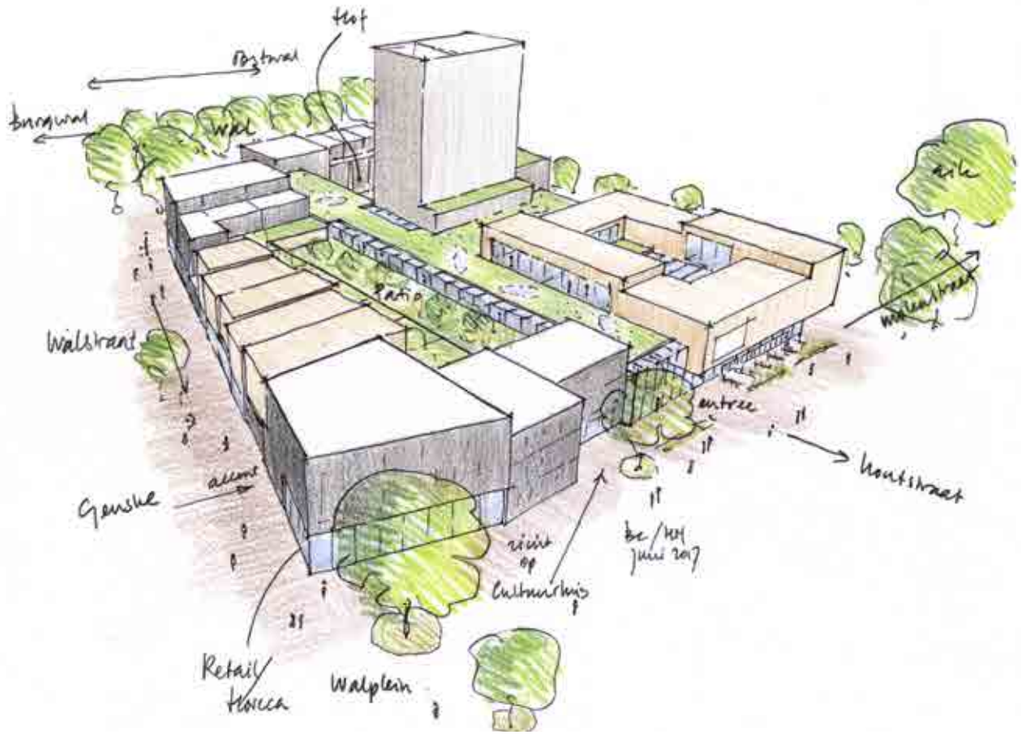
project	Wal Kwartier
onderwerp	ontwikkelingsschets
projectnummer	696-os
datum	28 juni 2017



inleiding

plangebied

opgave

openbare ruimte

ensemble

architectuur

inleiding



Voor U ligt de ontwikkelingsschets ‘Wal Kwartier’ voor de locatie V&D – De Wal. De herontwikkeling van deze locatie biedt een unieke kans om het Osse stadscentrum een sterke kwaliteitsimpuls te geven in de lijn van de Koers Stadshart (2016).

Sinds 2008 zijn door de Gemeente en de Van Deursen Group, eigenaar van het V&D-pand, verschillende planscenario’s verkend. In eerste instantie vanuit de Visie Dynamisch Stadscentrum (2010) met een hoge programmatische en ruimtelijke ambitie. En met als uitgangspunt herhuisvesting van het warenhuis V&D. De achtereenvolgende gebiedsvisies betroffen allemaal het gebied van V&D, De Wal en het sportveld van TBL. Gaandeweg werd duidelijk dat deze ambities niet pasten bij de ontwikkelingen in retail-land en de economische crisis.

Uiteindelijk is in 2016 een geheel nieuwe situatie ontstaan door het faillissement van V&D.

De gemeente Oss heeft haar uitgangspunten voor het stadscentrum in 2016 herijkt in de Koers Stadshart, met o.a. het streven naar een compact stadscentrum, naar functieverbreding en meer beleving.

Het verdwijnen van het warenhuis V&D in 2016 is een keerpunt in de planontwikkeling. Het biedt de kans om het ‘lelijkste pand van Oss’ te slopen en vooral om hier een nieuw stuk stadscentrum te ontwikkelen dat aansluit bij de behoeftes en wensen van deze tijd, zoals ook in Koers Stadshart zijn verwoord. Begin 2017 zijn de Van Deursen Group en de Gemeente Oss gestart met een nieuw planproces, waarin een integrale herontwikkeling van de locatie centraal staat. Daarbij is niet alleen naar de V&D-locatie gekeken, maar ook naar de naastgelegen (en grotendeels leegstaande) winkelstrip van NSI en parkeerterrein De Wal. Samen vormen zij het plangebied voor een samenhangende ruimtelijke en programmatische verkenning. Hiertoe is in april 2017 een intentieovereenkomst tussen de partijen gesloten.

inleiding

Sinds het faillissement van V&D hebben verschillende partijen en instanties hun licht laten schijnen op de locatie en de gewenste ontwikkelingsrichting. Zo is in 2016 het Manifest UIThuis opgesteld door een aantal betrokken Osse (culturele) instellingen en ondernemers. Een pleidooi om in een vernieuwend concept cultuur een centrale plek in het stadshart te geven. De ambities van UIThuis hebben een plek gevonden in de nu voorliggende ontwikkelingsschets en kunnen met deze plannen concreet in het Osse stadscentrum worden verwezenlijkt.

De veranderde marktomstandigheden voor retail maken dat we in het plan terughoudend zijn met nieuwe m2's winkelruimte. Toch biedt het plan kansen om nieuwe formules aan Oss te binden. Ook zijn er in de voorgestelde integrale planontwikkeling kansen om de woonfunctie in het centrum stevig te versterken. Het past binnen de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen.

Voorliggend plan toont de gewenste ontwikkelingsrichting in hoofdlijnen, zowel ruimtelijk als programmatisch. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke massaopbouw, in het karakter van de nieuwe openbare ruimtes, in de verbindingen met de omgeving en in het voorgestelde programma.

Ook is een eerste voorzet gegeven voor de architectuur van het plan, waarbij gestreefd wordt naar hoge ruimtelijke kwaliteit.
De invulling van de locatie biedt de kans om ook in dat opzicht nieuwe, onderscheidende kwaliteit aan het Osse centrum toe te voegen.

Het plan zal als ruimtelijk kader worden gebruikt bij de verdere uitwerking tot concrete bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

In het eerste hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Daarna volgt in het tweede hoofdstuk een omschrijving van de opgave, o.a. vanuit de Koers Stadshart. Het plan wordt in de daaropvolgende hoofdstukken toegelicht; in hoofdstuk 3 vanuit de openbare ruimte en in hoofdstuk 4 vanuit de opbouw van het gebouwde ensemble (stedelijk bouwblok). In hoofdstuk 5 is een aanzet gegeven voor de architectuur. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het functionele programma samengevat.



plangebied

plangebied

Bij de ruimtelijke verkenning naar de kansen voor de locatie V&D – De Wal is onderscheid gemaakt tussen plangebied en studiegebied. Het plangebied betreft de locatie van de voormalige V&D, de winkelstrip van NSI en parkeerterrein De Wal. Het plangebied wordt begrensd door de Molenstraat, Carmelietenstraat, Walstraat en Walplein. Het studiegebied betreft het gebied rondom deze locatie, waarbij verschillende suggesties worden gedaan om het gebied goed te hechten in en verbinden met de omgeving. Zo is naar de bestaande straten en pleinen rondom de locatie gekeken, waaronder het Walplein, maar ook naar de kansen voor een ander gebruik en inrichting van het sportveld van TBL.

In het plangebied bevindt zich het pand van de V&D, de grotendeels leegstaande NSI winkelstrip en het parkeerterrein De Wal. De winkelstrip is onlangs overgenomen door Orange Capital Partners, maar uitgangspunt is dit vastgoed bij de planvorming te betrekken.

In de bestaande situatie wordt het gebied gedomineerd door het grootschalige pand van de V&D, in 1973 gebouwd als nieuwe, bijzondere winkelformule ‘Vendet’. Het pand kent weinig ruimtelijke kwaliteit en het sluit nauwelijks aan bij de omgeving. In de jaren ’90 is aan de achterzijde van het V&D pand de winkelstrip van NSI toegevoegd om de uitstraling richting De Wal te verbeteren.

Hoewel deze strip ruimtelijk van hogere kwaliteit is, is de programmatische invulling nooit echt een succes geweest met structurele leegstand tot gevolg. Het grootschalige parkeerterrein De Wal is, net als het V&D-pand, een erfenis uit de jaren ’70 vanuit het streven om de binnenstad vooral voor de auto toegankelijk te maken. Ook de doorbraak Burgwal, dwars door de historische structuur, stamt uit deze periode. Alles bij elkaar kent dit gebied - in het hart van het centrum van Oss - niet de gewenste kwaliteit voor een aantrekkelijk, toekomstbestendig centrum. Dit is ook in de Koers Stadshart onderkend.

Programmatisch is bij de ruimtelijke verkenningen voor deze ontwikkelingsschets uitgegaan van de volgende functies:

- Ca. 2.500 m2 retail / horeca
- Ca. 4.500 m2 UIThuis (cultuurhuis)
- Ca. 10.000 m2 wonen
- Parkeren bewoners appartementen en personeel aanwezige functies
- Aantrekkelijke buitenruimtes (straten, pleinen) met ruimte voor activiteiten, terrassen, groen, spelen etc.

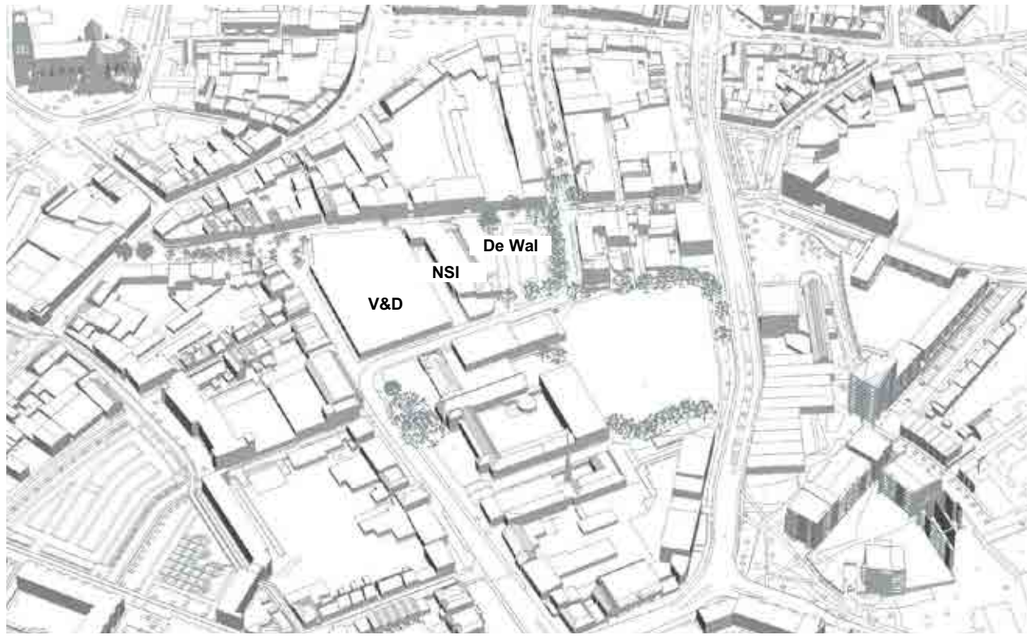
plangebied



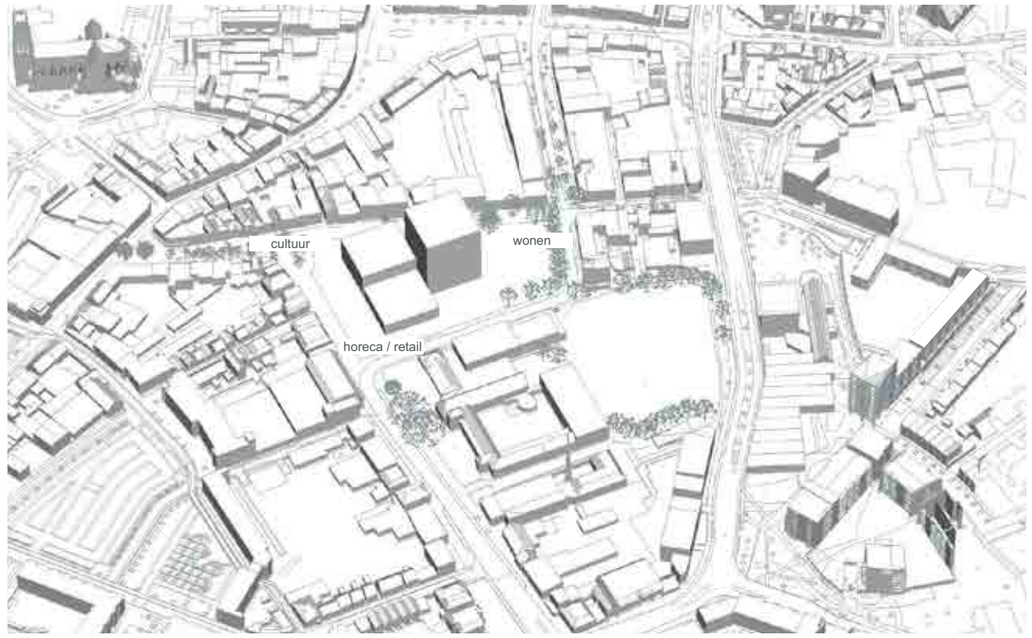
contour plangebied



studiegebied met betrekking van directe omgeving



bestaande situatie met V&D, NSI en de Wal



programma onderdelen

opgave

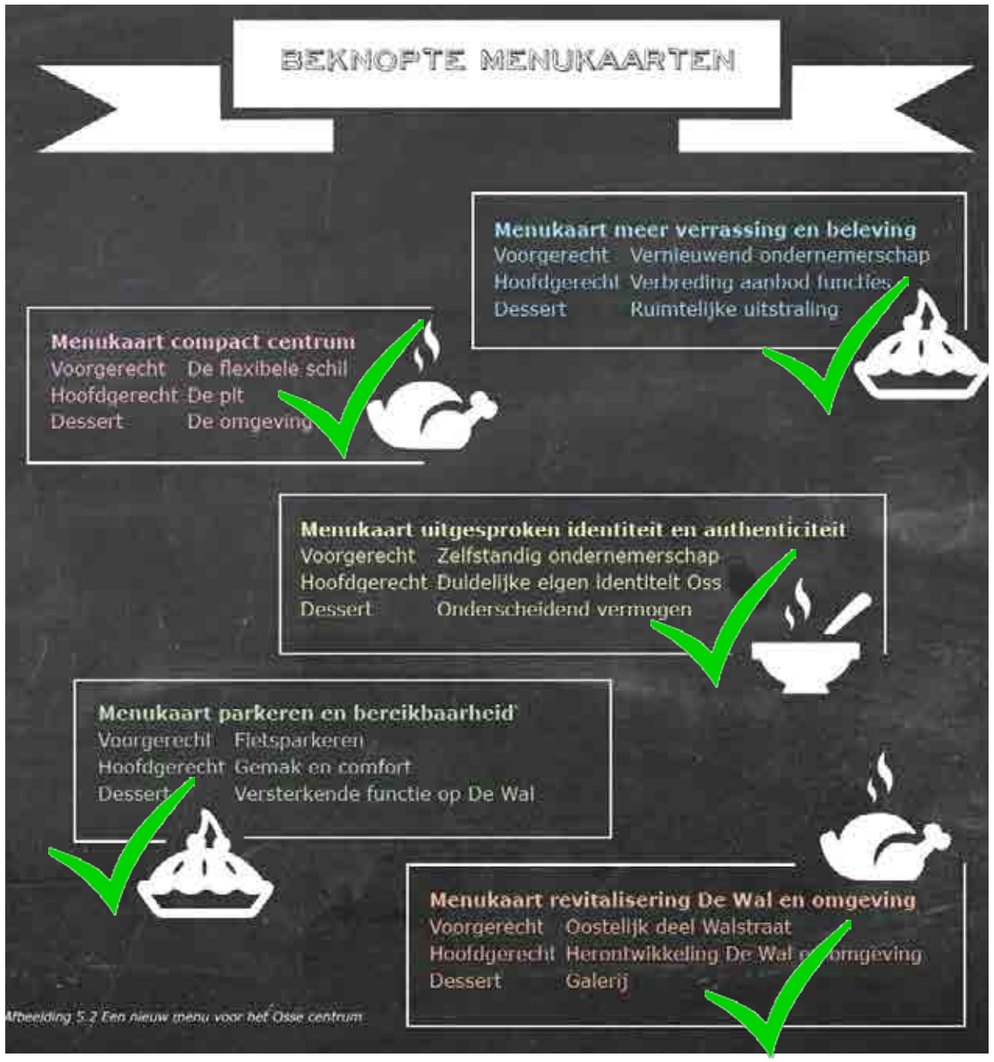
In de in 2016 vastgestelde Koers Stadhart is de herontwikkeling van De Wal en omgeving als ‘hoofdgerecht’ binnen één van de vijf menu’s aangeduid. Vijf menu’s die allen ten doel hebben het centrum aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken. Het hoofdgerecht binnen het menu “revitalisering van De Wal en omgeving” is de herontwikkeling van het gebied V&D – De Wal. Hier ligt – ook door het vertrek van V&D – een enorme kans om het stadscentrum in alle opzichten van nieuwe impulsen te voorzien. Zowel programmatisch als in termen van ruimtelijke kwaliteit. Het gebied kan met nieuwe functies en fraaiere bebouwing, passend in deze omgeving, een enorme verrijking bieden voor het stadscentrum. Voor ‘mid-size’ centra als die van Oss is een heroriëntatie richting de toekomst bittere noodzaak en het plangebied kan hierin een wezenlijke rol spelen.

Ook voor de andere menu’s van de Koers Stadshart kan de herontwikkeling van het gebied van grote betekenis zijn. Zo moet het plan bijdragen aan het streven naar een compact stadscentrum, door nieuwe functie op de juiste plek toe te voegen, in het bijzonder ook trekkers in het gebied. Bijzondere architectuur en verbreding van functies, waaronder cultuur, zijn gewenst vanuit de menukaart ‘meer verrassing en beleving’.

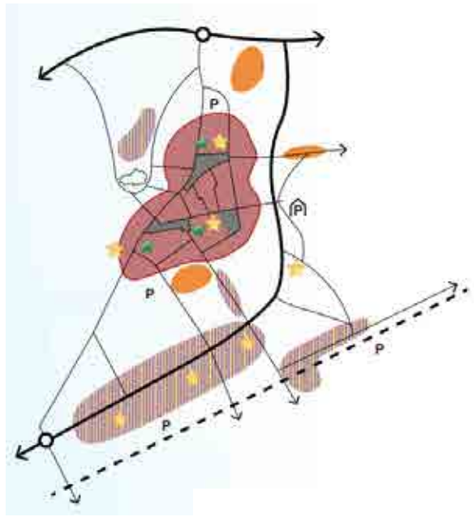
De menukaart ‘uitgesproken identiteit en authenticiteit’ vraagt om in te spelen op de eigen Osse identiteit en onderscheidend vermogen. Ook hier biedt de ontwikkeling van het gebied haar kansen. In de menukaart ‘parkeren en bereikbaarheid’ is reeds voorgesorteerd op een versterkende functie op De Wal en een heldere visie op de bereikbaarheid van het centrum.

De herontwikkeling van de locatie V&D - De Wal tot een nieuw ‘Wal Kwartier’ biedt concrete kansen om meer groen te realiseren, in de lijn van de in de Koers Stadshart beschreven wens naar meer groen in het stadscentrum. Extra groen in het centrum is goed voor de beleving van de openbare ruimte voor bezoekers, maar is zeker ook gewenst vanuit klimaatdoelstellingen. Een ‘klimaat-robuuste’ openbare ruimte sluit aan bij de in ontwikkeling zijnde Routekaart Groen en Blauw met een pleidooi voor verdere vergroening van het stedelijk gebied.

Uitgangspunt voor de ontwikkelingsschets is sloop van zowel het V&D-gebouw, alsook van de NSI-strip. Dit biedt de grootste kans op een samenhangend plan dat zich in alle opzichten goed in het Osse centrum voegt.



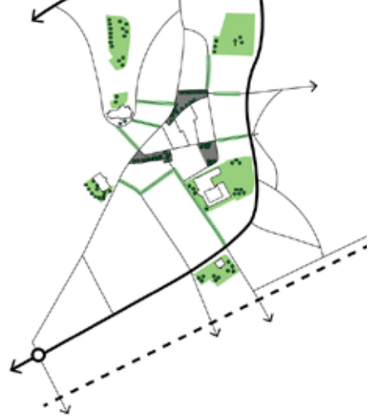
Het nieuwe menu voor het Osse centrum



Koers Stadshart Oss



Publiekstrekkers in het centrum



Potentie van groen in het Osse Centrum

openbare ruimte

Het hart van het Osse stadscentrum kent relatief weinig groen. De meeste groene plekken bevinden zich in een cirkel rond het centrum, maar zijn moeilijk of niet toegankelijk. De parkachtige ruimte bij Museum Jan Cunen en bij de Groene Engel hebben ontegenzeggelijk hun kwaliteit, maar er zijn ook een aantal ongedefinieerde ruimtes met gebrek aan identiteit. De Heuvel en het Walplein hebben duidelijk hun eigen signatuur en uitstraling als stadsplein. De verschillende plekken in het centrum zijn veelal verbonden door straten met een intieme sfeer en schaal, zoals de Houtstraat, Peperstraat, 't Gengske en de Kerkstraat. Dit samenspel van pleinen, groene ruimtes en verbindingen daartussen bepaalt de structuur en kwaliteit van de openbare ruimte. Hier ligt ook de potentie van een aantal verbeteringsvoorstellen, gericht op meer samenhang en kwaliteit.

De groene allure die **de Molenstraat** van oudsher had als belangrijke toegangsroute tot het centrum is in de jaren '70 grotendeels verdwenen ten behoeve van de verkeersfunctie. Toch zijn er nog voldoende kwaliteiten aanwezig om deze allure terug te brengen. Daarmee kan de verblijfskwaliteit aanzienlijk verbeterd worden. Bestaande bomen en voortuinen bij de villa's geven de eerste aanzet. Herinrichting van de Molenstraat biedt kansen een volgende stap te zetten.

Bij de herontwikkeling van de locatie V&D – De Wal wordt de kans gegrepen om ook hier de bijzondere kwaliteit van de lommerrijke Molenstraat verder het centrum in te trekken. Het profiel wordt verbreed ten opzichte van de huidige situatie en biedt ruimte aan groen en (bestaande) terrassen. De inrichting zal in samenhang met het Walplein worden uitgewerkt.

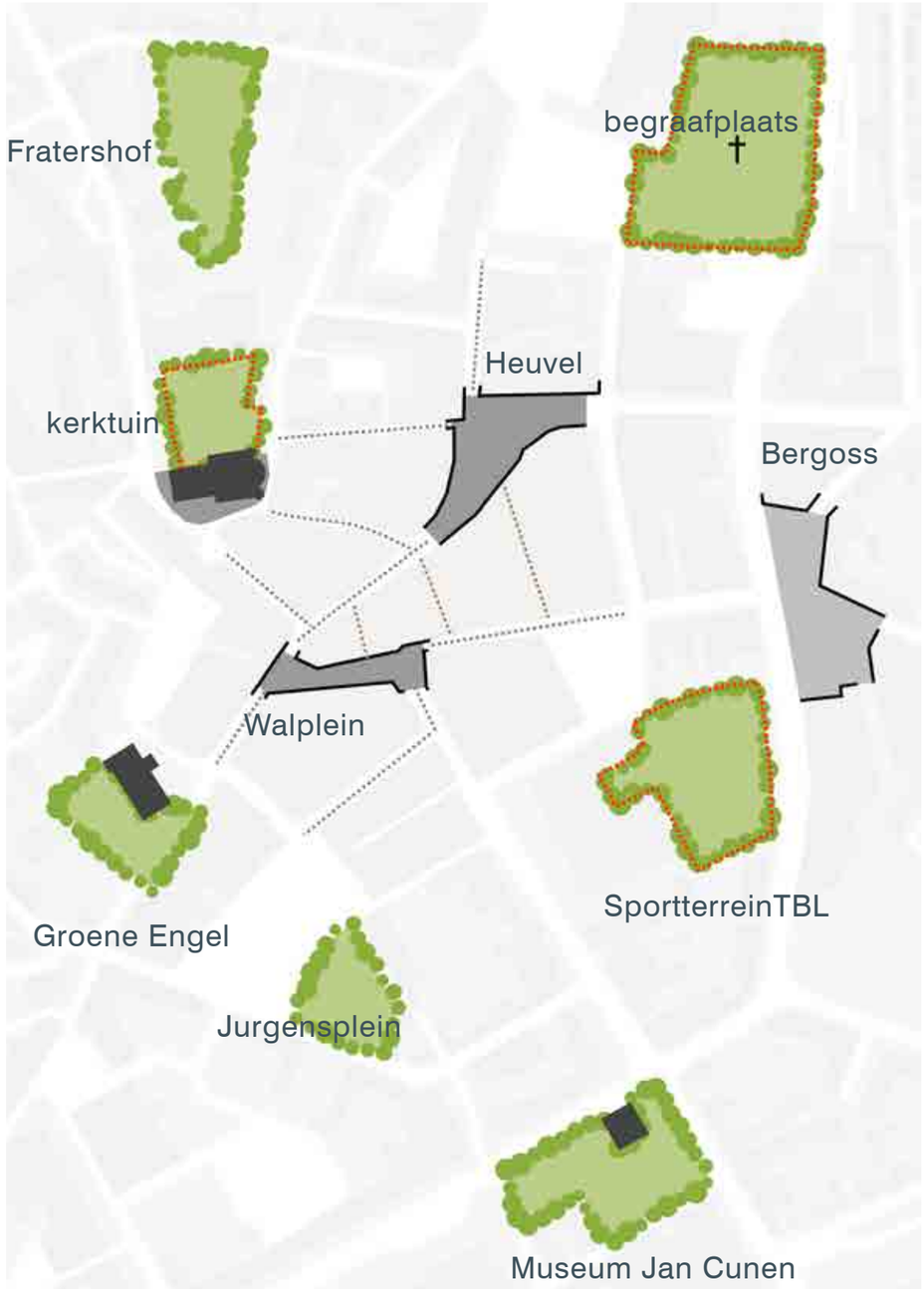
De Wal zal als nieuw ingericht stadsplein het karakter krijgen van een groen 'Hof'. Hiermee wordt een verblijfskwaliteit aan Oss toegevoegd met een type openbare ruimte die nu nog niet in de stad aanwezig is. Hier ligt de kans om een verbinding te maken met het groen van het huidige sportterrein van TBL, waarvan wordt voorgesteld dit om te vormen tot een publiek toegankelijk park. Met een beperkt aantal aanpassingen is het sportterrein als nieuw stadspark te gebruiken en wordt een geheel nieuwe kwaliteit aan het stadscentrum toegevoegd. Ook in de Koers Stadshart is deze suggestie opgenomen. De ruimte blijft beschikbaar voor sport (TBL), maar is tevens verblijfsruimte voor scholieren en bewoners van het centrum. Daarnaast maakt het park een nieuwe verbinding naar de sheddaken van Bergoss en het station mogelijk en biedt het incidenteel ruimte voor evenementen.

De bestaande bomen (platanen) op De Wal vormen het vertrekpunt voor het groene karakter van het plein, dat verder versterkt zal worden door extra groen en zitelementen. De rooilijn vanuit de nieuwbouw is zodanig verschoven dat een kleinere, intiemere pleinruimte ontstaat. Oriëntatie van het cultuurhuis op dit plein zal extra kleur geven aan de eigen identiteit. Het nieuwe plein moet voldoende ruimte bieden voor activiteiten, o.a. vanuit UIThuis, met name aan de zijde van de Walstraat.

Om de verbinding naar de Bergoss-garage te verbeteren wordt voorgesteld om het profiel van **de Walstraat** meer verblijfskwaliteit te geven. Mogelijk door hier voor éénrichting-verkeer te kiezen. Dan kan ook de oversteek over de Oostwal sterk verbeterd worden. Het Klaphekkenplein en het Tapijtplein voor de Weverij kunnen aanzienlijk groener worden dan in de huidige situatie. Dit sluit aan bij de visie voor de Oostwal – Raadhuislaan.

De ontwikkeling geeft naast een impuls aan de Walstraat ook een impuls aan de Burgwal. Het groene ‘Hof’ fungeert als trekker en kan zorgen voor een intensiever gebruik van de Burgwal als loop- en winkelroute tussen Heuvel en ‘Hof’.

Het structureel vergroenen van de openbare ruimte op en rond de locatie V&D – De Wal geeft het gebied als totaal een identiteit als ‘parkkwartier’. Daarbij wordt voorgesteld om op cruciale plekken (vanuit zichtlijnen) grote volwassen bomen toe te voegen, als ankerpunten in het stedelijk weefsel. De groene identiteit wordt doorgezet in de nieuwe bebouwing op de locatie. Zowel in een groene hof binnen het bouwblok, als in groene daken.



Huidige situatie

- Weinig groene plekken in het centrum, veel verhard oppervlak
- Groen in centrum is niet openbaar, geen stadspark aanwezig
- Een aantal ongedefinieerde ruimtes met gebrek aan identiteit
- Mooie groene plekken bij Groene Engel en Museum Jan Cunen
- Intieme sfeer en schaal in Gengske en De Schakel
- De Heuvel is een goed werkend plein





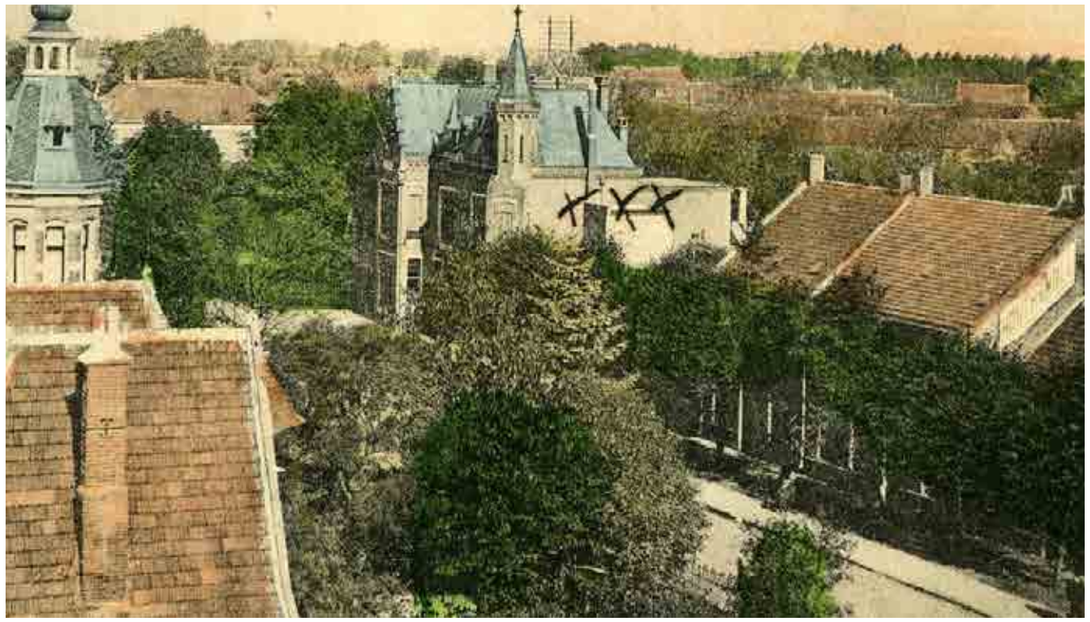




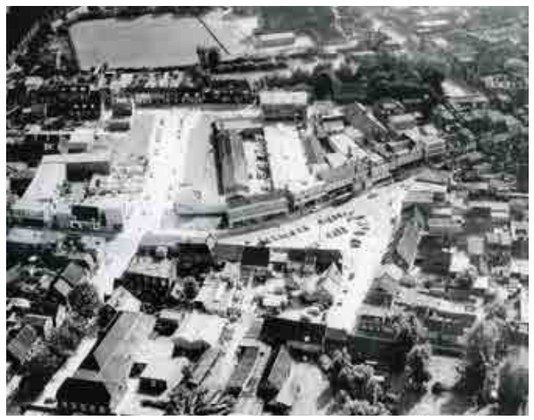

Reeksen in en naar het centrum

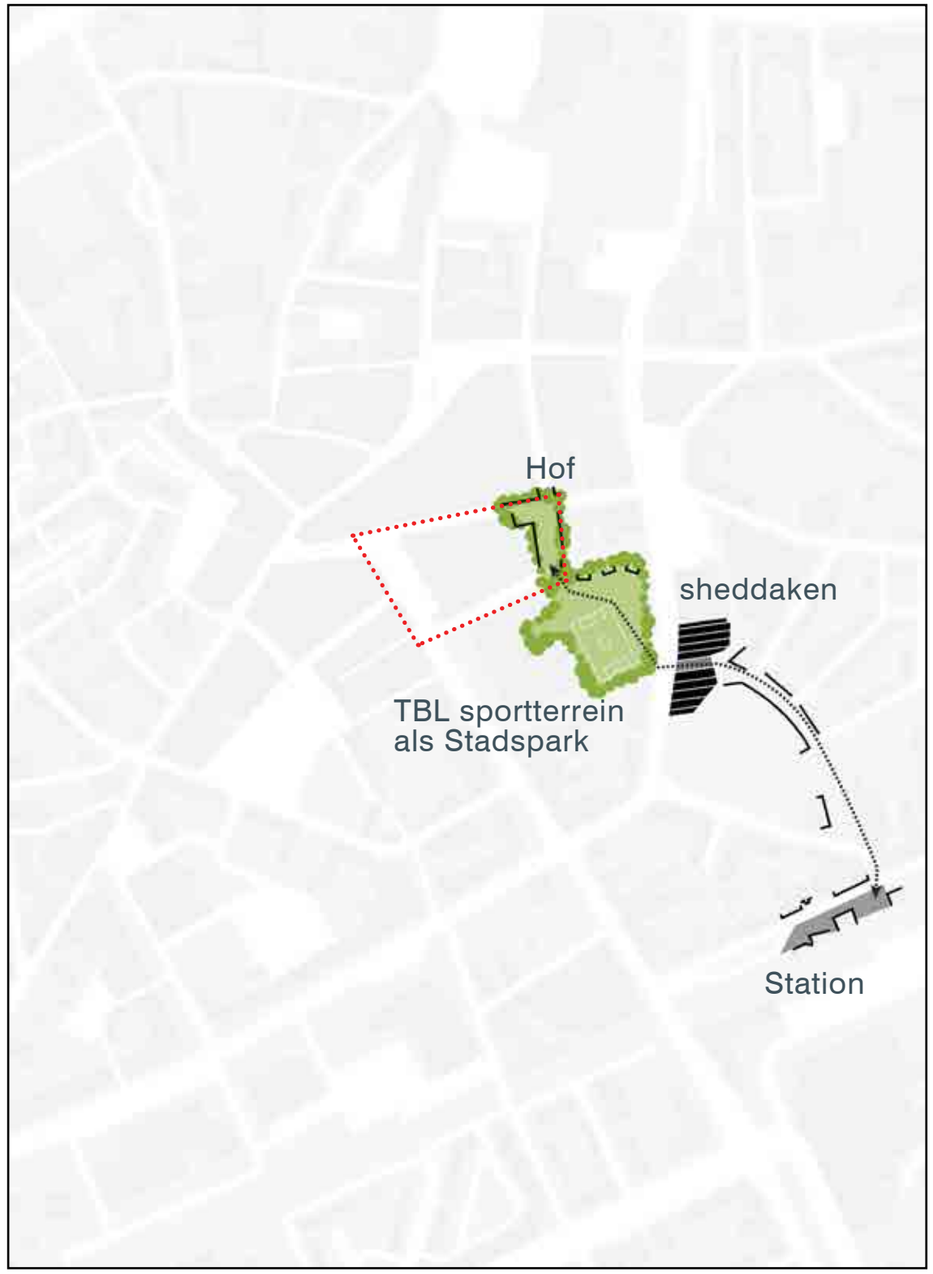


- Molenstraat was een sequentie van villa's met groene voortuinen
- Walplein vormt de afronding van deze sequentie


Molenstraat 1922: historische afbeelding van de Molenstraat


Molenstraat 1900


vogelvlucht 1965



- Route tussen station en centrum verbindt verschillende plekken en rustmomenten
- Sportvelden combineren met publieke functie
- Sheddakencomplex een sateliet van het centrum met een aanvullend programma.
- Plein de wal een lokale functie voor bewoners

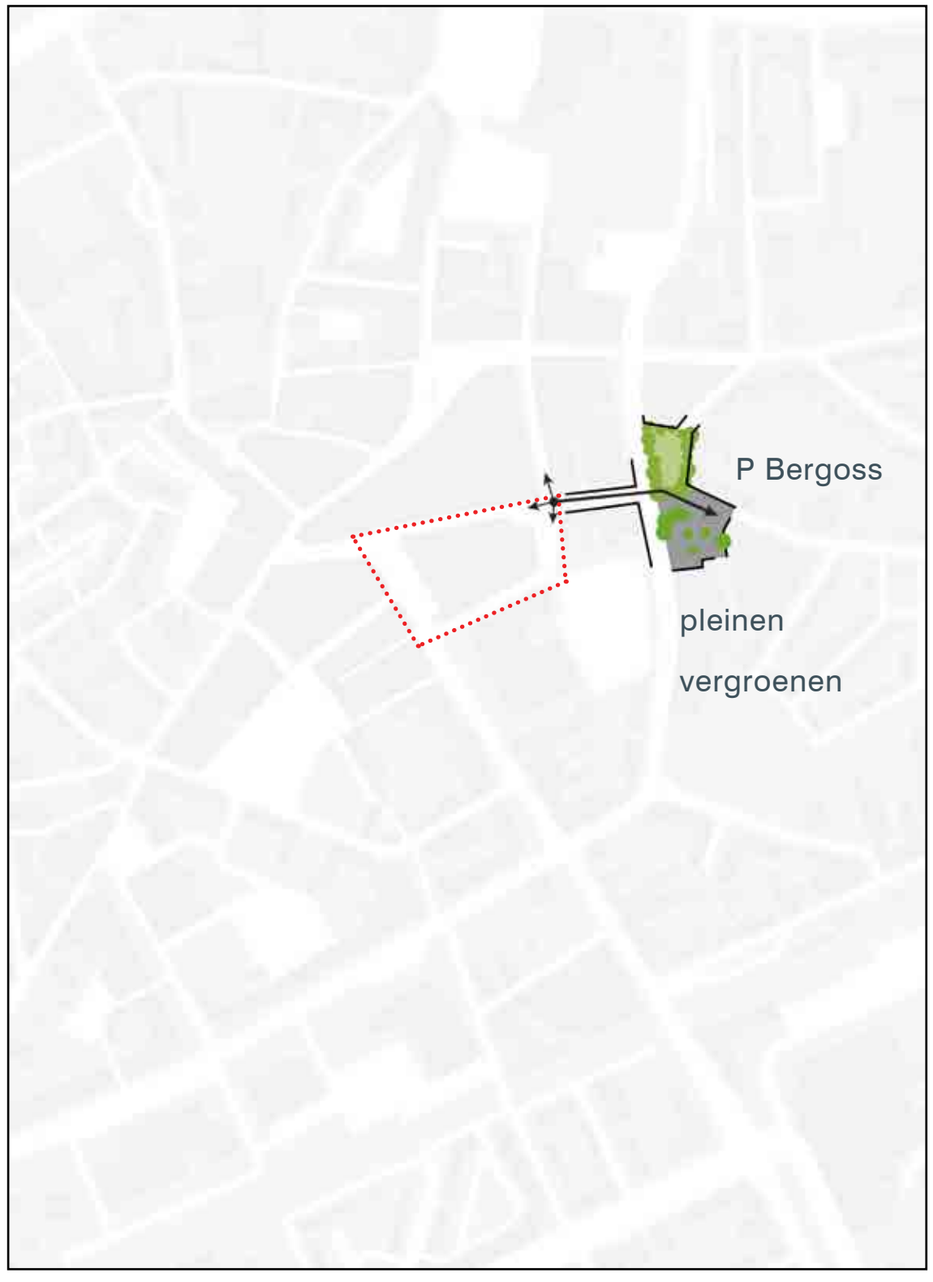












- Parkeergarage Bergoss vormt bronpunt
- Kwaliteitsslag nodig voor pleinen, oversteek, Walstraat



Huidige pleinachtige ruimtes Oostwal: ongedefinieerde ruimtes met veel verharding



Omvormen tot groene parkachtige ruimtes



Huidige situatie: brede oversteek



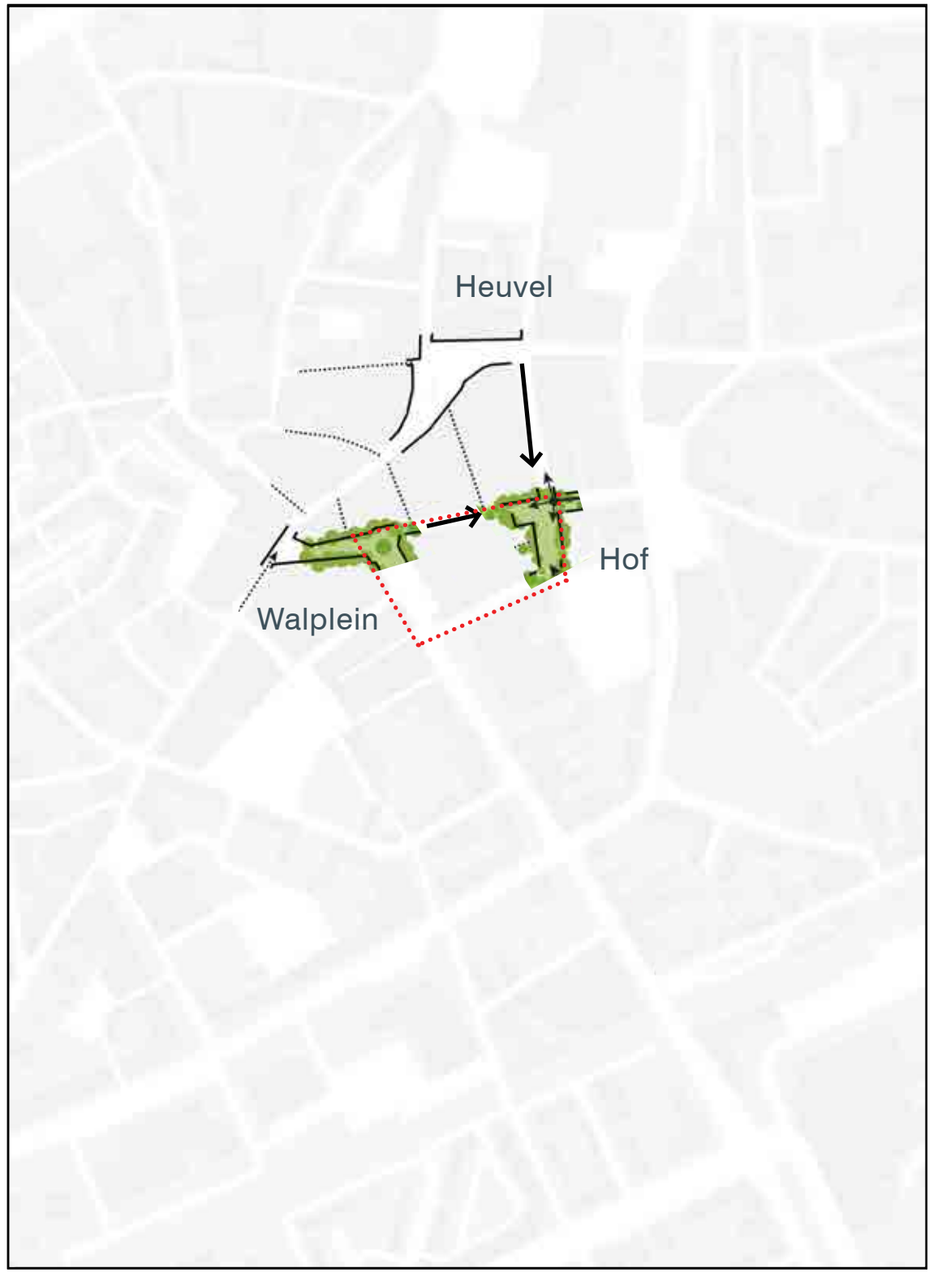
Oversteek versmallen (indien Walstraat éénrichting wordt)



Huidige situatie: Walstraat, verkeersfunctie dominant



Straat versmallen, trottoir verbreden en vergroenen



- Door toevoeging van het Hof ontstaat er ook een loop vanaf Heuvelplein en vanaf Walplein naar het Hof
- Heuvelstraat, Walstraat en Burgwal zijn verbindende lijnen tussen trekkers. Krijgen nieuwe impuls.
- Gengske, De Schakel en Gallerij vormen meer intiemere verbindingen tussen de pleinen



Hof vormt nieuwe kwaliteit in Oss



Burgwal, Walstraat, steegjes krijgen nieuwe impuls door nieuw Hof


Hof
Stadsentree
Molenstraat
Stadspark
Stationsplein

















Boom als verbindend element in stad



Historie: boom op eind Walplein



Referentie: boom als ontmoetingspunt







Stadspark





Hof





Molenstraat, lommerrijke straat





Stadsblok in parkkwartier: samenspel binnen-buiten / groen


markering einde
Gengske
zichtbaarheid
retail
zichtbaarheid
retail
zichtbaarheid
cultuurhuis
zichtbaarheid
cultuurhuis
uitstraling
hoek aan park
zichtbaarheid
kerk
zichtbaarheid
cultuurhuis






La Place
EXPRESS














CULTUURHUIS



ensemble

Bij het ontwerp van het nieuwe stedelijk blok op de locatie is ingespeeld op de verschillende **karakters en schalen** van de directe omgeving. In het gebied komen verschillende schalen bij elkaar. Enerzijds de fijnmazige schaal van het historische gegroeide stadscentrum, met een kleinschalige percelering van panden, zoals rond het Walplein, de Walstraat en het Gengske. Anderzijds de grotere schaal rond de Molenstraat (met o.a. het TBL) en de Oostwal. Deels ingegeven door de laat 19de en begin 20ste eeuwse ontwikkelingen rond de Molenstraat, deels door de grootschalige na-oorlogse stedenbouw (doorbraken Oostwal en Burgwal).

Bij de invulling van de locatie is vervolgens goed gekeken naar bestaande en gewenste **looproutes** in en naar het centrum, o.a. vanuit de bronpunten (parkeerlocaties, fietsenstallingen). Door het goed situeren van belangrijke functies als retail, horeca en cultuur zal de nieuwe bebouwing het bestaande rondje in de pit van het centrum versterken. Door een directe aansluiting in het verlengde van de Houtstraat zal het nieuwe bouwblok meer als onderdeel van het binnenstedelijk weefsel functioneren. De doorwaadbaarheid van het gebied wordt ermee vergroot.

Bijzondere aandacht vraagt de **bezonning** van het hele gebied. Een goede bezonning draagt bij aan prettige verblijfsruimtes, in winkelstraten, op terrassen, bij groene pleinen…. Hier wordt in profielen en bebouwingshoogtes binnen het plan concreet op ingespeeld.

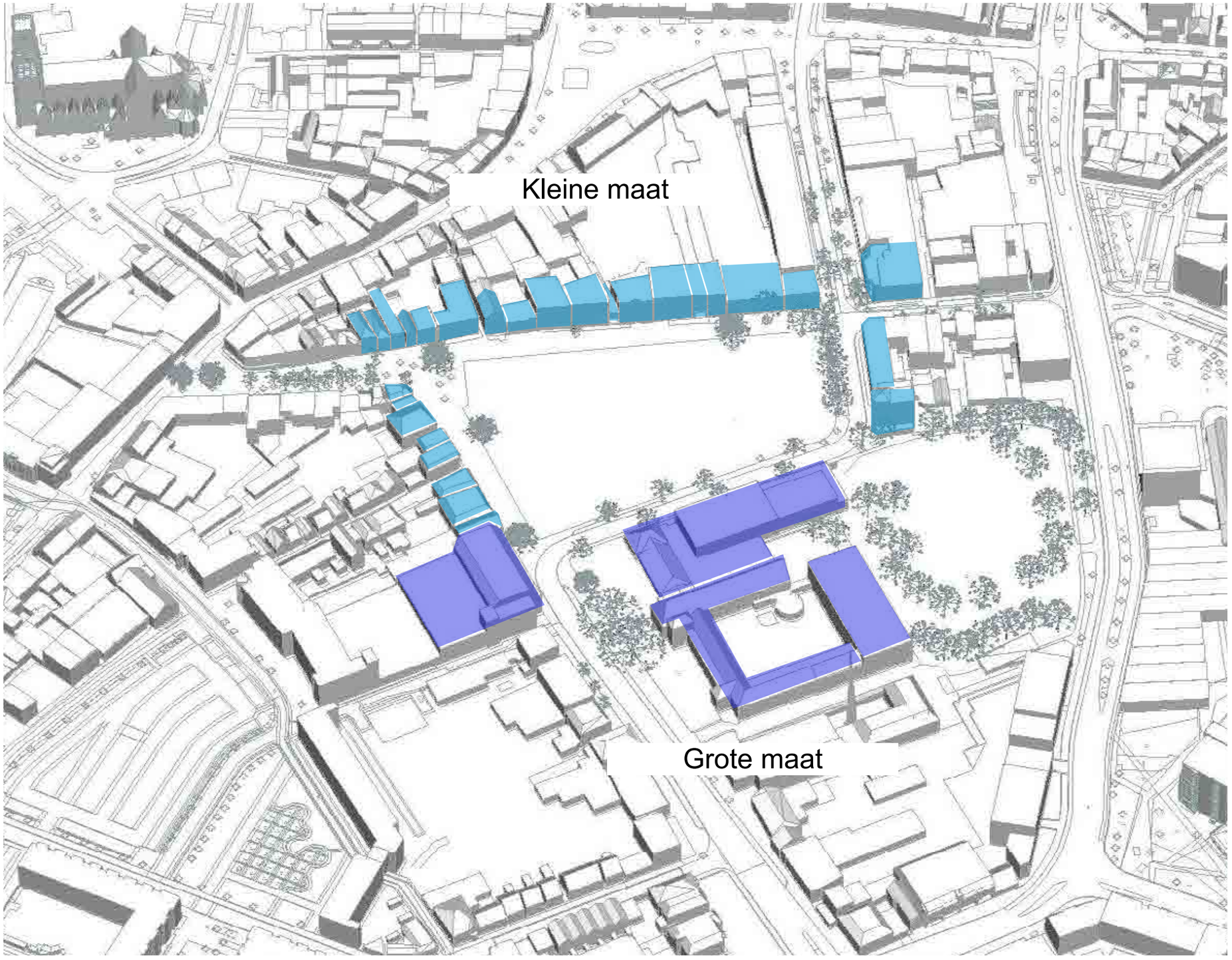
Het stedelijk ensemble is opgebouwd met een aantal concrete bouwstenen, die enerzijds samen één geheel vormen, maar ook hun eigen identiteit en vorm binnen het blok kennen. Het **cultuurhuis UIThuis** is een eerste bouwsteen, die een concentratie kent op de hoek Molenstraat – Carmelietenstraat, maar die nadrukkelijk de verbinding maakt tussen de verschillende stedelijke ruimtes rondom de locatie. Het is vanuit alle kanten zichtbaar en daardoor volop aanwezig in het centrum van Oss. Uitgangspunt is een transparant, laagdrempelig gebouw. Het gebouw markeert met een bijzondere uitstraling en architectuur de entree bij de verbrede Molenstraat. In het verlengde van de Houtstraat ligt de entree tot de centrale ruimte van het cultuurhuis, die aan de andere zijde aansluit op het nieuwe plein De Wal. Deze centrale ruimte is het hart van het cultuurhuis, een semi-openbare ruimte binnen het gebouw, dat als een waar eigentijds ‘Forum’ een podium biedt aan talloze (culturele) activiteiten. Eromheen zijn de verschillende functies van UIThuis geclusterd.

De semi-openbare publieksfuncties van het UIThuis liggen laagdrempelig op de begane grond en zijn aangesloten op de Molenstraat, Carmelietenstraat en Wal. Cursusruimten, bijeenkomstruimten liggen op de eerste verdieping. Kantoren en backofficeruimten van de verschillende cultuurfuncties liggen op de tweede verdieping.

Aan het Walplein en de Walstraat is **retail en horeca** geconcentreerd, in een opzet dit qua maat en schaal meer refereert aan de kleinschalige aangrenzende bebouwing. Op de koppen bij het Walplein en het nieuwe plein De Wal worden verbijzonderingen voorgesteld met een sterke oriëntatie op die ruimtes. Waar mogelijk wordt gestreefd naar een directe, open verbinding tussen retail, horeca en cultuurhuis. Boven de winkels en horeca wordt gewoond, maar qua hoogte rekening houdend met de bezonning van de Walstraat. Het gebouwen ensemble maakt het mogelijk om een stedelijk woongebied te maken bovenop de horeca, retail- en cultuurfuncties. Dit is een semiopenbaar / semiprivaat binnengebied met patio's, dakterrassen, daktuinen, omsloten binnenruimten en interessante zichtlijnen tussen de bouwdelen door.

Een volgende bouwsteen vormt een blok grondgebonden **stadswoningen** aan de Carmelietenstraat. Deze straat zal aanzienlijk aan kwaliteit winnen door er nieuwe functies op te richten. Gelet op de structuur van het stadscentrum ligt een woonfunctie hier het meest voor de hand. De voorstelde woningen zijn geclusterd rond een interne, binnen het bouwblok gelegen stadstuin, die gedeeld wordt met het cultuurhuis en wellicht een beeldentuin zou kunnen worden.

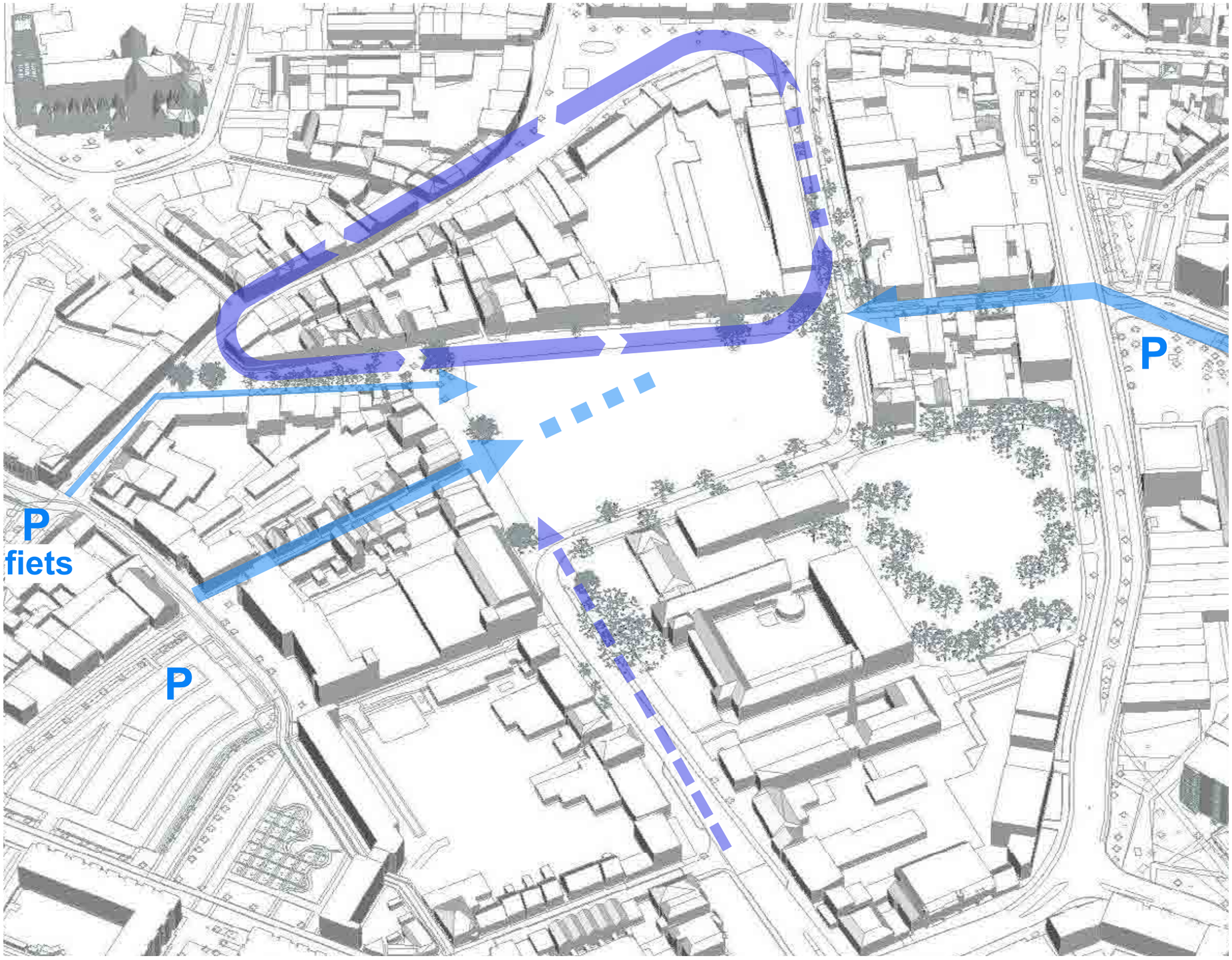
Binnen het bouwblok is een torenaccent geplaatst, dat direct verbonden is met de genoemde stadswoningen. De **woontoren** is zo geplaatst dat het een logische toevoeging is aan het totale bouwblok, maar niet als een hoog volume de omliggende openbare ruimte domineert. Het is bewust in de 'tweede lijn' van het bouwblok gezet, waardoor het zich eerder indirect in de omgeving presenteert. Het hoogte-accent zal, net als de kerktoren van de Grote Kerk en de woontoren op Berghkwartier een oriëntatiepunt in het centrum zijn. Qua hoogte (ca. 35 meter, 10 lagen boven de plint / b.g.) is de toren vergelijkbaar met de Drapier op Berghkwartier. Bij de situering is gekeken naar bestaande zichtlijnen in het centrum, o.a. richting de kerktoren van de Grote Kerk.







- Kleine en grote maten ontmoeten elkaar in het plangebied





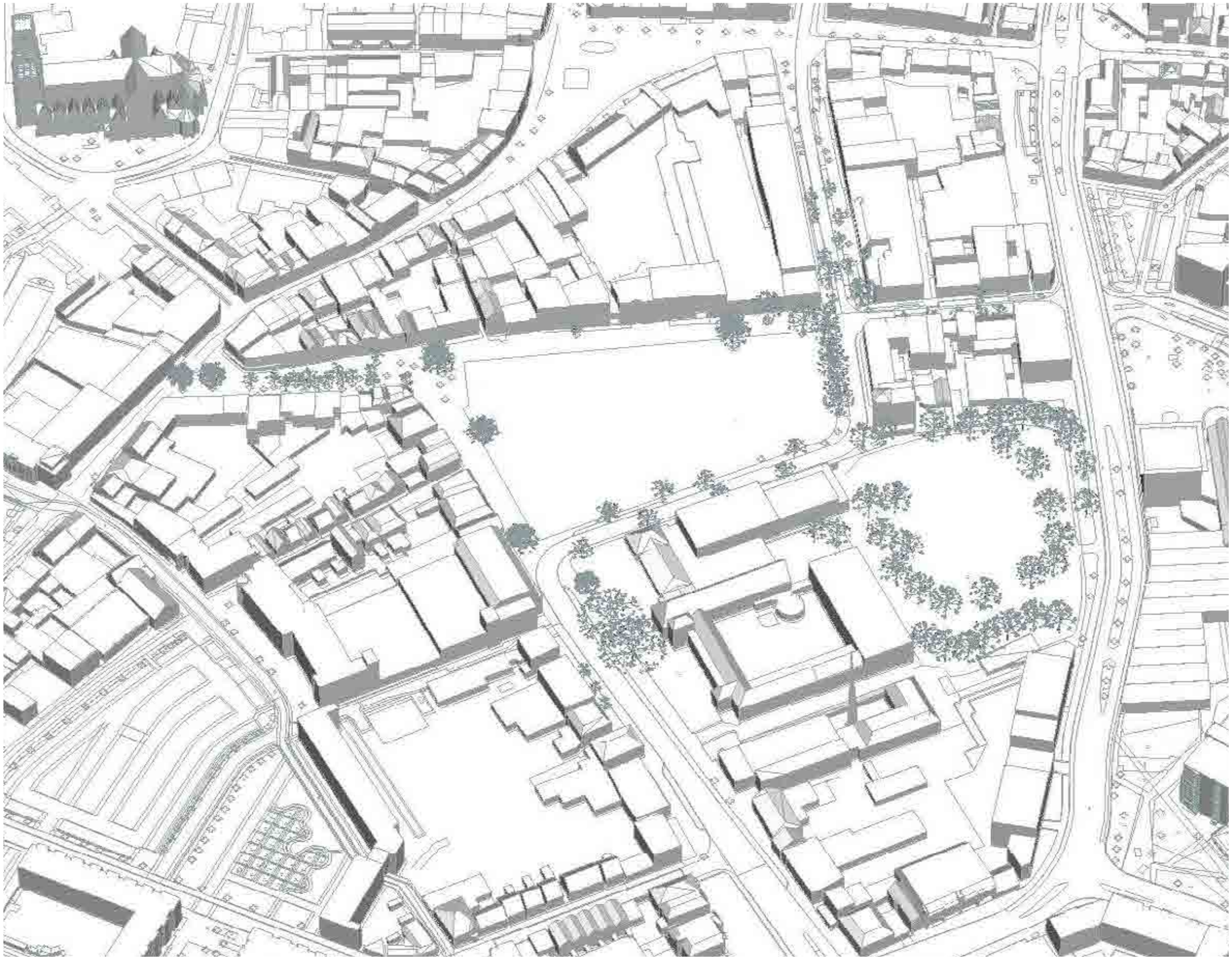
- Versterken Winkelroute
- Verbinden aan bronpunten (parkeergarages/fietsenstalling)
- Verbinden aan Molenstraat



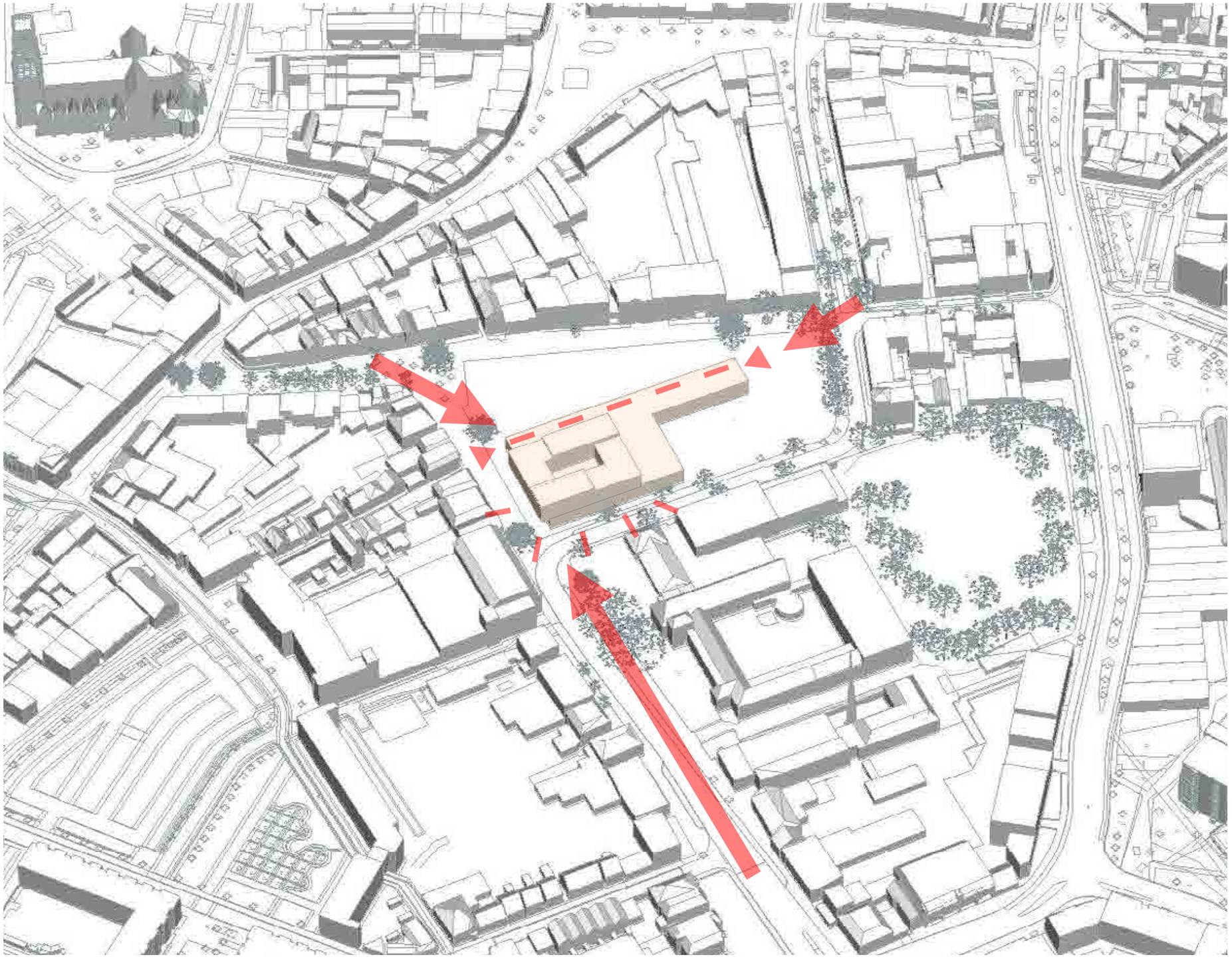




- Belangrijk om licht in de straten te houden
- Bezonning van bestaande terrassen aan Molenstraat en Walstraat
- Molenstraat terrasruimte
- Bezonning van te realiseren woningen



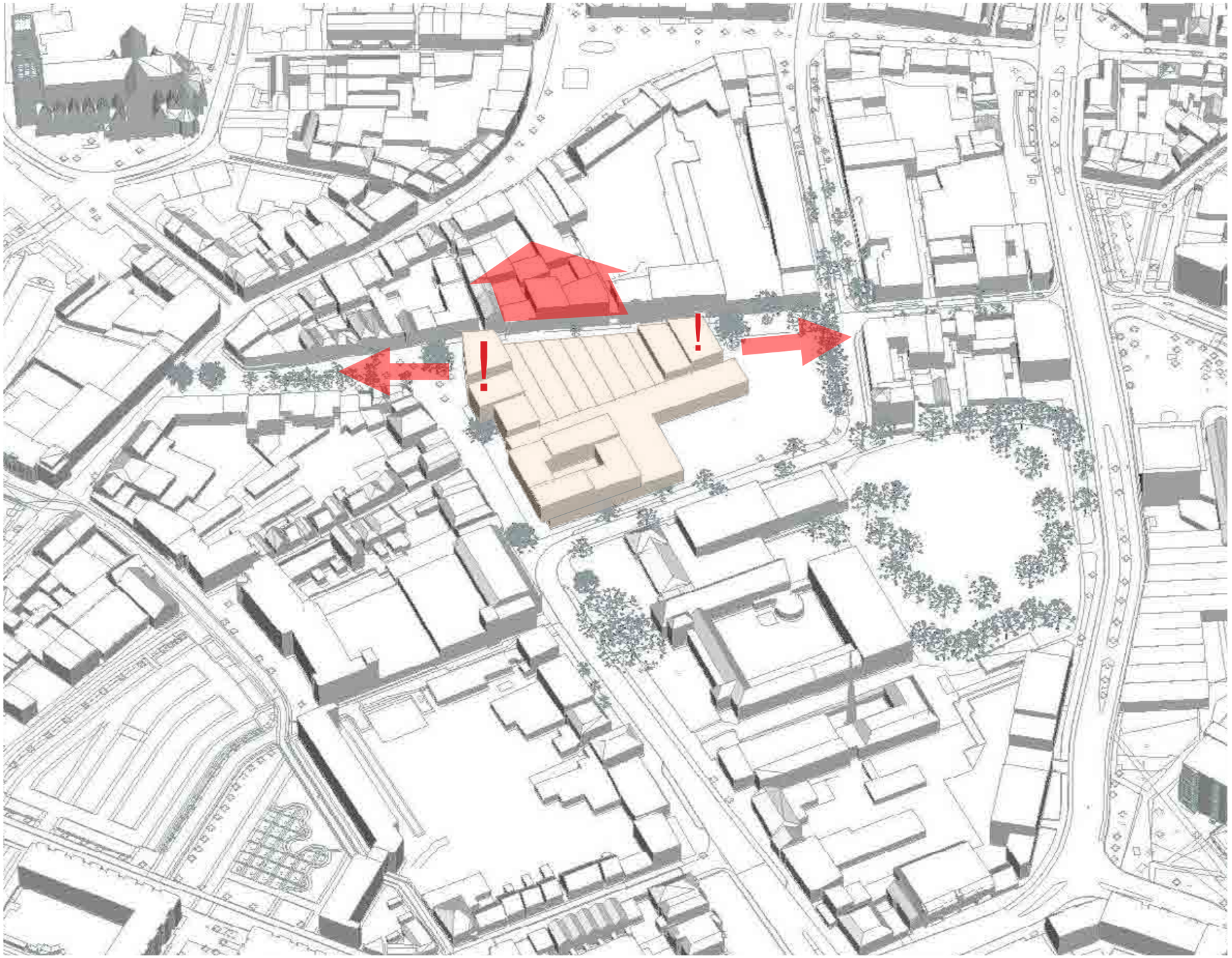
- open gebied na verwijderen V&D en NSI







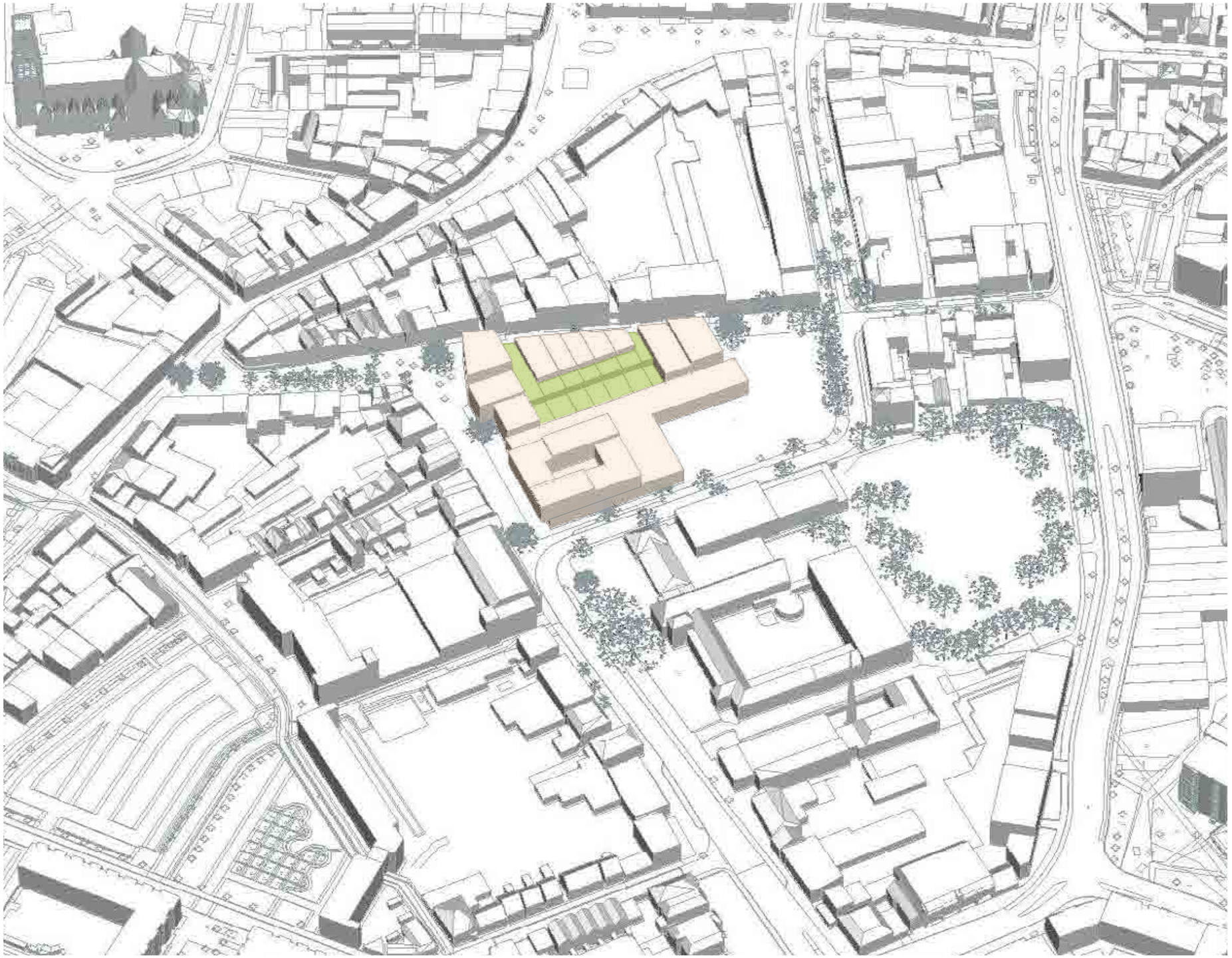
- Cultuurhuis heeft ‘stevig’ programma
- Sfeer is laagdrempelig en open
- Verbinding tussen Molenstraat en Wal / Burgwal
- Markant punt
- Van drie kanten te benaderen
- Verbreding Molenstraat tbv Cultuurhuis
- Verbetering Carmelietenstraat







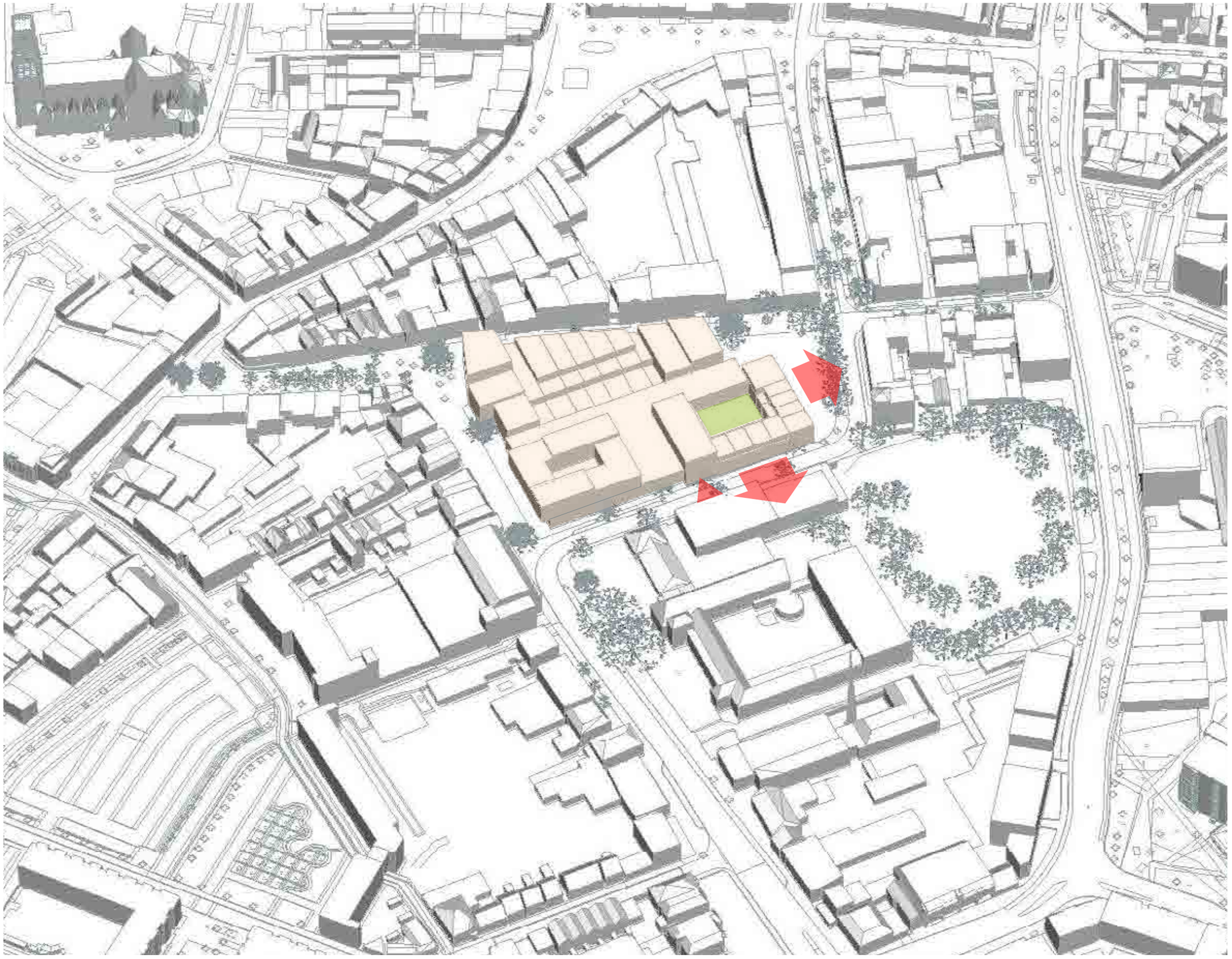
- Aan Walstraat aansluiten op kleine maat
- Aan Carmelietenstraat aansluiten op grote maat
- Verbijzondering op de koppen
- Bestaande cluster van bomen aan Wal blijft behouden







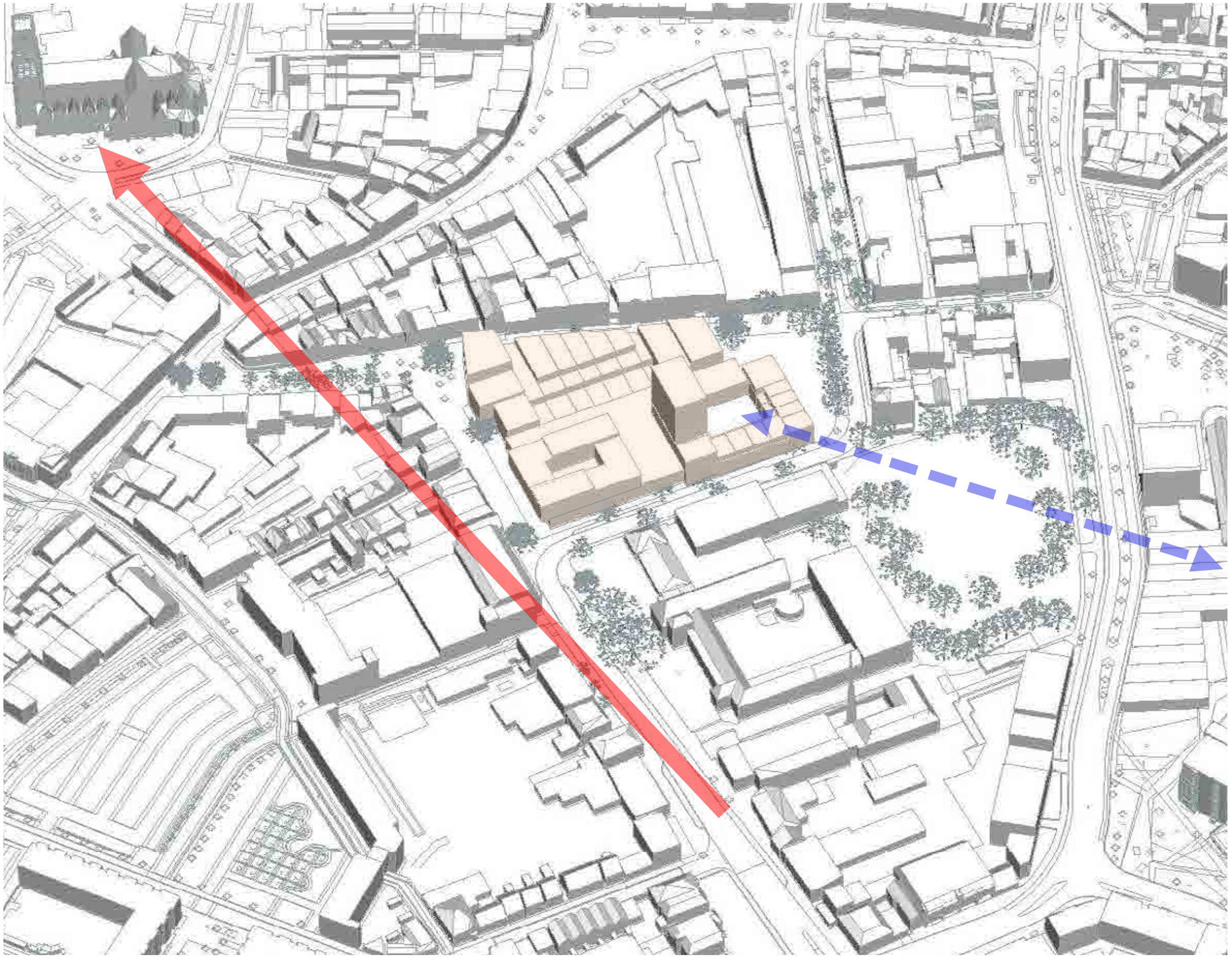
- Daktuinen op het zuiden
- Integratie van natuurlijke elementen in het ensemble
- Verspringende volumes aan binnenzijde van het plan







- Stadswoningen geven een nieuw gezicht aan Wal en Carmelietenstraat
- Woningen omringen een hof.
- Dit is een gezamenlijke binnentuin / beeldentuin.
- Entree woningen aan Carmelietenstraat en Walstraat.
- Entreeparkeergarage aan Carmelietenstraat

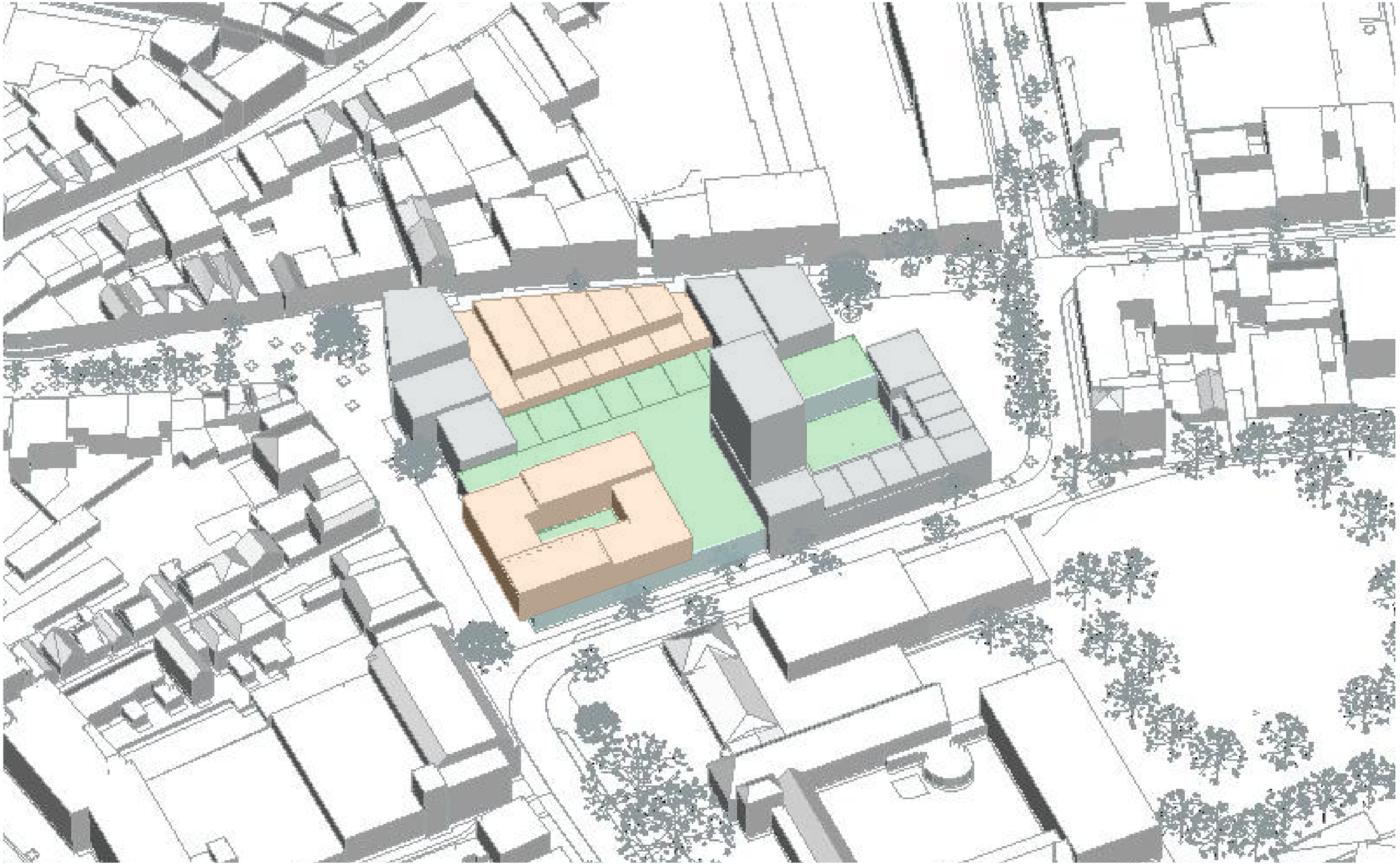








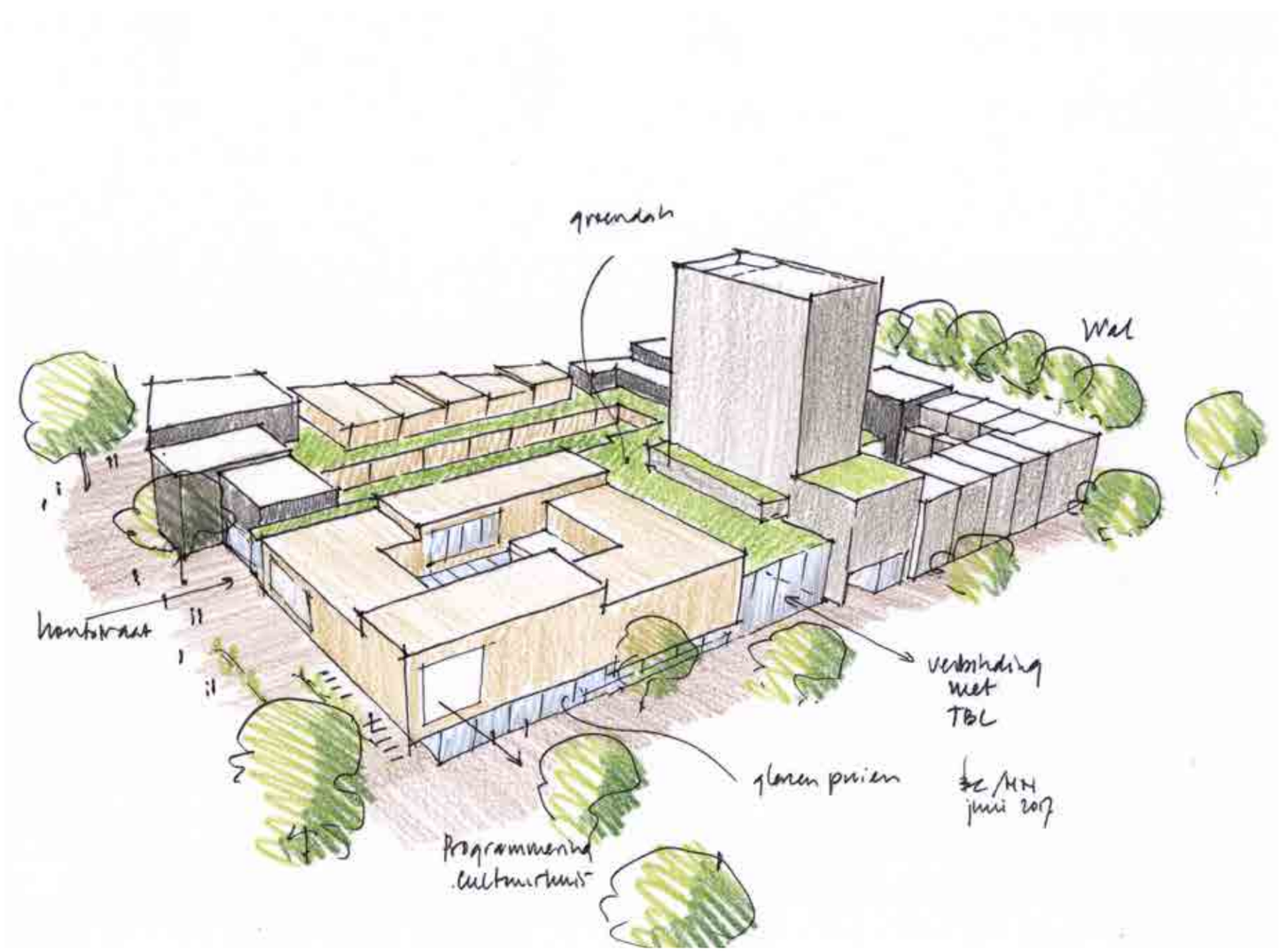
- Verticaal accent centraal gelegen in het ensemble
- Zichtlijn tussen Molenstraat en Grote Kerk blijft gerespecteerd
- De toren telt tien verdiepingen (11 lagen inclusief bgg)
- Terrassen op zuidwestzijde
- Zichtrelatie met toren Berghkwartier

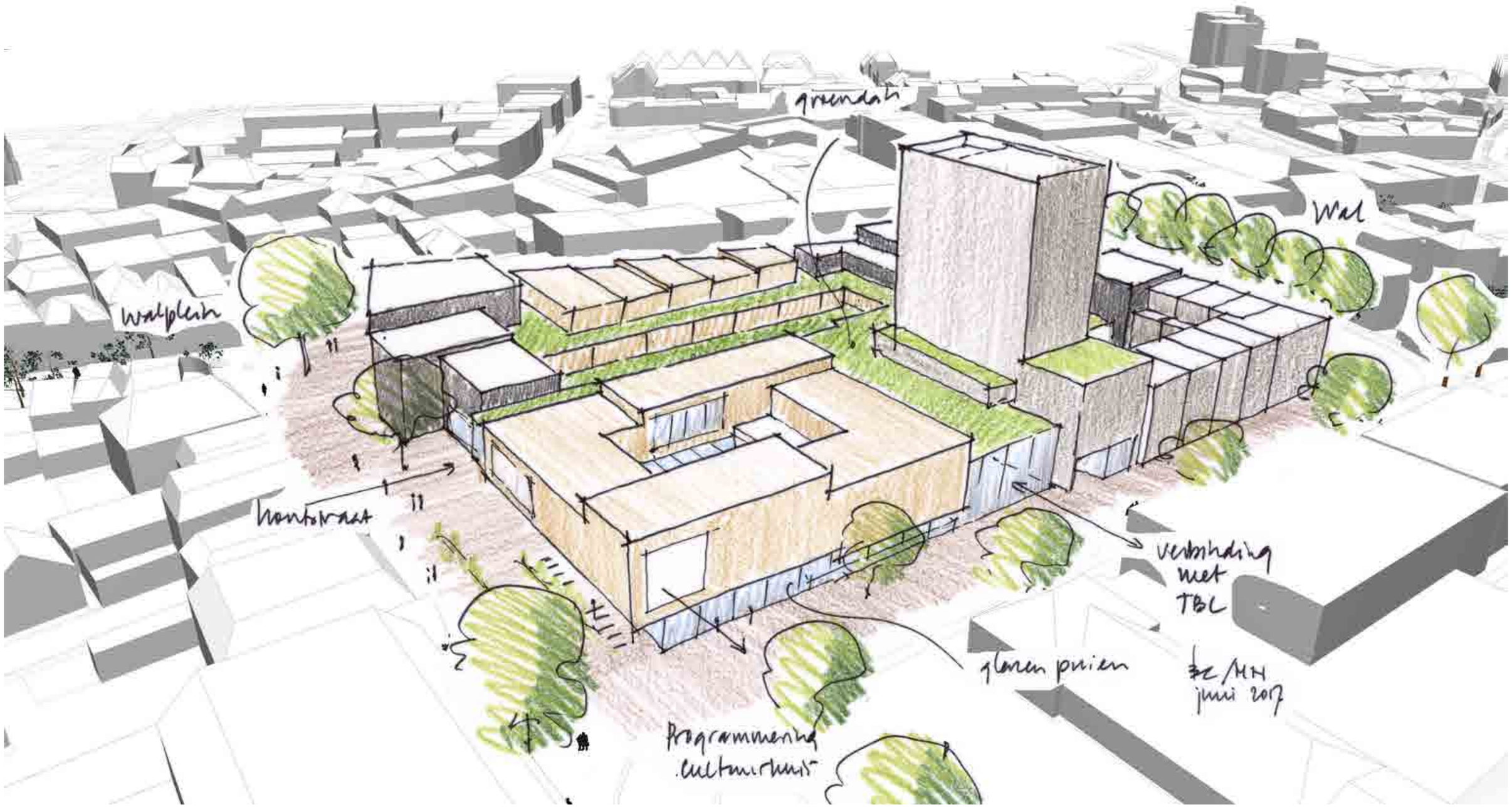


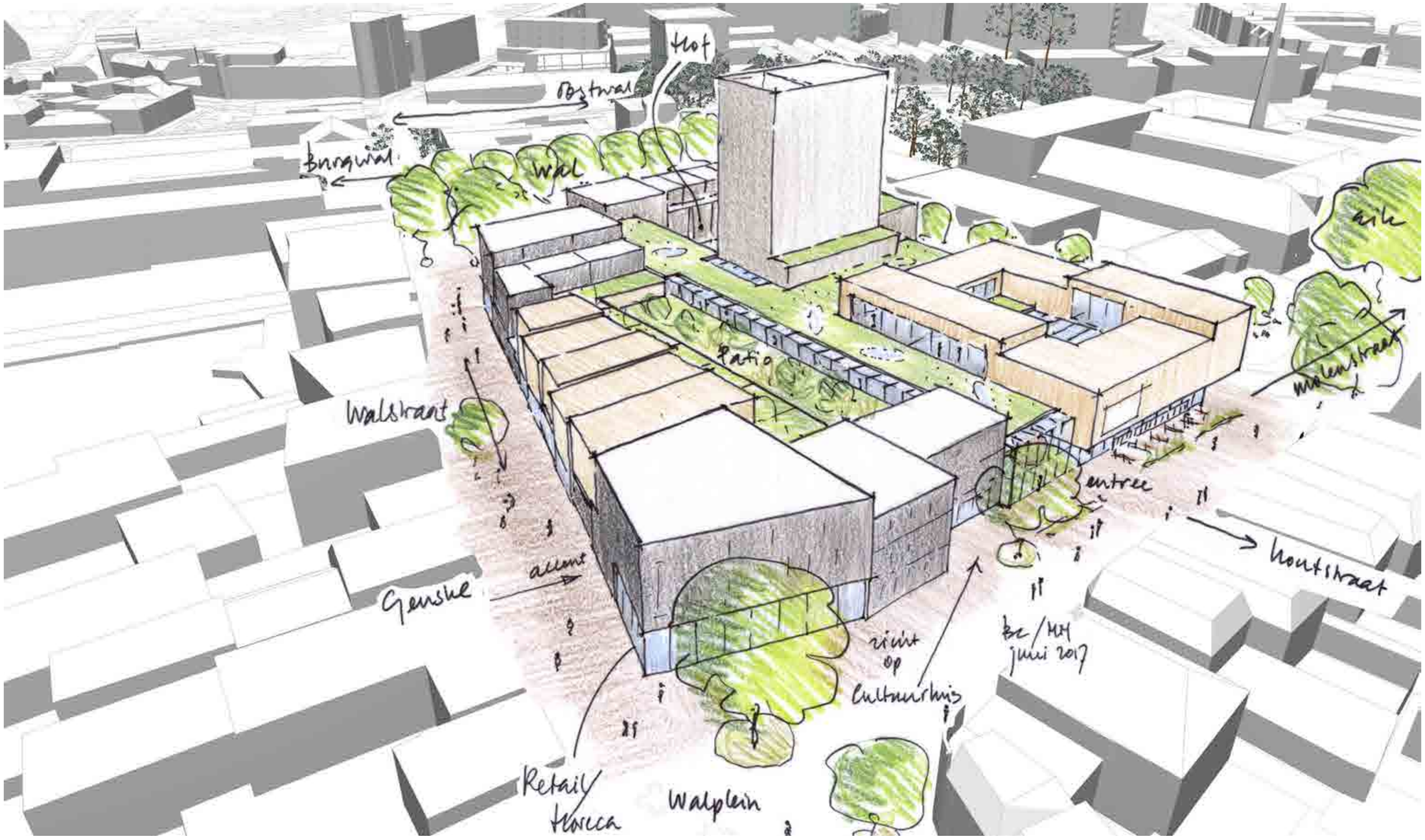
architectuur

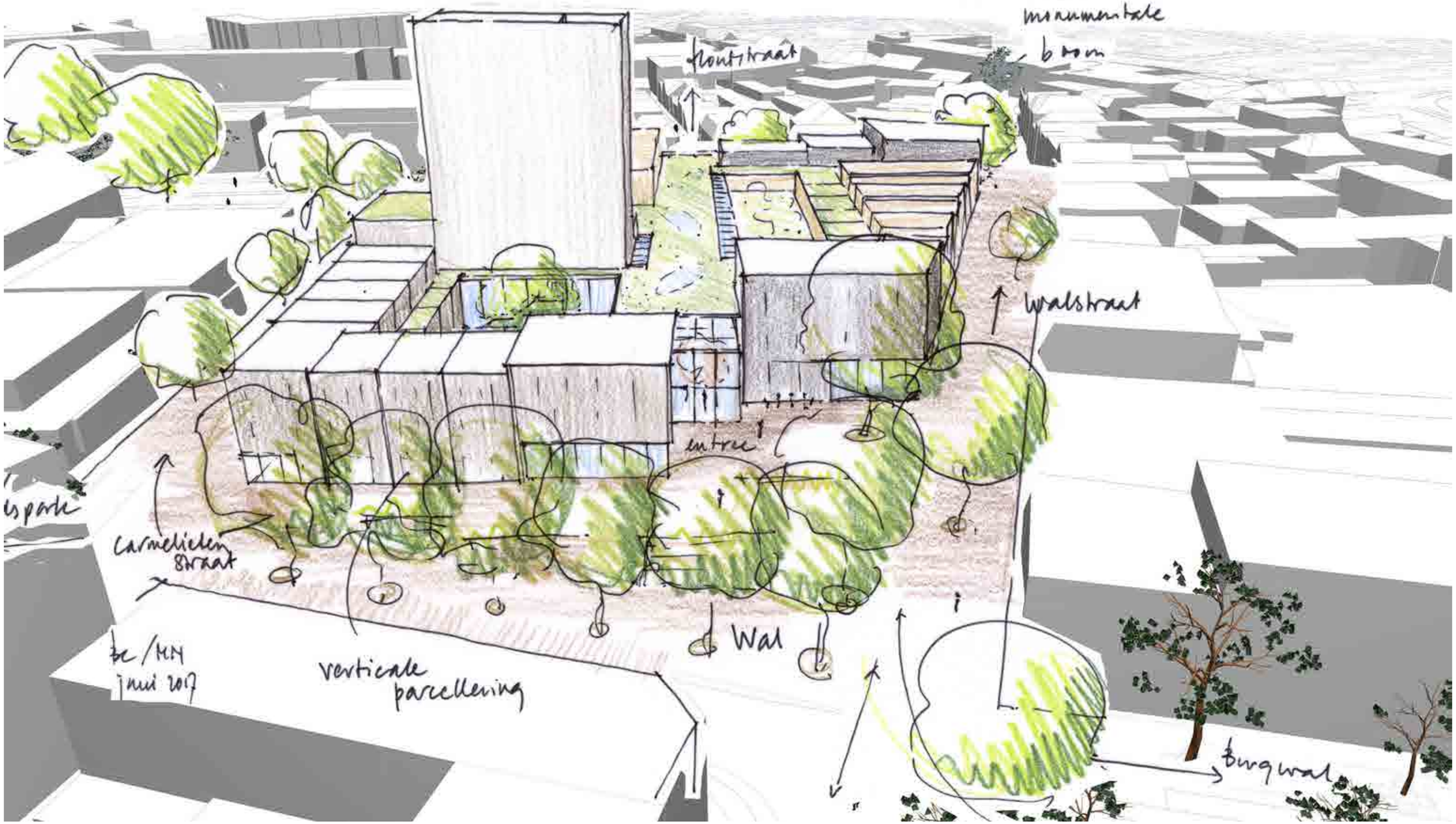
Het totale bouwblok laat een sterke ruimtelijke samenhang zien, maar wel met een eigen gezicht voor de verschillende bouwstenen binnen het geheel. Dat eigen gezicht kan tot uitdrukking komen in volumeopbouw, transparantie, materiaal en kleurkeuze etc. De totaalopzet vraagt om een alzijdige oriëntatie van het bouwblok, met aan alle zijden voorkanten en goede ruimtelijke kwaliteit.

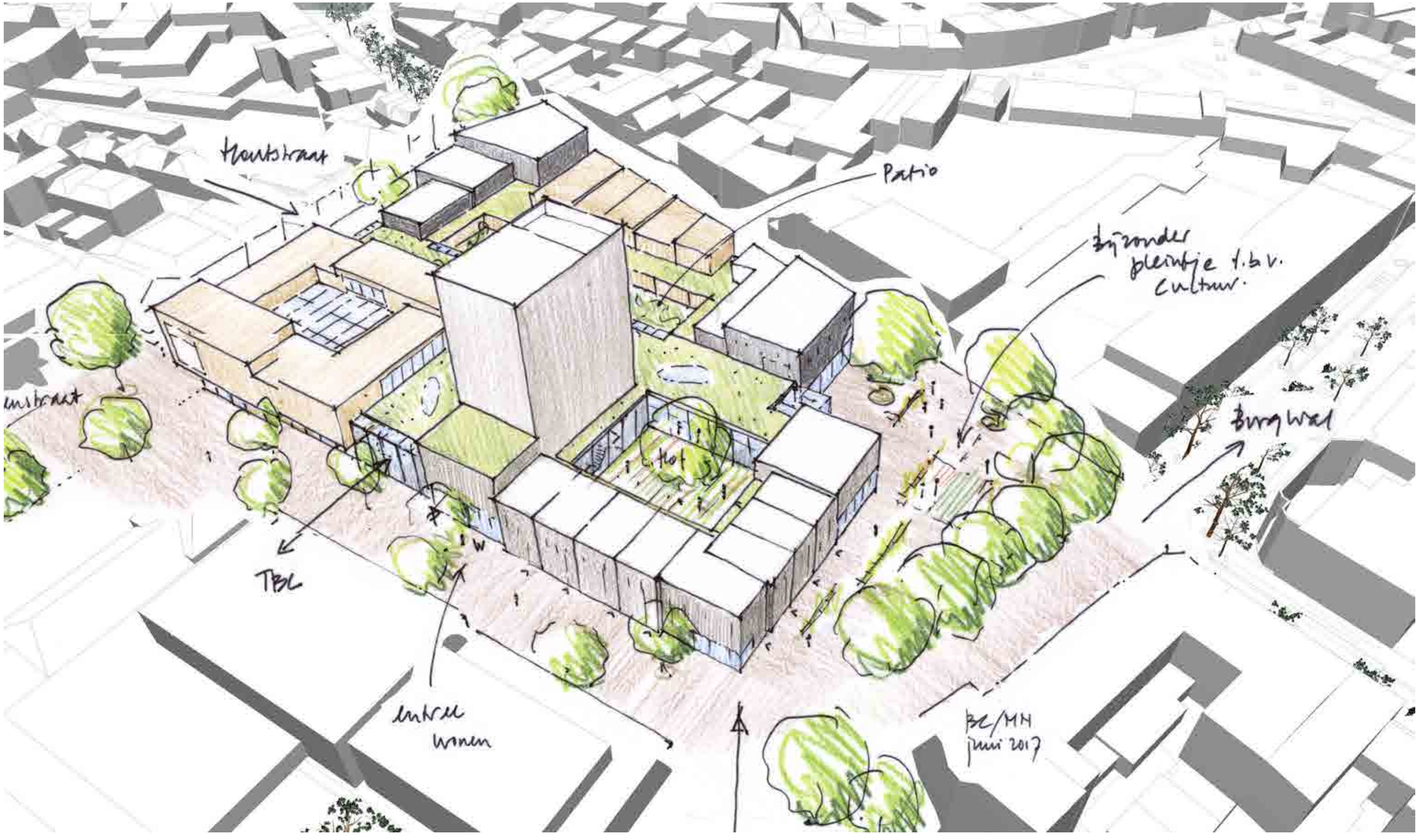
Binnen het totaal zal het cultuurhuis UIThuis de uitstraling van een kloek, maar open, transparant gebouw hebben, laagdrempelig verbonden met de omgeving. Het deel met retail en horeca aan het Walplein en de Walstraat speelt qua architectuur meer in op de daar gewenste kleinschaligheid en kent een fijnmaziger percelering. Aan de zijde van de Carmelietenstraat kan het cluster met stadswoningen haar eigen uitstraling hebben, net als de voorgestelde woontoren centraal in het stedelijk blok. Het groene karakter van het totale blok (daktuinen, binnenhof) zal alom in het beeld aanwezig zijn, ook in de architectuur van de verschillende onderdelen.

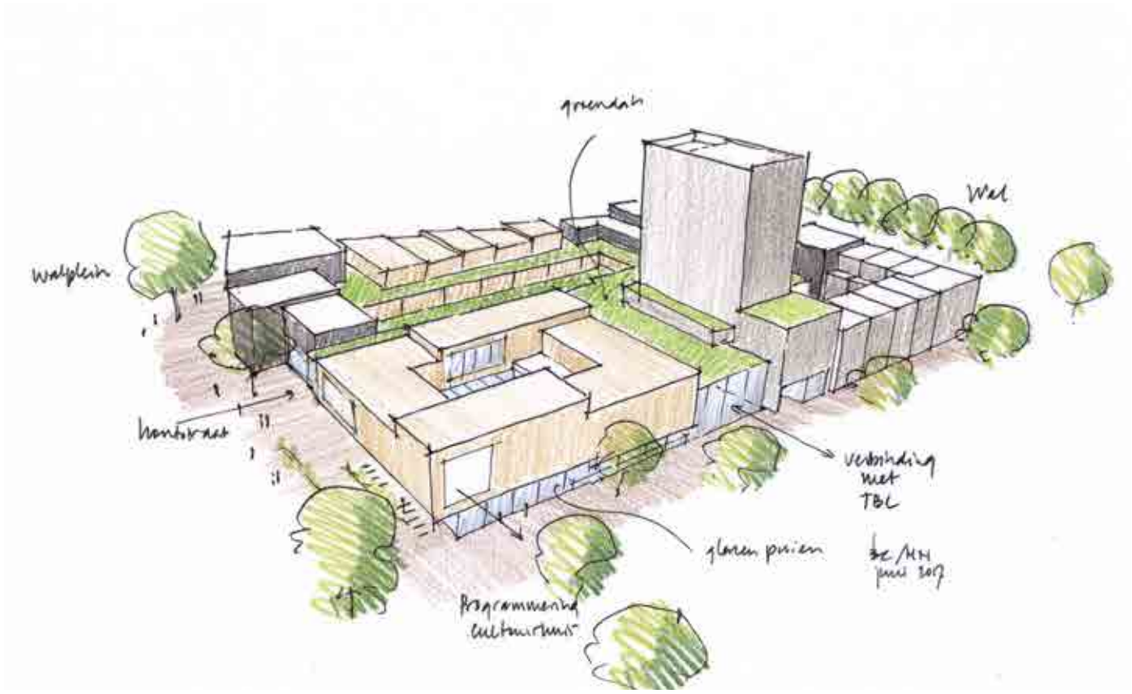


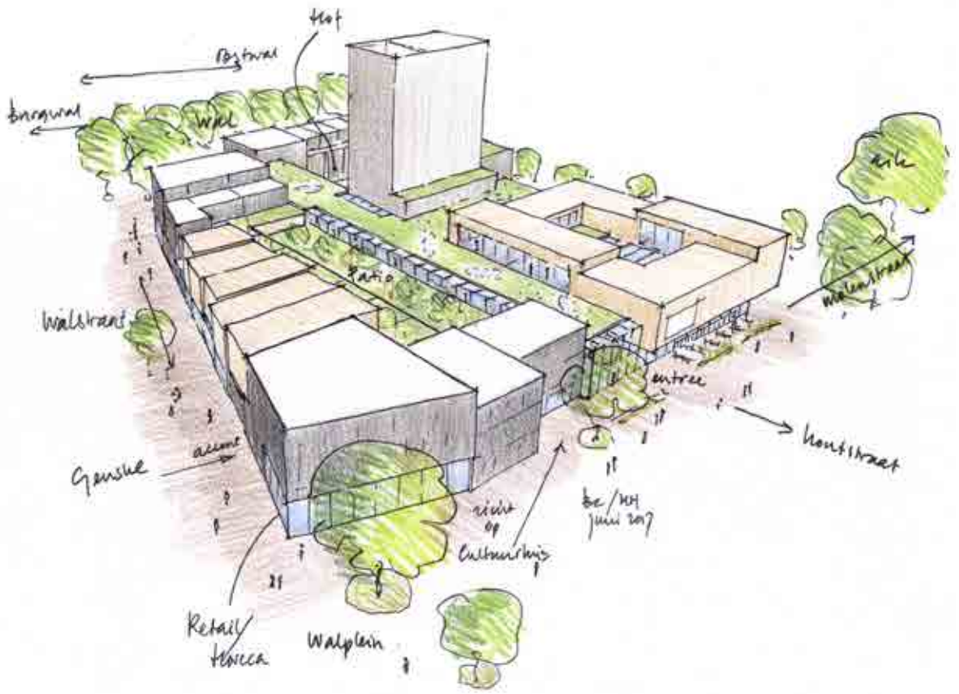

groendak
Wal
Walplein
horeca
verbinding
met
TBL
glazen prieel
Programmering
cultuurhuis

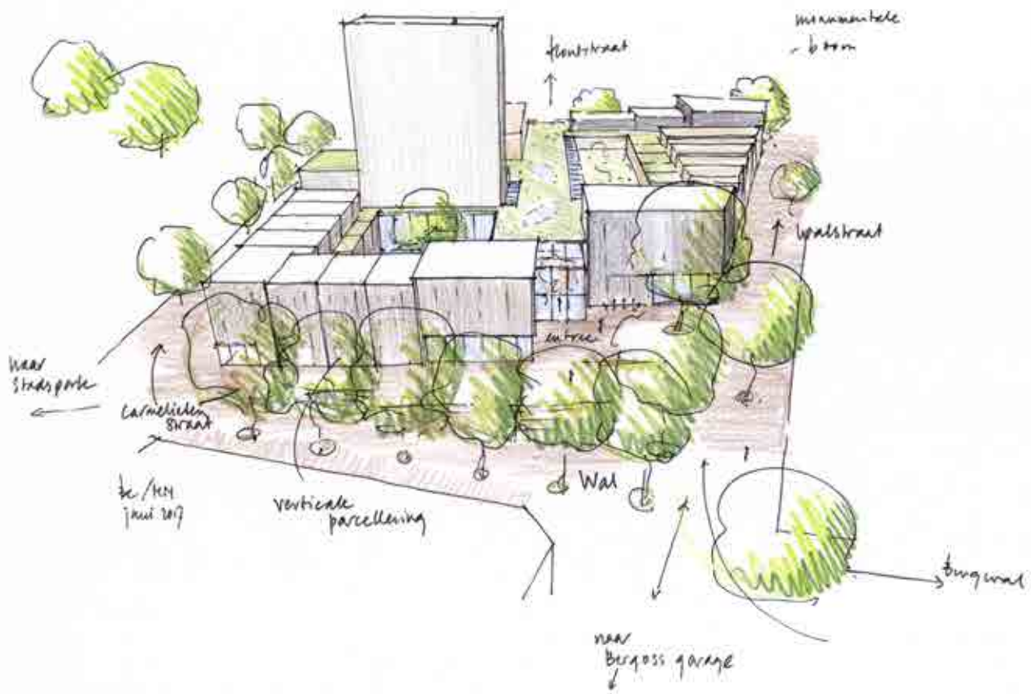

Hof
Bastwal
Burgwal
Wal
Walstraat
Patio
Gemeente
Oss
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw
VOCUS
architecten bna
Genske
accent
entree
Houtstraat
Retail
horeca
Walplein
bc/HH
juni 2017

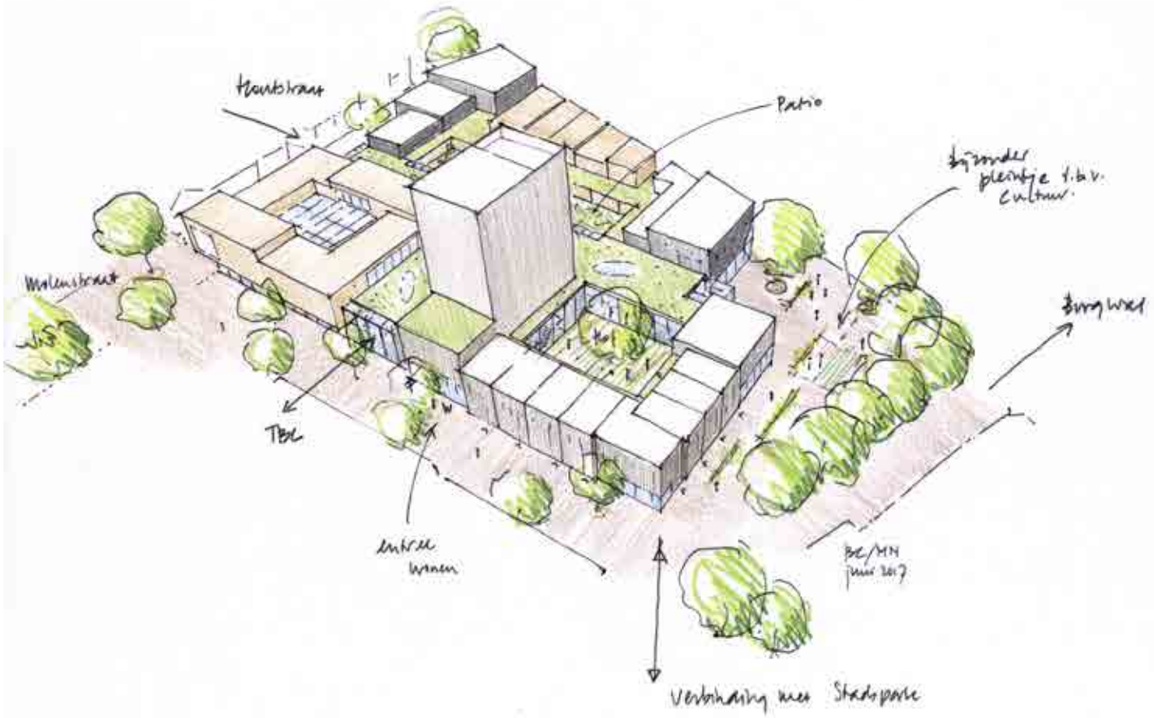

monumentale boom
Walstraat
entree
Wal
verticale parcellering
Burgwal
Carmelietenstraat
be/HM
juni 2017

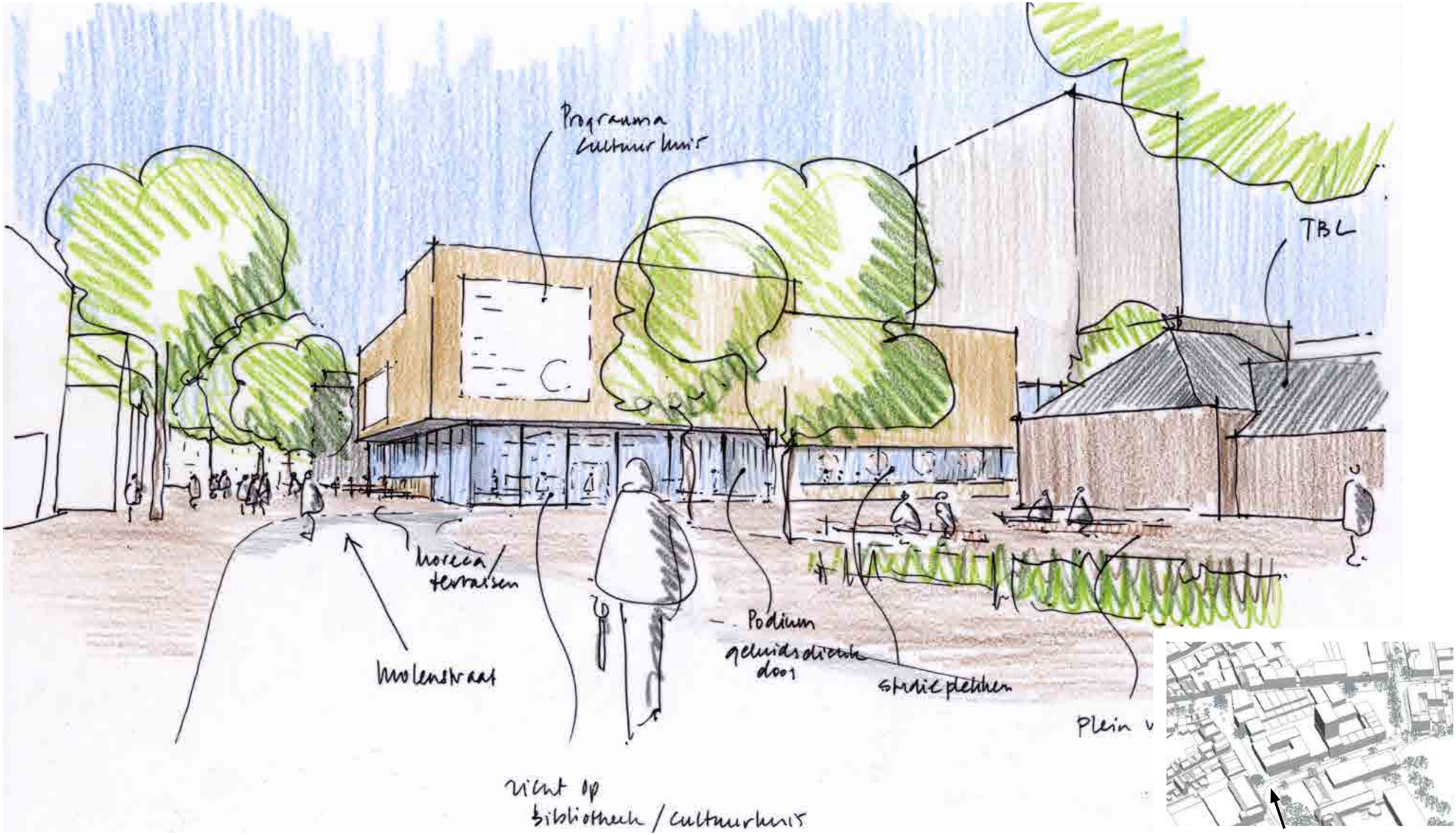

Patio
bijzonder pleintje t.b.v. cultuur.
Burgwal
TBL
BC/MH
juni 2017


grendah
Wal
Walplein
hoofdstraat
verbinding met TBL
glazen puien
Programmering cultuurhuis


Hof
Wal
Wallstraat
Patio
entree
hoofdstraat
accent
Retail/ horeca
Walplein

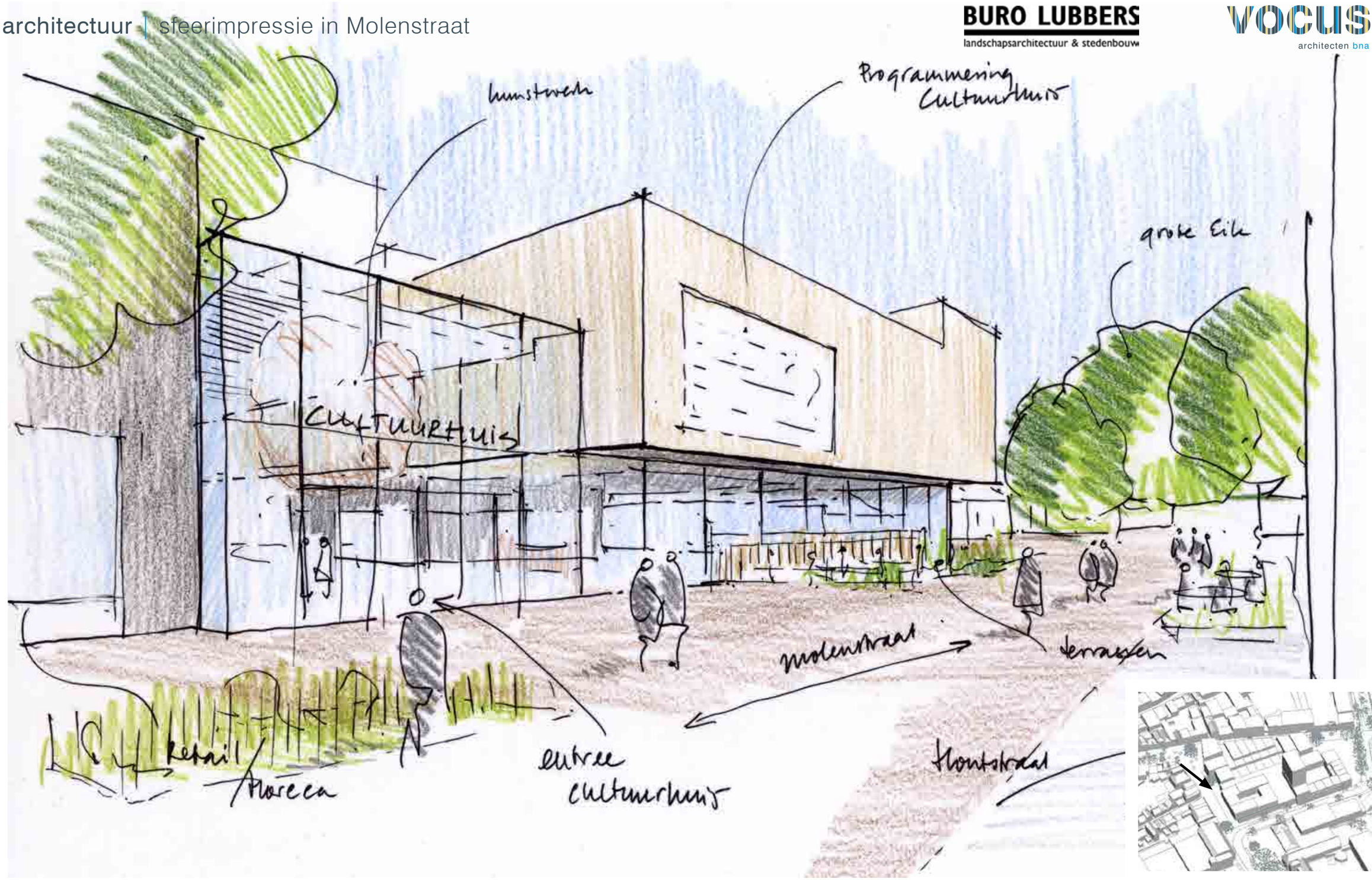

hoofdstraat
wallstraat
entree
Wal
verticale parcellering
naar Bergoss garage

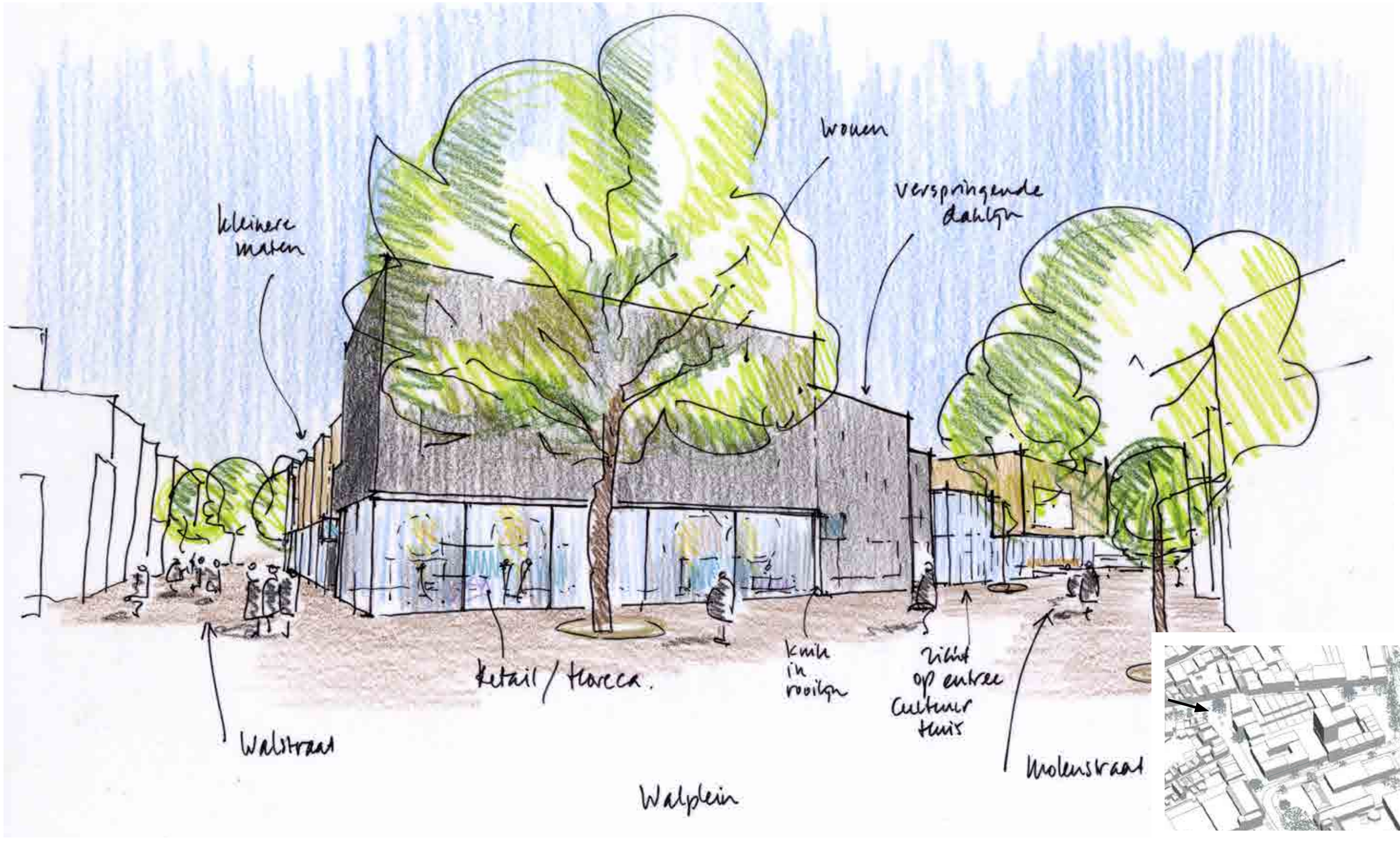

hoofdstraat
Patio
TBL
entree wonen


Programma
cultuurhuis
TBL
horeca/
terrassen
Molenstraat
Podium
geluidsdicht
dak
stedelijk plein
zicht op
bibliotheek / cultuurhuis

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

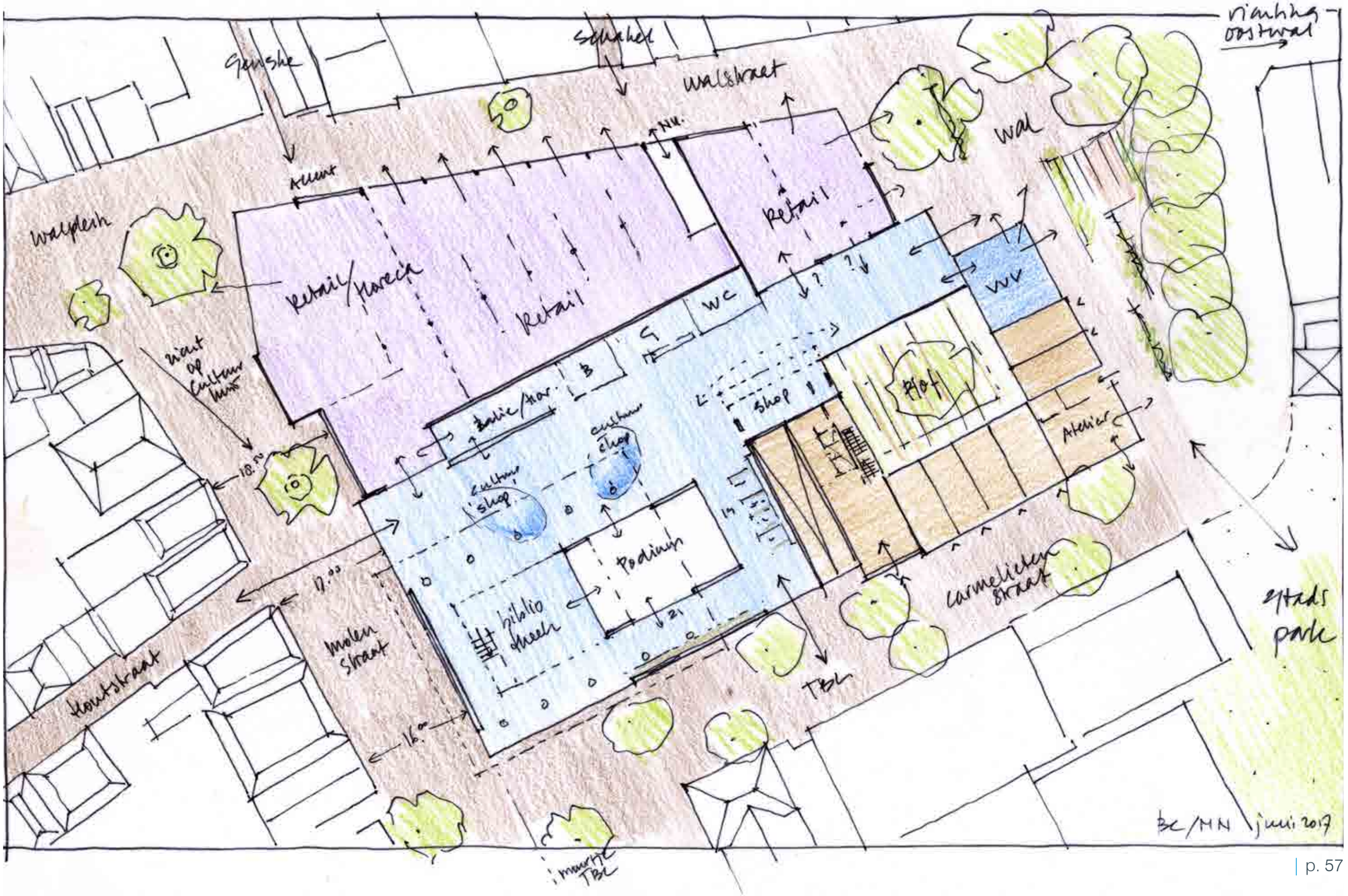
VOCUS
architecten bna




wonen
versspringende dakligh
kleinere maten
Walstraat
detail / horeca.
kuil in rooilijn
zicht op entree cultuur huis
Molenstraat
Walplein

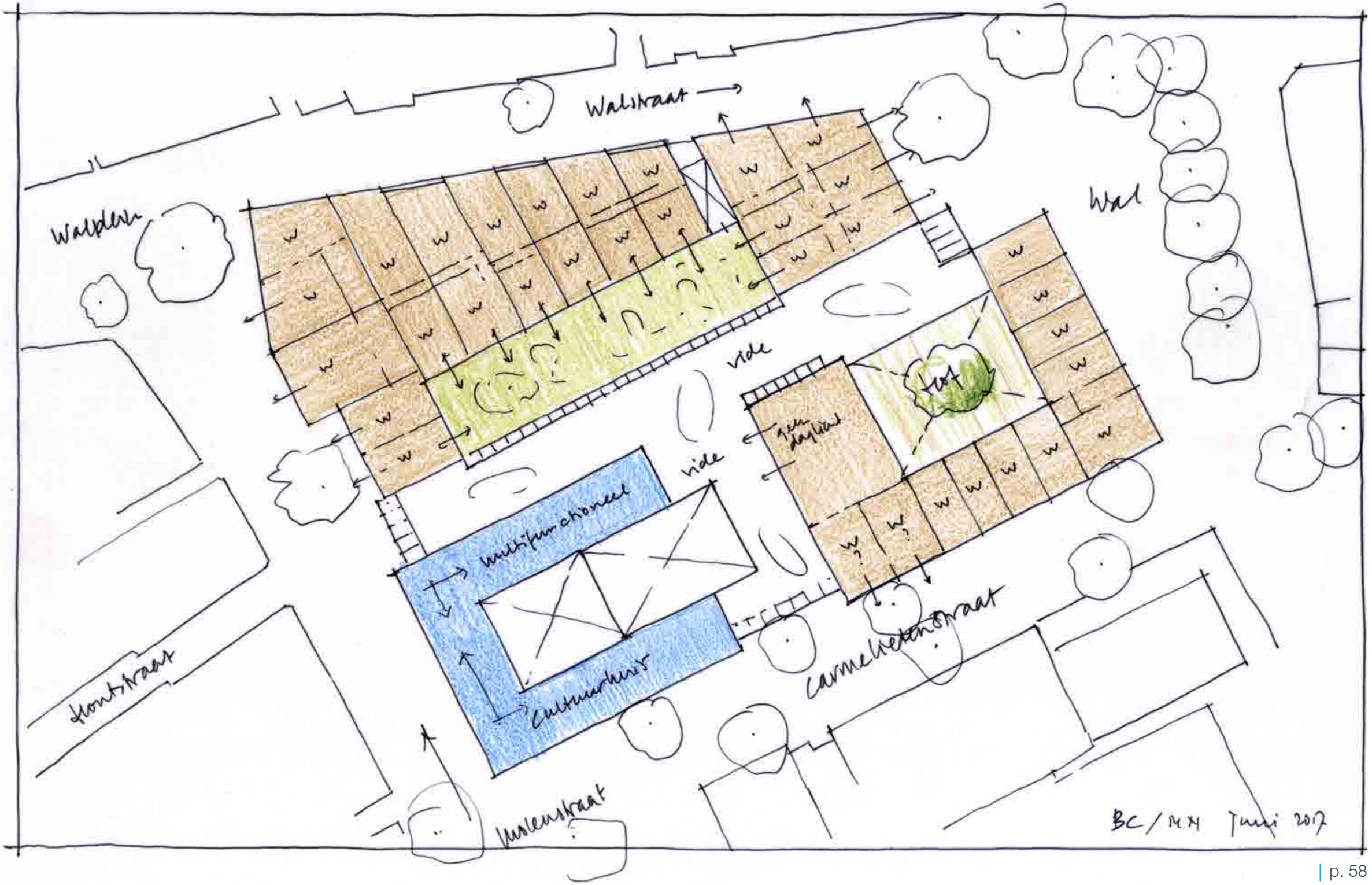
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

VOCUS
architecten bna



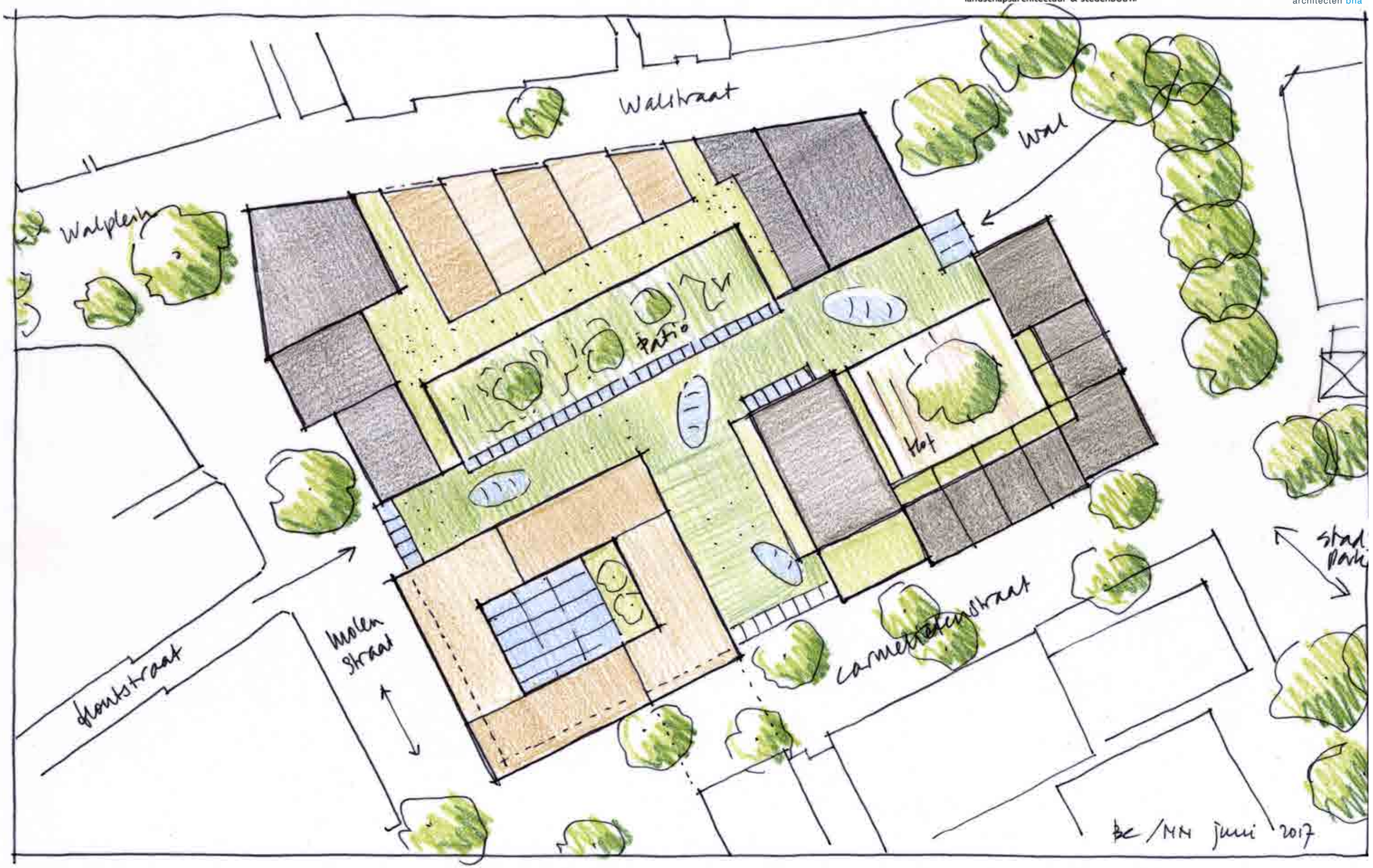
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

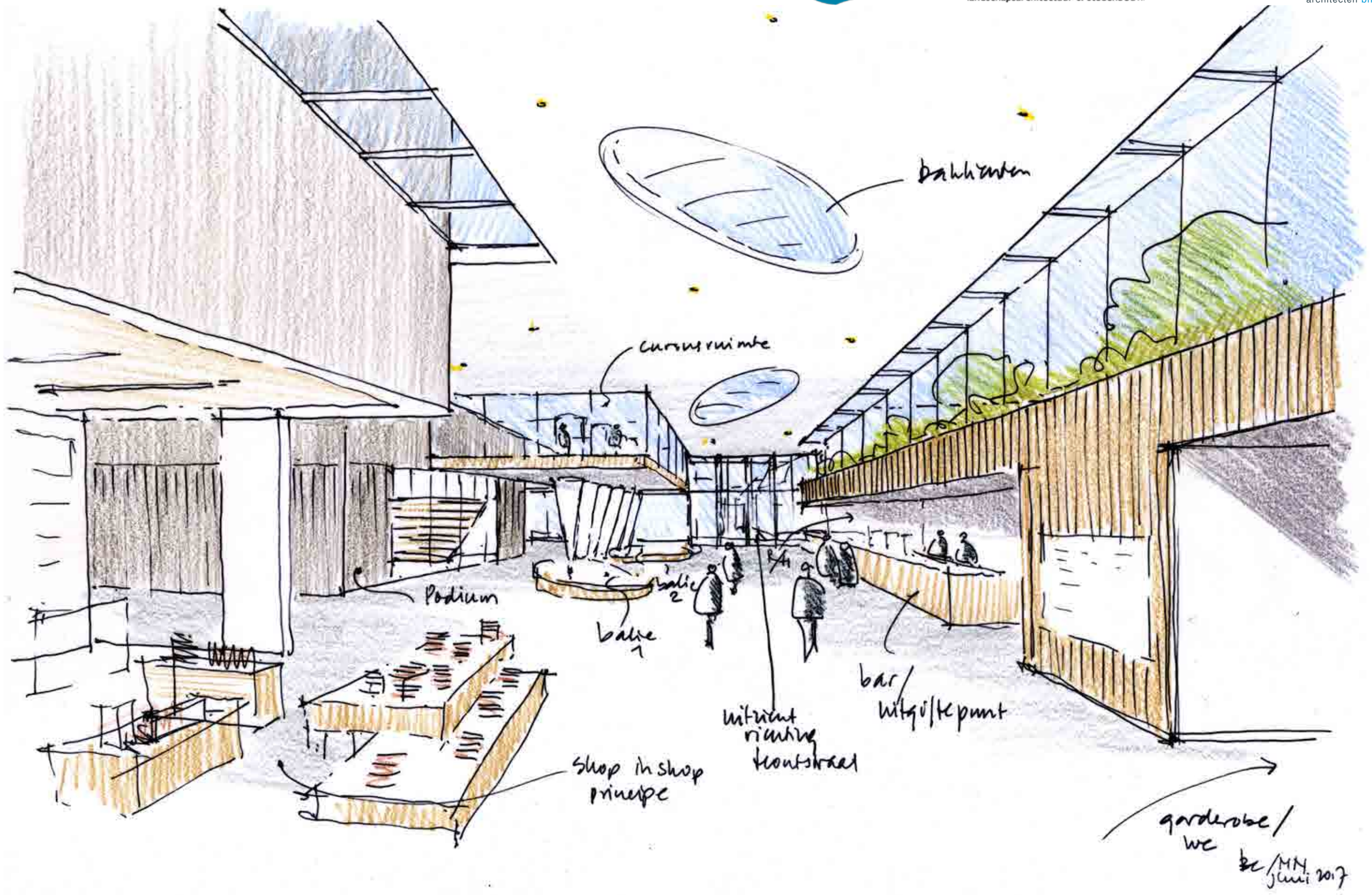
VOCUS
architecten bna



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

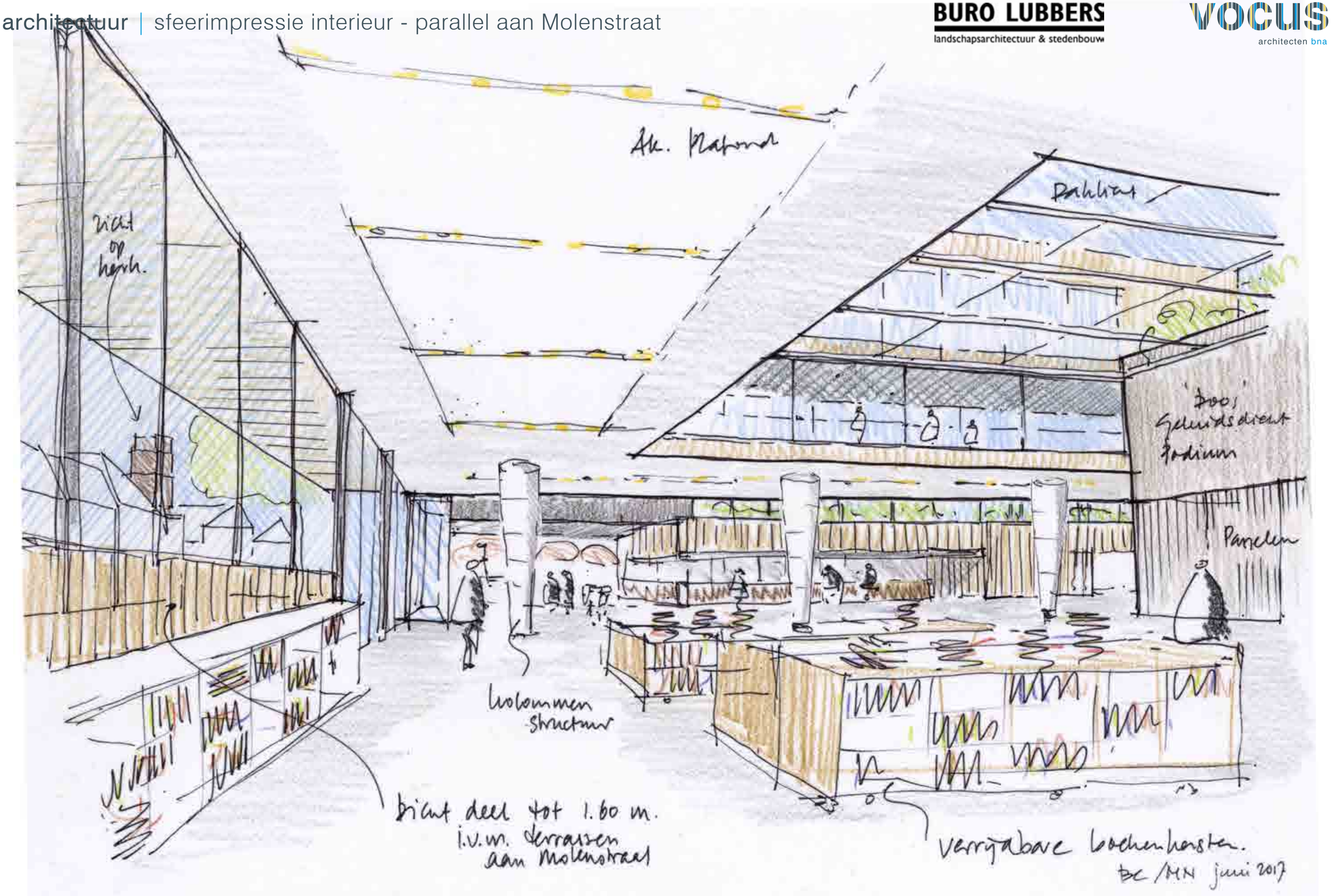
VOCUS
architecten bna




Podium
balie 2
balie 1
bar/ uitgiftepunt
uitrit richting Houtstraat
shop in shop principe
garderobe/ wc

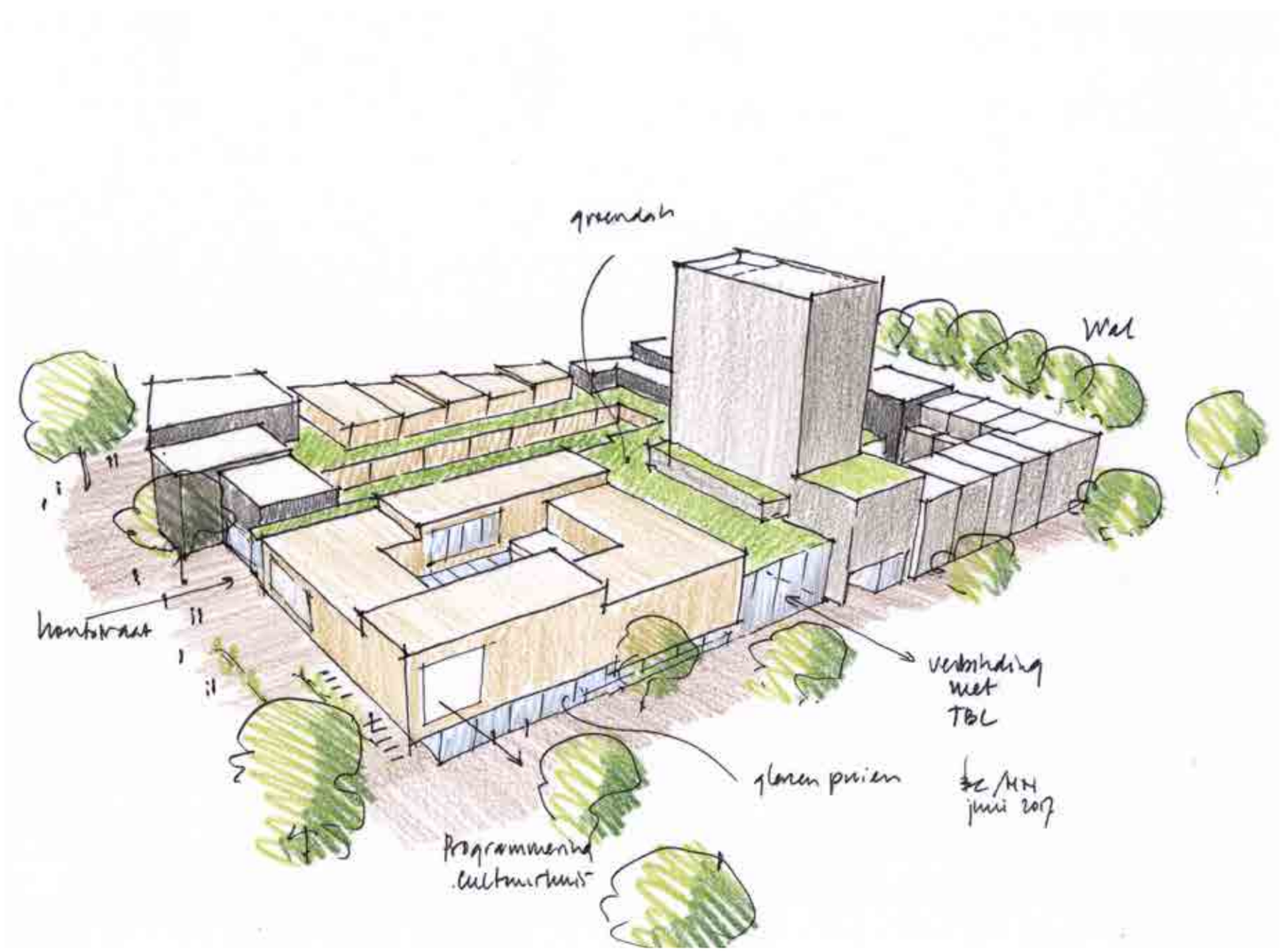
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

VOCUS
architecten bna



In voorliggende ontwikkelingsschets wordt uitgegaan van een totaalprogramma vanuit de verschillende functies die hier gehuisvest worden. Dit is een met alle betrokkenen vastgelegd vertrekpunt, die ook bepalend is voor de globale haalbaarheid van de voorstellen in dit planstadium. Uiteraard is er bij de uitwerking enige flexibiliteit en bewegingsruimte gewenst ten aanzien van het programma. Vele onderdelen zullen nader ingevuld moeten worden in samenspraak met direct betrokken.

Retail / horeca:	ca. 2.500 m2
UIThuis:	ca. 4.500 m2
Wonen:	ca. 10.000 m2
Parkeren (kelder):	n.t.b.



samenvatting

De gemeente Oss heeft in samenwerking met de Van Deursen Group uit Rosmalen de plannen uitgewerkt voor het ‘Wal Kwartier’, de herontwikkeling van de huidige V&D locatie, de naastgelegen NSI winkelstrip en de huidige parkeerplaats De Wal. De ambitie en uitgangspunten van de Koers Stadscentrum zijn daarbij steeds leidraad voor te maken keuzes. Met het faillissement van V&D in 2016 is een geheel nieuwe situatie ontstaan t.o.v. van de eerder gemaakt plannen voor de locatie sinds 2008. Het biedt de kans om een samenhangend plan te maken voor het hele gebied en het stadscentrum hier een grote kwaliteitsimpuls te geven. Niet alleen kan één van de lelijkste gebouwen gesloopt worden, maar het vormt een unieke kans om - in de lijn van de Koers Stadshart - nieuwe functies en ruimtelijke kwaliteit aan het centrum toe te voegen.

Bij het opstellen van de plannen vormt het Manifest UIThuis belangrijke input voor de invulling van de locatie. De ambitie om cultuur te concentreren in het stadscentrum in een vernieuwend concept voor een cultuurhuis is meegenomen in het nu voorliggende ontwikkelscenario. De opstellers van het manifest zijn nauw betrokken op de voorgestelde planopzet.

Architectenbureau Vocus uit Bussum en Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw uit Vught hebben het ruimtelijke plan mede vormgegeven.

De geschetste uitwerking van de plannen laat zien dat een herontwikkeling van locatie V&D – De Wal met retail, cultuur en wonen mogelijk is: zij biedt een verbetering van de stedenbouwkundige en functionele kwaliteit van het centrum en is een zinvolle aanvulling op het bestaande winkel- en woningaanbod. Daarbij geven voorgestelde plannen ook kansen voor het realiseren van nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimtes.

Om een samenhangende nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken wordt niet alleen het voormalige V&D-pand gesloopt, ook de naastgelegen NSI-winkelstrip. Daarnaast is het parkeerterrein De Wal in de plannen betrokken. Samen vormen zij het plangebied. Voor de directe omgeving van dit plangebied zijn een aantal suggesties meegenomen, waarmee de inpassing van de locatie in de omgeving kan worden versterkt, o.a. het Walplein en de TBL-locatie.

Voor het plangebied wordt een nieuw stedelijk bouwblok voorgesteld, dat is samengesteld uit verschillende onderdelen en dat in z'n opzet reageert op de directe omgeving en daar ook de aansluiting bij zoekt. Het nestelt zich in het stedelijk weefsel van de binnenstad. Het plan is vooral vanuit een visie op de openbare ruimte opgesteld, waarbij goed gekeken is naar de relatie met bestaande stedelijke ruimtes in het centrum van Oss. Het bouwblok omvat de functies retail, horeca, cultuur (cultuurhuis), wonen en parkeren en is zo gesitueerd dat er nieuwe aantrekkelijke stedelijke ruimtes ontstaan. Zo wordt het profiel van de Molenstraat verbreedt om de groene allure van deze belangrijke stadsentree in het gebied door te zetten. De Walstraat behoudt haar smalle profiel met winkels als verbinding tussen Walplein en De Wal. De Wal wordt omgevormd en enigszins verkleind tot een groen, intiemer stadplein met goede verblijfskwaliteit rond de bestaande platanen. Door een alzijdige oriëntatie van het stadsblok zal ook de Carmelietenstraat veel aantrekkelijker worden.

Binnen het bouwblok vormt het nieuw cultuurhuis UIThuis een belangrijke schakel tussen de verschillende stedelijke ruimtes.

In het verlengde van de Houtstraat bevindt zich de entree en verbinding met een tweede entree aan De Wal. In het hart van het bouwblok ontstaat hierdoor een semi openbare ruimte, die het centrale podium vormt voor alle culturele instellingen, een waar eigentijds "Forum". Realisatie van het cultuurhuis is één van de kansen voor de gewenste functieverbreding en extra beleving van het centrum in de geest van Koers Stadshart.

De retail en horeca worden geconcentreerd aan het Walplein en de Walstraat, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande winkelstructuur. Door een goede oriëntatie zijn hier kansen voor nieuwe retail, maar – gelet op de actuele marktsituatie – beperkt in omvang. Er is in het plan in totaal ca. 2.500 m2 retail / horeca voorzien, aanzienlijk minder dan de huidige 5.700 m2 in het gebied. De gekozen opzet ligt in lijn met de wens naar een compact stadscentrum uit de Koers Stadshart.

Een belangrijke toevoeging in het plangebied betreft de woonfunctie. Daar waar er in de bestaande situatie geen enkele woning is, zal er met de voorgestelde plannen ca. 10.000 m2 aan woonruimte (gestapeld en grondgebonden) worden toegevoegd. Dit past binnen de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen en is een goede toevoeging voor de leefbaarheid van het Osse stadscentrum. De woningen bevinden zich op verschillende plaatsen binnen het bouwblok, met een concentratie aan de zijde van de Carmelietenstraat. De geschetste woontoren (10 bouwlagen) markeert het bouwblok en is – net als de toren op Berghkwartier en de toren van de Grote Kerk - een van de oriëntatiepunten in het centrum,
Onder het bouwblok is een parkeerkelder voorzien voor de bewoners en werknemers van de hier gehuisveste instellingen en retail / horeca. Deze kelder zal vanaf de Carmelietenstraat worden ontsloten.

Bij de uitwerking van het nieuwe – bredere - profiel van de Molenstraat zal ook de inrichting van het Walplein worden meegenomen, zodat een samenhangende openbare ruimte aan deze zijde van de locatie ontstaat. Uitgangspunt daarbij is een groene uitstraling met een aantal grote beeldbepalende bomen en ook het opruimen van de vele ongewenste obstakels op het huidige Walplein.

Bij de herinrichting van De Wal wordt uitgegaan van de aanwezige kwaliteit van de grote platanen. Het plein zal de uitstraling krijgen van een groene hof met veel verblijfskwaliteit. Aan het plein bevindt zich de tweede entree van het cultuurhuis. Programmering van (culturele) buitenactiviteiten op het nieuwe plein is zeer goed mogelijk. Voor het parkeren voor bezoekers van het stadscentrum biedt de Bergoss-garage voldoende ruimte voor mensen die langer in het centrum verblijven. Langs de Carmelietenstraat worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor (ultra-)kort-parkeren.

In het verlengde van het nieuwe groene stadsplein De Wal wordt voorgesteld om ook het huidige sportveld van TBL als semi-openbaar stadspark in te richten en daarbij toegankelijk te maken. Met een beperkt aantal ingrepen (gedeeltelijk verwijderen hekken en toevoegen wandelpaden en bomen) kan hier een nieuwe kwaliteit aan het stadscentrum worden toegevoegd. In het park houdt het TBL haar sportgelegenheid en verblijfsmogelijkheid voor de leerlingen, maar de groene ruimte wordt overdag toegankelijk voor omwonenden en indien mogelijk incidenteel voor activiteiten. Binnen de voorgestelde opzet van het park kan ook de informele route naar het station - via de sheddaken van Bergoss - worden gerealiseerd. Over de realiseerbaarheid van deze voorstellen is inmiddels het overleg met TBL opgestart.