Datum

18 januari 2022

Onderwerp

Aanpassen gebied pit in Koers Stadshart Oss en aanstellen relatiemanager stadshart

Aantal bijlagen

-

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Een bedrag van 2 x €20.000,- uit het 'Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss' beschikbaar te stellen om daarmee een relatiemanager aan te trekken;
2. Een budget van €60.000,- beschikbaar te stellen als werkbudget voor de relatiemanager;
3. Dit budget van €60.000,- te onttrekken uit de 'Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss';
4. Het gebied dat in de Koers Stadshart Oss is aangeduid als 'pit' uit te breiden met de straten Burgwal (westzijde), Peperstraat en Kerkstraat.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In de commissievergadering van 27 mei 2021 besprak u opiniërend het rapport 'Stadshart Oss 2025'. In deze vergadering heeft u aangegeven dat het wenselijk is een aantal straten aan de pit toe te voegen. Dit voornemen wordt door het CMO en de wijkraad ondersteund. We stellen voor om de Burgwal (westzijde), Peperstraat en Kerstraat, die nu onderdeel uitmaken van de 'schil', te betrekken bij de pit.

In dezelfde vergadering gaf een meerderheid van uw fracties aan dat er behoefte is aan een persoon die zorgt voor meer bekendheid van het stadshart Oss bij landelijke formules. We

vragen u de benodigde middelen beschikbaar te stellen, om een relatiemanager aan te kunnen trekken.

Welk resultaat willen we bereiken?
We werken aan een aantrekkelijk, levendig en compact stadshart voor Oss. Om dit te bereiken is het belangrijk dat de plint in de pit aaneengesloten gevuld is met centrumfuncties. Het schilgebied rondom de pit biedt ruimte voor transformatie naar een stedelijk woon-werkmilieu. Een duidelijke afbakening schept duidelijkheid richting ondernemers en vastgoedeigenaren. Daarnaast willen we onze inwoners een divers aanbod aan voorzieningen aanbieden, met een goede mix van landelijke formules en lokaal ondernemerschap.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Het is belangrijk dat het stadshart van Oss bekend is bij de landelijke formules en dat deze partijen actief benaderd worden
In de commissievergadering van 27 mei 2021 gaf een meerderheid van uw fracties aan dat er behoefte is aan een functie die de relaties met landelijke formules beheert. Deze functie geven we vorm als relatiemanager. Het doel van de relatiemanager is om de bekendheid van Oss bij de landelijke formules te vergroten. Daarnaast beheert de relatiemanager de contacten met de formules die momenteel actief zijn in Oss. De relatiemanager signaleert in een vroeg stadium kansen en bedreigingen, en neemt op basis van deze signalen actie.

1.2 De relatiemanager vult de werkzaamheden aan van de centrummanager
Door het CMO is aangegeven dat het belangrijk is om iemand in te zetten die de relaties met de ketens beheert. De centrummanager zorgt er op succesvolle wijze voor dat de panden in het stadshart gevuld blijven. Het is de taak van de relatiemanager om Oss ook interessant te houden voor de landelijk ketens. Centrum- en relatiemanager zullen in de praktijk hun netwerken en activiteiten nauw op elkaar (moeten) afstemmen.

1.3 Door te werken met een tijdelijke opdracht kan de toegevoegde waarde van de functie worden bepaald
Het voorstel is een relatiemanager tijdelijk aan te stellen door een opdracht te verlenen. Dit heeft als voordeel dat we gerichte afspraken kunnen maken over de te behalen doelen binnen de opdracht. Het biedt ook de mogelijkheid om de behaalde resultaten te evalueren. Op basis van de evaluatie is het mogelijk om de opdracht te verlengen of te beëindigen. Als blijkt dat de relatiemanager na de periode van twee jaar voldoende oplevert, kan worden overwogen of de functie permanent een rol moet krijgen binnen de gemeentelijke organisatie.

2.1 Een bijdrage in de kosten kan het verschil maken voor de vestiging van nieuwe formules
De nieuwvestiging van een landelijke formule in het stadshart van Oss kost geld. Er moeten o.a. kosten worden gemaakt voor de inrichting van het pand en het geschikt maken van het pand. Deze kosten kunnen een drempel vormen voor ketens om in Oss te investeren. Door een budget van €60.000,- beschikbaar te stellen, kan de relatiemanager ketens stimuleren om zich in het stadshart van Oss te vestigen. Het budget kan alleen worden ingezet als er sprake is van een langdurig huurcontract (minimaal 3 jaar). Op deze wijze borgen we dat er een duurzame relatie ontstaat tussen de formule en het stadshart van Oss.

2.2 Het budget verzekert dat de relatiemanager snel kan inspelen op kansen in de markt
We vinden het belangrijk dat het geld uit het Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss met goedkeuring van uw Raad wordt besteed. De besluitvorming voorafgaand aan het inzetten van deze gelden kost echter veel tijd. Om snel in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen bij het aantrekken van nieuwe formules voor het stadshart van Oss, vinden we het belangrijk dat deze gelden direct in kunnen zetten. Over de daadwerkelijke inzet van middelen beslist het college van B&W, op advies van de relatiemanager. We leggen achteraf, na besteding van deze gelden verantwoording af aan uw Raad.

4.1 De Peperstraat en Kerkstraat hebben zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot volwaardig onderdeel van de pit van het stadshart.
Dankzij investeringen in onder andere gevels en de ruimtelijke kwaliteit zijn de Peperstraat en de Kerkstraat de afgelopen jaren aantrekkelijk geworden voor ondernemers om zich te vestigen en voor bezoekers om de straten te gebruiken. Daarnaast kijken de vastgoedeigenaren kritisch naar de invulling van de panden. Dit leidt tot een divers aanbod en een aantrekkelijke verblijfskwaliteit voor bezoekers van het stadshart. Het voorstel is deze straten bij de pit te betrekken.

4.2 Het betrekken van de westzijde van de Burgwal bij de pit maakt een volwaardig 'winkelrondje' mogelijk
Een meerderheid van uw raad beschouwt de Burgwal als onderdeel van de pit. De straat maakt het volgens u mogelijk om een volwaardig 'winkelrondje' te maken. Het CMO en de wijkraad CKM onderschrijven deze visie. Met de ontwikkeling van het Walkwartier kan de Burgwal een aantrekkelijke verbindingsstraat worden tussen Walkwartier en de Heuvel. Gezien de discussie naar aanleiding van het rapport Stadshart Oss 2025 is ons voorstel om de westzijde van de Burgwal bij de pit te betrekken. Met de oostzijde van de Burgwal als

onderdeel van het schilgebied behouden we voldoende flexibiliteit voor afwisseling tussen centrumfuncties en andere invullingen. Een stedelijk milieu met wonen, werken en voorzieningen is hier voorstelbaar.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

3.1 Het vrij te maken budget is beperkt

Alleen het budget van €60.000,- zal niet leiden tot het aantrekken van nieuwe formules voor het stadshart van Oss. Met de vestiging van een grotere winkelformule in een pand zijn grotere kosten gemoeid. Het budget kan wel het verschil maken bij de onderhandeling tussen de nieuwe huurder en een pandeigenaar. Daarnaast helpt het de relatiemanager bij het onder de aandacht brengen van het stadshart bij landelijke formules; het toont de ambitie die we hebben om het aanbod zo gevarieerd en volledig mogelijk te houden. Door het vrij te maken budget beperkt te houden, voorkomen we bovendien dat er sprake is van staatssteun. De inzet van het budget wordt zorgvuldig afgewogen, er vindt verantwoording plaats aan uw Raad en het moet resulteren in een duurzame nieuwvestiging in het Osse stadshart.

4.1 Met de uitbreiding van de pit kan op termijn leegstand in de pit toenemen

In de Koerst Stadshart Oss is onderzocht wat de minimale omvang van de pit moet zijn. Deze omvang is gebaseerd op de trends en ontwikkelingen van dat moment. Deze trends en ontwikkelingen zetten zich door, waardoor de behoefte aan winkels in de toekomst mogelijk verder afneemt. Het rapport 'Stadshart Oss 2025' onderschrijft deze ontwikkeling en stelt dat het noodzakelijk is om delen van het stadshart te transformeren naar niet-centrumfuncties, zoals wonen en werken. Door de pit uit te breiden moeten meer panden gevuld blijven met centrumfuncties. Als de behoefte aan winkelmeters afneemt, kan dit op termijn leiden tot gaten in de plint van de pit. We kunnen dit tegengaan door sterker in te zetten op verbreding van functies in de pit, met als doel over een multifunctioneel stadshart te beschikken.

4.2 De Burgwal is nu als verbindingsstraat geen aantrekkelijk onderdeel van het 'winkelrondje'

De Burgwal is een verbindingsstraat tussen het Walkwartier en de Heuvel. De straat is momenteel echter niet aantrekkelijk voor ondernemers om zich te vestigen en voor bezoekers om de straat te gebruiken als 'centrumstraat'. Er zijn investeringen nodig in de openbare ruimte om dit te verbeteren. Met behulp van co-creatie worden hiervoor plannen gemaakt. Door alleen de westzijde van de Burgwal bij de pit te betrekken, blijft er ruimte bestaan om de oostzijde van de Burgwal in te vullen met andere functies.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Het bedrag van €40.000,- is bedoeld voor de aanstelling van een relatiemanager voor een periode van twee jaar (twee keer €20.000,-). Dit bedrag zal uit het Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss worden onttrokken.
Het bedrag van €60.000,- kan worden ingezet bij het aantrekken van nieuwe landelijke formules voor het stadshart van Oss. Dit bedrag zal uit het Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss worden onttrokken.

b. Uitvoering
De opdracht voor een relatiemanager zal worden verstrekt door het afdelingshoofd van de afdeling LWE.

b. Overlegd met
- CMO
- Wijkraad CKM

Samenvatting

We stellen voor om het gebied in het stadshart dat behoort tot de pit uit te breiden. Het gaat om de Burgwal, de Kerkstraat en de Peperstraat. Dit betekent dat omschakeling van panden in deze straten naar bijvoorbeeld woningen, niet langer mogelijk is. De Peperstraat en de Kerkstraat zijn gevuld met centrumfuncties en functioneren als volwaardig onderdeel van de pit. De Burgwal kan met enkele aanpassingen aan de openbare ruimte en investeringen in de bestaande panden, een aantrekkelijke verbindingsstraat vormen tussen de Heuvel en het Walkwartier. Met het aanstellen van een relatiemanager en het vrijmaken van een beperkt budget, willen we het stadshart van Oss onder de aandacht brengen bij landelijke formules. Het aantrekken van nieuwe landelijke formules draagt bij aan het behouden van een zo gevarieerd en volledig mogelijk aanbod voor onze inwoners.