Reactie 3O op 'Strategische verkenning werklocaties gemeente Oss' - april 2023

Met de 'Koers Stadshart Oss' werd in 2016 een belangrijke stap gezet door te kiezen voor een 'pit' en 'flexibele schil'. De koers werd als richtinggevend kader opgesteld om het centrum aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig te houden. De 'pit' is het gebied met aaneengesloten centrumfuncties, terwijl in de 'flexibele schil' een verkleuring naar niet centrumfuncties op de begane grond wordt toegestaan. Binnen de 'flexibele schil' werd het mogelijk om de bestemming van traditionele winkel- en horecapanden om te zetten naar andere kantoren, kleinschalige werklocaties en woningen. Dat dit een belangrijke impuls is, blijkt uit de transformatie van inmiddels een aanzienlijk aantal panden in het centrum, bijvoorbeeld in de omgeving Klaphekkenplein en Kazernestraat.

In 2021 verscheen het rapport 'Stadshart 2025' (zie bijlage). Hierin wordt een link gelegd naar de visie 'Koers Stadshart Oss' uit 2016. Dit rapport geeft meer duidelijkheid over het perspectief van vastgoedeigenaren in het Osse centrum en biedt alle lokale partijen houvast bij het sámen werken aan de toekomst. Zes jaar na de vaststelling van Koers Stadshart Oss 2016 worden de belangrijkste uitgezette lijnen, zoals het inzetten op een compacter centrum en het onderscheid tussen 'pit' en 'schil', nog steeds gedeeld door de stakeholders.

Op basis van het bovenstaande is de mening vanuit 3O dat in het rapport 'Strategische verkenning werklocaties gemeente Oss' van Buck Consultants een goede weergave is opgenomen van het toekomstbeeld: 'In het Stadshart van Oss wordt de komende jaren ingezet op een diverse en gemengde invulling. Er blijft voldoende ruimte voor werk-gerelateerde functies. Door transformatie van leegstaande winkel- en kantoorruimte naar woningen neemt de leegstand af en ontstaat aantrekkelijker en evenwichtig woon- en werkgebied.'

3O kan zich ook vinden in de onderbouwing op pagina 36 van het rapport over de uitgangssituatie, ontwikkelingen en toekomstbeeld.

Uitgangssituatie
Het centrum of Stadshart van Oss is een multifunctionele omgeving waar verschillende functies in de huidige situatie al samenkomen. In het gebied is ruimte voor verdere verdichting van wonen en werken, gecombineerd met een concentratie van stedelijke voorzieningen. Het gebied ligt in het verlengde van de spoorzone, waar het ook deels onderdeel van uitmaakt. Samen met de andere gebieden in de spoorzone – de Raadhuislaan, Pivot Park, Euterpelaan en Saal van Zwanenbergsingel – is het Stadshart het concentratiegebied voor kleinschalige werklocaties en kantoren

Ontwikkelingen
De afgenomen marktbehoefte aan winkel- en kantoorruimte in het stadshart van Oss heeft geleid tot structurele leegstand. Met het opstellen van de Koers Stadshart Oss (2016) is ingezet op herontwikkeling in het centrumgebied en de spoorzone. Door het creëren van een variatie aan functies wordt het gebied getransformeerd tot een meer divers en levendiger gebied. Op deze manier wordt een stedelijk woon-werkmilieu gecreëerd waar wonen, winkelen en werken naast elkaar en door elkaar heen bestaan.

Toekomstbeeld
In het Stadshart van Oss wordt de komende jaren ingezet op een diverse en gemengde invulling. Er blijft voldoende ruimte beschikbaar voor werk-gerelateerde functies, zoals kantoren, (ambachtelijke) werkplaatsen, startups en creatief-innovatieve bedrijvigheid. Het transformeren van leegstaande winkel- en kantoorruimte naar woningen zorgt voor minder leegstand en een aantrekkelijker woon- en werkgebied. Op deze manier blijft er sprake van een gezond evenwicht tussen wonen, werken en recreëren.