Gemeente Oss

Binnenstadsvisie Oss 2045



dtNP

Gemeente Oss

Binnenstadsvisie Oss 2045



Opdrachtgever:
Gemeente Oss

Contactpersoon:
Mevrouw L. Dicou

Projectteam DTNP:
De heer W. Frielink
De heer D. Veenstra

Projectnummer:
2522.0524

Datum:
08 juli 2025

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

dtnp

INHOUD

Voorwoord

Samenvatting 1

Het stadshart van Oss in 2045 2

Inleiding 5

1.1 Een geactualiseerde koers voor de binnenstad van Oss 6

1.2 Ontwikkeling van de Osse binnenstad sinds 2016 8

Opgaven voor de binnenstad van Oss 10

2.1 Verstedelijking in Oss biedt het centrum kansen 11

2.2 Van winkelstraten naar een brede binnenstad 13

2.3 De toekomst omarmen, maar het verleden koesteren 18

Ruimtelijk-functioneel raamwerk: Oss in 2045 21

3.1 Drie pijlers om een nieuwe stap te maken 22

3.2 Een levendige en herkenbare binnenstad 23

3.3 Een groenere binnenstad 27

3.4 Een goed bereikbare binnenstad 30

Projecten 35

4.1 Nieuwe impulsen voor de Osse binnenstad 36

Project 1: Een stads- en evenementenpark voor Oss 37

Project 2: Bioscoop als nieuw gezicht van de binnenstad 39

Project 3: Groene Engel in het groen 41

Project 4: Stedelijke allure op het Jurgensplein 43

Project 5: Wonen (en werken) aan de Oostwal 45

Van visie naar uitvoering 46

5.1 Samen uitvoering geven aan de visie 47

Voorwoord

De wereld verandert sneller dan ooit en Oss beweegt mee. De stad groeit en ontwikkelt zich continu. De industriestad werd een centrum van innovatie, het winkelhart wordt een levendige, gezonde en gezellige ontmoetingsplek. De binnenstad van Oss is altijd het kloppend hart van onze gemeenschap en gemeente geweest. En dat moet zo blijven.

We zijn anders gaan kopen – en dus ondernemen, en anders gaan werken. We doen andere dingen in onze vrije tijd. We hebben meer en andere woningen nodig. Ons vervoer verandert elk jaar. We vinden onze veiligheid en gezondheid belangrijk. We staan voor enorme uitdagingen rond klimaat, energie en bijvoorbeeld leefbaarheid. Bovendien zal geen enkele serieuze overheid dingen in zijn eentje regelen.

Tien jaar geleden hebben we een visie ontwikkeld op ons stadshart. Een visie die nog steeds waardevol is, maar op sommige plekken wel achterhaald. Met deze geactualiseerde visie op de binnenstad zetten we een nieuwe stap in de toekomst van onze stad. Niet alleen vanwege de uitdagingen, maar zeker ook vanwege de kansen: ontmoeten, groen, cultuur, ambachtelijkheid, ontplooiing en het zichtbaar maken van de rijke Osse geschiedenis en identiteit.

Deze visie is ook een uitnodiging. Aan iedereen die Oss een warm hart toedraagt. Laten we samen de schouders eronder zetten en bouwen aan een binnenstad die klaar is voor de toekomst — en die tegelijkertijd voelt als thuiskomen.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
Dolf Warris, wethouder Stadscentrum en Openbare Ruimte



Samenvatting

Een nieuw hoofdstuk voor Oss

Oss is zich als stad opnieuw aan het uitvinden. Dankzij de ligging langs twee snelwegen, aan het spoor en zelfs aan het water heeft Oss een strategische positie. Binnen de regionale verstedelijkingsstrategie van Noordoost-Brabant heeft de stad een belangrijke rol.

Met grote gebiedsontwikkelingen zoals Amsteleind en de spoorzone én 'kleinere' projecten als Euterpepark en Fraterspark wordt er hard gebouwd aan een nieuwe stad. Het zal niet lang meer duren totdat de gemeente de magische grens van 100.000 inwoners bereikt.

De binnenstad: hét visitekaartje van Oss

Met de vernieuwing van de stad is het hoog tijd om ook de koers voor de binnenstad opnieuw uit te zetten. De binnenstad is hét visitekaartje van de stad en de gemeente Oss. Het is de plek waar Ossenaren trots op zijn en waar potentiële nieuwe inwoners zich direct thuis zouden moeten voelen. De komst van het Walkwartier heeft de binnenstad een nieuwe uitstraling gegeven, een nieuw gevoel van stedelijkheid. Of, zoals een Ossenaar het zelf verwoordde: "Oss is een echte stad aan het worden, maar dan zonder de vervelende dingen van een grote stad."

Een brede binnenstad met gebiedsprofielen

De mogelijkheid van online winkelen heeft het fysieke winkellandschap veranderd. De binnenstad van Oss is in de toekomst niet langer een verzameling monofunctionele winkelstraten, maar wordt weer een plek die een brede waaier aan commerciële en maatschappelijke functies huisvest. De vorige koers heeft zijn nut bewezen, maar de gekozen strategie verdient inmiddels verfijning. Met gebiedsprofielen wordt verdere invulling gegeven aan de strategie van de pit en de schil, door een beter programmatisch en ruimtelijk samenspel te garanderen.

Een stedenbouwkundig raamwerk, bestaande uit drie thema's

De verstedelijking van Oss vraagt om strategische keuzes voor de binnenstad. Door te werken aan een drietal thema's wordt de binnenstad van Oss nóg aantrekkelijker, en blijft die tegelijkertijd in balans binnen de groeiende stad. De drie thema's zijn:

- Een levendige en herkenbare binnenstad waar Ossenaren kunnen ondernemen;
- Een groene en gezondere binnenstad waar Ossenaren elkaar ontmoeten;
- Een goed bereikbare binnenstad waar iedere Ossenaar en bezoeker van buiten Oss zich welkom voelt.

Een verkenning van de toekomst aan de hand van vijf grotere projecten

Vijf grotere projecten geven een inkijkje in de mogelijkheden die ontstaan met de nieuwe koers voor de binnenstad. Het zijn geen uitgewerkte plannen, eerder verkenningen van een nieuwe toekomst.

- Project 1: Stadspark Burchtplein/Eikenboomgaard;
- Project 2: Bioscoop als gezicht van de binnenstad;
- Project 3: Groene Engel in het groen;
- Project 4: Stadsleven op het Jurgensplein;
- Project 5: Wonen (en werken) aan de Oostwal.

Om de visie daadwerkelijk uit te voeren stellen we een uitvoeringsprogramma op. Hierin worden alle projecten opgenomen die nodig zijn om de ambities uit deze geactualiseerde Koers Stadshart te verwezenlijken. We stellen prioriteiten, en per project maken we duidelijk wie verantwoordelijk is en welke partijen mee zullen denken of beslissen. Op deze manier delen we de visie op in overzichtelijke onderdelen, en kan tegelijkertijd de basis gelegd worden voor een goede samenwerking tussen gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners, maatschappelijke en culturele partijen.

Het stadshart van Oss in 2045



"Wat een levendige en groene binnenstad is het centrum van Oss geworden! Het is heerlijk winkelen in het commerciële stadshart tussen de drie centrumpleinen. Vanaf het nieuwe plein De Wal tot aan het Heuvelplein en het Walplein is er een leuke en afwisselende mix ontstaan: winkels, vaak van lokale ondernemers, worden afgewisseld met gezellige horecazaken en af en toe een kapper. Op de verdiepingen wordt gewoond, veel meer dan vroeger. Lelijke panden zijn door de eigenaren opgeknapt, en waar mogelijk opgetopt met extra woningen. Dat ziet er weer mooi uit!

Op het vernieuwde Burcht- en Eikenboomgaardplein heeft de grootste transformatie plaatsgevonden. Dit was altijd al de belangrijkste aankomstlocatie voor bezoekers (uit de gemeente, maar ook van buiten Oss), maar nu heet de stad je hier ook echt welkom. Wanneer je omhoog komt uit de ondergrondse garage, waar je de auto hebt geparkeerd, lacht het grote nieuwe stadspark je toe! Het was even puzzelen, maar ook de kermis en de warenmarkt zijn hier gewoon gebleven; de Ossenaar kan en wil immers niet zonder. Bovendien is er hier een nieuwe bioscoop gebouwd, direct aan het stadspark. Na de film duiken veel mensen nog even het centrum in, om op de Heuvel of in de Peperstraat gezellig wat te eten of te drinken.

Rondom dit levendige stadshart is er ook van alles te doen. In het Burgoostkwartier (tussen Burgwal en Oostwal, en Hooghuisstraat en Walstraat) wordt gewerkt, op kantoor of in kleinere

ateliers. Hier zie je nu bijvoorbeeld een meubelmaker zijn vak uitoefenen. Het nieuwe Walkwartier bruist. Leerlingen van het TBL halen er vaak nog even een boek uit de bieb, wanneer de schooldag voorbij is. Evenementen krijgen volop de ruimte in de binnenstad; die extra levendigheid is iets waar heel Oss trots op is.

De drie centrumpleinen worden omsloten door een groen netwerk van nieuwe buitenruimtes, voor alle inwoners en bezoekers van de binnenstad. Op een zonnige dag zit het hier vol met zonnende stadsbewoners en picknickende bezoekers van het centrum. Na een dag thuiswerken is het bovendien de ideale plek voor een klein ommetje in de buurt. Deze groene ruimtes zijn verbonden door een aantal groene fietsroutes en royale voetpaden, zodat het stadshart ook goed verbonden is met het Pivot Park en het station. Het 'rondje centrum' is niet voor niets een begrip geworden onder de lokale hardlopers. Ook fietsers voelen zich welkom in het centrum, dankzij enkele moderne bewaakte fietsenstallingen aan de rand van het voetgangersgebied. Zodra je afstapt, begint het bezoek aan de stad. Toch liever met de auto naar het centrum? In de vernieuwde parkeergarages is altijd voldoende plek.

De binnenstad van Oss heeft zich wederom opnieuw uitgevonden. En toch, tegelijkertijd voelt het alsof het nooit anders geweest is!"



Inleiding



1.1 Een geactualiseerde koers voor de binnenstad van Oss

Bijna tien jaar geleden werd de ‘Koers Stadshart’ vastgesteld. Het belangrijkste project uit die visie, het Walkwartier, is inmiddels open. Intussen is Oss verder gegroeid en komen er nieuwe uitdagingen op de binnenstad af. Hoog tijd dus om de nieuwe koers voor de binnenstad van Oss uit te zetten.

Op zoek naar een nieuwe balans

De vorige koers[a] voor de binnenstad van Oss is inmiddels bijna tien jaar oud. Inmiddels dienen zich echter nieuwe uitdagingen aan, die vragen om een duidelijke visie op thema’s die horen bij een groeiende stad: wonen, bedrijvigheid, klimaat, gezondheid, bereikbaarheid en inclusiviteit.

In deze koers voor de binnenstad wordt gezocht naar een nieuwe balans. Hoe ziet het centrum van Oss eruit in 2045? Wat is er allemaal te doen? Hoe maken we het hart van de stad en haar gemeenschap toekomstbestendig? Wat is nodig om goed te kunnen blijven ondernemen in het centrum? En welke ingrepen zijn er nodig om het centrum op een goede manier achter te laten voor de generaties na ons?

a Koers Stadshart Oss 2016.

Leeswijzer

Op de volgende pagina’s wordt kort beschreven wat de ontwikkeling van de Osse binnenstad is geweest sinds 2016. Hoofdstuk 2 behandelt vervolgens de belangrijkste trends en uitdagingen die op de binnenstad van Oss afkomen. In hoofdstuk 3 wordt een stedenbouwkundig raamwerk neergezet met de belangrijkste keuzes voor de binnenstad van Oss. Hoofdstuk 4 laat voor een aantal belangrijke projectlocaties zien welke kansen er ontstaan door de strategische keuzes die in deze koers gemaakt worden. De stappen die nodig zijn om van visie naar uitvoering te gaan staan beschreven in hoofdstuk 5.



De nieuwe koers: bedacht samen met Oss

De toekomst van de stad bedenk je samen. In eerdere trajecten, bijvoorbeeld in het kader van ‘Oss: Stad met toekomst’, waren al belangrijke gesprekken en debatten gevoerd met de stad. Maar vanzelfsprekend hebben we tijdens het bedenken van de nieuwe koers ook ons oor te luisteren gelegd bij verschillende partijen. Allereerst zijn er meerdere sessies geweest om met ambtenaren vanuit allerlei disciplines te discussiëren over de te maken keuzes. Met een marktkraampje en een grote kaart zijn we op een zaterdag op de Heuvel gaan staan om de binnenstadsbezoekers te vragen wat zij van het centrum van Oss vonden. Deze gesprekken leverden veel nuttige input op. Daarnaast is er meerdere keren contact geweest met CMO, en is er een avond met ondernemers georganiseerd om de voorlopige richting van de visie te toetsen. De voorlopige visie is vervolgens aangepast, en daarna op een inloopbijeenkomst opnieuw voorgelegd aan binnenstadsbewoners en centrumondernemers. Een stuk voor Oss, bedacht met Oss.



1.2 Ontwikkeling van de Osse binnenstad sinds 2016

De Koers Stadshart uit 2016 keek met name naar de binnenstad van Oss als winkelgebied. De destijds verwachte afname van het aantal winkels heeft plaatsgevonden, en de destijds ingezette strategie van de pit en de schil heeft zijn werk gedaan.

Online winkelen heeft geleid tot minder fysieke winkels

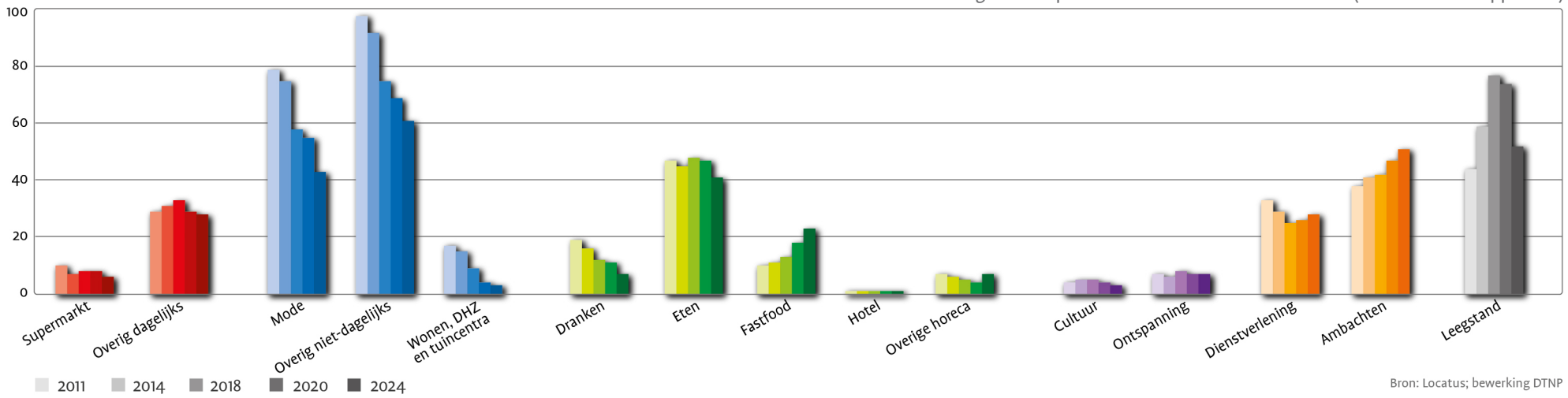
De vorige koers had een duidelijke focus: het realiseren van een compact winkelgebied met zo min mogelijk leegstand. Dit had alles te maken met de context destijds. De toename van online winkelen zette het fysieke winkelaanbod onder druk, met leegstand in de winkelstraat tot gevolg. Zo stond de V&D, een groot pand in de binnenstad van Oss, leeg. Ten tijde van de vorige koers werd al voorspeld dat het aandeel online bestedingen, destijds circa 15% in de niet-dagelijkse sector, een verdere vlucht zou nemen. Die verwachting is uitgekomen. In 2021 werd circa 32% van alle bestedingen in de niet-dagelijkse sector online gedaan[a].

De strategie van pit en schil is nog steeds relevant

De strategie uit de vorige koers, waarin een compact gebied aangeduid wordt voor concentratie van commerciële publieksfuncties, is belangrijk geweest en is in 2025 nog steeds relevant. De ontwikkeling van het publieksgerichte aanbod in het centrum van Oss laat dit zien. Het niet-dagelijkse winkelaanbod (de blauwe balken hieronder) is sterk afgenomen: van meer dan 200 verkooppunten in 2011 naar circa 110 verkooppunten in 2024. Deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden in een periode van inwonersgroei (zo'n 4.500 nieuwe inwoners in de gemeente). Hoewel nieuwe inwoners de afname van de fysieke winkels enigszins tegen kunnen gaan (meer economisch draagvlak) stond deze groei het afgelopen decennium geenszins in verhouding tot het negatieve effect van online winkelen.

a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

Ontwikkeling aanbod per branche in het centrum van Oss (in aantal verkooppunten)



Bron: Locatus; bewerking DTNP

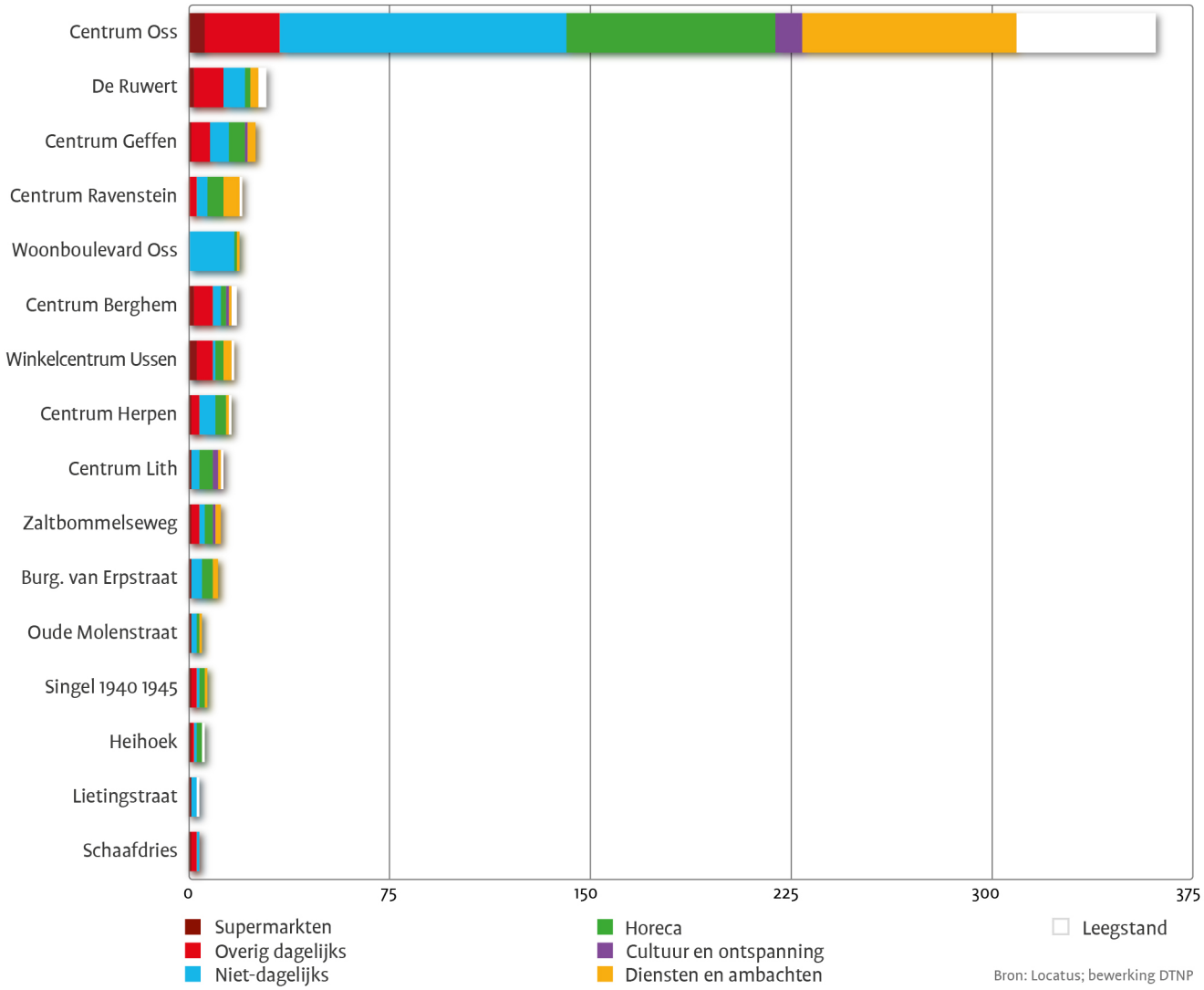
Minder winkels en meer andere functies in het centrum (maar niet evenveel)

Een deel van de verdwenen winkels is ingevuld door ander commercieel programma. De Peperstraat is inmiddels een bruisend en gezellig horecastraatje. Ook zijn er nu meer diensten en ambachten (bijvoorbeeld de kapper of de nagelstudio). Niet elke winkel is ingevuld met een andere publieksgerichte functie. Een deel van de winkels is getransformeerd, bijvoorbeeld tot een woning. Dit effect (door de strategie van de pit en de schil) is te zien in de ontwikkeling van de leegstand: eerst nam die toe, maar inmiddels is het aantal leegstaande panden afgenomen.

Het centrum is nog steeds hét hart van de Oss

In totaal zijn er minder publieksgerichte functies overgebleven in het centrum van Oss. Desalniettemin is het nog steeds dé plek in de gemeente met verreweg het grootste en meest diverse aanbod (in aantal en in vierkante meters). De omvang van het aanbod in het centrum van Oss is grofweg tien keer zo groot als bijvoorbeeld de Ruwert of het centrum van Berghem. Het centrum van Oss is simpelweg hét belangrijkste en meest diverse winkelgebied voor de Ossenaar, of die nou uit de stad komt of uit een van de kleinere dorpen in de gemeente.

Publieksgericht aanbod in de winkelgebieden van Oss (in aantal verkooppunten)



Bron: Locatus; bewerking DTNP

Opgaven voor de binnenstad van Oss



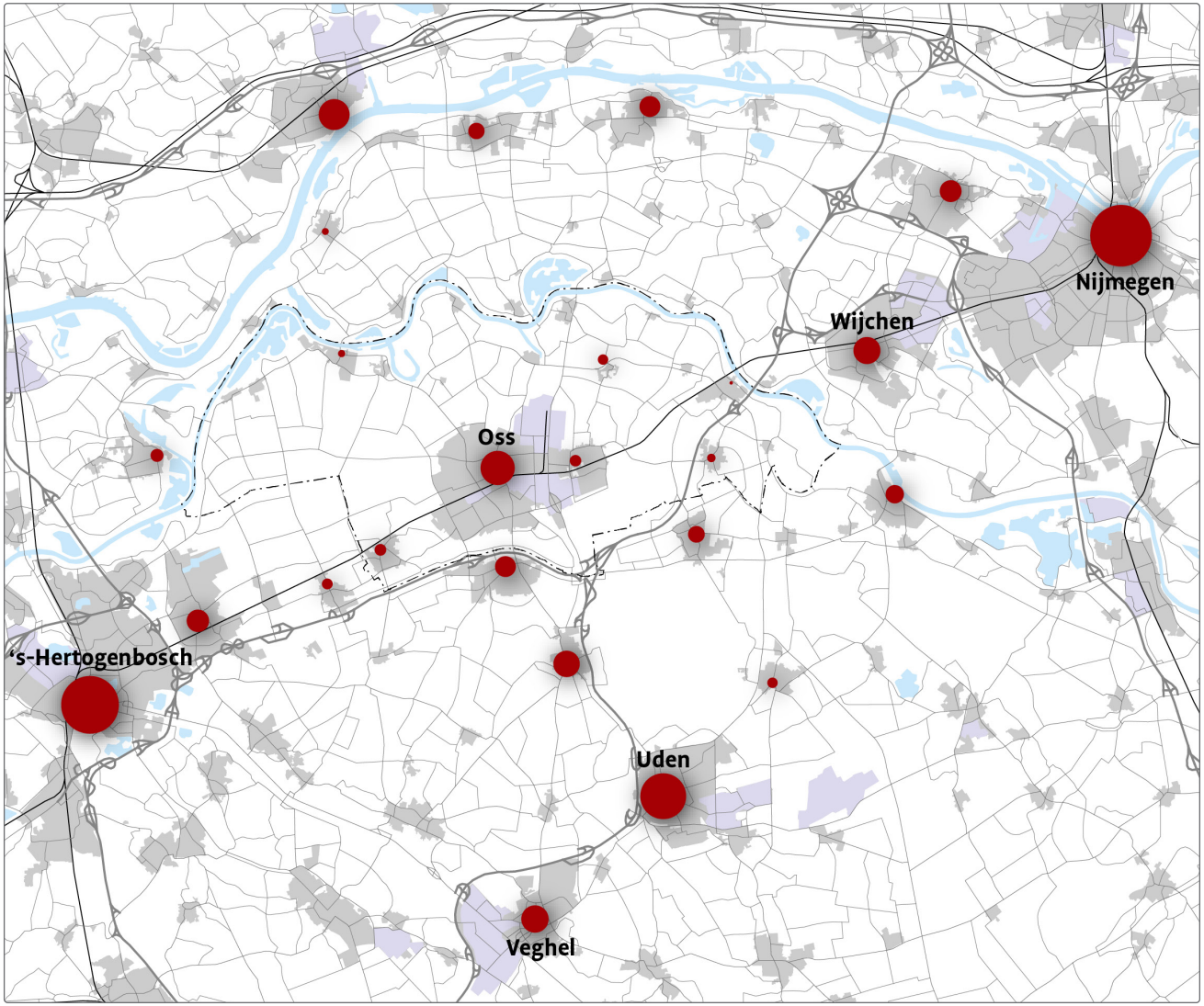
2.1 Verstedelijking in Oss biedt het centrum kansen

Oss is zichzelf opnieuw aan het uitvinden. De verstedelijkingsambities brengen nieuwe dynamiek en zorgen ervoor dat de gemeente groeit. Dat biedt kansen, maar vraagt ook om keuzes. De binnenstad is hét visitekaartje van de gemeente. Hier laat Oss aan alle bestaande en nieuwe Ossenaren zien wat ze allemaal te bieden heeft.

Strategische ligging zorgt voor nieuwe dynamiek

De ligging van Oss, op de grens van Noord-Brabant en Gelderland en aan de spoorlijn tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen, is kansrijk. Dankzij haar treinstations kan Oss een belangrijke rol op zich nemen in de verstedelijkingsambities van de regio. De groei die Oss de komende jaren door zal maken, zorgt er voor dat iedereen die in Oss wil wonen, er ook kan (blijven) wonen. Het zorgt ook voor nieuwe dynamiek: de spoorzone wordt een nieuw stedelijk woon-/werkgebied, waar veel nieuwe inwoners gaan leven; in en rondom het stadshart staan met Linck en Fraterspark een aantal grote woningbouwplannen klaar en Pivot Park ontwikkelt zich verder tot een toonaangevend werkgebied op farmaceutisch gebied. Dankzij haar strategische positie, komt de ontwikkeling van Oss in een stroomversnelling.

Centrumgebieden in Oss en de regio (geschaald naar omvang van publieksgericht aanbod in vierkante meters)



Verstedelijking zorgt voor toenemende druk op de fysieke ruimte

Deze nieuwe dynamiek maakt van Oss een aantrekkelijkere, maar ook een drukkere stad. Verstedelijking betekent niet alleen dat er meer woningen en inwoners komen, er zal ook meer behoefte zijn aan voorzieningen. Naast voldoende commerciële voorzieningen, om bijvoorbeeld boodschappen te doen of om wat te eten en te drinken, zijn ook werkplekken en maatschappelijke voorzieningen van belang, zoals scholen of een huisarts. Daarnaast ontstaat met iedere woning meer vraag naar een gezonde leefomgeving met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte: of dat nou een klein trapveldje in de buurt is of een groter stadspark.

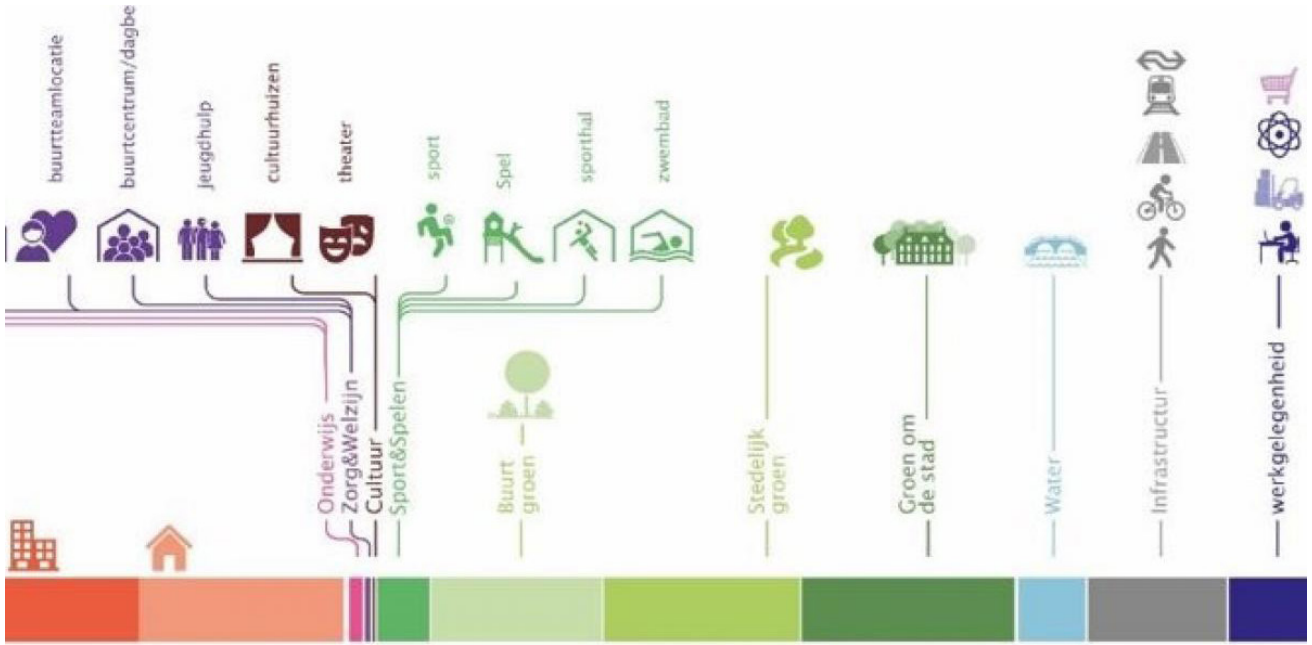
Om de verstedelijkingsopgave te laten slagen, zijn slimme keuzes nodig om de (soms) botsende belangen in de fysieke ruimte zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. In de binnenstad is de ruimtedruk het grootst. Door efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte kan de stad in de toekomst nog steeds iedere bezoeker een warm welkom bieden. Hier bruist het; er is altijd wel wat te doen. Nieuwe projecten geven de binnenstad een nieuw, meer stedelijk gezicht. Het Walkwartier biedt een voorproefje van hoe die toekomst eruit zou kunnen zien.

De binnenstad van Oss is van en voor de Ossenaar

Ondanks de ruimtedruk zijn de verstedelijkingsambities vooral goed nieuws voor de binnenstad. Vrijwel iedere Ossenaar komt hier met enige regelmaat, of je nou in het centrum woont of in een kleiner dorp. Het centrum van Oss heeft vooral een functie voor de inwoner uit de eigen gemeente. Uit koopstromenonderzoek blijkt dat bijna 90% van de bestedingen in het centrum nu uit de gemeente Oss komt[a].

a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

Gezien de omvang van omliggende centra is een grotere regionale positie niet te verwachten: Nijmegen en Den Bosch hebben een groter aanbod, en de omvang van het aanbod in Uden is vergelijkbaar. Maar nieuwe bewoners komen ongetwijfeld een kijkje nemen in de Osse binnenstad, om te zien wat hun nieuwe thuisplaats allemaal te bieden heeft. Zeker omdat voor veel nieuwkomers de binnenstad hun directe leefomgeving is; zij zullen iedere dag in het centrum te vinden zijn.



De Utrechtse barcode voor verstedelijking laat zien dat met nieuwe woningen (de lichtrode balkjes) ook de aanvullende ruimtevraag toeneemt (bron: Ruimtelijke strategie Utrecht 2040)

2.2 Van winkelstraten naar een brede binnenstad

De mogelijkheid van online winkelen heeft het fysieke winkellandschap veranderd. Binnensteden zijn niet langer monofunctionele winkelstraten maar worden, net als de agora vroeger, weer plekken die een brede waaier aan functies huisvesten. De vorige koers heeft zijn nut bewezen, maar de gekozen strategie verdient inmiddels verfijning.

Een breed geprogrammeerde binnenstad als antwoord

De eenzijdige focus op winkelen uit het verleden heeft centrumgebieden kwetsbaar gemaakt. De afname van fysieke winkels zorgde voor gaten in de winkelstraat, wat de levendigheid van stadscentra in heel Nederland niet ten goede kwam. Het heeft voor een herijking gezorgd. Van oudsher is het centrum van de stad juist een plek waar vrijwel alles samenkomt. In de Griekse 'agora' of het Romeinse 'forum' ontmoette men elkaar; er werd gehandeld, maar er was ook ruimte voor debat, onderwijs, cultuur en sport. Dit perspectief (of het nou de 'brede binnenstad' of 'de moderne agora' wordt genoemd) biedt hoop voor de toekomst van Nederlandse binnensteden. Wanneer het stadscentrum weer een mengelmoes van allerlei (publieks-) functies is, komt het gebied weer tot leven.

De Osse binnenstad: breder dan eerst...

Het centrum van Oss (het stadshart, maar ook het gebied rondom het station) heeft al meer te bieden dan alleen winkelstraten. Met de ontwikkeling van het Walkwartier is het belangrijkste project uit de vorige koers gerealiseerd. Het gaat het centrum een impuls geven, door (helemaal in lijn met de brede binnenstad) maatschappelijke en culturele functies zoals het Stadsarchief en de bibliotheek terug te brengen in het centrum. De Groene Engel is een culturele parel, en met het Jan Cunen-museum en de (straks vernieuwde) Lievekamp zijn er meer culturele smaakmakers. Er worden veel evenementen georganiseerd in de binnenstad (met de jaarlijkse kermis als absoluut hoogtepunt), en de warenmarkt op Eikenboomgaardplein, Terwaenen en de Heuvel is een wekelijkse publiekstrekker. Met het Hooghuis Titus Brandsmalyceum (TBL) is ook onderwijs al een onderdeel van de Osse brede binnenstad.

...maar het kan nog gemengder

Tegelijkertijd biedt het perspectief van de brede binnenstad nieuwe kansen voor het Osse stadshart. Er kan meer ruimte geboden worden voor zorgfuncties zoals een fysio, of voor werkfuncties zoals kleinere maakbedrijven (iets dat prachtig past bij het industriële verleden van het centrum).



monofunctioneel



multifunctioneel
diversiteit = kwaliteit

Een nieuwe koers: gebouwd rondom gebiedsprofielen

In de vorige koers is de brede programmatische mix ruimtelijk niet verder gespecificeerd. De schil werd als één gebied neergezet: hier mag meer dan alleen winkelen. Wat voor sfeer dat dan heeft, en hoe dit programmatisch en ruimtelijk in elkaar steekt, daar is destijds minder aandacht aan besteed.

Om een brede binnenstad te laten werken, is het nodig om specifieker te zijn over welke functie waar gewenst is, ook in de schil. Een economisch vitaal centrum is een centrum waarin ondernemers kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid (bijv. de klant die naar de binnenstad komt voor de ene winkel, maar ook nog een impulsaankoop doet bij de naastgelegen winkel) en waar de fysieke ruimte inspeelt op specifieke vestigingsvoorkeuren van ondernemers. Dit geldt niet alleen voor winkels, maar voor alle functies die een brede binnenstad te bieden heeft. Kleinere maakbedrijven zijn gebaat bij een straat waar een busje voor de deur kan staan, en de Peperstraat is juist zo'n fijn horecamilieu omdat het een knus en groen straatje is. Gebiedsprofielen koppelen een programmatische koers aan ruimtelijke ingrepen, waardoor er verschillende typen vestigingsmilieus kunnen ontstaan die de binnenstad als geheel beter laten functioneren.



Een bredere binnenstad is ook een plek waar gewoond wordt

Een ander kansrijk perspectief voor de binnenstad van Oss is om in te zetten op de kracht van het gebied als een stedelijk woonmilieu, in de luwte van het bruisende centrum en dicht bij het station. Het kan de Osse binnenstad nóg aantrekkelijker maken. Grote projecten geven de binnenstad van Oss een nieuw gezicht (zie bijvoorbeeld de sfeerimpressie op deze pagina van Linck). Maar ook kleinere projecten, bijvoorbeeld wonen boven winkels, maken het stadscentrum levendiger. Nieuwe bewoners zijn er immers ook op het moment dat bepaalde functies in de binnenstad hun deuren sluiten, en zorgen ook voor extra draagvlak voor voorzieningen.

Verblijfskwaliteit is een must voor de nieuwe inwoners van het centrum

Hogere dichtheden, kleinere appartementen: het past bij een groeiende stad zoals Oss waarin steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens leven. Deze nieuwe bewoners hebben vaak geen eigen tuin. De openbare ruimte is hun buitenruimte. Dat is de plek waar zij met lekker weer naartoe gaan om in het zonnetje een boek te lezen, om met vrienden te zijn, of om na een werkdag buiten nog een ommetje te lopen (om even de hond uit te laten).

Dit vraagt om meer groene openbare ruimte in de binnenstad van Oss: openbare parken (klein of groot), onderling verbonden door groene wandelroutes. Dit soort plekken zijn er nu te weinig in het centrum van Oss.

Een aantrekkelijke fysieke plek zijn is een ‘unique selling point’ in de concurrentie met online winkelen

Een binnenstad waar de openbare ruimte aantrekkelijk en groen is, is niet alleen noodzakelijk voor de bewoner. Het geeft het centrum ook nieuwe aantrekkingskracht voor bezoekers, en voor bijvoorbeeld jongeren en jongvolwassenen. Centrumgebieden bieden iets anders dan het internet, juist omdat het fysieke plekken zijn. Als bezoeker word je verrast door de winkel of het koffiezaakje dat je nog niet kende, maar waar je tegenaan loopt op weg naar je oorspronkelijke bestemming. Aantrekkelijke centrumgebieden zijn erop ingericht dat bezoekers elkaar ontmoeten, dat het fijn is om er langer te verblijven. Zo kan je optimaal genieten van het stadsleven op straat.



Een aankoop is uiteindelijk het eenvoudigst op internet; het 'unique selling point' van centrumgebieden is juist de verrassing die alleen een fysieke plek kan bieden. Bovendien biedt het bezoekers van de binnenstad openbare ruimte die ook écht openbaar is, en waar je niet hoeft te betalen voor een plekje (in tegenstelling tot veel van de huidige 'openbare' ruimte zoals het terras).

Vergroening maakt het centrum sterker en gezonder

Vergroening versterkt het centrum op allerlei verschillende manieren. En het helpt om de klimaatcrisis het hoofd te bieden (zie blauwe kader). Meer groen is simpelweg noodzakelijk om aan de eigen beleidsdoelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie te voldoen. Niet voor niets wordt het centrum in de Koersnota Klimaatadaptatie aangeduid als een plek die sterker verhit dan andere wijken in Oss, en waar "weinig groene aders of verkoeling anderszins aanwezig" is. Voor de gezondheid van stadsbewoners is het essentieel dat de stad groener ingericht wordt. Onderzoek toont aan dat een groene leefomgeving uitnodigt tot beweging, stress verlaagt, en zorgt voor verkoeling. Oss wil graag een gezonde stad zijn. Met de blik op 2045 is vergroening van de binnenstad daarom een belangrijk puzzelstuk om die ambitie waar te maken.

Binnensteden kwetsbaar in klimaatcrisis

De gevolgen van de klimaatverandering zijn groot, ook voor Nederland. Steden, en binnensteden in het bijzonder, zijn kwetsbaar door het intensieve ruimtegebruik. De hoge mate van verharding zorgt voor hittestress, wat betekent dat het in de binnenstad op warme dagen tot wel 7 of 8°C warmer wordt dan in de gebieden buiten de stad. Tegelijkertijd worden regenbuien heviger en komen ze vaker voor. Wederom is de hoge verhardingsgraad problematisch: het maakt binnensteden bovengemiddeld gevoelig voor wateroverlast, doordat water niet in de bodem kan infiltreren. De hittestress en waterproblematiek zet de leefbaarheid van binnensteden onder steeds grotere druk.

Vergroening als sleutel voor klimaatadaptieve binnenstad

Om binnensteden leefbaar te houden voor inwoners en bezoekers in tijden van een klimaatcrisis is een klimaatadaptieve inrichting noodzakelijk. Vergroening is het sleutelwoord. Bomen en planten koelen de lucht in de stad door verdamping, en bieden zo een antwoord op hittestress. Ook zorgt hoog groen voor schaduw en beschutting op hete dagen. Beschutting voor mensen, maar ook voor gebouwen die hierdoor minder snel opwarmen.

Een groene binnenstad is als een spons

Vast groen in de grond helpt daarnaast enorm bij een goede waterhuishouding. Regenwater bij piekbuien wordt vertraagd afgevoerd, en kan (deels) infiltreren in de bodem. Het riool stroomt hierdoor minder snel vol, waardoor de kans op overstromingen afneemt. Bomen nemen ook CO_2 op, waardoor groene binnensteden een onderdeel van de oplossing voor de klimaatcrisis kunnen worden, in plaats van onderdeel van het probleem.

Een groene binnenstad is een levende binnenstad

Gelukkig hoeft vergroening niet alleen gezien te worden als pure noodzaak. Een groene binnenstad kan als aantrekkelijke fysieke plek de sfeer en beleving bieden die de consument online niet kan vinden. In een groene binnenstad is de verblijfsduur hoger, wat uitnodigt tot grotere uitgaven. Ook verhoogt groen de vastgoedwaarde. Bewoners en bezoekers zijn gezonder en gelukkiger in een groene binnenstad, bijvoorbeeld doordat het de luchtkwaliteit verbetert, stress verlaagt en uitnodigt tot sporten en spelen. Dit is van groot belang nu de binnenstad in toenemende mate ook een woonwijk wordt (veranderend functiebeeld). Een groene binnenstad brengt de binnenstad dus nieuwe economische relevantie, en maakt het een gezondere, socialere en levendigere plek. Zo is vergroening niet alleen noodzakelijk, maar vooral een mooie kans!

Gezonde en efficiënte vormen van verplaatsing krijgen voorrang in de binnenstad

Verkeer is een grote ruimtevrager in iedere stad, maar zeker in autostad Oss. De auto kan tot in de haarvaten van de stad komen, en dus ook op heel veel plekken in het centrum. Voor een goed ondernemersklimaat is het belangrijk dat centrumbezoekers (bijvoorbeeld uit de omliggende dorpen) de binnenstad van Oss met de auto kunnen bereiken.

Maar doordat er veel parkeerterreinen op maaiveld zijn, neemt de auto onevenredig veel ruimte in die niet voor iets anders (zoals vergroening) gebruikt kan worden. Dat kan efficiënter en aantrekkelijker, bijvoorbeeld in gebouwde parkeervoorzieningen dicht op het voetgangersgebied, en is ook nodig in de verstedelijkingsslag die Oss aan het maken is. Daarnaast woont iedere bewoner van de stad Oss op maximaal vijftien minuten fietsen van de binnenstad. Een mobiliteitstransitie is geen doel op zich, maar wel nodig om efficiënter om te gaan met bestaande ruimte.

Dit zijn geen nieuwe ambities. De vastgestelde Koersnota Mobiliteit zet voor de binnenstad in op de fiets en de voetganger. “Het gebied wordt door station Oss centraal ontsloten.” In het recent vastgestelde parkeerbeleid wordt daarnaast voor de binnenstad de wens uitgesproken om “parkeren van auto’s meer te bundelen, bij voorkeur in gebouwde voorzieningen, en meer te bundelen aan de rand van het centrum”. Het zijn logische ambities om van de binnenstad een aantrekkelijkere, veiligere, schonere, groenere en gezondere plek te maken. Nu, en in de toekomst.





2.3 De toekomst omarmen, maar het verleden koesteren

Oss is een eigenzinnige stad die zichzelf steeds weer opnieuw weet uit te vinden, en dat ook durft te laten zien. Cultuurhistorie en een nieuwe toekomst gaan in de binnenstad hand in hand. Het industriële verleden en het sterke lokale ondernemerschap maken Oss bijzonder.

Het verleden koesteren zonder stil te staan

De verstedelijking van Oss gaat veel betekenen voor de binnenstad. Projecten zoals Walkwartier, Fraterspark en Linck laten zien dat de stad durft om zichzelf wederom opnieuw uit te vinden. De Grote Kerk en de Heuvel vormen samen nog steeds het historische hart van de stad. Een stad die gebouwd is op de hoge zandgronden, en via een aantal uitvalswegen al eeuwenlang verbonden is met het omliggende landschap. Maar Oss durfde in de negentiende eeuw ook het industriële tijdperk te omarmen. Stadsgrachten werden gedempt en wallen werden geslecht om ruimte te maken voor de groei van de stad en voor nieuwe fabriekscomplexen. Toen de industrie wegtrok uit de binnenstad ontwikkelde de binnenstad van Oss zich tot stedelijk winkelcentrum en werd de belofte van de auto omarmd.[a]

a Gemeente Oss (2009), Oss Stadscentrum: Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse.

De mentaliteit van Oss: mouwen opstropen en aan de slag

Het is de kracht van Oss. Mouwen opstropen en aanpakken. Je ziet het aan de gebouwen, en merkt het aan de mensen. De binnenstad heeft veel lokale ondernemers met hart voor de stad, en ook het Centrum Management Oss levert een belangrijke bijdrage om de binnenstad telkens weer op de kaart te zetten. Het zorgt ervoor dat de Osse binnenstad op haar eigen manier dat gemoedelijke Brabantse karakter in zich heeft. Er worden veel evenementen georganiseerd met elkaar, en als de kans zich voordoet om een pand te herontwikkelen dan worden de schouders eronder gezet en wordt die kans aangegrepen.

Dat ondernemende karakter levert veel op, en maakt van de binnenstad een bruisende plek. Kijk alleen al naar het prachtige pand op de kop van de Peperstraat, en hoe dit straatje de afgelopen tien jaar weer helemaal tot bloei gekomen is. Het zijn ontwikkelingen om trots op te zijn, ook al zal de Ossenaar dat niet direct laten merken ('juichen met de handen in de zakken' is niet voor niets een gevleugelde uitspraak om de mensen hier te typeren).



Een nieuwe fase voor de binnenstad

Het lef om jezelf opnieuw uit te vinden kenmerkt Oss, en is zichtbaar in de binnenstad. Oud en nieuw bestaan naast elkaar en dat levert een contrastrijk beeld op. Er zijn soms mooie historische panden verloren gegaan (bijvoorbeeld op de hoek van de Kerkstraat en de Heuvelstraat), maar het laat tegelijkertijd zien dat de historie van Oss meerdere periodes kent. Het verleden wordt gekoesterd, maar de nieuwe gebouwen (met een andere uitstraling) laten ook zien dat het een stad met toekomst is. De Grote Kerk blijft een van de belangrijkste herkenningspunten, maar tegenwoordig kijkt die de nieuwe toren van het Walkwartier aan. Het is Oss in een notendop.

Door zuinig te zijn op de plekken die het verhaal van Oss in zich dragen, zoals de sheddaken aan de Oostwal of de goed bewaard gebleven historische bebouwing aan de Eikenboomgaard, kan het verhaal van de stad verteld blijven worden. Maar anders dan historische binnensteden in Nederland, waar behoud vaker voorop staat, past het bij Oss om het nieuwe hoofdstuk van verstedelijking te omarmen en nu weer met frisse ideeën voor de stad aan de slag te gaan. Het weerspiegelt de soms ietwat rebelse houding van de mensen. De stad is nooit af, en het mooie van Oss is dat het ook te zien is.





De binnenstad als sleutel voor geslaagde verstedelijking

Mede met de bijgestelde koers zorgen we ervoor dat de verstedelijking in goede banen wordt geleid, zodat de binnenstad van deze ontwikkeling profiteert, in plaats van dat die bestaande problemen verder vergroot. Nieuwe inwoners zorgen voor nieuw bestedingspotentieel waar lokale ondernemers van kunnen profiteren. Daarnaast geeft de verstedelijking aanleiding om de binnenstad aantrekkelijker en groener in te richten. Slimme keuzes houden de binnenstad bereikbaar, ondanks de groei van het aantal bezoekers. Zo profiteert de binnenstad van de nieuwe inwoners, en profiteren de nieuwe inwoners op hun beurt weer van een vernieuwde en nóg aantrekkelijkere Osse binnenstad. Het luidt wederom een nieuw hoofdstuk in, waardoor de binnenstad een nog rijker geheel zal worden.

Ruimtelijk-functioneel raamwerk: Oss in 2045



3

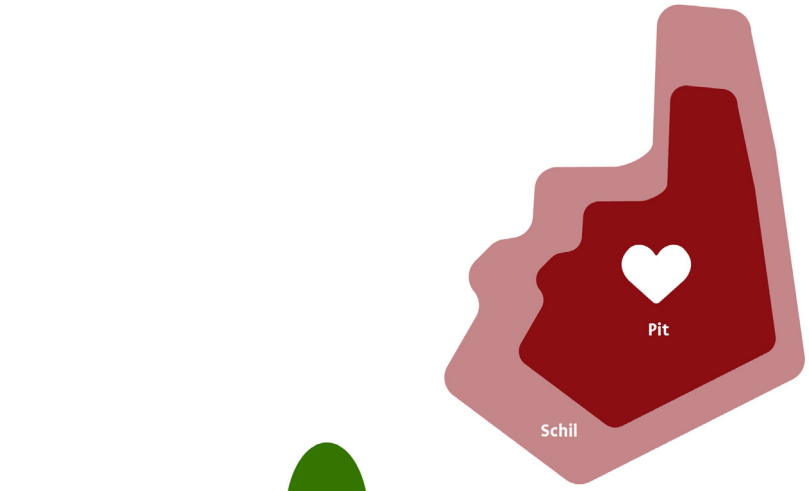
3.1 Drie pijlers om een nieuwe stap te maken

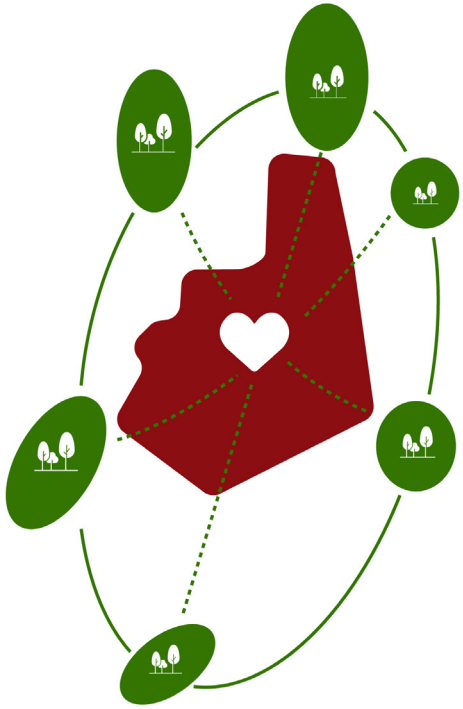
De binnenstad van Oss wordt een nog levendiger centrum, met een grote variëteit aan functies. Met nieuwe verbonden stadsparken rondom het stadshart is Oss klaar voor de toekomst. Bestaande en nieuwe garages, zowel voor de fiets als voor de auto, houden de binnenstad bereikbaar.

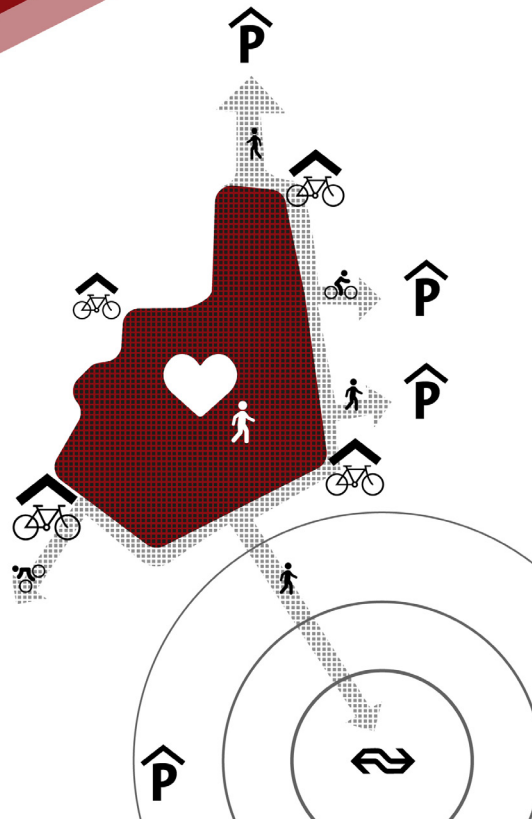
De binnenstad is het visitekaartje van de stad, en de plek waar de historie en toekomst van Oss te zien is. Het is een aankooplocatie met veel lokaal ondernemerschap, maar ook een plek waar Ossenaren elkaar ontmoeten en waar ze geïnspireerd worden. De binnenstad is een werkplek voor de één, een woonwijk voor de ander. Oftewel: veel leven op weinig ruimte. Dit vraagt om strategische keuzes over wat waar kan en wat niet meer vanzelfsprekend is. Met oog voor het verleden willen we aan de slag met de kansen en uitdagingen die de groeiende stad met zich meebrengt.

Een drietal thema's vormen de kern van een balansoefening om de binnenstad de komende jaren nóg aantrekkelijker te maken. De geactualiseerde koers legt de ambitie neer om invulling te geven aan de volgende aspecten:

- Een levendige en herkenbare binnenstad, met een goed functionerende pit en schil, waar Ossenaren kunnen ondernemen;
- Een groene en gezondere binnenstad waar Ossenaren wonen en elkaar ontmoeten;
- Een goed bereikbare binnenstad waar iedere Ossenaar en bezoeker van buiten Oss zich welkom voelt.







3.2 Een levendige en herkenbare binnenstad

De binnenstad van Oss is de huiskamer van de stad. Voor iedereen is er iets te doen. Je kunt er winkelen, uiteten, iets drinken, cultuur snuiven, nieuwe dingen leren of je kunt er iets maken. Een échte brede binnenstad, die kan meebewegen met de tijd.

Een bruisend compact publiekshart tussen drie pleinen

Het commerciële stadshart bevindt zich ook in de toekomst in de basis nog steeds tussen de drie pleinen: Heuvel, Walplein en de vernieuwde Wal. De Heuvel is sinds het ontstaan van Oss het kloppend hart geweest, en dat houden we graag zo. Dit gebied is compact genoeg om ieder pand in te vullen met een publieksgerichte commerciële functie. Een mix van lokale ondernemers en winkelketens wordt hier afgewisseld met horecazaken en bijvoorbeeld een kapper. Iedere voordeur is open voor publiek. De belangrijkste fysieke impuls voor het bruisende publiekshart is het opknappen van panden door woningen boven winkels te realiseren. Op de hoek van de Peperstraat heeft Finch het goede voorbeeld gegeven. Bovendien worden de winkelstraten verder vergroend, naar voorbeeld van De Wal.

Drie smaakmakers rondom het publiekshart

De Kerkstraat, de Peperstraat en Terwaenen zijn onderdeel van het bruisende publiekshart. Ieder straatje heeft zijn eigen sfeer, en vult het gebied tussen de drie pleinen goed aan. Planologisch worden deze straten onderdeel van de schil, wat betekent dat er ook andere functies (behalve woningen) op de begane grond kunnen komen. Ze bieden op die manier de binnenstad ruimte om mee te kunnen bewegen met ontwikkelingen in de hele gemeente. Nu zijn ze gevuld met winkels en horeca, maar in de toekomst kunnen ook andere functies (een kapper, een kantoor of een fysiotherapeut) deel gaan uitmaken van de mix.



Winkelen en ontmoeten op het Walplein


Transformatie maakt de binnenstad aantrekkelijker (Finch)


De kapper als aantrekkelijke publieksfunctie (Kei Scherp)

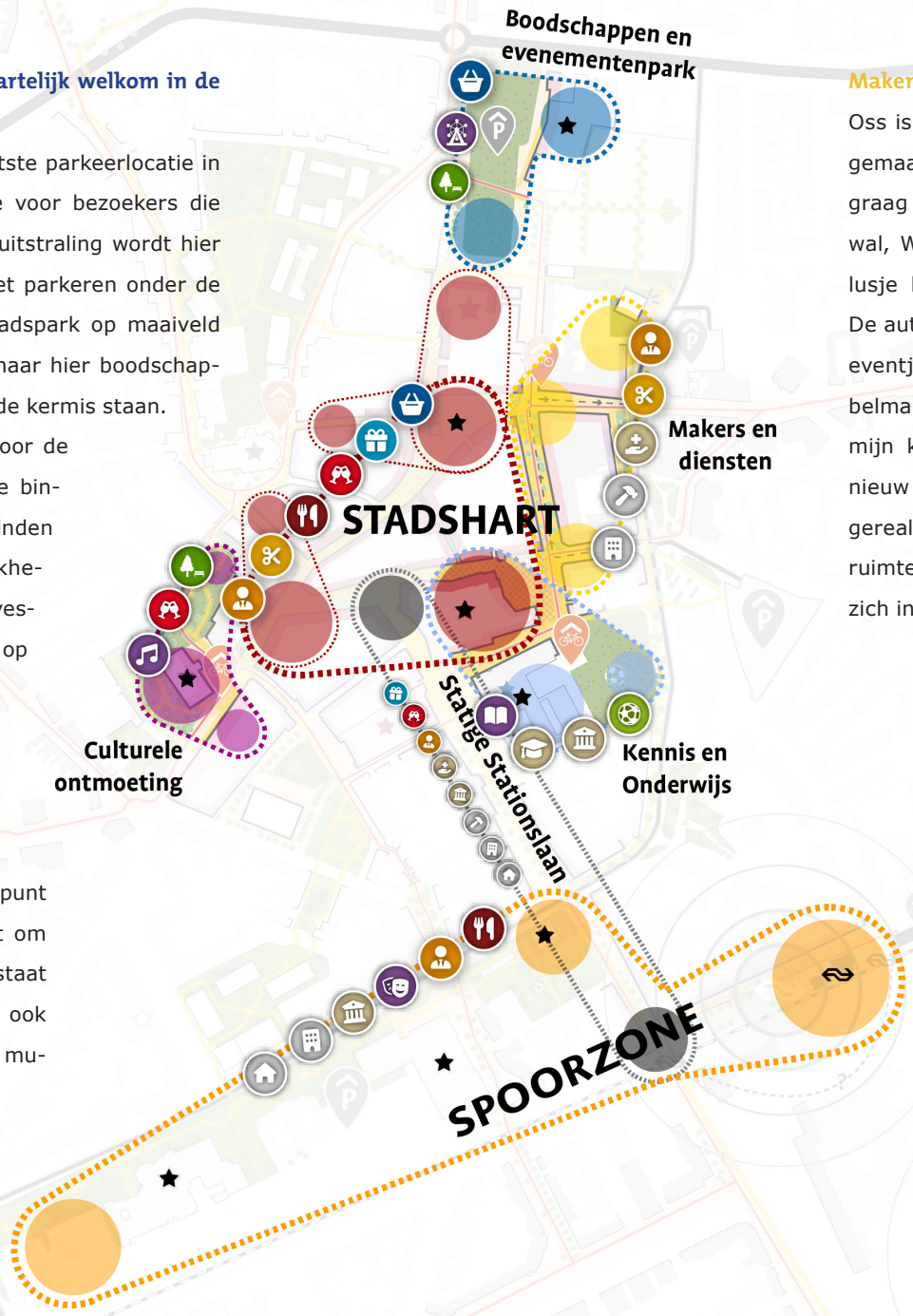

Levendigheid op de terrassen op de Heuvel

Burchtplein & Eikenboomgaardplein: een hartelijk welkom in de binnenstad

De noordkant van de binnenstad is de grootste parkeerlocatie in de binnenstad, en dus dé aankomstlocatie voor bezoekers die met de auto komen. Dit blijft zo, maar de uitstraling wordt hier totaal anders. Er ligt een grote kans om het parkeren onder de grond op te lossen, zodat er een groot stadspark op maaiveld gemaakt worden. Nog steeds kan de Ossenaar hier boodschappen doen en kunnen er evenementen zoals de kermis staan. Het is ook de beste plek in het centrum voor de weekmarkt, die niet makkelijk elders in de binnenstad past. Om deze kant goed te verbinden met het Stadshart worden ook de mogelijkheden verkend om hier een bioscoop te laten vestigen. Zo'n functie hoort in de binnenstad, op een goed bereikbare plek en nabij horeca.

Culturele ontmoeting rondom de Groene Engel

De Groene Engel is het stralende middelpunt van een groene omgeving die uitnodigt om te ontmoeten en te verblijven. Cultuur staat hier centraal. De Kruisstraat is daarom ook een prima plek voor bijvoorbeeld een muziekschool of een atelier zoals K26.



Maken en werken aan de Burgwal

Oss is een industriestad, een stad waar gewerkt en gemaakt wordt. Ook in de binnenstad willen we dit graag meer ruimte geven. Daarom blijft op de Burgwal, Walstraat en Hooghuisstraat een eenrichtingslusje bestaan met een aantal flitsparkeerplekken. De auto of het bestelbusje kunnen hier voor de deur eventjes blijven staan, bijvoorbeeld zodat de meubelmaker zijn dingen kan inladen. Op langere termijn kan de mogelijkheid verkend worden of een nieuw gebouw op de parkeerplaats Oostwal-west gerealiseerd kan worden, om te wonen of om een ruimte te bieden waar extra kleinere maakbedrijven zich in de binnenstad kunnen vestigen.

Kennis en onderwijs rondom TBL en Walkwartier

Het Walkwartier dat hier gerealiseerd is, gaat bijna open. Begin 2026 zijn in het Warenhuis onder andere de bieb en het stadsarchief te vinden. Deze functies sluiten naadloos aan op het Hooghuis Titus Brandsma Lyceum. Zo ontstaat een sfeergebied waar kennis en onderwijs centraal staan, en waar in de toekomst wellicht ook de Volksuniversiteit zich kan vestigen. Het sportveld van TBL wordt aan de randen omgevormd tot openbaar park zodat deze plek in de binnenstad voor meer bezoekers van waarde kan zijn.

De Raadhuislaan en het station als aanvulling op het centrum

Wanneer we het hebben over het centrum van Oss gaat het niet langer alleen over de binnenstad. De spoorzone heeft ook veel te bieden, en dat wordt in de toekomst alleen maar meer. Aan de Raadhuislaan is cultureel aanbod met Museum Jan Cunen en het vernieuwde Theater De Lievekamp, maar zal er ook ruimte voor werkplekken zijn, en voor grote en kleine maatschappelijke functies, zoals het gemeentehuis of een huisarts. Het gebied rondom het station kan zo de binnenstad versterken, en andersom. Het winkel- en horecaprogramma zal, ook in de toekomst, in het stadshart zitten. Maar het gebied langs het spoor blijft ook een levendig stukje Oss, met aanvullende centrumfuncties op een goed bereikbare plek.

De stationslaan als verbinding

De stationslaan (Molenstraat-noord) is inmiddels (deels) heringericht, en is zo een aantrekkelijkere verbinding tussen het stadshart en het gebied rondom het (in de toekomst misschien wel verplaatste en multifunctionele[a]) station. Programmatisch is alles toegestaan in deze statige stationslaan, er mag ook gewoond worden op de begane grond. Het is vooral van belang dat de straat mensen op een natuurlijke manier uitnodigt om van het station naar het stadshart of het Pivot Park te lopen, of andersom. Herstel van het historische karakter als lommerrijke laan met veel bomen kan deze verbinding sterk verbeteren.

a Gemeente Oss & West8 (2024), Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss.



Impressie van het vernieuwde Lievekamptheater



Museum Jan Cunen



Het gemeentehuis: een passende functie in de Osse stationsomgeving



De Molenstraat: een straat met architectonische kwaliteit



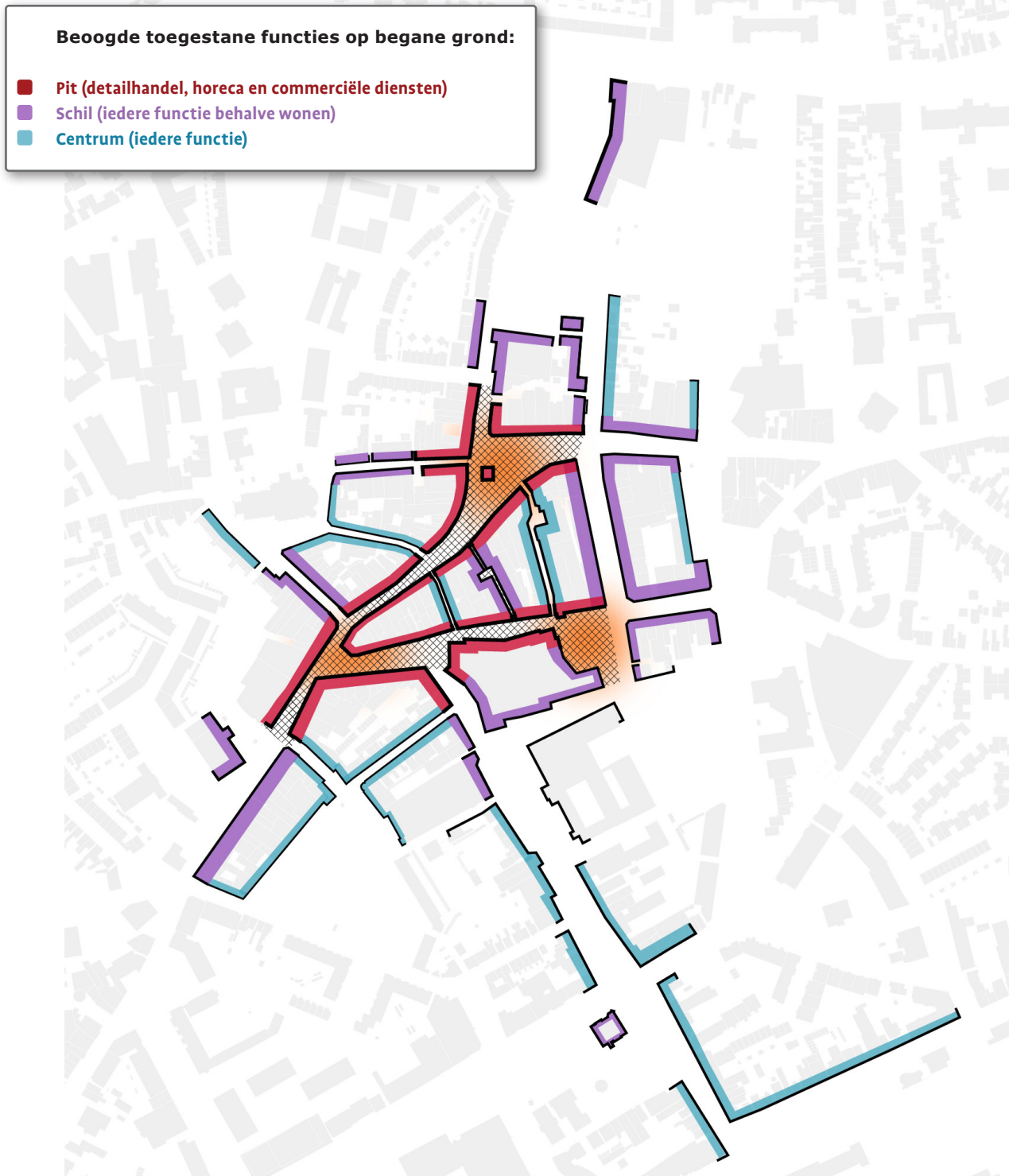
De Molenstraat: in de toekomst een aantrekkelijke groene stadslaan (referentie: Stationsweg, Zwolle)

Een vernieuwde strategie: de pit, de schil en het centrumgebied

De strategie uit de vorige koers van de pit en de schil heeft goed gewerkt, en blijft relevant om winkelpanden gevuld te houden. De druk op de woningmarkt zorgt er echter voor dat in de schil steeds meer gewoond wordt, ook op de begane grond. Het huidige planologisch regime laat dit toe. Dit zet de levendigheid van de binnenstad onder druk. Het leuke van de binnenstad is dat er een levendig straatbeeld is, met etalages waar je naar binnen kunt kijken. Bij woningen op de begane grond gebeurt juist het tegenovergestelde; vanwege (begrijpelijke) privacyredenen blijven gordijnen vaak dicht. Hoe meer dit het straatbeeld gaat domineren, hoe minder publiek de straat gaat voelen.

Om een levendig straatbeeld te beschermen en ruimte te bieden aan functies die we graag zien in de binnenstad, ook functies die er nu nog niet zitten, is een wijziging van de strategie nodig (die ook vertaald wordt naar het omgevingsplan). In de pit zal in de toekomst alleen commercieel publieksgericht programma toegestaan zijn. In de gebieden die aangeduid zijn als schil worden nieuwe woningen op de begane grond niet langer toegestaan. Daarnaast voegen we een centrumbestemming toe, waar alles op de begane grond is toegestaan.

De pit: het commerciële hart, waar alleen detailhandel, horeca en commerciële diensten zijn toegestaan;
De schil: de brede binnenstad, waar iedere functie behalve de woonfunctie is toegestaan;
Het centrum: gemengde straten waar iedere functie is toegestaan.



3.3 Een groenere binnenstad

De Osse binnenstad zal in de toekomst omringd worden door een groene mal van kleinere en grotere openbare parken, verbonden via groene fiets- en looproutes. Het wordt de tuin van nieuwe binnenstadsbewoners, en geeft de binnenstad een nieuw gezicht voor bezoekers.

De verstedelijking van Oss slaagt alleen als ook de binnenstad, en met name de openbare ruimte van de binnenstad, een transformatie ondergaat. Rondom het publiekshart tussen de drie pleinen kan stap voor stap gewerkt worden aan een verbonden groennetwerk. Het maakt van de Osse binnenstad een aantrekkelijker, natuurlijker en gezonder gebied. De bomen geven verkoeling tijdens warme dagen, en het beplanten van voorheen versteende oppervlaktes zorgt ervoor dat de binnenstad als spons gaat werken bij hevige regenval.

Nieuwe parken

Misschien wel de grootste kans voor het centrum van Oss is de mogelijkheid om een nieuw stadspark op de plek van Eikenboomgaardplein en Burchtplein te maken. Deze locatie kan hét nieuwe groene visitekaartje van Oss worden als de auto hier in de toekomst onder de grond geparkeerd kan worden. De twee huidige par-



Een groter stadspark op een parkeergarage (Zuiderdokken, Antwerpen)



Een kleiner stadsparkje in de luwte van de binnenstad (Korenmarkt, Nijmegen)



Plannen zoals het Fraterspark dragen bij aan een groenere binnenstad



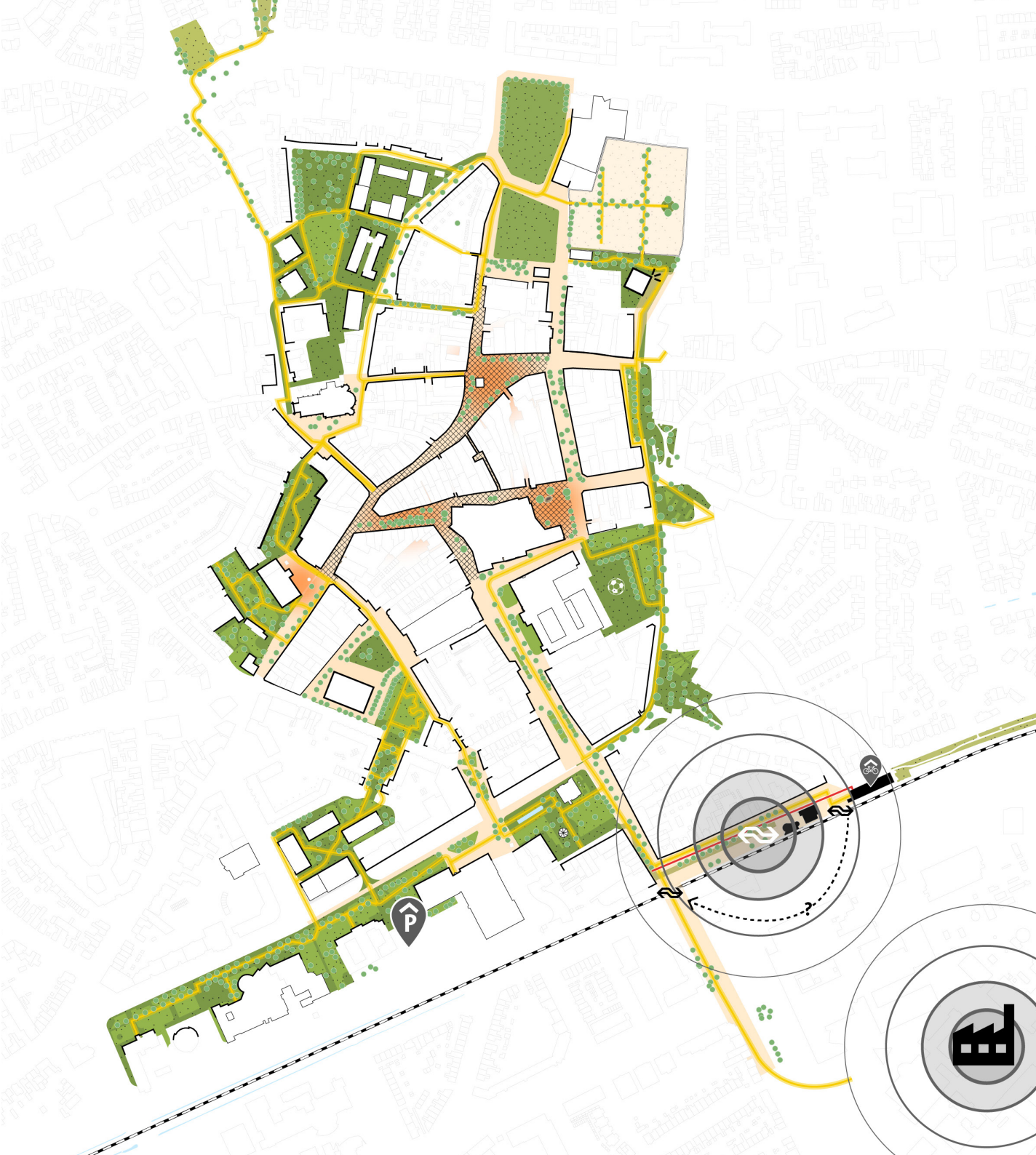
Vergroening kan ook in winkelstraten (De Laat, Alkmaar)

keerterreinen kunnen dan op maaiveld gecombineerd worden tot één groot park. Er zal ruimte blijven voor de kermis, voor andere evenementen en voor de weekmarkt. Maar op de dagen dat deze er niet staan zal het in de toekomst ook een aantrekkelijke plek in de stad zijn.

Daarnaast zal ook het gebied rondom de Groene Engel vergroend worden. Dit kan klein beginnen, bijvoorbeeld door de fietsstraat aan weerszijden te vergroenen en daarnaast een breed voetpad aan te leggen. Maar de mogelijkheden zijn groter. Door het parkeerterrein achter de Hema (Boschpoorthof) en de panden aan dit terrein ook mee te nemen in de planvorming (en de parkeercapaciteit elders op te vangen) liggen er mogelijkheden om deze plek om te toveren tot een sfeervol kleiner stadsparkje. Bestaande plannen om een gedeelte van het sportveld bij TBL om te vormen tot openbaar park met sportmogelijkheden en het maken van een verbinding tussen het Walkwartier en de Oostwal passen goed in het toekomstbeeld. Tel dit alles bij elkaar op, en de binnenstad van Oss heeft ineens drie nieuwe uitnodigende parken, allemaal met een eigen sfeer en gebruik.

Nieuwe verbindingen

Deze parken zullen onderling verbonden worden én goed verbonden worden met de rest van het Stadshart en de spoorzone. Voor de Molenstraat en de Oostwal worden op



dit moment al herinrichtingsplannen gemaakt en uitgevoerd. Er komen meer bomen en waar mogelijk wordt ook halfhoge inheemse beplanting in de grond toegevoegd om de binnenstad van Oss verder te vergroenen en biodiversiteit te verbeteren. Deze straten worden zo ook aantrekkelijke routes voor bewoners en voor mensen die werken op het Pivot Park en in de pauze een wandelingetje willen maken in de stad. De Oostwal en Eikenboomgaard willen we met elkaar verbinden door een groene doorsteek te creëren. Zo ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor mens en dier om groene ommetjes te maken door de binnenstad.

Nieuwe (semi)openbare sferen

Nieuwe woningbouwprojecten in de binnenstad zullen een laatste puzzelstukje zijn om het netwerk van groen uit te bouwen. Projecten zoals Linck en Fraterspark laten dit zien. De nieuwe woongebouwen (met kleinere appartementen) staan in een groene omgeving die door de bewoners gebruikt wordt, maar waar ook buitenstaanders doorheen kunnen lopen. Deze parochiale sfeer, tussen privaat en openbaar in, maakt de binnenstad van Oss completer.

Op de langere termijn zou ook het Jurgensplein een kansrijke locatie kunnen zijn voor zo'n ontwikkeling. Het plein kan voor de helft bebouwd worden, de andere helft kan ingezet worden als groene openbare ruimte. Parkeren zal dan wel (indien nodig) opgelost moeten worden onder de grond.



3.4 Een goed bereikbare binnenstad

Meer inwoners betekent ook meer verplaatsingen. Om de binnenstad bereikbaar te houden wordt de fiets belangrijker. Ook autobezoekers zijn in de toekomst welkom, maar de auto zelf zal minder aanwezig zijn in het straatbeeld.

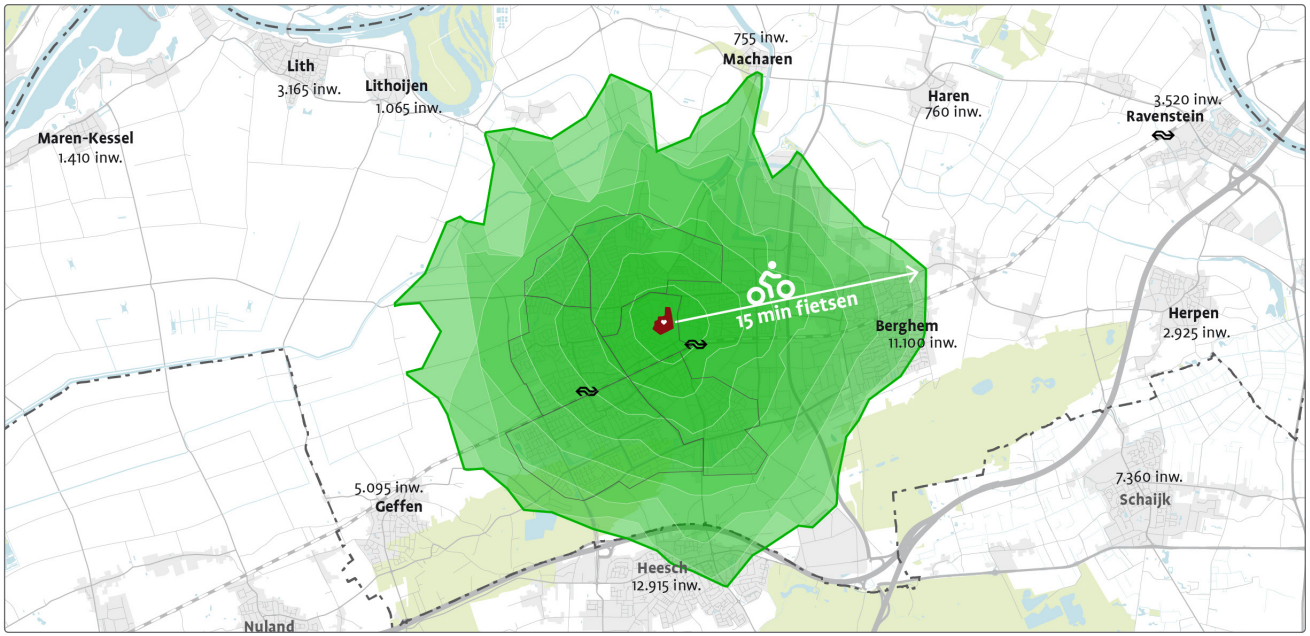
Mobiliteit is een belangrijke ruimtevrager

De binnenstad zorgt voor veel verplaatsingen, omdat het dé plek is waar alle Ossenaren iets te zoeken hebben; of het nu een bewoner van het centrum is die met de trein thuiskomt na een werkdag in Nijmegen of juist de Lithenaar die op zaterdag de auto pakt en gaat winkelen. Mobiliteit is een belangrijke ruimtevrager. De manier waarop mensen zich verplaatsen kan daarom een belangrijk puzzelstukje zijn in het waarmaken van ambities voor de binnenstad.

Op dit moment komt 45% van de binnenstadsbezoekers met de auto[a]. Dit mobiliteitsgedrag zit een aantrekkelijke binnenstad steeds meer in de weg. Iedere nieuwe inwoner zorgt voor nieuwe verplaatsingen. Wanneer de verstedelijkingsgroei gecombineerd wordt met hetzelfde verplaatsingsgedrag is er steeds meer ruimte nodig voor mobiliteit: steeds meer parkeerplaatsen, steeds meer rijbanen. Dit is geen houdbare situatie, gezien de beperkte fysieke ruimte van de binnenstad. En het is ook geen wenselijke situatie, gezien de ambities om bijvoorbeeld de openbare ruimte van de Osse binnenstad te vergroenen. Het recent vastgestelde parkeerbeleid zet niet voor niets in op het meer bundelen van parkeren in de binnenstad[b].

Met de nieuwe koers sluiten we aan bij het parkeerbeleid, en kiezen we voor twee oplossingsrichtingen om te zorgen dat de binnenstad niet dichtslibt door alle extra verplaatsingen. Aan de ene kant kiezen we ervoor om bewoners van Oss te stimuleren om met de fiets te komen, aan de andere kant efficiënter om te gaan met de ruimte die de auto vraagt. Deze twee strategieën houden de binnenstad bereikbaar, maar creëren ook ruimte om andere ambities waar te maken.

Het merendeel van de inwoners in gemeente Oss woont binnen vijftien minuten fietsen van het centrum



a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

b Gemeente Oss (2025), Beleidsnota parkeren.

Oplossing 1: stimuleren en faciliteren van de fiets

Iedereen die in de stad Oss woont, woont binnen een kwartier fietsen van de binnenstad (met een normale fiets, met een elektrische fiets gaat het nog sneller). Voor het merendeel van de Ossenaren is de fiets dus een goed vervoersmiddel om de binnenstad mee te bezoeken. Op één parkeerplaats voor een auto passen tien fietsen, en het is gezonder en duurzamer om met de fiets naar de binnenstad te komen. De fiets is daarmee een enorme kans voor de binnenstad. Niet voor niets wordt in het nieuwe parkeerbeleid en in de Koersnota Mobiliteit de fiets centraal gezet.

Aantrekkelijke en groene fietsstraten (gebaseerd op de uitvalswegen die er van oudsher zijn) verbinden de binnenstad met de rest van de gemeente. Om bezoekers uit te nodigen om vaker de fiets te pakken naar de binnenstad, worden *direct* aan het voetgangersgebied nieuwe (bewaakte) fietsenstallingen gerealiseerd. Zo fiets je bijvoorbeeld vanuit Ussen met zo min mogelijk onderbrekingen de binnenstad in, en kun je je (elektrische) fiets veilig kwijt. Aan de Koornstraat en nabij Eikenboomgaard zijn er (ook vanuit het parkeerbeleid) ambities om twee nieuwe fietsenstallingen te realiseren. De fietsparkeerplekken bij TBL kunnen op zaterdag (wanneer de leerlingen er geen gebruik van maken) opengesteld worden

Fietsstraten met fietsenstallingen aan het voetgangersgebied verbinden de binnenstad met de rest van de gemeente



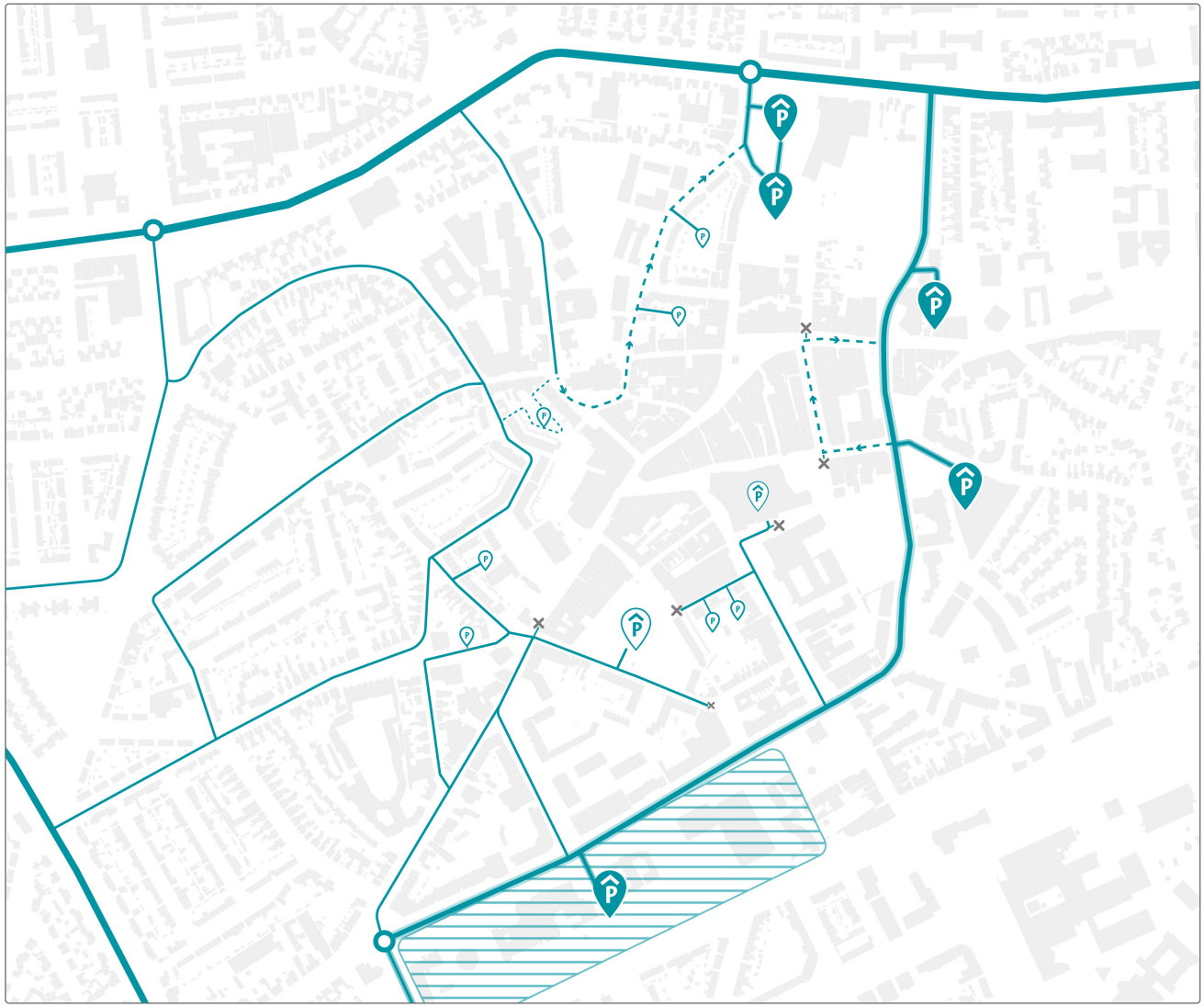
voor binnenstadsbezoekers. De fietsparkeerplek bij de Groene Engel kan mogelijk op termijn vervangen worden door een gebouwde fietsenstalling bij het Jurgensplein of het Boschpoorthof (zie project Groene Engel in hoofdstuk 4).

Oplossing 2: efficiënter omgaan met parkeren

Het stimuleren van ander mobiliteitsgedrag betekent niet dat de auto er niet meer mag zijn. Maar het kan wel efficiënter. Met het recent vastgestelde parkeerbeleid is een stap gezet richting een nieuwe balans. Parkeerterreinen op maaiveld zijn op termijn niet langer de norm. Binnenstadsbezoekers kunnen hun auto op loopafstand van het voetgangersgebied kwijt in een garage (de Bergossgarage en de parkeergarage Oostwal-Oost liggen op minder dan 200 meter lopen van het stadshart). De nieuwe ondergrondse garage die op termijn op Eikenboomgaardplein en Burchtplein gerealiseerd wordt, zal de belangrijkste locatie voor binnenstadsbezoekers met de auto worden, bijvoorbeeld voor dorpsbewoners uit het noorden van de gemeente.

Door deze ingrepen kan afscheid genomen worden van een aantal kleine parkeerterreinen in de binnenstad. Het kleine parkeerterreintje aan de Koornstraat wordt omgebouwd tot fietsparkeervoorziening. Maar ook het

Kansen voor een autoluw centrum: mogelijke toekomstige verkeersstructuur voor de auto, met duidelijke parkeergarages voor bezoekers en minder doorgaand verkeer



grotere parkeerterrein achter de Hema kan in fases heringericht worden tot een plek zonder auto's. De totale parkeercapaciteit neemt niet af, maar wordt anders georganiseerd, waardoor er stap voor stap meer openbare ruimte overblijft voor ander gebruik.

Ook wordt er een grote garage gebouwd aan de Raadhuislaan. Deze is niet direct voor binnenstadsbezoekers relevant, maar biedt wel ruimte voor de auto's van binnenstadsbewoners en werkenden, en zorgt daarmee ook voor verlichting op parkeerplaatsen die dichter bij het Stadshart liggen. Met het station op loopafstand is het niet onredelijk om van binnenstadsbewoners te vragen hun auto niet meer direct voor de deur te parkeren, maar in een garage. Zo helpt de kracht van een intercity-station om de verstedelijking te laten slagen. Een ondergrondse garage bij het Jurgensplein zou in de toekomst een mogelijkheid kunnen zijn, maar deze ontwikkeling heeft geen prioriteit. De komende jaren blijft dit een locatie voor kort bezoekersparkeren.



Minder autoverkeer dwars door de binnenstad

Niet alleen zal er in de binnenstad ruimte vrijgespeeld worden door parkeren in gebouwen of ondergronds op te lossen, het bundelen helpt ook om minder auto's door de binnenstad te laten rijden op zoek naar een parkeerplek. Het mes snijdt zo aan twee kanten. De Singel 1940-1945 is de belangrijke ontsluitingsroute om als autobezoeker bij een van de grote parkeergarages terecht te kunnen. Op de Oostwal is de verkeersfunctie in de toekomst minder dominant, en vooral gericht op bestemmingsverkeer. De gemeente is al bezig met plannen om de straat opnieuw in te richten.

Door parkeren meer te bundelen hoeven ook straten zoals de Koornstraat, Molenstraat en de Carmelietenstraat wat autoverkeer betreft alleen nog door bewoners van de binnenstad en ondernemers gebruikt te worden. Er kan hier meer ruimte geboden worden aan fietsers en voetgangers, en er kunnen zelfs extra bomen geplant worden. De Eikenboomgaardstraat zou op termijn zelfs helemaal afgesloten kunnen worden voor autoverkeer, zodat zoekverkeer dwars door de binnenstad niet meer mogelijk is.

De Burgwal, Hooghuisstraat en Walstraat worden in de toekomst wel ingericht als eenrichtingslusje, ontsloten vanaf de Oostwal. Hierdoor blijft het 'stop&go'-milieu hier intact, wat belangrijk is voor de maakbedrijven waar hier ruimte voor geboden wordt. En zo ontstaat er vanwege de lagere verkeersintensiteit ook de mogelijkheid om het straatprofiel meer als een shared space in te richten. Zo blijven verschillende straten in de binnenstad bereikbaar, maar worden ze door de lagere verkeersintensiteit aantrekkelijker voor voetgangers en fietsers.



De Stationsstraat in Zwolle is een goed voorbeeld voor de Molenstraat: een aantrekkelijke laan tussen station en stadscentrum



Impressie van de Oostwal na herinrichting



Impressie van de Molenstraat na herinrichting

Projecten

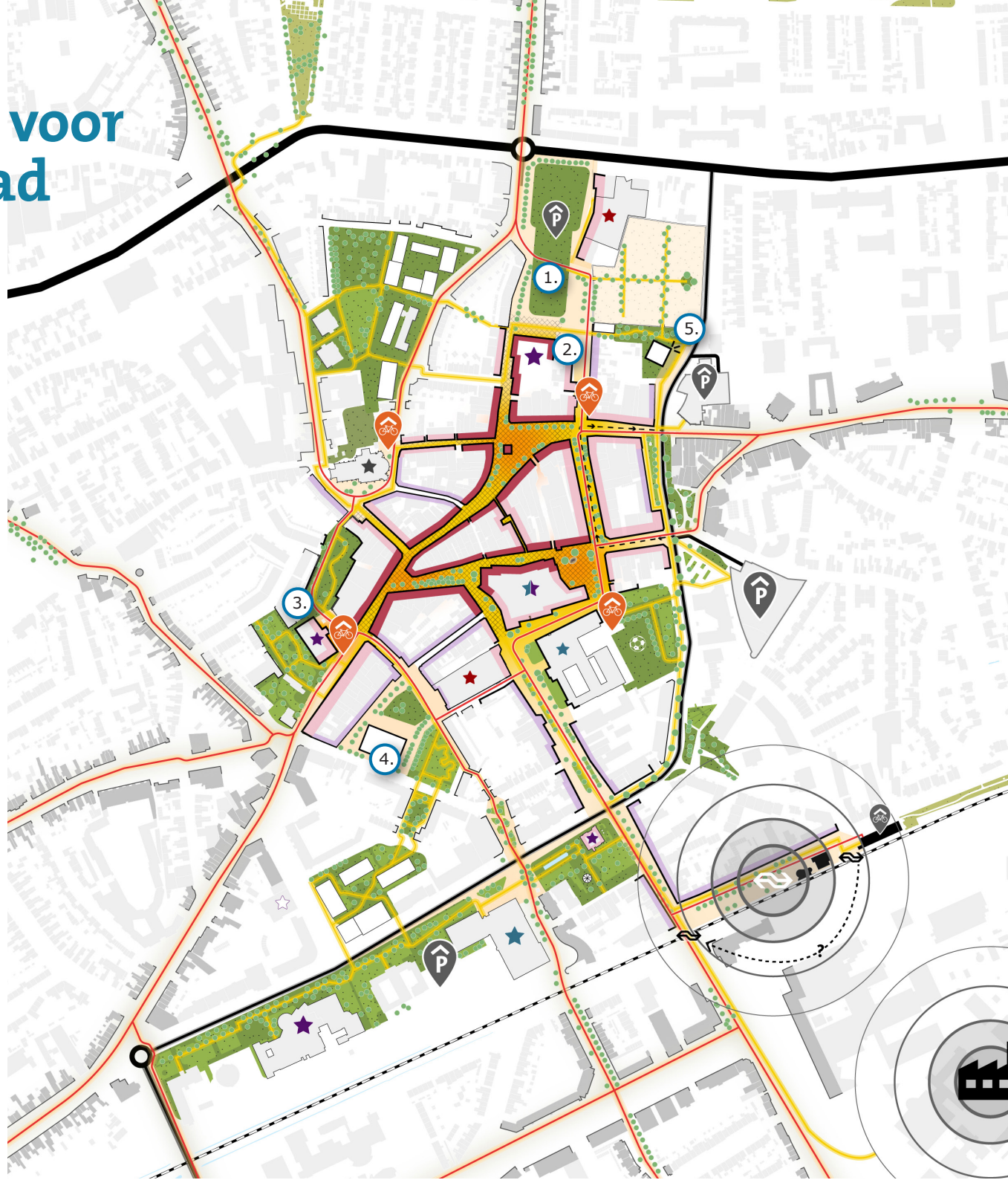


4.1 Nieuwe impulsen voor de Osse binnenstad

Het raamwerk staat, de contouren voor de binnenstad van Oss zijn geschetst. Met de opening van het Walkwartier ontstaat ook ruimte om na te denken over nieuwe sleutelprojecten om de binnenstad te verrijken. Vijf grotere projecten kunnen invulling geven aan de nieuwe koers.

De kaart hiernaast laat zien in welke richting de binnenstad van Oss zich de komende vijftien jaar zal bewegen. Maar een ambitieus toekomstperspectief is niet zomaar gerealiseerd. De ambities uit hoofdstuk drie vormen een raamwerk, maar project voor project zal hier invulling aan gegeven moeten worden. Dit hoofdstuk geeft een inkijkje in de mogelijkheden die ontstaan met de nieuwe koers voor de binnenstad. Het zijn geen uitgewerkte plannen, eerder verkenningen van een nieuwe toekomst (waarin de eerste drie projecten een hogere prioriteit verdienen dan de laatste twee).

- Project 1: Stadspark Burchtplein/Eikenboomgaard
- Project 2: Bioscoop als nieuw gezicht van de binnenstad
- Project 3: Groene Engel in het groen
- Project 4: Stadsleven op het Jurgensplein
- Project 5: Wonen (en werken) aan de Oostwal



Project 1: Een stads- en evenementenpark voor Oss

Door parkeren ondergronds op te vangen kunnen Eikenboomgaardplein en Burchtplein getransformeerd worden tot een groot stadspark met ruimte voor evenementen en de weekmarkt. Zo is dit niet alleen tijdens de kermis het visitekaartje, maar wordt het iedere dag van het jaar een aantrekkelijke plek voor bewoners en bezoekers van de binnenstad.

Een stadspark voor bewoner en bezoeker

Een aantrekkelijke stad heeft een eigen stadspark: Nijmegen heeft het Kronenburgerpark, Breda heeft Stadspark Valkenberg. Ook Oss verdient zo'n plek. Eikenboomgaardplein en Burchtplein bieden hiervoor een uitgelezen kans. In de huidige vorm (grote versteende parkeervlaktes, weinig efficiënt ruimtegebruik) passen ze niet bij een stedelijker Oss. Door een grote garage te bouwen blijven ze belangrijke parkeerlocaties voor de binnenstad, maar kan op maaiveld een groot nieuw stadspark aangelegd worden. Het biedt de binnenstadsbewoner zonder tuin een koele plek buiten de deur op warme dagen. De binnenstad heet daarnaast zijn bezoekers op een zachtere manier welkom: zij parkeren hun auto in de garage en vinden daarna door een park hun weg naar de binnenstad.

Een evenementenpark met ruimte voor kermis en weekmarkt

Eikenboomgaardplein en Burchtplein worden ingericht als evenementenpark. De hoeveelheid evenementen (de kermis voorop) is de trots van menig Ossenaar. De kermis staat in de binnenstad, en dat blijft zo. Bij het ontwerpen van het nieuwe stadspark wordt hiermee rekening gehouden. Door langs de randen van het park bomen te planten, blijft in het midden een grote open ruimte over waar het grootste deel van de huidige kermis kan blijven staan. In grote en kleinere steden zijn voorbeelden te vinden waarbij openbare ruimte flexibel wordt ingericht, zodat evenementen en groen goed samen gaan. Verdere studie zal uitwijzen of het nodig is om een (beperkt) gedeelte van de kermis elders (bijvoorbeeld op de Oostwal) neer te zetten.



Groene openbare ruimte kan ook ruimte bieden aan evenementen (Lawn on D, Boston)

Daarnaast blijft Eikenboomgaardplein de locatie voor de warenmarkt, die twee keer per week veel extra bezoekers naar het centrum trekt en voorziet in aanvullend (vers)aanbod. Eikenboomgaardplein is de locatie waar de warenmarkt de meeste meerwaarde voor het centrum heeft, doordat bezoekers hun marktbezoek eenvoudig combineren met andere winkels in de binnenstad. Bovendien wijst onderzoek[a] uit dat de warenmarkt in zijn huidige omvang niet goed in te passen is op een andere locatie in of nabij het centrum. Met dit project ontstaat er wel een toekomstperspectief waarin de warenmarkt op deze locatie in de binnenstad staat zonder parkeerplekken in te nemen (die zitten tegen die tijd immers ondergronds).

a DTNP (2024), Onderzoek toekomst warenmarkt Oss.



De kermis in Wijchen: in het groen




Bios

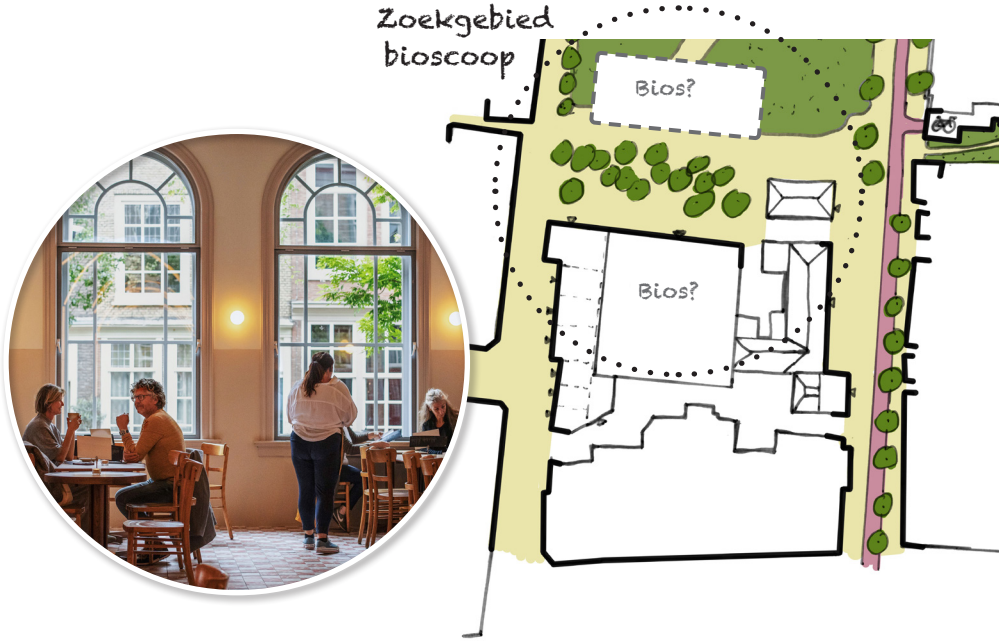



Coaster



Project 2: Bioscoop als nieuw gezicht van de binnenstad

Een bioscoop in het stadshart kan het centrum completer maken en nodigt uit om een bezoek te combineren met wat eten of drinken op de Heuvel of aan de Peperstraat. Het is tegelijkertijd een kans om de binnenstad een nieuw gezicht te geven aan het Eikenboomgaardplein.







Een nieuw gezicht voor de binnenstad aan een van de belangrijkste aankomstlocaties

De noordzijde van het centrum is voor veel centrumbezoekers het eerste wat ze zien van de Osse binnenstad. De bestaande bebouwing aan Terwaenen is niet direct het visitekaartje dat past bij de bruisende binnenstad die Oss wil zijn. Een nieuwe bioscoop (of verplaatsing van Kinepolis) naar het gebied Terwaenen/Eikenboomgaardplein kan de noordkant van het centrum voorzien van een programmatische impuls. Met de nabijheid van het horeca-aanbod aan de Peperstraat en op de Heuvel kan een synergie ontstaan die bij de huidige bioscoop niet aanwezig is. Aan de zuidoostkant van het centrum is het Walkwartier een culturele trekker, aan de noordkant kan een bioscoop (of eventueel een andere publiekstrekker) een soortgelijke functie vervullen. Samen met de Groene Engel ontstaat zo een culturele driehoek en blijft het centrum in balans.

De ontwikkeling van een publiekstrekker, ergens in het gebied rondom Terwaenen of op Eikenboomgaardplein, kan de binnenstad een prachtig nieuw gebouw opleveren. Het geeft de binnenstad een nieuw gezicht, aan het nieuwe (nog te realiseren) stadspark. Eikenboomgaardplein zal (samen met Burchtplein) een belangrijke parkeerlocatie blijven, waardoor bijvoorbeeld een bioscoop hier op een goed bereikbare plek komt (in tegenstelling tot de huidige locatie waar parkeerlocatie Maasvallei verdwenen is). Het recent gerenoveerde De Witt in Dordrecht is een goed voorbeeld van een binnenstadsbioscoop die tegelijkertijd de uitstraling van het centrum een mooie impuls heeft gegeven.



Een nieuw gezicht voor de Osse binnenstad. Een stadspark op Eikenboomgaardplein met een bioscoop als blikvanger tussen de Grote Kerk en Walkwartier

Project 3: Groene Engel in het groen

De Groene Engel is een culturele parel. Het gebouw zelf is ook fraai, maar de omgeving heeft niet de gewenste uitstraling. Door de verkeersstructuur te veranderen kan er een pocketpark ontstaan. Als ook het Barbarapark wordt opgewaardeerd, vormt zich een veilige en groene omgeving, met de Groene Engel als stralend middelpunt.

Omgeving Groene Engel: een rommelig gebied

De omgeving van de Groene Engel is op dit moment een rommelig gebied. De grote fietsenstalling functioneert goed, maar de geparkeerde fietsen direct voor de Groene Engel ontnemen het zicht op het gebouw. De fietsstraat voorlangs is een belangrijke route richting de binnenstad, maar kan substantieel beter ingericht worden. Voor de voetganger is er langs deze route alleen een heel smalle stoep. Bovendien rijden er ook nog auto's over de fietsstraat, op zoek naar de parkeerplaats achter de Hema (Boschpoorthof). Het Barbarapark aan de andere zijde van de Groene Engel is een prettig groen parkje, maar de geasfalteerde paden door het parkje heen en de rijbaan die om het parkje loopt zorgen ervoor dat de potentie niet optimaal benut wordt.

Stap voor stap naar een Engel in het groen

Een aantal ingrepen kunnen van dit stukje binnenstad een heel andere omgeving maken. Een eerste stap kan zijn om één parkeerstrook anders vorm te geven zodat de fietsstraat rondom Boschpoorthof meer ruimte krijgt, en er tegelijkertijd een bomenrij geplant kan worden met een ruimer voetpad naast het fietspad. In een volgende stap, wanneer elders voldoende capaciteit is, kan in zijn geheel afscheid genomen worden van dit parkeerterrein. Het lost het probleem op van auto's die over de fietsstraat rijden, en met Jurgensplein, Eikenboomgaard, Burchtplein en de Bergoss-garage zijn er genoeg alternatieve parkeerlocaties, die beter ontsloten zijn. Wat ervoor terug komt is een sfeervol, kleiner parkje, dat ingericht wordt voor bewoners van de binnenstad. Ook biedt het ruimte om een goede fietsenstalling te maken, zodat de fietsen niet meer allemaal direct voor de Groene Engel hoeven te staan.

Ook het Barbarapark krijgt een opwaardering. De geasfalteerde paden worden vervangen door natuurlijker materiaal. Door de zeven parkeerplekken aan Sint Barbaraplein op te heffen (ook op Achter de Vuurloze zijn nog parkeerplaatsen in de buurt), ontstaan er nog meer mogelijkheden om de rijbaan en het park meer als één geheel te ontwerpen. Zo ligt de Groene Engel ineens in een aaneengesloten park dat het gebouw als het ware omarmt.



Auto's op de fietsstraat en een rommelige fietsenstalling



Stap voor stap worden parkeerplekken afgebouwd en worden de fietsstraat en het parkeerterrein vergroend




HEMA
Groene Engel







Project 4: Stedelijke allure op het Jurgensplein

Het Jurgensplein is en blijft een belangrijke parkeerlocatie voor het centrum. Toch is het niet ondenkbaar dat deze ‘lege’ plek in de binnenstad van Oss op de langere termijn anders ingevuld wordt. Het is een goede plek voor woningbouw, met de mogelijkheid om een nieuw plein te maken aan de noordkant. Parkeren kan ondergronds.

Jurgensplein: belangrijk als parkeerlocatie, maar een andere oplossing is op termijn gewenst

Het parkeerterrein Jurgensplein zorgt voor onveilige situaties op de kruising Kruisstraat-Boterstraat. Bovendien is het een klassiek voorbeeld van inefficiënt ruimtegebruik, dat eigenlijk niet langer passend is in het toekomstbeeld van de Osse binnenstad. Het is echter wel een populaire parkeerplek voor bezoekers van de binnenstad. In het recent vastgestelde parkeerbeleid is het Jurgensplein een belangrijke locatie voor kort-parkeren. Dit zal de komende jaren ook zo blijven. Op de langere termijn kunnen mogelijkheden ontstaan door het parkeren ondergronds op te lossen.

Stedelijke allure op steenworp afstand van het station

Voor de toekomst van de Osse binnenstad (zeg: 2040) is het Jurgensplein een kansrijke locatie voor binnenstedelijke verdichting. Aansluiting kan gevonden worden bij de uitstraling van Linck, dat net iets verderop gelegen is. Een groter woonblok (van circa 8 bouwlagen) kan een deel van het perceel vullen. Het is een aantrekkelijke plek om te wonen, op vijf minuten lopen van de Heuvel en tien minuten lopen van het station.

Een dergelijke ontwikkeling biedt kansen om een nieuw type openbare ruimte te creëren in de binnenstad. Door de noordelijke kant van het Jurgensplein onbebouwd te laten, ontstaat een pleinruimte tussen het nieuwe woonblok en de plek waar nu Plus gevestigd is. Het is een mooie ruimte om te sporten; een basketbalveld of een calisthenics-park is op deze plek goed in te passen. Het is een nieuw type levendige stedelijke ruimte dat nu nog niet te vinden is in de Osse binnenstad, en kan als schakel (of stapsteen) werken tussen de groene ruimte bij de Groene Engel en de meer besloten sfeer van Linck. Ook kan hier een moderne bewaakte fietsenstalling gerealiseerd worden, in de plint van het gebouw of in de openbare ruimte aan de fietsstraat.



Parkeerlocatie Jurgensplein blijft nog belangrijk voor kort-parkeren...


...maar op de langere termijn liggen er kansen om bijvoorbeeld te verdichten


Groene Engel
FIETSENPAKHUIS

Project 5: Wonen (en werken) aan de Oostwal

In het gebied rondom de begraafplaats ontstaan op termijn kansen. Het kan een mooie plek zijn voor een nieuw gebouw waar gewerkt en gewoond wordt, en het kan een nu ontbrekende schakel vormen in het groene wandelrondje rondom de binnenstad.

Het parkeerterrein Oostwal-west is een relatief klein terreintje. Voorlopig blijft dit zo, maar op de langere termijn kan dit veranderen (bijvoorbeeld als capaciteit in andere garages gebouwd is ontstaan). De afgesloten boomgaard, die direct aan dit parkeerterrein gelegen is, is een van de meest natuurlijke stukjes in de hele binnenstad van Oss. In het omliggende gebied (Burchtwal-Oostwal) gaat in de toekomst een gemengd milieu van maakindustrie en werkplekken onstaan.

Op deze locatie zou een hogere woontoren passen, om de Osse binnenstad te voorzien van een nieuw hoogteaccent. Er ligt een kans om in deze ontwikkeling ook de boomgaard mee te nemen en openbaar te maken, en het nieuwe gebouw te omringen met groen. Zo kan een groene doorsteek ontstaan om van Eikenboomgaard naar Oostwal te lopen. Het gebouw zou ontwikkeld kunnen worden met een 'superplint' (een verdiepingshoogte op begane grond van circa 4 meter) om ruimte te bieden aan nieuwe werkfuncties in de binnenstad.



Van visie naar uitvoering



5.1 Samen uitvoering geven aan de visie

De nieuwe koers zet een stip op de horizon voor het centrum van Oss. Ruimtelijke keuzes zorgen ervoor dat de binnenstad aantrekkelijker wordt en in balans blijft. Maar om ambities daadwerkelijk te realiseren zullen betrokken partijen samen de mouwen op moeten stropen. Het uitvoeringsprogramma geeft duidelijkheid over welke partij welk puzzelstukje van de visie in handen heeft.

De stip op de horizon is gezet, en nu?

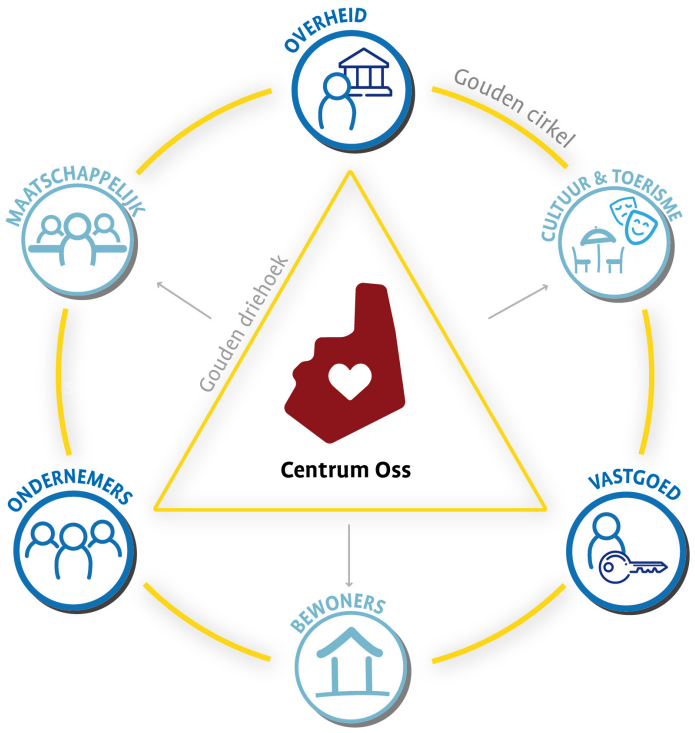
Met het uitzetten van de nieuwe koers zijn op ruimtelijk gebied de belangrijkste afwegingen gemaakt die zullen helpen om de Osse binnenstad verder tot bloei te laten komen in een gemeente die verstedelijkt. Een levendig centrum met verschillende sfeergebieden, een binnenstad die omringd is door een netwerk van verbonden groene ruimtes, en een gebied dat goed bereikbaar blijft met verschillende soort vervoer. Het schetsen van deze toekomstvisie is echter pas de eerste stap. Het formuleren van concrete stappen, groot en klein, in een uitvoeringsprogramma helpt om de visie daadwerkelijk uit te voeren. Om projecten te laten slagen is een goede organisatie en samenwerking cruciaal.

Een goede organisatie begint bij de 'gouden cirkel'

Diverse partijen hebben invloed op het succes van de visie. De gemeente kan randvoorwaarden op orde brengen, bijvoorbeeld in de openbare ruimte. Ondernemers (met CMO als belangrijke vertegenwoordiger en aanjager) hebben veel invloed op het winkelaanbod en de evenementen in het centrum. Vastgoedeigenaren kunnen van de binnenstad een mooiere plek maken wanneer ze de handschoen oppakken om panden op te knappen. Het is de traditionale 'gouden driehoek': als deze partijen samen aan eenzelfde toekomstbeeld werken, ontstaan de beste resultaten. In een brede binnenstad doet een centrumgebied er goed aan om deze driehoek uit te breiden. Maatschappelijke partijen, culturele organisaties en bewoners zijn een wezenlijk onderdeel van de identiteit en het dagelijks functioneren van de binnenstad. Al deze partijen hebben soms verschillende wensen, maar uiteindelijk delen ze een gezamenlijk belang: het creëren en op orde houden van een levendige en aantrekkelijke binnenstad.

Impulsen voor de samenwerking in Oss

Om zo'n gouden cirkel goed te laten werken, is één centraal figuur, een 'spin in het web', van groot belang. Een programmamanager binnenstad, werkzaam voor de gemeente, kan partijen samenbrengen. Het bestaande Investeringsfonds Stadshart geeft betrokken partijen al slagkracht om zaken aan te pakken. De samenwerking tussen gemeente en ondernemers is al vrij goed op orde, maar een nauwere samenwerking met bijvoorbeeld vastgoedeigenaren is mogelijk. Na vaststelling van deze visie is het belangrijk om snel deze organisatiestructuur, op basis van de gouden cirkel, neer te zetten, om samen invulling te gaan geven aan de visie.



Een duidelijk uitvoeringsprogramma, met ieder z'n rol

Wat gaat helpen bij het uitvoeren van de visie is een uitvoeringsprogramma met concrete acties en projecten (en de manier van samenwerking), dat opgesteld wordt ter aanvulling op deze geactualiseerde koers. Het breekt de visie op in verschillende projecten, geeft aan welke projecten prioriteit hebben, wat het benodigde budget is en wie verantwoordelijk is voor welk project. Ook helpt het om onderlinge afhankelijkheid tussen projecten in kaart te brengen.

Grote en kleinere projecten

In dit uitvoeringsprogramma zullen niet alleen de grote projecten uit hoofdstuk 4 staan. Juist ook kleinere acties maken de binnenstad aantrekkelijk, en vaak kan daar gelijk mee begonnen worden. Denk aan het aankleden en op een mooie manier verlichten van winkelstraten, of het afstemmen van openingstijden. Projecten kunnen ook gaan over een betere organisatie, bijvoorbeeld door een pandenmakelaar aan te stellen tegen leegstand of het omgevingsplan te wijzigen, zodat de randvoorwaarden voor deze visie ook juridisch mogelijk worden gemaakt.

Ieder project in het uitvoeringsprogramma is een puzzelstukje, en samen vormen ze de gehele puzzel die de nieuwe koers voor de binnenstad van Oss is. Voor grotere projecten zal in het uitvoeringsprogramma ook bekeken worden in hoeverre er relevante subsidieregelingen zijn die zaken kunnen versnellen.

- *Heeft regie: jaagt aan en/of voert uit*
- *Draagt bij: werkt en beslist mee*
- *Denkt mee: deelt kennis en mening*
- *Informeren: moet er van weten*

Een heldere rolverdeling helpt om aan de slag te gaan



Wie heeft de lead, wie volgt en wie kijkt toe? Een uitvoeringsprogramma geeft duidelijkheid over wie welke rol heeft bij verschillende projecten (klein en groot) in de binnenstad. Een gezamenlijke evenementenagenda voor de binnenstad is een voorbeeld van een mogelijk project in het uitvoeringsprogramma.

Samen de binnenstad opnieuw uitvinden

De Osse binnenstad heeft zich in het verleden meermaals opnieuw uitgevonden. Deze geactualiseerde koers biedt een raamwerk om weer een nieuw hoofdstuk aan deze geschiedenis toe te voegen. Projecten als het Walkwartier en Linck laten zien hoe het gezicht van dit tijdperk eruit zal zien. Een echte stad, maar wel een gezellige en gemoedelijke Brabantse stad. Het formuleren van het uitvoeringsprogramma is een mooie eerste stap in het intensiveren van de samenwerking van de gouden cirkel, een samenwerking die uiteindelijk de basis vormt om alle ambities voor de binnenstad waar te maken. En eerlijk is eerlijk, die goede samenwerking is ook belangrijk om tussentijds bij te kunnen sturen als de situatie daarom vraagt.

Een nieuwe stip op de horizon is gezet, het uitvoeringsprogramma zorgt dat iedereen die de Osse binnenstad een warm hart toedraagt aan de slag kan. De binnenstad van Oss kan zich, op basis van het sterke lokale ondernemerschap en de mentaliteit van 'aanpakken', wederom opnieuw uitvinden. Een nog mooiere binnenstad ligt op iedereen in de gemeente te wachten, en tegelijkertijd voelt het over een paar jaar hopelijk alsof het nooit anders geweest is!





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl