



Koers Stadshart Oss, uitvoeringsprogramma

De Koers Stadshart Oss geeft de visie om te komen tot een vitaal en toekomstbestendig centrum van Oss: 'compact, vol verrassing en uitgesproken'. De Koers formuleert hiervoor de hoofdpogaven, de strategische keuzen en de richtlijnen voor de uitwerking.

In het voorliggende uitvoeringsprogramma zijn de opgaven en keuzen vanuit de Koers op hoofdlijnen verder uitgewerkt. Per programma (menu uit de Koers) zijn de opgaven kort samengevat. Vervolgens is op hoofdlijnen aangegeven wat er al wordt gedaan, wie dat doet en wat de vervolgstappen zijn. Kern van de Koers is het stimuleren van samenwerking en inzet van alle partijen. Het programma biedt de benodigde flexibiliteit om in te spelen op bijvoorbeeld ontwikkelingen en initiatieven vanuit de markt.

Veel onderdelen zijn of worden uitgevoerd door het CMO en in het samenwerkingsprogramma 'Stadshart Oss'. De middelen hiervoor komen uit het budget voor de Taskforce (tot 2018), de begroting van het CMO en een bijdrage van de Kracht van Oss.

Voor de vervolgstappen geeft het uitvoeringsprogramma aan waar investeringen nodig zijn vanuit de gemeente. Voor zover nu mogelijk en bekend zijn concrete bedragen voor onderdelen van het programma opgenomen. Een belangrijk onderdeel is het programma 'revitalisering de Wal en omgeving'. Daarom zijn ook de contouren voor een integrale gebiedsontwikkeling opgenomen.

In de programmabegroting 2016-2019 zijn middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het stadscentrum. Dit betreft een eenmalig bedrag van € 2 miljoen voor investeringen in het centrum (waarvan € 500.000 vanuit het budget Taskforce Centrum, meerjarenraming 2016). Daarnaast is een structurele investeringsruimte opgenomen van € 650.000 per jaar ('impuls stadscentrum'). Deze investeringsruimte is gereserveerd voor uitgewerkte plannen op basis van een integraal plan voor het centrum. Voor de afdekking van de kosten in het uitvoeringsprogramma worden deze budgetten aangewend. Het is van belang de resterende investeringsruimte te blijven reserveren voor het centrum, ten behoeve van de planonderdelen die nog nader worden uitgewerkt. Met name de plannen voor de ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgelegd aan de commissie.

1. Compact centrum

Wat zegt de Koers?

We concentreren centrumfuncties in een compacter en kleiner centrum. Het hart van het centrum, 'de pit', ligt tussen de Heuvel, Heuvelstraat, Walplein en Walstraat. Hier ligt het zwaartepunt voor winkels en ondersteunende horeca, maar ook mogelijkheden voor cultuur en ontspanning.

Leegstand wordt voorkomen door werving van nieuwe (winkel)concepten of door verplaatsing van bestaande publieksvoorzieningen. In een flexibele schil rondom de pit blijven mogelijkheden voor ondersteunende functies en bijzondere voorzieningen. Maar er zal ook meer transformatie naar wonen zijn. Buiten dit compacte centrum moeten de mogelijkheden voor centrumfuncties worden beperkt. Bestaande functies worden zo mogelijk verplaatst. Smaakmakers in de directe omgeving van het centrum, die niet verplaatst worden, moeten op een goede manier met het centrum verbonden worden.

Waar zijn we mee bezig, wat doen we al?

De ontwikkelingen in de retail, de leegstand en de bezoekersstromen in het centrum worden gemonitord. Het CMO is aanspreekpunt voor ondernemers met verplaatsingswensen. Stadshart Oss werkt aan het opzetten van een 'makelpunt' voor het centrum van Oss om vraag en aanbod van ruimte in het centrum met elkaar te verbinden. In het geldende bestemmingsplan zijn al maatregelen opgenomen om ontwikkelingen buiten het centrum te beperken.

Wat willen we doen?

Monitoring van de ontwikkelingen in het centrum wordt voortgezet. Via het makelpunt willen we actief vragers en aanbieders van ruimte bij elkaar brengen en waar mogelijk actief nieuwe functies werven of bestaande functies verplaatsen. Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de pit wordt meer ruimte gegeven voor cultuur en leisure, in de schil komt meer ruimte voor omvorming naar wonen (ook op de begane grond). Ook worden de ontwikkelingen vastgelegd die voortkomen uit het programma 'revitalisering de Wal en omgeving' (zie verder). Buiten het nieuwe compacte centrum komen onbenutte bestemmingen voor winkels en centrumfuncties te vervallen.

Compacter Centrum		
Wat doen we al?	Bestedingen CMO/Taskforce/Stadshart*	
	2014-2016	2016-2017
<i>Monitoring ontwikkelingen centrum</i>	€27.000	€20.000
<i>Opzetten retail-makelpunt</i>		€15.000
Wat gaan we doen?	Investerings/kosten gemeente	
<i>Concentratie functies (nieuw en verplaatsing)</i>	<i>derden</i>	
<i>Aanpassen bestemmingsplan</i>	€25.000	
<i>Verbinding centrum met smaakmakers</i>	<i>p.m.</i>	

* medio 2016 zijn een deel van de activiteiten van de Taskforce gebundeld onder de naam "Stadshart".

Toelichting

Herziening bestemmingsplan Centrum

De uitgangspunten in de Koers Stadshart Oss met betrekking tot het compacte centrum moeten worden vastgelegd in een herziening van het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013. Bovendien heeft De Wal nu een concrete aanduiding 'parkeerterrein'. Ook een publiekstrekker aan de Walstraat/Walplein moet, wanneer deze geen detailhandel of horeca is, planologisch worden ingepast. Voor deze herziening is naar verwachting nog aanvullend onderzoek nodig. De kosten hiervan zijn opgenomen in het programma.

Verbinding met cultuur Raadhuislaan en sheddaken

Voor het gebied Raadhuislaan, Molenstraat, Oostwal, Bram van den Berghstraat en Lievekampaan is een visie op de inrichting van de openbare ruimte gemaakt. Het verbeteren van de verbindingen tussen de cultuurinstellingen aan de Raadhuislaan en de sheddaken met het centrum maakt hier onderdeel van uit. In dit programma zijn hiervoor geen financiële middelen opgenomen.

2. Verrassing en beleving

Wat zegt de Koers?

De aantrekkingskracht van het centrum wordt versterkt door het aanbod aan publieksvoorzieningen te verbreden. Met de toevoeging van publieksvoorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning wordt de positie van het centrum als huiskamer van Oss versterkt. Het centrum blijft daarmee de centrale plek van Oss waar veel inwoners samenkomen omdat er voor ieder iets te doen en te beleven valt. Ondernemers zetten in op moderne en vernieuwde concepten, waarbij online en offline samengaan. Functies versterken elkaar door samen nieuwe verbindingen aan te gaan. De markt en evenementen geven een stukje extra verrassing en beleving. De verblijfsfunctie van het centrum wordt versterkt en uitgebreid. Een goede en aantrekkelijke uitstraling van panden, straten en pleinen levert een belangrijke bijdrage aan de sfeer. Ook meer groen en wonen in het centrum met bijbehorende voorzieningen draagt daaraan bij.

Waar zijn we mee bezig, wat doen we al?

Er worden veel sfeervolle en drukbezochte evenementen en activiteiten in het centrum georganiseerd, groot en klein. Zowel de ondernemers als de gemeente dragen hieraan bij. De gemeente heeft daarnaast een budget beschikbaar om wonen in het centrum te stimuleren en gevels te verbeteren. Gezamenlijk hebben het CMO en de Taskforce al aanzienlijk geïnvesteerd in de verbetering van de sfeer en ruimtelijke uitstraling van delen van het centrum, waaronder 't Gengske, Peperstraat, sfeervolle verlichting van de Grote kerk, bewegwijzering en sfeerelementen in het centrum. De ondersteuning en stimulering die het CMO biedt aan ondernemers is versterkt door de inzet van de Taskforce, onder andere door de Osse app, gratis wifi in het centrum en de pilot 'Verlichte Regels'. In de Werkplaats van de stichting Stadshart wordt gestart met ondersteuning voor toekomstgericht ondernemen (onder andere door InRetail) en starters. We onderzoeken verbetering van de weekmarkten, inclusief versterking van de relatie tussen de markt en de pit.

Wat willen we doen?

Om de positie van het centrum als centrale plek voor Oss te versterken, willen we het aanbod aan publieksvoorzieningen verbreden. Toevoeging van extra functies zoals cultuur en ontspanning willen we faciliteren. Ook nieuwe concepten en combinaties van functies willen we stimuleren, bijvoorbeeld de ontwikkeling van een cultuurhuis. Enkele grote evenementen willen we structureel financieel ondersteunen. We verbeteren de wisselwerking tussen de weekmarkten en de pit. We stimuleren vergroening van het centrum. We verbreden de regeling voor 'wonen boven winkels' naar 'wonen in het centrum'. We onderzoeken de mogelijkheden van een stimuleringsfonds voor functionele herontwikkeling in het centrum en actieve acquisitie van vernieuwende winkelconcepten. We gaan door met de stimulering van gevelverbetering. Voor de ruimtelijke versterking en verbetering van het centrum zetten wij in op de gebiedsontwikkeling de Wal en omgeving (zie verder).

Verrassing en beleving		
Wat doen we al?	Bestedingen CMO/Taskforce/Stadshart	
	2014-2016	2016-2017
<i>Stimuleren/faciliteren evenementen centrum</i>	€500.000	€135.000
<i>Pilot 'Verlichte Regels'</i>	€15.000	-
<i>Project 'Startende ondernemers'</i>	-	€15.000
<i>Ondersteuning vernieuwend ondernemerschap (app, app, InRetail)</i>	€83.000	€75.000
<i>Verbeteren ruimtelijk-functionele uitstraling en sfeer van panden/straten/bewegwijzering</i>	€ 546.500	€ 172.500
Wat gaan we doen?	Investerings/kosten gemeente	
<i>Stimuleren Wonen in centrum</i>	€300.000	<i>Budget wonen boven winkels</i>
<i>Vernieuwing markt, betere verbinding met pit</i>	p.m.	
<i>Structurele ondersteuning grote evenementen centrum</i>	p.m.	
<i>Concentratie publieksfuncties (nieuw/verplaatsing)</i>	p.m.	
<i>Onderzoek stimuleringsfonds herontwikkeling</i>	p.m.	
<i>Stimuleren vergroening centrum</i>	p.m.	

Toelichting

Verbetering wisselwerking markt-centrum

Er zijn twee markten in Oss op dinsdagochtend en op zaterdag. De markt op dinsdag is er al sinds jaar en dag en is de grootste markt. De markt op zaterdag is een stuk kleiner. Op dinsdag is er meer wisselwerking tussen markt, winkel- en horecabezoek. Op zaterdag komen de bezoekers vooral speciaal (en alleen) voor de markt. De markt staat opgesteld op de Heuvel, Terwaenen en het Eikenboomgaardplein. De markt heeft de afgelopen jaren aantrekkingskracht verloren en is kleiner geworden. De markt oogt meer versnipperd en heeft minder te bieden. Doorbreking van deze zichzelf versterkende spiraal is van belang.

De Koers richt zich onder meer op het versterken van de levendigheid en de ontmoetingsfunctie van het centrum door het verbreden van het aanbod van publieksvoorzieningen gericht op ontmoeten, verrassing en sfeer. De markt kan hier een sterke(re) bijdrage aan leveren. In de Koers Stadshart Oss is opgenomen "*Verbeteren van de wisselwerking tussen de weekmarkt en het centrumbezoek (compacte markt, in directe aansluiting op de pit van het centrum).*"

Het proces om te komen tot de verbeterde markt is al gestart. Een onderzoek naar de toekomst van de markt loopt en er vindt een gebiedsanalyse plaats. Onderzocht wordt of de markt een plek kan krijgen in of dichtbij de pit van het centrum om de wisselwerking te verbeteren. De eerste resultaten van het onderzoek en de gebiedsanalyse worden binnenkort besproken met de marktondernemers. Keuzes zullen in samenspraak gemaakt moeten worden. In de tweede helft van 2016 vindt besluitvorming plaats.

3. Identiteit en authenticiteit

Wat zegt de Koers?

Het Osse centrum is er vooral voor Oss en door Oss. Door in te zetten op een meer 'eigen' en authentieke identiteit wordt de binding met de bezoekers versterkt. Een levendig centrum met een 'couleur locale', waar de mensen uit Oss en de omliggende kernen zich thuis voelen, waar men graag verblijft en waar men trots op is. Een eigen identiteit en sfeer die herkenbaar is en waarmee het Osse centrum zich ook onderscheidt van de omliggende centra. Belangrijk daarbij zijn winkels, publieksvoorzieningen en onderscheidende evenementen met een Osse couleur. Maar ook een sfeervolle ruimtelijke uitstraling van het centrum, waarbij verschillende straten en pleinen hun eigen karakteristiek en identiteit hebben. Voorwaarde om 'het merk centrum-Oss' te realiseren, is een gezamenlijke inzet en samenwerking van alle partijen die betrokken zijn bij het centrum.

Waar zijn we mee bezig, wie doet wat?

Binnen het CMO zetten ondernemers van winkels en horeca zich al langer in voor het centrum van Oss. Met de oprichting van de Taskforce Centrum Oss heeft de gemeente een forse impuls gegeven aan het versterken van de attractiviteit van het centrum en is de samenwerking tussen partijen geïntensiveerd (gemeente, centrumondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren). Gezamenlijk wordt gewerkt aan verschillende projecten en activiteiten, waaronder 'couleur locale' (uitwerking en promoten Osse identiteit), organiseren van Osse evenementen en de oprichting van 'Werkplaats Stadshart' (ondersteuning en stimulering centrumondernemers, versterken centrummarketing, ontwikkeling makelpunt). Door de Kracht van Oss is een extra budget van € 75.000 beschikbaar gesteld voor de gezamenlijke activiteiten gericht op versterking van het centrum.

Wat willen we doen?

De Taskforce heeft een flinke impuls gegeven aan het centrum, maar ook na 2017 blijft een gezamenlijke inzet en samenwerking hard nodig. Daarom willen wij de samenwerking vanaf 2017 continueren. Wij blijven ons inzetten voor een goed, sfeervol en levendig centrum, als centrale plek voor met name alle Ossenaars. Daarbij willen we de vastgoedeigenaren en winkelketens sterker betrekken. In het ruimtelijke programma zetten we ons vooral in voor de gebiedsontwikkeling 'De Wal en omgeving'.

Identiteit en authenticiteit		
Wat doen we al?	Bestedingen CMO/Taskforce/Stadshart	
	2014-2016	2016-2017
Centrum als gezamenlijk bedrijf, versterken samenwerking partijen	€215.000	€80.000
Couleur locale, ontwikkelen en uitdragen	€50.000	€30.000
Communicatie en centrummarketing	€47.000	€87.500
Wat gaan we doen?	Investeringen/kosten gemeente	
Continuering samenwerking Stadshart	p.m.	

4. Parkeren en bereikbaarheid

Wat zegt de Koers?

Het centrum moet goed bereikbaar zijn te voet, per auto en fiets. Er zijn voldoende en comfortabele mogelijkheden voor parkeren. Door de opkomst van de e-bike neemt het belang van goede (bewaakte) stallingsmogelijkheden voor de fiets dichtbij de pit toe.

Parkeren voor de auto is geconcentreerd op enkele pleinen en garages rondom het centrum, met aangename en korte loopafstanden tot de pit. Bij herontwikkeling van het plein De Wal wordt parkeren geconcentreerd in de bestaande parkeerfaciliteiten langs de Oostwal. Belangrijk is een duidelijke en logische verkeerscirculatie om zoekverkeer te vermijden.

Waar zijn we mee bezig, wat doen we al?

Er zijn ruime mogelijkheden voor autoparkeren rondom en in het centrum. Betalen achteraf is nagenoeg overal mogelijk (direct of via digitale parkeerservice). Bewoners en ondernemers in het centrum hebben eigen voorzieningen of maken gebruik van openbare parkeermogelijkheden via een vergunningensysteem. Bij grotere evenementen zijn enkele terreinen op iets grotere afstand beschikbaar. Voor de fiets zijn er diverse stallingsmogelijkheden, waarvan 2 bewaakt.

Wat willen we doen?

Als De Wal wordt omgevormd tot een multifunctioneel plein, dan concentreren we het parkeren op de bestaande terreinen langs de Oostwal, waaronder de Bergossgarage. Deze wordt nu onvoldoende benut. We verwachten dat de parkeercapaciteit toereikend blijft. Dit wordt verder onderzocht. Belangrijk is om de kwaliteit van de looproute vanuit de Bergossgarage met de pit te verbeteren. Eventuele aanpassing van de verkeerscirculatie onderzoeken we bij de gebiedsontwikkeling De Wal en omgeving. De (bewaakte) fietsstalling aan de Oostwal willen we verplaatsen, dicht bij de pit.

Parkeren en bereikbaarheid	
Wat doen we al?	Bestedingen CMO/Taskforce/Stadshart
Wat gaan we doen?	Investeringen/kosten gemeente
Verplaatsing bewaakte fietsenstalling richting pit	€130.000
Verbeteren kwaliteit looproute Bergossgarage	Zie De Wal en omgeving
Opheffen parkeren op De Wal	€65.000 per jaar

Toelichting

Opheffen parkeren De Wal

Het opheffen van het parkeerterrein op De Wal betekent dat de gemeente € 65.000,= per jaar minder inkomsten heeft. Als uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd dat niet alle huidige parkeerders op De Wal zullen kiezen voor de Bergossgarage. Bovendien moet de gemeente op de inkomsten vanuit het parkeren in de Bergossgarage BTW afdragen in tegenstelling tot de inkomsten vanuit het parkeren op De Wal. Dit heeft te maken met het systeem van achteraf betalen.

Verplaatsing bewaakte fietsenstalling Oostwal

Voor het bepalen van de kosten is uitgegaan van een vervanging van de bewaakte fietsenstalling aan de Oostwal met een uitbreiding van het totale aantal fietsparkeerplaatsen. Deze verplaatsing is gewenst omdat de huidige fietsenstalling aan de Oostwal niet goed functioneert. Deze ligt op te grote afstand van het voetgangersgebied. Met het compacter maken van het centrum wordt deze afstand gevoelsmatig nog groter. Daarnaast verwachten we dat de nieuwe functies op De Wal een extra behoefte aan fietsparkeren zal opleveren.

De kosten zijn bepaald op basis van hergebruik van de voorzieningen aan de Oostwal (met uitzondering van de beheerdersruimte). De bewaakte fietsenstalling moet zo dicht mogelijk tegen de pit van het centrum liggen en de ligging moet het fietsers zo comfortabel mogelijk maken (logische in- en uitgang, geen straat hoeven over te steken). Bij het opstellen van een schetsontwerp voor de herinrichting van De Wal e.o. zal dit verder worden uitgewerkt. Daarbij wordt ook een koppeling met de fietsvoorziening van het TBL onderzocht. Omdat er vooralsnog wordt uitgegaan van een plaatsing in de openbare ruimte is er geen rekening gehouden met grondkosten. Omdat het een verplaatsing betreft, nemen de kosten van beheer niet toe.

5. Revitalisering De Wal en omgeving

Wat zegt de Koers?

Het gebied in de omgeving van De Wal (Molenstraat, Walplein, Walstraat, De Wal, Galerij) is niet meer in balans. Er is sprake van relatief veel leegstand en de V&D als belangrijke publiekstrekker is weggevallen. De ruimtelijke structuur is gericht op grootschalige ontwikkelingen en niet flexibel genoeg om in te spelen op de verminderde behoefte aan (winkel)ruimte. Een samenhangende herontwikkeling van het gebied moet voorkomen dat een groot en centraal deel van het centrumgebied verloren gaat. Belangrijke onderdelen zijn een kleinschaligere retailontwikkeling met ondersteunende functies aan de zijde van het Walplein, waardoor dit (winkel)plein weer volwaardig wordt. De Wal wordt omgevormd tot een meer multifunctioneel groen plein met een eigen onderscheidende identiteit en verblijfskwaliteit. Vernieuwende voorzieningen en activiteiten op en aan het plein, waaronder bijvoorbeeld cultuur, ontspanning, de markt, kunnen elkaar versterken. Daarbij vervalt de parkeerfunctie van de Wal en wordt parkeren geconcentreerd in de Bergossgarage. Dit vraagt ook om verbetering van de kwaliteit van de looproute via de Walstraat, zowel ruimtelijk als functioneel. Hiertoe behoort ook de oversteek van de Oostwal. De herontwikkeling biedt ook kansen voor wonen. Voor de Galerij is het belangrijk om weer te gaan functioneren als volwaardig centrumgebied. Als dit niet mogelijk blijkt, moet transformatie worden overwogen.

Waar zijn we mee bezig, wat doen we al?

Al enige tijd wordt herinvulling van delen van het gebied bestudeerd, door marktpartijen of in samenspraak met de gemeente. De integraliteit in het gebied is hierbij van belang. Door de gemeente worden de kaders vanuit de koers voor de gebiedsontwikkeling verder onderzocht. Vertegenwoordigers van cultuur, onderwijs en ondernemers uit Oss hebben het initiatief genomen om het concept van een modern cultuurhuis (zie onderstaande toelichting) samen te bedenken en vorm te geven.

Wat gaan we doen?

De revitalisering van De Wal en omgeving beschouwen we als een integrale samenhangende gebiedsopgave, zowel ruimtelijk als functioneel. De inzet is erop gericht om samen met marktpartijen en cultuurorganisaties te komen tot een nieuwe impuls voor de benodigde versterking van dit deel van het centrum. En daarmee een impuls voor het gehele Osse centrum. De prioriteit ligt om deze reden bij de revitalisering van De Wal en omgeving. De kaders en mogelijkheden voor herontwikkeling worden verder verkend en uitgewerkt. De contouren van de gebiedsontwikkeling zijn hieronder opgenomen.

Vernieuwende ontwikkelingen -passend binnen de kaders- worden door ons gestimuleerd en waar nodig gefaciliteerd. Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van de Wal en omgeving zullen alle partijen hun verantwoordelijkheid moeten nemen, ook in financiële zin. Wij reserveren in onze begroting ruimte voor de herontwikkeling van het openbaar gebied, waaronder het plein De Wal en de omliggende straten, en een bijdrage voor het ondersteunen van het initiatief van het cultuurhuis.

Revitalisering De Wal en omgeving		
Wat doen we al?	Bestedingen CMO/Taskforce/Stadshart	
	2014-2016	2016-2017
<i>Onderzoek integrale gebiedsontwikkeling</i>		<i>Zie toelichting</i>
Wat gaan we doen?	Investerings/kosten gemeente	
<i>Herontwikkeling Walplein/Walstraat - openbaar gebied</i>	<i>p.m.</i>	
<i>Herontwikkeling De Wal als multifunctioneel stadsplein, incl. verbetering Walstraat/oversteek Oostwal</i>	<i>€1.750.000</i>	<i>Beheer: €25.000 per jaar</i>
<i>Ondersteuning initiatief cultuurhuis</i>	<i>€50.000</i>	

Toelichting

Kaders integrale gebiedsontwikkeling De Wal en omgeving

Problematiek gebied De Wal en omgeving

De stedenbouwkundige structuur van het gebied De Wal en omgeving stamt uit de jaren '70 van de vorige eeuw en is gericht op groei, schaalvergroting en het faciliteren van het autoverkeer. De tijd van groei is echter voorbij. Het centrum wordt compacter. Dat is met deze stedenbouwkundige structuur niet of nauwelijks op te vangen. Dit gebiedsdeel moet meer organisch van karakter worden en kunnen meebewegen met de tijd en behoeftes. Bestaande gebouwen, zoals het V&D-pand en het pand van NSI aan De Wal zijn grootschalig, donker van binnen en kennen een weinig flexibele kolomstructuur. Ze liggen voor een deel buiten de pit en zijn beperkt in hoogte. Het voormalige V&D-pand staat leeg en het pand van NSI staat al jarenlang voor een zeer groot deel leeg. Ingrijpen in gebouwen en structuren is nu noodzakelijk. Dat betekent slopen en nieuw bouwen, herstructureren en/of flink verbouwen. Alleen wanneer er een functionele invulling met meerwaarde voor het centrum komt in de nu (grotendeels) leegstaande panden in het gebied rond De Wal kan het parkeren op De Wal vervallen om De Wal opnieuw in te richten. Alleen het verbeteren van de verblijfskwaliteit van De Wal, is niet de impuls die dit gebied nodig heeft. Het plein De Wal heeft geen identiteit. Het is in gebruik als parkeerterrein. De functies rondom het plein hebben nauwelijks of geen relatie met het plein. Het plein en de omliggende gebouwen versterken elkaar niet. Bij de Heuvel en het Walplein is dat wel het geval. Ook is de maatvoering van het plein niet in goede verhouding met de pleinwanden en inrichting. De ruimtelijke balans is niet goed.

Momenteel wordt de capaciteit van de Bergossgarage onvoldoende benut. De oversteek over de Oostwal vanuit de Bergossgarage naar de Walstraat is oncomfortabel en onaantrekkelijk. De Oostwal is een barrière in de route naar het centrum en de Walstraat is (nog) niet aantrekkelijk als aanloopstraat. De gevoelsmatige afstand is groot. De ruimtelijke uitstraling is – ook door de leegstand hier – beperkt, met name bij de entree (hoek met de Oostwal). De ruimte voor voetgangers is beperkt.

Er zijn veel routes ('t Gengske, Schakel, Galerij en Burgwal) tussen de zuidzijde van het centrum (Walplein-Walstraat-De Wal) en het noorden van het centrum (Heuvel). Het publiek verdeelt zich over al deze routes waardoor de loopstroom per route minder is.

Het is van belang dit gebied integraal te ontwikkelen en dit deel van het centrum een stimulans te geven. Als dat niet gebeurt, gaat dit deel van het centrum verloren. Het Osse centrum wordt dan gedegradeerd tot een straat tussen het Walplein en de Heuvel.



Huidige situatie met twee publiekstrekkingen in het centrum. De pit bestaat in feite uit de Heuvel, de Heuvelstraat en het Walplein. Dit ligt niet ver weg van het "Heesche" model, een langgerekte winkelstraat. De Wal en omgeving doen niet mee in het centrum.

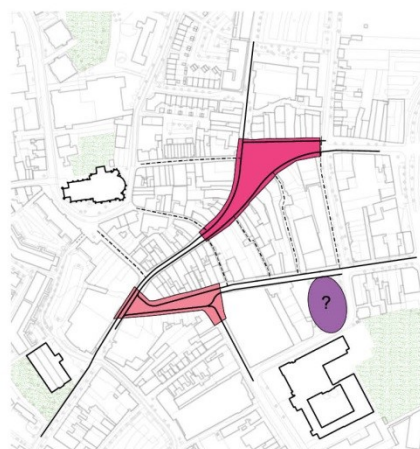


Gewenste situatie met drie publiekstrekkingen. Drie polen waartussen de kern van het centrum is opgespannen. De derde publiekstrekking geeft perspectief aan het Walplein en het gebied de Wal en omgeving.

Analyse van de pleinen

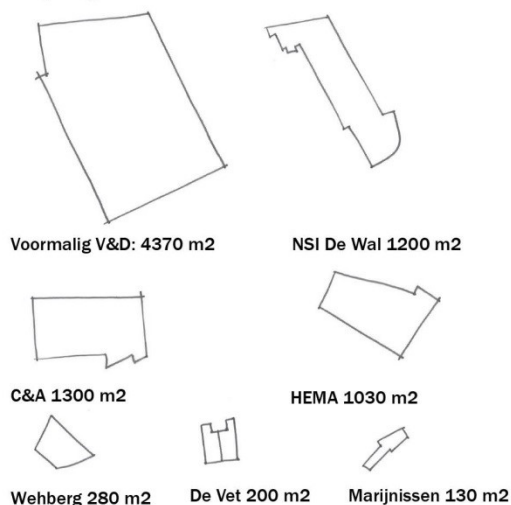
Drie pleinen vormen de basis van het Osse centrum. Elk plein heeft een karakteristieke identiteit. De Heuvel als horeca- en evenementenplein en het Walplein als winkelplein. De Wal heeft echter nog geen eigen herkenbaarheid. Gebouwen en plein versterken elkaar niet en hebben nauwelijks of geen relatie met elkaar. De Wal is geen place "to be" en zelfs geen "place to buy". Dit is wel het geval op de Heuvel en op het Walplein. De horeca aan het plein, bomen en terrassen op de randen van het plein, een bijzonder waterelement en ijskiosk op het plein en een grote open ruimte geven samen de karakteristieke identiteit aan het plein. Een horeca- en evenementenplein.

Bij het Walplein vormen de winkels en het intieme plein een eenheid als winkelplein. Het bladerdek van de verspreide bomen versterkt de intimiteit van het plein. De maat en schaal van het plein zorgt ervoor dat je gemakkelijk over kunt steken tijdens het winkelen. De ruimte is overzichtelijk en aangenaam. Functies rondom het plein en de inrichting van het plein versterken elkaar.



Analyse maat en schaal

Footprint gebouwen in het Osse centrum



Voormalig V&D-pand is zeer grootschalig. De footprint van het voormalige V&D-pand is veruit de grootste in het centrum van Oss. Het op een na grootste pand (de C&A) past 3,5 keer in dit pand.

De VET, Marijnissen en Wehberg horen tot de oudste centrumondernemers van Oss en zijn een belangrijk onderdeel van de Osse Couleur Locale. Om een beeld te krijgen van verhoudingen: Marijnissen past 34 keer in het V&D-pand, de VET 22 keer en Wehberg 16 keer.

In het gebied De Wal en omgeving liggen twee grootschalige panden naast elkaar: het voormalige V&D-pand en het gebouw aan De Wal (NSI). De totale footprint is 5570 m². Daarvan staat op dit moment ongeveer 5200 m² leeg.

Kansen gebied de Wal en omgeving

Het Walplein kan zich nadrukkelijker ontwikkelen als winkelplein, met steeds meer couleur locale. De hoek waar voorheen La Place zat (en een gedeelte van V&D) kan daarin een sterke rol spelen. Een sterke winkelfunctie, met ondersteunende functies zoals horeca en eventueel wonen op de verdieping, maakt dit plein sterker. Daarbij hoort een ruimtelijke uitstraling die een meerwaarde geeft aan dit gebied een ruimtelijke structuur die flexibel is, kan meebewegen en verschillende functies kan huisvesten. De Wal kan zich gaan profileren als het Osse plein en heeft daarmee haar eigen onderscheidende identiteit. Een groen plein waar Osse cultuur, educatie, detailhandel, horeca en markt elkaar kunnen ontmoeten, maar waar ook de Osse kermis kan staan. Een plek voor heel Oss, jong en oud. Een plein van Oss, voor Oss, door Oss.

Functies rondom het plein en het plein zelf kunnen elkaar versterken. Het Osse cultuurhuis kan het verlengstuk zijn van het plein (zie hieronder bij 'Initiatief cultuurhuis'). Binnen en buiten lopen in elkaar over. Het ontmoeten, delen van kennis en creatieve activiteiten staan centraal. Het biedt een podium aan Oss. Het cultuurhuis zal mede de identiteit van het plein bepalen. Ook de Osse markten kunnen een sterke rol spelen in de wisselwerking met het centrum. Daarbij hoort dan wel een plek in de pit van het centrum. Het nieuwe plein ligt in de pit en kan daarbij een rol spelen voor bestaande en/of nieuwe markten.

Nieuwe functies aan of op het plein, met daarbij een aantrekkelijke inrichting kunnen zorgen voor een betere ruimtelijke balans en compositie. Opheffen van het parkeren op De Wal en een herinrichting van het plein die aansluit bij de nieuwe identiteit en functies levert een aantrekkelijke plek op in de stad. Herinrichting met meer groen en water op De Wal is van belang voor het klimaat in de stad, maar kan ook de historie nadrukkelijker zichtbaar maken. Walplein, Walstraat en de Wal vormen de oude grens van de stad Oss. Een bijzonder object waarop gespeeld kan worden door kinderen, zorgt voor herkenbaarheid van dit deel van het centrum. Het voorziet daarnaast in de behoefte van meer verblijfsruimte en -kwaliteit in het centrum.

De Bergossgarage ligt vlakbij de pit en kan zo een betere bezetting krijgen. Een aantrekkelijke en comfortabele looproute vanaf de Bergossgarage via de Walstraat moet mogelijk gemaakt worden. Voor een snel bezoek aan de Wal en omgeving zou parkeren dichtbij mogelijk moeten zijn.

Onderzoek naar de mogelijkheden hiervoor is gewenst.

Het zuidelijk deel van de locatie V&D en NSI is ondersteunend aan het centrum (het roze gedeelte in de tekening van gewenste situatie van de pit). De Molenstraat versmalt richting het centrum en vormt zo de poort naar het Walplein. Hoe dichterbij het centrum, hoe sterker de ondersteunende functie aan het centrum. Hoe verder weg, hoe sterker de woonfunctie. Aan de Carmelietenstraat kan mogelijk een aantrekkelijk en nieuw woonmilieu ontstaan met bijvoorbeeld stadswoningen. Parkeren is daarbij een aandachtspunt.

Bij herontwikkeling van De Wal en omgeving komen de sheddaken in de nabijheid van het centrum te liggen. Er moet een wisselwerking ontstaan tussen het centrum en de sheddaken. De voorgenomen herbestemming (evenementen, horeca) kan een goede aanvulling zijn op het centrum. Voorkomen moet worden dat er een (te) zware parkeerdruk ontstaat aan de oostkant van het centrum door het opheffen van parkeren op De Wal en herbestemming van de sheddaken. Dit moet verder worden onderzocht en kan mogelijk beperkingen opleveren voor evenementen. De looproute vanaf de Bergossgarage via de Walstraat vormt de verbinding tussen de sheddaken en het centrum.

Bij de revitalisering van de Wal en omgeving ligt nu een kans om echt verschil te gaan maken. Net als ruim 40 jaar geleden staan we opnieuw voor een historisch beslissing. Keuzes die nu gemaakt worden hebben niet alleen impact op de stad en haar centrum van morgen maar ook op de stad en haar centrum van latere generaties. Een toekomstbestendig Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken!







Toelichting initiatief cultuurhuis

Een centrum in het verleden

Over het centrum van Oss en de rol van cultuur daarin is veel gesproken. Vele ideeën zijn de revue gepasseerd, maar het ei van Columbus is nog niet gevonden. Vaak ligt een handreiking voor een oplossing in het verleden. Daarom de vraag; Kunnen we inspiratie halen uit het verleden, hoe het centrum van de stad toen functioneerde?

Als we kijken naar de geschiedenis van het Osse centrum dan zien we dat het centrum van oudsher al de centrale plek in de regio is van handel, ontmoeting, vermaak, geloof en bestuur. In eerste instantie speelde dit zich voornamelijk af op de Heuvel en bij de kerk, die haar eigen plek had. De Heuvel was de plek waar mensen samenkwamen voor ontmoeting, handel, bestuur, rechtspraak en gezelligheid. Op dit plein stond de Waag met Raadhuis en politiepост. Wekelijks was er markt die mensen uit de wijde omgeving trok. De paardenmarkt van Oss was beroemd in het hele land. De Heuvel was omringd door cafés en hotels voor de bewoners en gasten van de stad. De zaal van het Bondshotel ontwikkelde zich tot stadstheater. Het centrum was de plek waar alles samenkwam en bruiste.

Door de groeiende bevolking, stijging van de welvaart, de technologische vooruitgang en schaalvergroting veranderde de stad. De compacte mix van ontmoeting, handel, bestuur, rechtspraak en gezelligheid concentreerde zich niet langer op één plek, maar verspreidde zich over de stad. Het centrum werd de plek van winkels en horeca. Een centrum voor consumenten. Bestuur, vermaak (lees: cultuur) en daardoor een deel van de ontmoeting verhuisden naar de randen en/of buiten het centrum.

Een centrum voor de toekomst

Door technologische ontwikkelingen en de crisis van de afgelopen jaren is onze manier van consumeren veranderd. De behoefte aan ruimte voor winkels neemt sterk af. Met onder andere een toenemende leegstand en aantasting van het functioneren van het centrum tot gevolg. De individualisering van de maatschappij brengt tegelijkertijd een sterke behoefte om ergens bij te horen.

Kijkend naar het verleden stellen we nu de vraag; Is het wellicht een logische oplossingsrichting om het centrum weer terug te geven aan de inwoners? Dat het centrum weer de huiskamer van Oss wordt waar alles samenkomt? Een plek waar buiten en binnen, kennis en creativiteit, rust en ontmoeting, werk en ontspanning, een goed gesprek met een kop koffie of borrel en een feestje hand in hand gaan?

Een plek met een toegankelijke en sfeervolle openbare ruime en een toegankelijk openbaar gebouw op een centrale plek. Een plek met een hart, een centraal podium. Een plek waar samenwerking kan zijn tussen ondernemers, cultuur en onderwijs in welke vorm dan ook. Een plek waar ruimte is voor lokale creatieve experimenten. Een plek voor jong en oud en voor alle Ossenaars. Een plek waar je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat naar toe kan.

Vertegenwoordigers van cultuur, onderwijs en ondernemers uit Oss hebben het initiatief genomen om zo'n plek als hierboven omschreven, het concept van een modern cultuurhuis, samen te bedenken en vormgeven. De initiatiefnemers vragen de gemeente om vooral een faciliterende rol in te nemen. Voor de ondersteuning van dit initiatief zijn kosten opgenomen in het programma.

De Wal als multifunctioneel plein

De herinrichting van De Wal zorgt – samen met een publiekstrekker aan de kant van de Walstraat – voor een verbetering van de verblijfskwaliteit in dit deel van het centrum. Bij de herinrichting wordt gedacht aan het toevoegen van groen, een speelelement voor kinderen en een bijzonder waterelement. Het toevoegen van spelen en water leidt tot een structurele toename van de beheerkosten met € 25.000,- per jaar. De functie van De Wal voor evenementen en mogelijk ook de markt blijft behouden. De Wal zal dus niet worden ingericht als park (met alleen bomen en groen), maar als multifunctioneel groen stadsplein. In het totale gebied De Wal e.o. blijft ruimte voor kort parkeren (langsparkeren) voor de bezoeker die kort in het centrum verblijft. Ook het parkeren voor mindervaliden moet worden gefaciliteerd.

De gevolgen van het opheffen van het parkeren op De Wal voor de verkeerscirculatie door het centrum moeten worden onderzocht. Dit kan gevolgen hebben voor de inrichting van de Carmelietenstraat (vanaf de Molenstraat tot de Burgwal). Bij het bepalen van de kosten van deze herinrichting is uitgegaan van de oppervlakte van het totale gebied De Wal, Carmelietenstraat en Walstraat (inclusief een oversteek over de Oostwal) en een inrichting op centrumniveau.

Met betrekking tot de oversteek over de Oostwal worden de mogelijkheden voor financiering vanuit het Meerjaren Investerings Programma mobiliteit (MIPmo) onderzocht. In het MIPmo zijn financiële middelen gereserveerd voor een veilige en comfortabele oversteek over de Oostwal tussen Koningsloper en centrum.