

Onderwerp

Stadshart Oss 2025 – onderzoek onder vastgoedeigenaren

Datum	14 april 2021	Naam en telefoon	Eric Saras
Afdeling	Projectmanagement	Portefeuillehouder	Wethouder Van Orsouw

Waarover wil je informeren?

1. *Bureau Stad&Co heeft een analyse gemaakt van het functioneren van het Stadshart Oss en doet hierover aanbevelingen. Dit op basis van input van vastgoedeigenaren. Het rapport is bijgevoegd.*

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

We hebben een verkenning laten verrichten onder eigenaren van het vastgoed in het stadshart; wie zijn zij, hoe kijken zij aan tegen hun bezit in Oss en tegen de toekomst van het stadshart? Deze activiteit is opgenomen in de Programmabegroting 2020-2023 van de gemeente Oss. Begin 2020 is gestart met deze verkenning, de conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport 'Stadshart Oss 2025'.

Wat is de kernboodschap?

1. De uitgangspunten uit de Koers Stadshart Oss (2016) zijn nog steeds bruikbaar. De volgende ontwikkelrichtingen worden aanbevolen (p. 7);



Om aan dit toekomstbeeld te werken, zet Oss in haar stadshart richting 2025 in op de volgende ontwikkelrichtingen:

- **Drie sterke polen**, die elkaar aanvullen en onderling een onderscheidend karakter hebben: **Heuvel** (horeca), **Walplein** (zelfstandige winkels en (Osse) specialiteiten) en het **Walkwartier** (cultuur);
- Een binnenstad die **in zichzelf aantrekkelijk** is en **belevingswaarde heeft** - met sterke en aantrekkelijke groene ruimtes, het uitlichten en aanlichten van belangrijke historische panden en plekken - en daarvoor niet langer afhankelijk is van programma en activiteiten.
- Verbindende **'kernstraten'** met ononderbroken binnenstadsprogramma op de begane grond (winkels en publieksfuncties) en wonen op de verdiepingen;
- **Binnenstedelijk wonen** in de schil;
- Pro-actief doorschuiven **programma van schil naar pit**;
- **Stevige vergroening** Heuvel, Walplein en Walkwartier en goede groene verbindingen met de rest van Oss.

2. Het Stadshart Oss kent vijf gebieden met elk een eigen profiel. Voor de gebieden De Heuvel, Heuvelstraat, Walplein, Walkwartier en De schil, zijn gebiedsprofielen opgesteld. Deze geven een verdieping hoe deze gebieden bij voorkeur ingevuld en ingericht worden (p. 10 -20);

3. Er wordt een Programmaladder Kernstraten voorgesteld, waarlangs kan worden gehandeld bij langdurig leegstand (p.14);
4. Vooruitkijkend naar 2025 is het zaak om de schil te transformeren naar een binnenstedelijk woonmilieu – dus ook met wonen op de begane grond – zodat het binnenstad programma zich in de pit kan blijven concentreren (p. 16);
5. CMO-plan Park Eikenboomgaard: over dit CMO-plan wordt aangegeven dat het van belang is om als gemeente Oss de afweging te maken of de beoogde inrichting en gebruik van het voorgestelde parkontwerp aansluiten bij de manier waarop de stad Oss de groene gordelstructuur rond het centrum wil versterken (p. 17);
6. Een structureel samenwerkingsoverleg tussen de gemeente en private stakeholders plus de aanwezigheid van een collectief van vastgoedeigenaren, zijn cruciale voorwaarden om de aanbevelingen te kunnen realiseren en de transformatie te waarborgen (p. 21);
7. De volgende instrumenten worden aanbevolen:
Vastgoedcollectief, Convenant Stadshart Oss 2025, Transitiecoach, Subsidies ter stimulering van versterking winkelfuncties, Vastgoedacquisiteur en Transformatiesubsidie ter stimulering van functiewijzigingen van (voormalige) winkelpanden (23/24).

Programmaladder Kernstraten (begane grond)

Het is denkbaar dat er op termijn niet genoeg winkelprogramma is om deze kernstraten te vullen. Daarom wordt een 'programmaladder' voorgesteld, die ingezet wordt in het geval er langdurig gaten vallen in het programma van deze straten. Hiermee wordt voorkomen dat leegstand het beeld gaat overheersen en daarmee de aantrekkelijkheid en het functioneren van het Osse stadshart als geheel negatief beïnvloedt.

Concreet houdt deze programmaladder in:

- In eerste instantie wordt gestreefd naar winkelprogramma conform het gebiedsprofiel. Indien dit niet haalbaar is (na 6 tot 12 maanden leegstand) verschuift de insteek naar:
- publiekgerichte functies conform het gebiedsprofiel. Indien dit niet haalbaar is (na nog eens 6 tot 12 maanden leegstand) verschuift de insteek naar:
- doorschuiven programma dat nog in de schil aanwezig is naar de kernstraten in de pit.

Wat zijn de gevolgen?

Het rapport is een verkenning naar wat 'goed en wenselijk' is voor het Stadshart van Oss de komende jaren. Het is aan het gemeentebestuur, de ondernemers en de vastgoedeigenaren om in samenspraak met elkaar te bepalen of men de adviezen overneemt.

Wat is het vervolg?

De aanbevelingen en conclusies leggen we opiniërend voor aan de raadscommissie Ruimte en Economie. Daarnaast vragen we aan het bestuur van het Centrummanagement en aan de wijkraad CMK om een inhoudelijk reactie. Op basis van de reacties en adviezen die wij zo krijgen, bepaalt het college of en welke zaken overgenomen worden uit dit rapport. Eventuele onderwerpen die kader stellend zijn en daarmee verder gaan dan de uitvoeringsbevoegdheid van het college, worden aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Communicatie

De vastgoedeigenaren die input hebben geleverd voor het rapport, is op 22 maart 2021 de gelegenheid geboden om deel te nemen aan een toelichtende presentatie via Teams. Ook de voorzitter en de centrummanager van het Centrummanagement Oss waren daarbij aanwezig. De verkenning kende een begeleidingsgroep met daarin ook de centrummanager en twee vastgoedeigenaren uit het centrum. De centrummanager is vanaf de beoordeling van de offertes betrokken geweest bij de verkenning en heeft daarvoor ook waardevolle inbreng geleverd.

Bijlagen

1. Rapport 'Stadshart Oss 2025' door Stad&Co / Ruimtevolk.

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente heeft samen met het centrummanagement in beeld laten brengen hoe vastgoedeigenaren aankijken tegen het stadshart van Oss. Op basis van hun inzichten en opvattingen, heeft het bureau Stad&Co een analyse gemaakt en advies uitgebracht. In het kort komt het erop neer dat de uitgangspunten van het beleid voor het stadscentrum (Koers Stadshart Oss uit 2016) nog steeds kloppen. Wel wordt benadrukt dat het van groot belang is dat ook de vastgoedeigenaren een collectief vormen, om samen met gemeente en ondernemers de toekomst van het Stadshart vorm te geven.