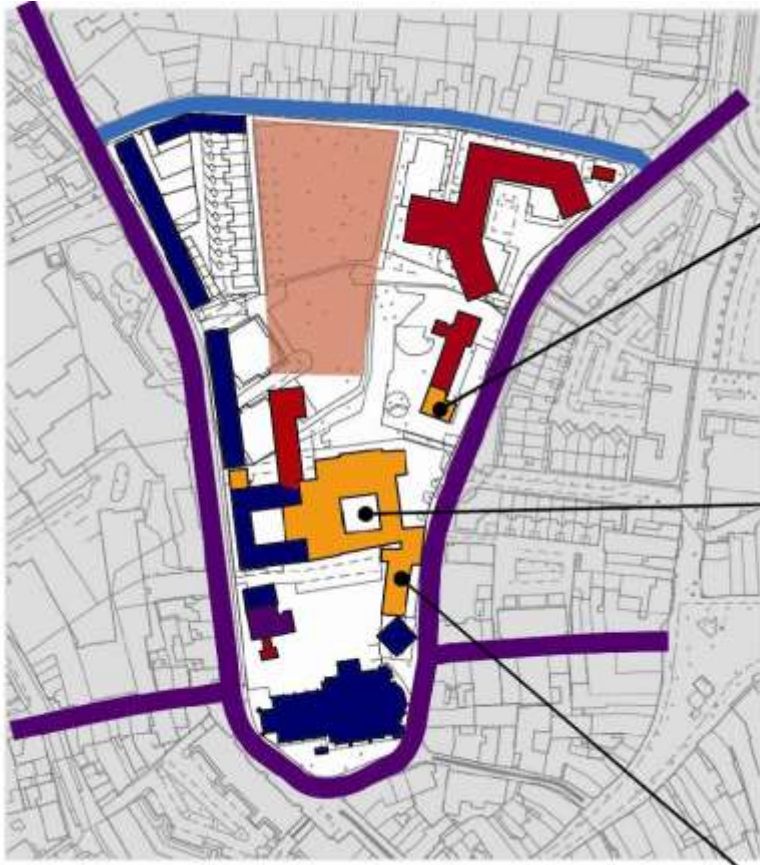




1900-1950 (rood)

In de eerste helft van de twintigste eeuw breidde het St. Nicolaasinstituut meermalen uit met enkele onderwijsvoorzieningen, zoals de gecombineerde Aof boerenschool en B- of burgerschool in 1907-1909, het pensionaat in 1913 en de Mulo (St. Jan Mavo) in 1947-1948. Het grote terrein achter de scholen werd ingericht als kloostertuin. Op de hoek van de Koornstraat en de Krakenburg verrees een gebouwtje van het Wit-Gele Kruis, een rooms-katholieke kruisvereniging. Naast de pastorie werd een garage gebouwd.





1950-1975 (oranje)

Direct na de Tweede Wereldoorlog onderging het St. Nicolaasinstituut nog een laatste groei­stuijp. In verband met de beoogde uitbreiding werd het negentiende eeuwse patronaatsgebouw gesloopt. Een nieuw parochie­huis verrees in 1955 ten zuiden hiervan aan de Koorstraat. Daarna werd in 1957- 1960 het instituut aan de achterzijde uitgebreid met een nieuwe kapel, een tweede kloosterhof en enkele onderwijsvleugels. Ook de Mulo kreeg een uitbreiding. De ontwerpen voor deze projecten werden verzorgd door het architectenbureau J.A. de Reus uit Oss.

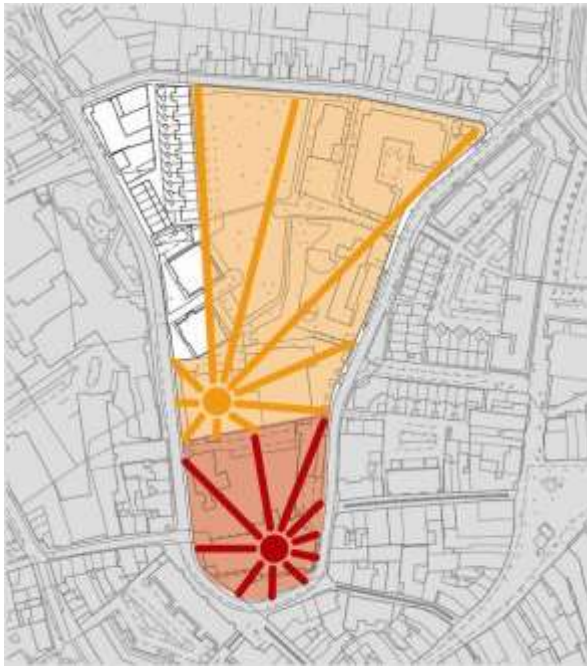




1950-heden (geel)

Na bijna honderd jaar aanwezigheid verlieten de fraters begin jaren tachtig het St. Nicolaasinstituut. Het kloostergedeelte kreeg grotendeels een kantoorfunctie. De onderwijsvleugels bleven hun functie houden of werden gesloopt (muzieken pensioonaatvleugel). Ten noorden hiervan werd de kloostertuin getransformeerd in een stadspark, met aan de westzijde hiervan nieuwbouwwoningen en aan de oostzijde nieuwbouw voor de St. Nicolaasschool naar ontwerp van architect J. Peterse. De huidige situatie is een historisch gegroeid geheel waarin diverse elementen uit alle lagen van de ontstaansgeschiedenis nog herkenbaar zijn.





Territoria en domeinen

Op basis van de vorige analysekaarten oogt het onderzoeksgebied als een lappendeken. De huidige differentiatie in ouderdom en functionaliteit van de gebouwen is evenwel vanuit cultuurhistorisch perspectief overzichtelijk terug te voeren op twee met elkaar samenhangende **territoria**: het parochiecentrum rondom de kerk met pastorie en parochiehuis (rood), en het daarmee verbonden kloosterlijk centrum achter het fraterhuis van waaruit diverse schoolgebouwen zijn gesticht en een tuin aangelegd (geel). Kortom, een historisch gelaagde twee-eenheid die op onderdelen van functie is veranderd. Het geestelijke karakter brengt eenheid in het gebied (religieuze identiteit). De scheiding tussen een parochie- en een van oorsprong kloosterlijk centrum zorgt voor een tweedeling met elk een eigen gebruik en karakteristiek.

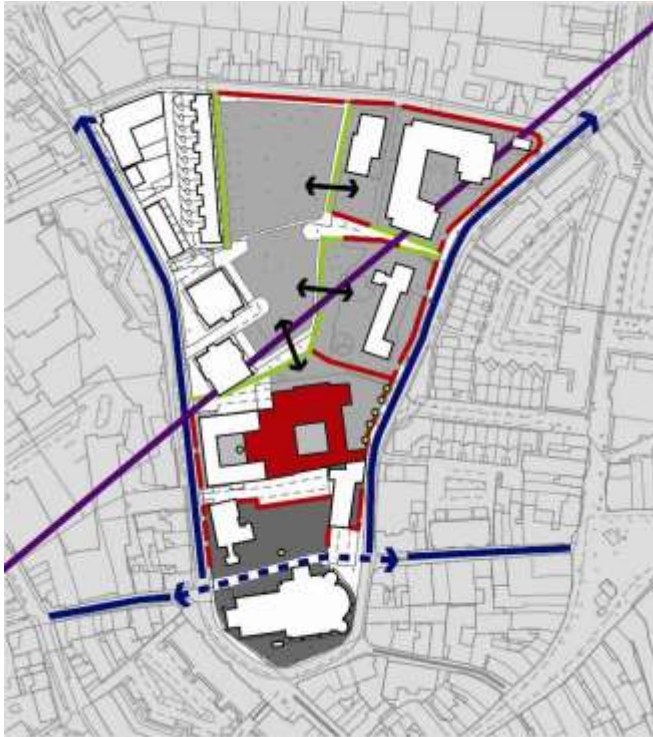
Een opvallende ruimtelijke karakteristiek is de compartimentering van de territoria cq. het gebied in verschillende **domeinen**. Tuinmuren van wisselende ouderdom en verschijningsvorm (rood) en sinds kort ook hagen (groen) bakenen de afzonderlijke domeinen af rond de kerk (1), de pastorie (2), het parochiehuis (3), het vml. St. Nicolaasinstituut (4), de vml. St. Jan Mavo (5), de St. Nicolaasschool (6) en het park (7). Enkele karakteristieke muren zijn vervangen zoals langs de Krakenburg en andere zijn verlaagd zoals voor het bedrijfsverzamelgebouw aan de Koornstraat. De verscheidenheid aan domeinen is groot. Het domein van het parochiehuis is klein, dat van de St. Nicolaasschool groot. Het domein van het park is openbaar en toegankelijk, die van het St. Nicolaasinstituut (4a en 4b) en de pastorie privé en besloten. Hoge bomen maken de private en besloten domeinen toch enigszins beleefbaar.





cultuurhistorische waardekaart

Op deze kaart zijn de cultuurhistorische waarden in het onderzoeksgebied weergegeven, zoals die tot op heden zijn geïnventariseerd. Het beige vlak is een archeologisch attentiegebied dat samenvalt met het stadsdeel binnen de gracht. De twee paars ingekleurde objecten zijn de rijksmonumenten en de rode gebouwen zijn beschermd als gemeentelijk monument. Het rood gearceerde gebouw is in procedure om gemeentelijk monument te worden. De groene stippen betreft cultuurhistorisch bijzondere bomen: een bruine beuk uit 1883, drie paardekastanjes en een bruine beuk uit 1923 en een dubbele rij Noorse esdoorns uit 1948. Deze bomen zijn terug te voeren op de gefaseerde aanleg en uitbreiding van de kloostertuin.



Aanbevelingen cultuurhistorie

behouden / beschermen

- *De waardevolle elementen van de waardekaart zorgvuldig koesteren.*
- *In aanvulling hierop is geadviseerd de naoorlogse uitbreiding van het St. Nicolaasinstituut (rood) toe te voegen aan het gemeentelijke monument Begijnenstraat 3. Dit is uiteindelijk niet overgenomen. Het gebouw is met uitzondering van de kapel en de karakteristieke toren in 2018 gesloopt.*
- *In aanvulling op de cultuurhistorisch bijzondere bomen van de waardekaart de waarde onderzoeken van enkele bomen op privéterreinen (groene stippen). Deze bomen markeren belangrijke domeinen in het gebied.*

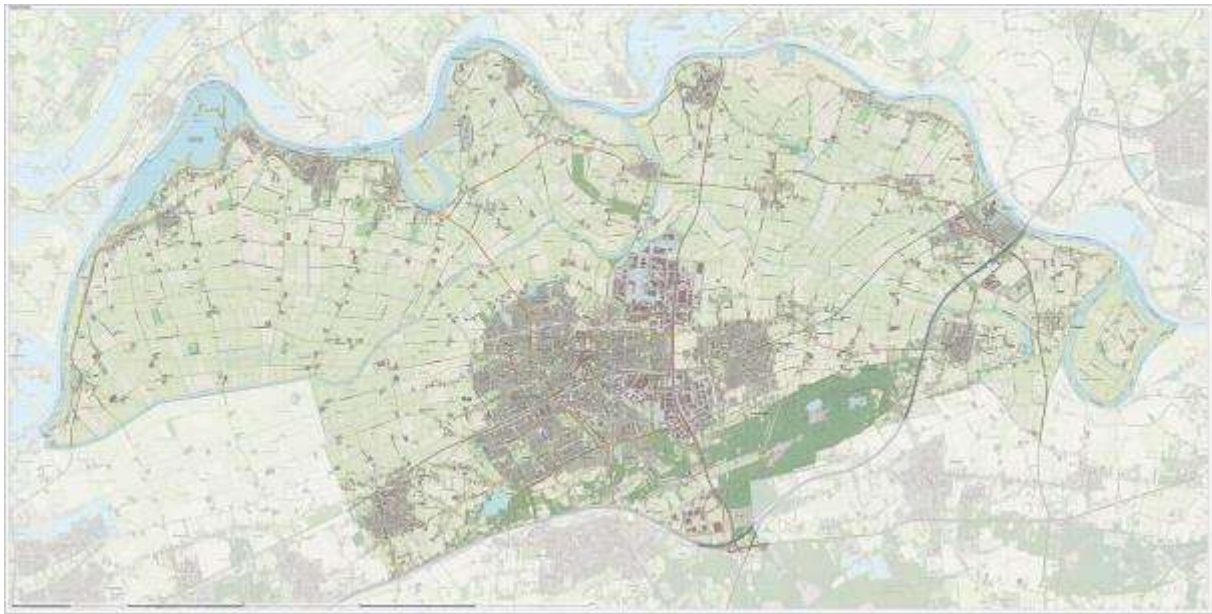
beheren / versterken / herstellen

- *Voor de herkenbaarheid en beleving van het gebied is de religieuze identiteit van deze geestelijke enclave in de luwte van het commerciële centrum van essentieel belang, als historisch-ruimtelijk samenhangende eenheid én als karakteristieke twee-eenheid van kerkelijk en kloosterlijk centrum (grijze vlakken in twee tinten).*
- *Op onderdelen herstellen en versterken van de compartimentering van het gebied in verschillende domeinen door middel van muren en hagen (rood en groen), evenwel zonder het gebied naar zijn omgeving af te sluiten.*

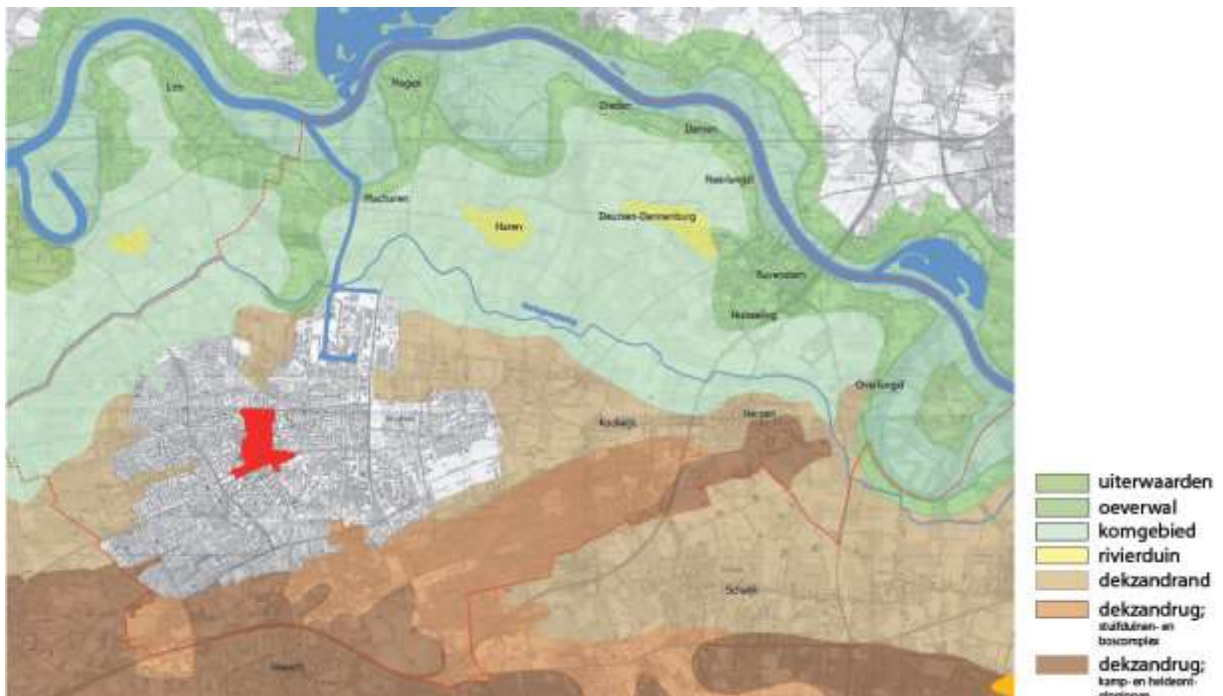
Verscheidenheid in het karakter van de domeinen groot houden.

- *Sinds de transformatie van kloostertuin tot park is de oriëntatie ervan meer gericht op de toegevoegde woningbouw dan op de oudere bebouwing waartoe de tuin oorspronkelijk behoorde: relatie herstellen tussen het park enerzijds en de scholen en het klooster anderzijds (zwarte pijlen).*
- *Het historische wegenpatroon is van groot belang voor de 'leesbaarheid' van de stad(-sontwikkeling): indien mogelijk continuïteit van de tracés herstellen en het karakteristieke bebouwingspatroon versterken (blauwe lijnen).*
- *Een visualisatie in enigerlei vorm van het tracé van de stadsgracht (paarse diagonaal) kan een positieve bijdrage leveren aan de beleving van Oss als een historische stad met een rijk en geschakeerd verleden.*

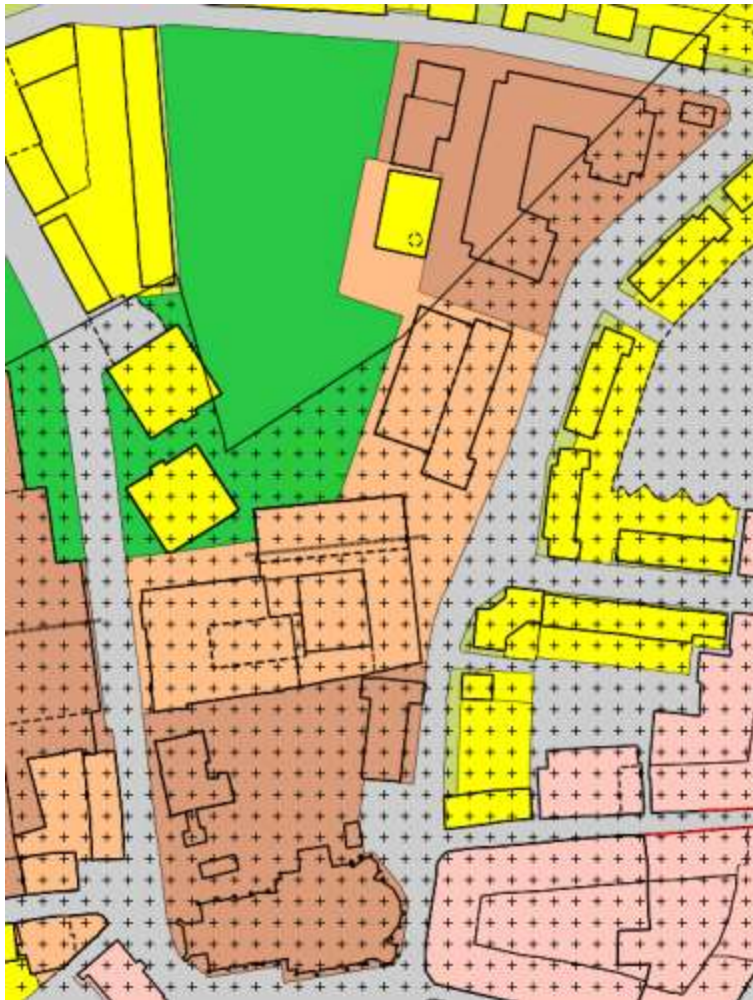
BIJLAGE 2: Facts and figures Oss



- Positie in Brabant : 6e stad
- 1 stad, 23 landelijke kernen
- Inwoners: 90.376
- Beroepsbevolking: 35.040
- Werkzame personen: 38.300
- Woningen: 39.131
- Grondoppervlak: 17.505 ha.



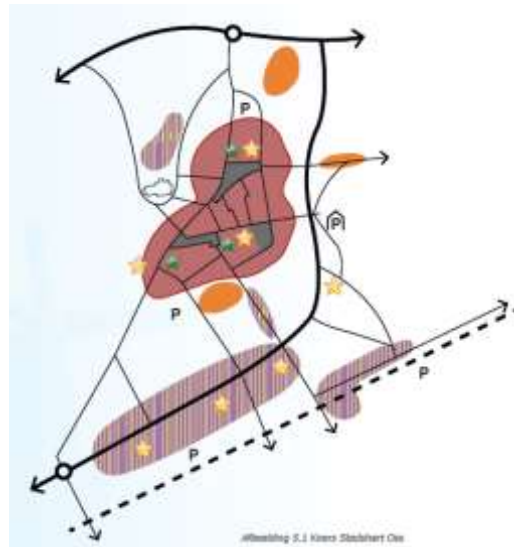
BIJLAGE 3: Bestemmingsplan Centrum 2013



Dit deel van het bestemmingsplan Stadscentrum maakt de ontwikkeling van het gebied mogelijk conform de Visie Dynamisch Stadscentrum (2010). Er zijn binnen de bestemming "gemengd – 2" concrete bebouwingsmogelijkheden opgenomen achter het kantoor van Bergehe (woonhof, max. 17,5 meter hoog) en direct achter de Sint Jansmavo (max. 14,5 meter hoog). Tevens is binnen de bestemming "wonen – woongebouwen" een woontoren (max. 36 meter hoog) mogelijk naast de huidige Nicolaasschool. Voor alle nieuwe functies is er aan de rand van het park een doorlopend verdiept parkeerdek gedacht, dat alle woningbouwlocaties verbindt. De nieuwbouw versterkt de oriëntatie op het park en geeft het een functionele impuls. In het plan is binnen de bestemming "gemengd – 2" ook de mogelijkheid van een horecavestiging (max 400 m2) en dienstverlening / kantoren opgenomen.

Hoewel we binnen deze opdracht een nieuwe visie ontwikkelen, waarbij ook de locatie van de Nicolaasschool wordt betrokken, biedt het huidige bestemmingsplan wellicht kansen om bepaalde onderdelen op korte termijn te realiseren. Als in de opdrachtformulering opgemerkt is er veel maatschappelijke weerstand tegen de geplande woontoren. Herontwikkeling in relatie tot de invulling van de locatie Nicolaasschool is onderdeel van de visieontwikkeling. Voor een deel van de realisatie van een nieuwe visie op het gebied zal een nieuw bestemmingsplan nodig zijn, in ieder geval de locatie van de Nicolaasschool.

BIJLAGE 4: Koers Stadshart (2017)



De gewenste ontwikkelingsrichting voor het stadscentrum is in 2016 door de gemeenteraad vastgelegd in de Koers Stadshart Oss. Dit koersdocument is een update van de in 2010 vastgestelde Visie Dynamisch Stadscentrum. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- het streven naar een compact centrum met concentratie van functies in "de pit"
- versterken verrassing en beleving: verbreding functies (wonen, cultuur, retail, horeca, evenementen)
- uitgesproken identiteit: versterken Osse identiteit met oog voor cultuurhistorie, couleur locale
- revitalisering De Wal e.o. (locatie V&D – De Wal)
- versterken groene kwaliteiten stadscentrum, ook vanuit klimaatopgave

Het gebied van het Fraterspark bevindt zich in de directe omgeving van het centrum en is hierin één van de "smaakmakers", die extra kwaliteit en beleving toevoegt aan het stadscentrum. Zeker met het oog op haar cultuurhistorische betekenis en groene karakter. Belangrijke opgave is het gebied op een vanzelfsprekende, aantrekkelijke manier te verbinden met de pit en de schil van het centrum. Met de keuze voor een compact stadscentrum wordt in de omgeving (dus ook rond Fraterspark) geen nieuwe retail toegestaan. Het accent ligt op wonen, (kleinschalige) bedrijvigheid / dienstverlening, en eventueel horeca op een bijzondere locatie.



Compact stadscentrum: pit, schil en omgeving

BIJLAGE 5: Foto's plangebied



Luchtfoto, 2018















