

Aan alle raads- en commissieleden

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Aantal bijlagen
20 april 2021	Kenmerk	E. Saras	3
Onderwerp	Rapport Stadshart Oss 2025.		

Welke vraag stellen we de raad?

1. Hoe belangrijk is volgens u een collectief van vastgoedeigenaren, om veranderingen in het stadshart succesvol tot stand te brengen?
2. Bent u het met de conclusie eens dat de schil van het stadshart (op termijn) een transformatie moet ondergaan van 'centrumfuncties' naar 'wonen'? Zo ja, is deze transformatie wat u betreft in alle straten even wenselijk?
3. Vindt u de realisatie van een Park Eikenboomgaard voorstelbaar in de nabije toekomst?
4. Acht u de voorgestelde programmaladder een bruikbaar afwegingskader dat ingezet kan worden bij langdurige leegstand in 'de pit'?
5. Wat vindt u van de voorgestelde gebiedsprofielen? Acht u ze bruikbaar om richting te geven aan de uitstraling van de diverse gebieden?

Wat is de aanleiding?

In 2020 hebben wij opdracht gegeven voor een analyse onder vastgoedeigenaren naar het toekomstig functioneren van het stadshart Oss. Op basis van deze input heeft bureau Stad&Co het rapport 'Stadshart Oss 2025' opgesteld, met daarin conclusies en aanbevelingen. Dit rapport is bijgevoegd, samen met een Informatienota.

Daarnaast hebben wij in de Programmabegroting 2021-2024 toegezegd begin 2021 te komen met een 'Discussienota compacter centrum'. Met het rapport Stadshart Oss 2025 en deze opinienota lossen wij deze toezegging in; een conclusie in het rapport is dat "de schil" zal (moet) transformeren naar wonen, omdat er te weinig vraag naar centrumfuncties is in Oss om zowel de pit als de schil gevuld te houden".

Koers Stadshart Oss – pit en schil

In de Koerst Stadshart Oss is er verschil gemaakt tussen de pit en de schil:

- “In op de pit zetten we meer energie op invulling met detailhandel en ondersteunende horeca.
- In de flexibele schil vooral centrumondersteunende functies en ruimte voor flexibiliteit en transformatie. Wonen op de begane grond is een van de mogelijkheden. Bij deze transformaties is er onderscheid tussen verschillende straten. We zetten hierbij alleen energie op de aanhechtpunten op de pit”.



Het Stadshart: de pit (rood) en de schil (roze)

In deze tekening zijn de twee verschillende gebieden weergegeven. Ook het rapport Stadshart Oss 2025 hanteert dit verschil tussen de pit en de schil.

Toelichting vraag 1 – collectief van vastgoedeigenaren

In het rapport noemt Stad&Co een vastgoedcollectief als eerste instrument (p. 21-23): “Als cruciale eerste stap: de oprichting van een vastgoedcollectief. Hiermee kan in gezamenlijkheid worden gezorgd voor een goede afstemming van de verschillende belangen van vastgoedeigenaren. Daarnaast fungeert een vastgoedcollectief als een volwaardige partner voor de gemeente Oss, ondernemers en andere partijen. In beginsel kan het collectief de vorm krijgen van een informeel netwerk; dit kan later uitgroeien tot een formeel samenwerkingsverband zoals een Bedrijveninvesteringszone (BIZ).” Naar aanleiding van de presentatie van het rapport, neemt een aantal eigenaren nu het initiatief om te bekijken hoe een vastgoedcollectief kan worden gevormd. Hierin worden zij ondersteund door het CMO. In welke mate wilt u dat wij aandringen op de vorming van een dergelijk collectief? En heeft u een opvatting hoe dat eruit zou moeten zien? (informeel of formeel, zelfstandig of bijvoorbeeld als onderdeel van het CMO, of bij voorkeur leidend tot een BIZ?)

Toelichting vraag 2 – transformatie naar wonen

Stad&Co adviseert (p. 16): “Vooruitkijkend naar 2025 is het zaak om de schil te transformeren naar een binnenstedelijk woonmilieu – dus ook wonen op de begane grond – zodat het binnenstadsprogramma zich in de pit kan blijven concentreren.” Deelt u deze opvatting? Vindt u een transformatie wenselijk voor alle straten of ziet u een transformatie eerder in een aantal specifieke straten (welke dan?) ontstaan? En wilt u daar actief op sturen als gemeente of laten we dat vooral aan marktontwikkelingen over?

Toelichting vraag 3 – Park Eikenboomgaard

Stad&Co stelt (p. 17): “In 2018 heeft Centrummanagement Oss het idee geopperd voor Park Eikenboomgaard: een groen stadspark dat de verbinding vormt tussen de Eikenboomgaard en de Oostwal. De plannen beschrijven een multifunctioneel park met een gracht,

hoogteverschillen en ruimte voor evenementen en manifestaties.

De groenstructuur van Oss kenmerkt zich door een 'gordel' van - veelal intieme - groene ruimtes die als een ring rond het centrum liggen, waaronder ook het Jan Cunenpark, het Fraterspark, het groen bij de Groene Engel of - in de toekomst - het TBL sportpark. Qua locatie kan Park Eikenboomgaard zich voegen in deze groene gordelstructuur en zo in potentie de groene ring rond het centrum versterken. Een dergelijke groene gordel biedt Ossenaars bijvoorbeeld de mogelijkheid om een 'ommetje Oss' te maken, een rondwandeling langs de verschillende groene plekken in de stad, die veelal gekoppeld zijn aan bijzondere gebouwen en betekenisvolle locaties in de stad.

Kijkend naar het plan Park Eikenboomgaard is het van belang 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."

Een eventuele realisatie heeft direct effect op de woonplek van bewoners en eigenaren van de huidige woningen aan de Eikenboomgaard. Zij zijn niet bevraagd op het idee voor Park Eikenboomgaard. Verder is er geen inschatting gemaakt van de kosten van een realisatie (woningen aankopen en slopen, het park aanleggen, onderhouden en beheren).

Toelichting vraag 4 - programmaladder

Stad&Co adviseert een 'programmaladder' (p. 14) te hanteren wanneer er langdurige leegstand optreedt in de kernstraten. De kernstraten bestaan uit Heuvelstraat, Terwaenen, Kruisstraat (oostelijk deel), Walstraat (westelijk deel) en de Molenstraat (van Walplein tot Houtstraat). Deze ladder komt er op neer dat eerst wordt gezocht naar winkels die passen binnen het gebiedsprofiel van een straat. Lukt dat niet en staat een pand 6 - 12 maanden leeg, dan wordt gezocht naar publieksgerichte functies passend binnen het gebiedsprofiel. Lukt ook dat niet na nog eens 6 - 12 maanden, dan zouden ondernemingen uit de schil 'doorgeschoven' moeten worden om zich in de kernstraten te vestigen.

Vastgoedeigenaren geven in de bijeenkomsten aan dat de ladder als denkrichting bruikbaar kan zijn. Daarbij tekenen zij aan dat een pandeigenaar vooral een goede huurder zoekt, passend binnen de bestemming van een pand. Wanneer eigenaren of de transitiecoach (aangekondigd in de Programmabegroting Gemeente Oss 2021-2024) nadenken over potentiële huurders, kan de programmaladder richting geven.

Toelichting vraag 5 - gebiedsprofielen

Stad&Co onderscheidt (p. 8) vijf gebieden met een eigen profiel. "Elk gebiedsprofiel schetst voor de locatie de ontwikkelrichting, met bijbehorende sfeer. Om houvast te bieden, omschrijft het gebiedsprofiel ook welk programma (functies), activiteiten en fysieke aspecten (vastgoed, openbare ruimte) bij de locaties passen. Daarmee is het gebiedsprofiel geen blauwdruk, maar geeft wel duidelijk richting aan de toekomst".

Ook voor de gebiedsprofielen geven vastgoedeigenaren in de bijeenkomsten aan dat deze bruikbaar kunnen zijn. Dit wanneer zij nadenken over potentiële huurders. Voor de

transitiecoach kunnen de gebiedsprofielen ook richting geven, om zo een optimale versterking van het stadshart mogelijk te maken.

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 het rapport. 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

Bij het opstellen van het rapport zelf door bureau Stad&Co, zijn diverse vastgoedeigenaren betrokken via interviews, enquête en werkbijeenkomsten. Ook de centrummanager van het CMO is nauw betrokken geweest bij alle stappen van dat onderzoek. In de bijgevoegde informatienota is opgenomen hoe het rapport Stadshart Oss 2025 tot stand is gekomen en wie daaraan hebben bijgedragen.

Bijlagen:

1. Informatienota 'Rapport Stadshart Oss 2025 – onderzoek onder vastgoedeigenaren'
2. Rapport Stadshart Oss 2025
3. Park Eikenboomgaard – plan zoals opgesteld door het Centrummanagement Oss in 2018.

Samenvatting (korte inhoud)

In het rapport Stadshart Oss 2025 geeft onderzoeksbureau Stad&Co aanbevelingen en analyse voor de toekomst van het Osse centrum. Dit op basis van gesprekken en bijeenkomsten met vastgoedeigenaren. Het College van Burgemeester en wethouders vraagt aan de leden van de gemeenteraad hoe zij aankijken tegen vijf zaken uit het rapport:

1. het is belangrijk dat vastgoedeigenaren in het centrum samen optrekken (vastgoedcollectief),
2. straten rondom het hart van het centrum (gaan) veranderen in woonstraten,
3. is het voorstelbaar dat er een Park Eikenboomgaard komt, zoals in 2018 door het Centrummanagement Oss als idee geopperd,
4. is een aanpak wenselijk om bij leegstaande panden eerst te zoeken naar nieuwe winkels, daarna naar functies die veel publiek aantrekken en daarna proberen om

ondernemers rondom de kern van het stadscentrum te verplaatsen
(programmaladder) en

5. zijn de geformuleerde 'gebiedsprofielen' bruikbaar als richting voor de ontwikkeling van de straten waarvoor ze zijn opgesteld?

Het college vraagt ook om een inhoudelijke reactie op het rapport van het Centrummanagement Oss en van de wijkraad Centrum-Krinkelhoek-Mettegeupel.