

Toekomstperspectief centrum Oss



Toekomstperspectief centrum Oss – mei 2015

1. Inleiding

De Visie Dynamisch Stadscentrum is in april 2010 vastgesteld. In die visie werd een perspectief geschetst voor het centrum van Oss voor de toekomst. De afgelopen jaren hebben trends, die in de periode van totstandkoming van de Visie Dynamisch Stadscentrum al zichtbaar waren, zich versterkt.

De winkelmarkt is sinds de crisis veranderd. Er is minder te besteden en er wordt steeds meer gekocht via internet. Ook andere functies, zoals kantoren, horeca of culturele functies, staan door de crisis en bezuinigingen onder druk. Door de ontwikkelingen zie je dat centra van middelgrote steden hebben het zwaar hebben; Oss ook.

Aan de andere kant blijkt uit het recent uitgevoerde consumentenonderzoek dat Oss een grote groep trouwe bezoekers heeft. En bezoekers worden, ondanks dat het centrum vooral doelgericht wordt bezocht, verleid om meer winkels te bezoeken. Ook andere functies profiteren van de nabijheid van winkels. Het is de kracht van concentratie.

Door de ontwikkelingen van de afgelopen jaren is het tijd voor bezinning. Wat zijn de ambities voor het Osse stadscentrum, wat is het toekomstperspectief en zijn deze nog dezelfde als in de Visie Dynamisch Stadscentrum? In deze notitie worden de hoofdlijnen geschetst voor de toekomst van het stadscentrum Oss, als opmaat naar de update van de Visie Dynamisch Stadscentrum.

Na de schets van het toekomstperspectief wordt een functionele beschrijving gegeven en ook een karakteristiek van de verschillende gebieden.

2. Toekomstperspectief in hoofdlijnen

Het centrum van Oss is de huiskamer van onze gemeente.

In het centrum van Oss komen de belangrijke publieksaantrekkende functies samen. Er zijn activiteiten voor alle doelgroepen, in een gebied waar het aangenaam verblijven is en waar ontmoeten voorop staat. Voor de bezoeker zijn er winkels, culturele activiteiten en instellingen, horeca, evenementen en dienstverlening. Juist het samenspel van deze functies en de afwisseling en samenhang zorgen voor een aantrekkelijk centrum.

Het centrum van Oss is “the place to be” in onze gemeente. Want in het compacte en multifunctionele centrum is van alles te beleven en te zien, waardoor de bezoeker wordt verleid meer tijd in dit verrassende gebied door te brengen.

Om voor de toekomst het Osse centrum nadrukkelijker op de kaart te zetten, moet worden ingezet op het totaalpakket van al deze functies bij elkaar. Karakterisering van het Osse centrum in de toekomst is: [een levendig gebied met diversiteit aan centrumfuncties in een sfeer van beleving en verrassing](#).

In de uitwerking is aandacht nodig voor de verschillende doelgroepen, maar zeker ook aandacht voor de verschillende gebieden, met een duidelijke focus op de kern van het centrum. Een aantrekkelijk centrum bestaat uit het samenspel van verschillende functies. Een belangrijk onderdeel zijn de winkels, maar de combinatie met andere functies zorgt voor een interessante diversiteit. Functies en activiteiten die publiek trekken komen samen in het Osse centrum. Alle activiteiten en ontwikkelingen buiten dit gebied moeten worden beoordeeld op effecten ervan op het centrumgebied.

Het centrumgebied is een compact gebied. In dit gebied komen de bezoekersstromen samen. Het bundelen van bezoekersstromen is goed voor de winkels in dit gebied, maar ook voor de andere functies en zeker ook voor de beleving van de bezoekers. Het is beter functies te combineren en ook fysiek in elkaars nabijheid te brengen, dan functies te laten uitwaaien over de stad. Want daar waar volk is, is het gezellig. Er wordt dan ook nadrukkelijk aangesloten bij de loopstromen van de bezoekers. Om de looproutes te versterken, worden deze gekoppeld aan de parkeerplaatsen.

Voor het toekomstig functioneren van het centrum is ook het ondernemerschap belangrijk. Dit houdt in dat ook de ondernemer moet nadenken over wat zijn toegevoegde waarde is. Hoe vult hij zijn ondernemerschap in en wat is zijn onderscheidend vermogen? Via de projecten "Stadshart Oss" en "Couleur Locale" binnen de Taskforce Centrum wordt hier samen met de ondernemers aan gewerkt. De Taskforce Centrum neemt samen met de ondernemers het initiatief in het nadenken over het promoten van het centrum en het daarop laten aansluiten van evenementen.

3. Functionele uitwerking

Detailhandel

Het Osse centrum wordt doelgericht bezocht. De bezoeker heeft veelal het bezoekdoel van te voren bedacht. Een centrum van een middelgrote stad als Oss is niet groot genoeg voor het echte recreatieve winkelen. Wel zijn winkels één van de bouwstenen die van belang zijn om in de toekomst het centrum aantrekkelijk te houden. Het aantal winkels en de vierkante meters winkelruimte nemen af. Voor een centrum als Oss is het wel belangrijk dat er voldoende keus blijft om doelgericht te komen kopen of voor het zogenaamde vergelijkend winkelen.

Anders dan enkele jaren geleden is het uitgangspunt niet meer het toevoegen van winkelruimte, het gaat veel meer over de kwaliteit. Toevoegen kan toch nodig zijn voor het vestigen van een publieksaantrekkende functie die van belang is voor de aantrekkelijkheid van het centrum. Een ontwikkeling zal een toegevoegde waarde moeten hebben voor het centrum, waarbij kwaliteit een uitgangspunt is.

Het zwaartepunt voor detailhandel in het Osse centrum bestaat uit de Heuvel, de Heuvelstraat en het Walplein.

Er is op dit moment geen eenduidig winkelcircuit. In het verleden is ingezet op het betrekken van de Burgwal bij dit circuit. Tussen Walstraat en Heuvelstraat bevinden zich verschillende passages waardoor bezoekersstromen zich verspreiden.

Uit een recent bezoekersonderzoek blijkt dat de bezoeker van centra van middelgrote steden geen 'winkelrondje' loopt, maar vooral heen en weer loopt of af en toe in een lusje loopt. Het rondje via de Burgwal is te groot voor een stad als Oss. Bovendien zijn er veel doorsteken waar de bezoekers over uitwaaiëren.

Het is steeds meer van belang om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de looproutes van bezoekers. Zo ook in het Osse centrum. De inzet zal niet meer worden gericht op het 'rondje', maar op de looproutes van de bezoeker in het kernwinkelgebied en naar de parkeerterreinen. De belangrijkste loopstromen vormen de basis en worden ondersteund.

Inzet op detailhandel vindt vooral plaats in het gebied Heuvel-Heuvelstraat-Walplein. Dit heeft consequenties voor hoe om te gaan met de Burgwal en de passages in relatie tot het kernwinkelgebied. Hier ontstaat, door het karakter van de passages, een zwerfmilieu dat ondersteunend is aan het kernwinkelgebied.

Horeca

Horeca is net als detailhandel erg belangrijk voor de beleving in het centrum. Terrassen zorgen voor een levendig straatbeeld. De horeca in het centrum wordt goed gewaardeerd. Eet- en drinkgelegenheden zorgen voor mensen in het centrum met een ander bezoekdoel dan winkelen, ook op andere tijden dan de winkelopeningstijden.

Op dit moment zijn binnen het kernwinkelgebied veel mogelijkheden voor ondersteunende horeca. Voor de toekomst zijn er drie zwaartepunten te benoemen.

- De horecaconcentratie aan de Heuvel/Eikenboomgaard wordt gewaardeerd door de bezoeker. De concentratie van de uitgaanshoreca zal hier zich verder kunnen ontwikkelen.
- Ook de concentratie rondom de Groene Engel aan de Kruisstraat met bijzondere winkels en culturele functies levert belangrijke bijdrage aan het multifunctionele karakter van het centrum.
- De horecaconcentratie aan De Wal kan verder uitgroeien. Op dit moment is dit nog vooral de winkelondersteunende horeca zoals lunchrooms en dergelijke. Dit kan in de toekomst verder worden uitgebouwd.

Culturele functies

Een stadscentrum van de toekomst biedt de bezoeker een breed scala aan activiteiten. Ook culturele functies maken hier onderdeel van uit. Culturele functies trekken publiek en afhankelijk van de functie een specifieke doelgroep. Ook deze bezoekersstromen zijn van belang voor het centrumgebied. Nabijheid van diverse functies werkt combinatiebezoek in de hand en zorgt voor levendigheid. Het gaat dan om gebouwde culturele voorzieningen, maar ook om culturele festivals en evenementen, die plaats moeten kunnen vinden in het centrumgebied.

Evenementen / markt

In de toekomst zullen evenementen nog meer dan nu een manier worden om het centrum of de gemeente te onderscheiden. Evenementen zijn daarmee van belang voor het centrum en voor het trekken van bezoekers.

Maar ook evenementen hebben bepaalde vestigingsvoorwaarden. Vooral de grote evenementen, denk aan de kermis of Winterland, trekken veel bezoekers en dienen dus ook in de toekomst vooral

in het centrum te worden gehuisvest. Vestigingsvoorwaarden van dit soort evenementen moeten meegenomen worden bij ruimtelijke plannen.

Parkeren

De bezoekers van het centrum komen vooral uit Oss en de omliggende kernen en bezoeken het centrum doelgericht. De bezoeker denkt vooraf na welke winkel(s) hij gaat bezoeken en waar hij parkeert. Omdat de bezoeker doelgericht naar het centrum gaat, wil hij dichtbij parkeren. Voor een centrum als Oss zijn gemak en bereikbaarheid basisvoorwaarden!

In dit toekomstperspectief zijn als belangrijkste parkeerterreinen voor het Osse centrum de Bergossgarage, Burchtplein/Terwaenen en het Jurgensplein benoemd. Dit is in lijn met de visie van het verkeersplan centrum, waarin wordt uitgegaan van het gebundeld parkeren op grotere parkeerplaatsen. Op dit moment functioneert de Bergossgarage nog niet voldoende als parkeerplaats voor centrumbezoek.

Voor de toekomst is het nog belangrijker om het centrumgebied aan te laten sluiten op de parkeerterreinen. De beleving van het centrum moet beginnen bij de parkeerterreinen. Dit betekent aandacht voor de routes van en naar de parkeerterreinen. De bezoeker moet deze routes als onderdeel van het centrum ervaren. Daarom is het belangrijk dat hier geen leegstand ontstaat.

Fietsparkeren

Aangezien de bezoekers vooral uit Oss en de omliggende kernen komen, zal ook een deel van de bezoekers gebruik maken van de fiets. Voor fietsparkeren is het nog belangrijker om aan te sluiten bij het kernwinkelgebied. De afstand tussen stalling en het kernwinkelgebied moet zo klein mogelijk zijn. De stalling aan de Kruisstraat voldoet hieraan. Deze sluit aan bij het kernwinkelgebied. De stalling op de Oostwal wordt echter minder gebruikt. Dit ligt aan de afstand tot het kernwinkelgebied en aan de (on)aantrekkelijkheid van de route ernaartoe. De mogelijkheden van verplaatsing van deze fietsenstalling naar het kernwinkelgebied moet worden onderzocht.

4. Gebiedsgerichte uitwerking

Kernwinkelgebied

Gezien vanuit de loopstromen is het kernwinkelgebied Heuvel, Heuvelstraat, Walplein en een stukje Walstraat. Belangrijk is dat in dit gebied geen structurele leegstand ontstaat. Hierop moet worden ingezet.

In dit kernwinkelgebied ligt het zwaartepunt op winkels. Maar het is van belang dat het gebied levendig blijft, dus er zijn ook mogelijkheden voor andere publieksaantrekkende functies. Denk bijvoorbeeld aan evenementen.

Ter plaatse van De Wal kunnen de looproutes in en naar het kernwinkelgebied versterkt worden. Belangrijk uitgangspunt is dat een nieuwe functie op De Wal een belangrijke versterking moet betekenen van het centrum. De functie moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum en versterkt de route over Walstraat/Walplein naar de Bergossgarage. Een nieuwe functie is vooral gericht op de Walstraat.

Een nieuwe functie op De Wal zou betekenen dat het parkeren hier zal verdwijnen. De consequenties hiervan moeten worden onderzocht.

Primair aanloopgebied

Voor de bezoeker van het Osse centrum is het belangrijk dat vanaf de parkeerplaats meteen duidelijk is waar het centrum is. Het moet weinig moeite kosten om de afstand te overbruggen. Dit betekent dat de gebieden tussen de parkeerterreinen en het kernwinkelgebied bijzondere aandacht verdienen. Deze gebieden noemen we de primaire aanloopgebieden.

Het gaat dan over Terwaenen, de Walstraat (tussen het Walplein en de Oostwal) en de Houtstraat. Terwaenen en de Houtstraat functioneren al op deze manier.

De Walstraat kent structurele problemen met leegstand. Doordat de Bergossgarage nog niet voldoende functioneert als parkeervoorziening voor het centrum is daar een beperkte loopstroom. Parkeerterrein De Wal is door de ligging aan het kernwinkelgebied vaak een logischere keuze voor een centrumbezoek. Voor het gebruik van de Bergossgarage vormt de Oostwal in de huidige inrichting een duidelijke barrière. Ook de huidige uitstraling van dit gedeelte van de Walstraat zorgt voor onvoldoende beleving als centrumgebied.

Op welke wijze de aansluiting van de Walstraat op het hoofdwinkelgebied vorm moet krijgen, moet verder worden uitgewerkt. Het ter plaatse zichtbaar maken van het centrum op het kruispunt Walstraat-Oostwal is een aandachtspunt.

Ook het fietsparkeren is belangrijk voor de bereikbaarheid van het centrum. De fietsenstalling aan de Oostwal wordt minder goed gebruikt dan de fietsenstalling bij de Groene Engel. De aanhaking van de fietsenstalling op de Oostwal bij het kernwinkelgebied is minder direct. Daarom moet worden onderzocht op welke manier de fietser goed kan worden gefaciliteerd en wat dat betekent voor de bestaande fietsenstallingen, bijvoorbeeld mogelijkheden van verplaatsing.

Ondersteunend centrummilieu

Tussen straten die het kernwinkelgebied vormen (Walstraat, Walplein, Heuvelstraat, Heuvel) liggen vier routes: Gengske, Schakel, Galerij en Burgwal. Elke route heeft specifieke karakteristieken. Deze routes vormen zowel een bedreiging als een kans voor het centrumgebied. Het feit dat er veel mogelijkheden zijn om te 'ontsnappen' aan de hoofdroutes, waar idealiter de grootste bezoekersstromen worden gebundeld, is een bedreiging. Aan de andere kant bieden de doorgangen een kans voor een ondersteunend milieu, een zwerfmilieu dat in hoge mate bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied. Hier zijn mogelijkheden voor startende en/of zelfstandige ondernemers, voor horeca en detailhandel, mogelijk gericht op specifieke doelgroepen, en voor andere ondersteunende en/of dienstverlenende functies.

Aanloopgebied

De ontwikkelingen in de detailhandel en andere sectoren leiden er toe dat er in de toekomst minder commerciële ruimten nodig zullen zijn. Dit leidt tot de wens het centrum compact te maken. Op zijn beurt leidt een compact centrum er toe dat op locaties buiten het centrumgebied minder centrumfuncties zullen zijn. Hierdoor verandert het karakter van de aanloopstraten. In toenemende

mate zullen ontwikkelingen in de aanloopgebieden gericht worden op andere functies. Dit om te voorkomen dat er leegstand ontstaat. Gezocht moet worden naar andere passende invullingen, zoals wonen, kleinschalige bedrijvigheid enz. Er wordt voor de aanloopgebieden gekeken naar het toekomstige perspectief. Daarbij kan er onderscheid zijn tussen de verschillende aanloopstraten.

5. Karakteristiek ontwikkelingslocaties

Locatie V&D

De locatie van V&D is een krachtige locatie, de hotspot in het Osse A-winkelmilieu. De V&D vervult hier de rol van publiekstrekker. Met een goede publiekstrekker op deze locatie is de route gedefinieerd. Een goede invulling van deze locatie is zeer belangrijk voor het winkelmilieu.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op verbetering. Hiervoor zijn varianten onderzocht voor herontwikkeling of ingrijpende gevelrenovatie waarin het warenhuis zijn plek kan behouden, al dan niet met een aanvullend programma van winkels of wonen. De hele locatie kan benut worden, maar het hoeft niet.

Voorkeur heeft invulling met winkelformule(s). Door de omvang van de locatie zijn er mogelijkheden voor grootschaligere detailhandel met mogelijk een of meerder afzoom-winkels. Belangrijk is het om minimaal het front langs de A1-route te benutten voor detailhandel (Walstraat/Walplein).

Locatie De Wal

In de huidige situatie is De Wal een parkeerplaats, gelegen op een in potentie strategische locatie. In de nieuwe visie wordt ingezet op versterking van de looproutes tussen het kernwinkelgebied en parkeerterreinen, zoals de route Walplein-Walstraat-Bergossgarage. De parkeerfunctie op De Wal draagt niet bij aan de gewenste routevorming. Het werkt eerder verstorend omdat dit veel zoekend verkeer veroorzaakt. Het centrum begint eigenlijk pas bij de Spieghele.

Het Walplein moet een actieve centrumfunctie krijgen ter ondersteuning van de route tussen het parkeren en het kernwinkelgebied (bijvoorbeeld versterken horecaconcentratie, versmarkt, bibliotheek). Dat kan in bebouwde of onbebouwde vorm, bijvoorbeeld een gebouwde winkel- of horecafunctie of een plein dat veelvuldig wordt gebruikt voor markt of evenementen of een park. De centrumfunctie is vooral gericht op de route Walstraat. Een gebouw op De Wal moet dan ook georiënteerd zijn op de Walstraat om de looproute over de Walstraat te versterken.

Locatie TBL

De TBL-locatie ligt aan de rand van het centrum en maakt geen onderdeel uit van de functionele structuur van het centrumgebied (kernwinkelgebied, horecazones, looproutes en verblijfgebieden). Het centrumgebied oprekken met de TBL-locatie gaat voorbij aan de noodzaak tot een compact centrum. Vanuit het centrumgebied gezien, heeft de ontwikkeling van het TBL-terrein geen prioriteit.

Doorontwikkeling van het noordelijk deel van het terrein (zijde Walplein) met aanvullende functies die het functioneren van het centrum en/of de school ondersteunen is wel voorstelbaar (recreatief, maatschappelijke functies). Mogelijkheden om het sportterrein van het TBL in te zetten voor meer

openbaar gebruik kunnen worden onderzocht. Een tweede hoofdroute richting het centrumgebied is niet gewenst, aangezien wordt ingezet op het bundelen van loopstromen. Deze looproute ligt op de Walstraat. Vanuit deze visie is het toevoegen van centrumfuncties of een extra parkeergarage op het TBL-terrein ongewenst.

Locatie sheddaken

De sheddaken liggen buiten het Osse centrumgebied. Vanuit de visie op het centrum zouden er geen publieksgerichte centrumfuncties mogen worden toegevoegd aan de oostzijde van de Oostwal. Dat betekent dus in ieder geval geen invulling met detailhandel of zelfstandige horeca. De plek leent zich wel voor invulling met verschillende andere functies. De ontwikkeling moet uitgaan van de karakteristiek van de locatie. Invulling draagt bij aan het onderscheidend vermogen van het centrum. Invulling is niet gericht op centrumfuncties, maar biedt mogelijkheden voor functies die vanwege grootte of aard niet passen binnen het centrumgebied en niet concurrerend zijn voor het centrum.

Locatie Raadhuislaan

De Raadhuislaan vormt een bijzonder milieu in de stad. Het gebied heeft een goede bereikbaarheid door de ligging aan de hoofdontsluitingsstructuur en er is parkeren. Voor de kantoorfunctie blijft de Raadhuislaan een rol vervullen. Ook andere (grootschalige) functies kunnen een plek krijgen in dit gebied.

Aandachtspunt is dat in dit gebied terughoudend moet worden omgegaan met functies die ook voor het centrumgebied grote waarde hebben. Centrumfuncties trekken publiek en moeten een plek vinden in het centrumgebied.

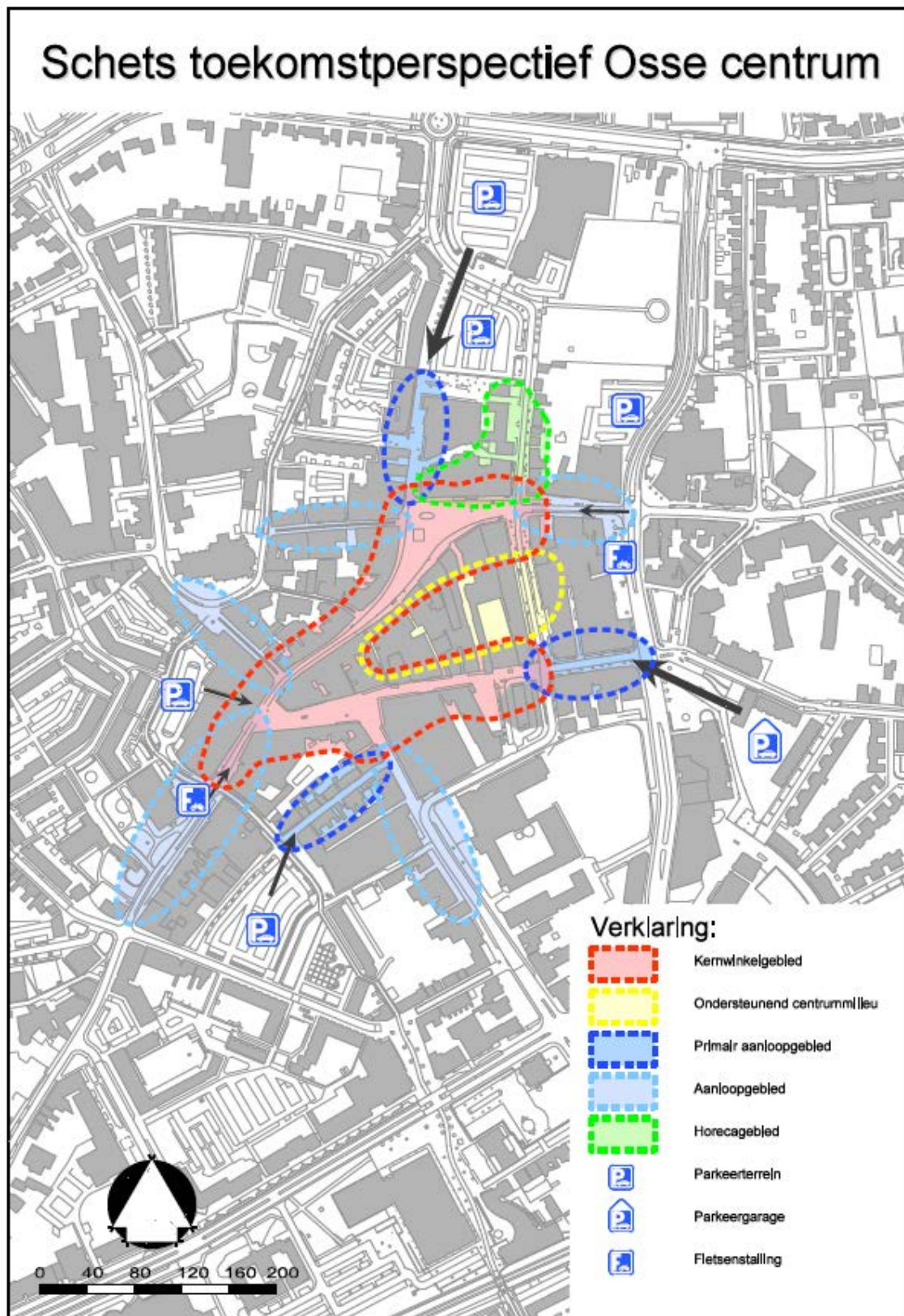
6. Vervolg

Het geschetste toekomstperspectief vormt de basis voor het actualiseren van de Visie op de detailhandel 2007-120015 en de Visie Dynamisch Stadscentrum. Beide documenten zijn door alle ontwikkelingen aan actualisatie toe. Hier wordt dit jaar een start mee gemaakt.

In bijlage 2 wordt teruggeblikt op de Visie Dynamisch Stadscentrum.

Bijlagen

1. Schets toekomstperspectief Osse centrum
2. Update Visie Dynamisch Stadscentrum
3. Ontwikkelingen in de detailhandel
4. Partners



Bijlage 2 – Update Visie Dynamisch Stadscentrum

Visie Dynamisch Stadscentrum

De Visie Dynamisch Stadscentrum is tot stand gekomen door intensieve planvorming en in nauwe samenhang met veel betrokkenen. In april 2010 stelde de gemeenteraad de visie vast. De visie geeft een koers aan voor de ontwikkeling van het centrum tot 2020. Het is geen blauwdruk maar een perspectief in het licht van de bestaande situatie, de trends en ontwikkelingen en de ambities.

Uitgangspunt van de visie was om het centrum van Oss nadrukkelijker op de kaart te zetten. De betekenis in de regio zou versterkt moeten worden door een goede balans tussen de functies en waar mogelijk versterking daarvan en door de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. In functionele zin moest de stap gezet worden van een 'boodschappen-stad' naar een centrum met meer accent op recreatief verblijf. De wisselwerking tussen detailhandel, horeca, evenementen, cultuur, etc. is van groot belang. De aantrekkelijkheid van het centrum wordt steeds meer bepaald door deze wisselwerking. Bovendien beslaat de visie een gebied dat veel groter is dan het klassieke winkelgebied. De stationsomgeving, Raadhuislaan, Koornstraat zijn met hun stedelijke functies van belang voor het centrum. In ruimtelijke zin schetst de visie kansen voor zeven sleutelopgaven, die bijdragen aan de opwaardering van het centrum. Deze opgaven schetsen een ambitie in het perspectief van de visie met substantiële toevoeging en uitbreiding van functies en bebouwing.

Ontwikkelingen en trends

De ontwikkelingen en trends die al zichtbaar waren bij de totstandkoming van de Visie Dynamisch Stadscentrum, hebben zich (versterkt) doorgezet, waardoor de wereld duidelijk veranderd is. Het gaat dan om veranderingen in de winkelmarkt, door de crisis en door het toenemende toepassingen van internet. Maar ook andere functies (kantoren, culturele voorzieningen, horeca) staan onder druk door de crisis en bezuinigingen. De positie van vooral middelgrote steden is in het geding. Middelgrote steden zijn vaak niet aantrekkelijk genoeg voor een dagje winkelen, zoals de grote steden ('s-Hertogenbosch, Utrecht, Nijmegen). En op het gebied van gemak, bereikbaarheid en boodschappen verliezen de middelgrote steden het van de kleine centra, die een duidelijk boodschappen-profiel hebben.

Wat is bereikt?

Ondanks deze ontwikkelingen is er in de afgelopen periode veel gebeurd. Successen zijn zeven nieuwe stadsbanken (dankzij het Osse bedrijfsleven), de watertafel op de Heuvel (die bijdraagt aan de beleving en levendigheid), panden die zijn opgeknapt in het kader van het gevelproject en de afronding van de bouw op de hoek Hooghuisstraat-Oostwal. Ook is het Genkske opgeknapt en volledig ingevuld met aandacht voor de cultuurhistorie. De aanpak hiervan is erg positief ontvangen en geldt als voorbeeld voor andere straten in het centrum.

De belangrijkste verandering is de nieuwe vorm van samenwerking tussen ondernemers, centrummanagement en gemeente in de Taskforce Centrum. Gezamenlijk worden de schouders gezet onder nieuwe initiatieven, nieuwe evenementen, promotie en gedeelde aandacht voor de eisen van een eigentijds stadscentrum. Het DNA van het Osse centrum geldt daarbij als belangrijke

leidraad en de couleur locale manifesteert zich steeds nadrukkelijker als drager van het Osse stadscentrum.

Welke onderdelen vragen om herbezinning?

De basis van de Visie Dynamisch Stadscentrum ligt in het samenspel tussen de verschillende functies. Ook in de update zal dit een uitgangspunt zijn omdat het centrum zich kan onderscheiden juist door die diversiteit en wisselwerking tussen de functies.

De Visie Dynamisch Stadscentrum legt naast het klassieke winkelgebied de nadruk op andere gebieden waar stedelijke functies mogelijk zijn. Het gaat dan om gebieden als de Raadhuislaan, Spoorzone en Koornstraat. In de actualisatie wordt nadrukkelijker gekozen voor een compact centrum. Door de crisis en de trends in detailhandel en kantoorontwikkeling zijn ontwikkelingen vanuit de visie niet haalbaar gebleken, opgepakt door de markt of zijn de ambities aangepast. Nadrukkelijker dan voorheen zal moeten worden gekeken naar het onderscheidend vermogen van het centrum van Oss, naar de Osse context. De plannen en acties moeten daarbij passen.

Gebieden rondom het centrum hebben zeker een waarde voor het centrumgebied. Deze gebieden ondersteunen de functie van het centrum. Verschillende gebieden kunnen naast elkaar bestaan en elkaar versterken, maar het centrumgebied heeft prioriteit, zeker als het gaat om de situering van centrumfuncties.

Een voorbeeld hiervan is het gebied Raadhuislaan en de visie die voor dat gebied is ontwikkeld. Een ander voorbeeld is het gebied bij de Grote Kerk. Volgens de visie werd hier een dwaalmilieu voorzien, maar de aandacht is verlegd van dit gebied naar de inzet op en ondersteuning van de routes van de parkeerterreinen naar het kernwinkelgebied.

Hoe verder?

Het toekomstperspectief voor het Osse stadscentrum is geschetst. De Visie Dynamisch Stadscentrum had een breed draagvlak door het interactieve planproces. Ook bij de actualisatie worden nadrukkelijk de hoofdrolspelers in het centrum betrokken. De taskforce en de bijbehorende kennisgroepen zullen daarin ook een belangrijke rol spelen. Hier ligt het DNA van het centrum verankerd en is kennis aanwezig voor het opstellen van een gedragen visie met een concrete agenda voor de komende jaren.

Bijlage 3 - Ontwikkelingen in de detailhandel

Algemeen

In Nederland staat 3,5 miljoen vierkante meter winkelruimte leeg. De behoefte aan winkels neemt in de toekomst met 10 tot 30% af. Het overschot aan winkelruimte ontstaat als gevolg van de grote toename aan winkels sinds 2000 (25%, vooral in de niet-dagelijkse sector) en het veranderende bestedingsgedrag. De bestedingen in fysieke winkels nemen af, vooral in de niet-dagelijkse sector. De bestedingen via internet nemen toe. Het recreatief winkelen vindt thuis plaats. In de dagelijkse sector gaat het proces langzamer, maar ook daar is een toename aan pick-up-points. Voor een ondernemer betekent dit dat de omzet per vierkante meter flink is gedaald. Dit leidt tot het verdwijnen van winkels en het omvallen van formules.

Het gevolg is een toenemende polarisatie tussen winkelgebieden. De winkelketens breidden in het verleden uit naar kleinere centra. Op dit moment tekent zich een terugtrekkende beweging af. De winkelketens concentreren zich in de grotere centra. Deze grotere centra worden sterker ten opzichte van kleinere centra. Ook de positie van Oss ten opzichte van 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven wijzigt.

Omdat er meer dan voldoende winkelruimte is, moet ook de strategie veranderen van ontwikkelen naar beheer. Het ontwikkelen door toevoegen van winkelruimte maakt plaats voor beheer. Dat wil niet zeggen dat er niets meer toegevoegd kan worden, maar dit moet dan een toegevoegde waarde hebben voor het centrum.

Kwetsbaar zijn de kleine en kleurloze gebieden. Ook de randen van centra en de delen die niet in de loop liggen zijn kwetsbaar.

Kansrijk zijn sfeervolle centra met voldoende beleving. Het moet leuk en gezellig zijn. Kansrijk zijn ook de centra met een compleet aanbod in de dagelijkse sector vanwege het gemak en doelgericht bezoek. Kansrijk is ook het A1-gebied en gebieden waar loop is. Een supermarkt is A1 voor de boodschappen.

Centrum Oss

DTNP voerde een bezoekersonderzoek uit in middelgrote centra. Ten behoeve van dit onderzoek zijn ongeveer 2000 enquêtes afgenomen, waarvan 200 in Oss.

Uit het onderzoek blijkt dat bezoekers het Osse centrum doelgericht bezoeken (ongeveer 75%). De gemiddelde duur van een bezoek is voor de helft van de bezoekers minder dan 1 uur. Gemiddeld worden 2 tot 3 winkels bezocht. Een bezoeker loopt ruim 600 meter. De helft van de bezoekers loopt heen en weer. Ongeveer 30% maakt min of meer een "winkelrondje". Het overgrote deel van deel van de bezoekers komt uit Oss. De binding van de eigen inwoners aan het Osse centrum is groot.

Bijlage 4 – Partners

Om deze visie uitvoering te geven zijn in ieder geval de volgende partners nodig:

- vastgoedeigenaren, niet alleen van panden in het centrumgebied, maar ook van vastgoed elders dat mogelijk leeg komt;
- ondernemers in detailhandel, horeca en andere branches, lokale ondernemingen maar ook filiaalbedrijven;
- culturele instellingen;
- organisatoren van evenementen/festivals;
- bezoekers.

De Taskforce Centrum is een nieuwe vorm van samenwerking tussen ondernemers, centrummanagement en gemeente. Gezamenlijk worden de schouders gezet onder nieuwe initiatieven, nieuwe evenementen, promotie en gedeelde aandacht voor de eisen van een eigentijds stadscentrum. Het DNA van het Osse stadscentrum geldt hierbij als belangrijke leidraad. De samenwerking wordt in verschillende 'kennistafels' concreet vormgegeven. De couleur locale manifesteert zich steeds nadrukkelijker als drager van het Osse stadscentrum.

De taskforce zal dan ook een belangrijke rol spelen in het verbinden van de verschillende partners.