De marktselectieprocedure ‘Herontwikkeling Raadhuislaan-Noord Gemeente Oss’ is gewonnen door AM B.V. met de Propositie ‘Linck’. De twee andere inzendingen, ‘De Groene Vallei’ van Ontwikkelcombinatie Van de Ven en Zenzo i.o. en ‘Meet Up’ van BPD B.V., zijn geëindigd op plaats 2 en 3. De gemeente Oss heeft de luxe gehad om uit drie verrassende, unieke en goede plannen te kunnen kiezen, elk een goed uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling.

‘Linck’ van AM B.V. onderscheid zich in positieve zin duidelijk van de andere plannen. Het bevat een uitgebalanceerde visie op de ontwikkeling van de locatie, met veel aandacht voor verbinding door en rondom het gebied, ruimte voor ontmoeting en collectiviteit. Het stedelijke profiel van de Raadhuislaan wordt versterkt, maar door de informele plaatsing van de bouwvolumes, de hoogteopbouw, de geleding en materiaalkeuze van de gebouwen geeft het een ontspannen indruk. Aan de Maasvallei ontstaat een sterk beeldbepalend en samenhangend groen landschap, dat met alle voorgestelde routes sterk dooraderd is voor langzaam verkeer. Het is een heel vanzelfsprekend plan, dat de omgeving uitnodigt mee te gaan in de gewenste transformatie van de Raadhuislaan. De gegeven feedback en kaders zijn vertaald naar een duidelijke verbetering van de visie op de opgave. Het parkeren is goed ondergronds georganiseerd en logisch ontsloten via de Lievekamplaan, zodat de Maasvallei rustiger kan worden. Ook qua functioneel-programmatische kwaliteit onderscheidt de Propositie zich positief ten opzichte van de andere plannen. Er wordt een breed, goed gemengd én door het gebied gemixt woonprogramma van 199 woningen gerealiseerd voor jong en oud, met gemeenschappelijke ruimtes. Een woonvereniging met een host borgt het creëren van een woongemeenschap. In de plint langs de Raadhuislaan komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen, én echte etalagefuncties voor het bedrijfsleven. Naast dat het plan qua duurzaamheid ambitieuze en haalbare oplossingen biedt, onderscheid het zich ook duidelijk met hoe aan de SDG’s invulling wordt gegeven. Het plan als geheel in zijn uitwerking in hoge mate ‘af’ en kent weinig optimalisatie- of aanpassingspunten.

‘De Groene Vallei’ van Ontwikkelcombinatie Van de Ven en Zenzo i.o. schetst wat ruimtelijke kwaliteit betreft een bijzondere, iconische invulling van de locatie die we nog niet kennen in Oss. Kenmerkend is de organische massaopbouw, die reageert op de verschillen in de ruimtelijke omgeving. De vloeiend vormgegeven terrassen met veel groen geven het gebied, samen met het maaiveld een bijzondere nieuwe kwaliteit. Het toepassen van meerdere maaivelden (eerste verdieping, vierde en vijfde verdieping) geven het plan een extra gelaagdheid en nieuwe kansen voor ontmoeting, maar maken het plan ook kwetsbaar. De verbindingen door en in het gebied en de verblijfskwaliteit komen door de bebouwing met relatief veel massa minder goed uit de verf. Er zijn bijzondere werk- en andere functies (‘sociale hubs’) zijn verspreid over het plangebied, met accent op de plint aan de Raadhuislaan. De gegeven feedback en kaders hebben zich niet voldoende vertaald naar een duidelijke verbetering van de visie op de opgave. Het parkeren is goed ondergronds georganiseerd en ontsloten via de Lievekamplaan en/of de Maasvallei. Wat betreft functioneel-programmatische kwaliteit bevat het plan een gemengd programma van 240 woningen, voor jong en oud, die in doelgroep-clusters over het gebied worden verdeeld. Er is veel aandacht voor begeleid/beschermd wonen. Ook wordt met een woningfonds gewerkt aan het vormen van een community. In de plint langs de Raadhuislaan komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen (health), zonder echter etalagefuncties voor het bedrijfsleven. Ook dit plan biedt qua duurzaamheid ambitieuze en haalbare oplossingen, en slaagt er goed in invulling te geven aan de SDG’s. Het plan als geheel kent nog enkele belangrijke optimalisatie- of aanpassingspunten.

‘Meet Up’ van BPD B.V. is wat ruimtelijke kwaliteit betreft een uitgedacht plan, met een fraai ontworpen, ingetogen vormgeving. Het plan geeft een heldere, samenhangende visie op de opgave. De relatief eenvoudige planopzet is tegelijk de kracht van het concept. De Raadhuislaan en de Maasvallei worden met het voorgestelde plein aan de Raadhuislaan fysiek en functioneel verbonden. De plint van de toren en die van het gebouw ernaast geven het plein aantrekkelijke functies. Het plein ligt qua bezonning niet optimaal en trekt de reuring meer het gebied in, waar de focus op de

Raadhuislaan gewenst is. Het binnengebied met de drie parkvilla's geeft het totaal een ontspannen ruimtelijk beeld in samenhang met het omliggende groen. Deze opzet is eenduidig met de identiek vormgegeven villa's en daardoor minder verrassend. Niet alle omliggende woongebouwen kunnen echter meeprofiteren van de openheid van het plan. Wat verbindingen in en door het plan betreft vormen het paviljoen en het parkeren op maaiveld bij de Boterstraat belemmeringen voor routes. De verblijfskwaliteit van het binnengebied is met smalle langzaamverkeersroutes en bescheiden ontmoetingsplekken nog niet overtuigend, ondanks het groene karakter. Het inpandige parkeren in de toren is een innovatieve en creatieve oplossing waardoor ondergronds parkeren niet nodig is en het groen in de volle grond kan staan. De gegeven feedback en kaders hebben zich niet voldoende vertaald naar een duidelijke verbetering van de visie op de opgave. Wat betreft functioneel-programmatische kwaliteit bevat het plan in totaal 194 woningen in een gemengd woonprogramma voor jong en oud, die in doelgroep-clusters over het gebied worden verdeeld. Er is veel aandacht voor zorgappartementen. In de plint komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zonder echter etalagefuncties voor het bedrijfsleven. Ook dit plan biedt qua duurzaamheid ambitieuze en haalbare oplossingen, en slaagt er goed in invulling te geven aan de SDG's. Het plan als geheel kent nog enkele belangrijke optimalisatie- of aanpassingspunten.