



Stadshart Oss

2025



RUIMTE
VOLK

RAPPORT

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Visie en gebiedsprofielen	6
3	Uitvoeringsagenda 2021 - 2025	21
4	Geraadpleegde bronnen	29
	Bijlage 1: vastgoedanalyse	31
	Bijlage 2: financieringsmodellen collectieve samenwerking	35
	Bijlage 3: landelijk advies voor transitie	37



01 Inleiding

Leeswijzer

Dit hoofdstuk beschrijft bondig de hedendaagse situatie. Hierin wordt de link gelegd tussen de visie Koers Stadshart Oss 2016 en het huidige rapport: Stadshart Oss 2025. Dit rapport biedt meer duidelijkheid over het perspectief van vastgoedeigenaren in het Osse centrum en biedt alle lokale partijen houvast bij het sámen werken aan de toekomst.



Situatie

Het belang van een integrale visie op transformatie voor het behoud van aantrekkelijke en levendige kernwinkelgebieden in steden en dorpen is groter dan ooit. De detailhandel had voorafgaand aan de coronacrisis al te maken met een grote uitdaging vanwege veranderend consumentengedrag en de groei van het online winkelen. De toename van horeca heeft het overschot aan winkelmeters toen enigszins kunnen opvullen, maar ook hier trad op vele plekken in Nederland verzadiging op. Het vallen van 'gaten' in (winkel)gebieden was voorafgaand aan de coronacrisis al een reëel probleem en zal naar verwachting alleen maar toenemen. Op 1 oktober 2020 bedroeg de leegstand van verkooppunten (retail) in Oss 18,2%. Op basis van recent onderzoek van Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), in samenwerking met Locatus, wordt ingeschat dat deze leegstand in Oss zal stijgen naar 22,3% op 1 januari 2022 (een toename van 22,5%).

Van Koers Stadshart Oss 2016 naar 2025

In december 2016 is de visie Koers Stadshart Oss vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie kiest Oss duidelijk voor een compacte binnenstad, met een hoge concentratie aan detailhandel, ontmoeting en cultuur, om zo de levendigheid te borgen. Hiervoor wordt in het centrum onderscheid gemaakt tussen gebieden die tot de pit en de flexibele schil behoren. De pit is het gebied met aaneengesloten centrumfuncties, terwijl in de flexibele schil een verkleuring naar niet-centrumfuncties wordt toegestaan, zoals wonen op de begane grond.

Vier jaar na de vaststelling van Koers Stadshart Oss 2016 worden de belangrijkste uitgezette lijnen – zoals het inzetten op een compacter centrum en het onderscheid tussen pit en schil – nog steeds gedeeld door de stakeholders. Maar tegelijkertijd voelden vastgoedeigenaren zich nog onvoldoende betrokken en

gehoord en klonken er geluiden om scherpere keuzes en meer daadkracht. Een compact centrum, graag, maar hoe? Wie is er aan zet? En hoe kunnen we gezamenlijk het tij van de verwachte toename in leegstand trachten te keren?



"Ik ben erg benieuwd naar de opvattingen van de vastgoedeigenaren. Juist nu de maatregelen tegen het coronavirus een negatief economisch effect hebben, willen we versneld aan de slag. Zodat we straks een plan hebben voor een stadscentrum dat klaar is voor de toekomst. Samen met de vastgoedeigenaren, ondernemers en het centrummanagement gaan we er iets moois van maken."

– Joop van Orsouw, Wethouder Centrum gemeente Oss

Aanpak

Om te komen tot een passende aanscherping van Koers Stadshart Oss 2016 én een gedragen plan voor het vervolg, hebben we vanaf het begin al ingezet op het betrekken van de verschillende lokale stakeholders. De aanpak bestond uit de volgende onderdelen:

- Drie bijeenkomsten met de samenwerkingscommissie (afvaardiging van: gemeente, centrummanagement, ondernemers en vastgoed)
- Twee werksessies met vastgoedeigenaren
- Vastgoedanalyses
- Interviews en enquêtes afgenomen bij 32 vastgoedeigenaren

Bevindingen

De gedetailleerde bevindingen uit de interviews, enquêtes en vastgoedanalyses zijn te vinden in Bijlage 1. Hieronder duiden we een aantal van de belangrijkste resultaten die de onderbouwing vormen voor de uitwerking in Hoofdstukken 2 en 3:

- Behoeftte aan het samen ontwikkelen van een visie, met een vertaling naar 'durven - doen'
- Grote gevoelde noodzaak voor het compacter maken van het centrum.
- Betrokkenheid van eigenaren bij het centrum is hoog
- Meer dan de helft van de respondenten (55%) wil

zijn of haar vastgoed niet verkopen.

- Eigenaren geven een hoge waardering van aspecten rondom de locatie van hun vastgoed
- Het winkelaanbod wordt gemiddeld beoordeeld. Grote ketens worden gemist, maar tegelijkertijd ziet men (ongewenst) steeds meer speciaalzaken en lokaal ondernemerschap verdwijnen.
- Behoeftte aan meer woonmogelijkheden in het centrum, zoals wonen boven winkels of een woontoren. Functiemix en kwaliteit in het overige programma kan worden verbeterd.
- Tevredenheid over ruimtelijke opzet en inrichting en de uitstraling van bedrijven, maar er zijn ook verbeterpunten (zoals het aanbrengen van sfeer)
- Voorkeur voor gratis parkeren of middels parkeerzones.
- Behoeftte aan meer fietsenrekken
- Wens voor meer transitie van winkels naar wonen in de Galerij.
- Behoeftte aan meer beleving aan het centrum, bijvoorbeeld via kunst en cultuur.

Leeswijzer Stadshart Oss 2025

De bevindingen van het onderzoek resulteren in Stadshart Oss 2025. Dit document biedt meer duidelijkheid over het perspectief van vastgoedeigenaren in het Osse centrum en biedt alle partijen houvast bij het werken aan de toekomst. Hoofdstuk 2 bevat gebiedsprofielen voor de Osse binnenstad, die een aanscherping op en uitwerking vormen van Koers Stadshart Oss uit 2016. Deze gebiedsprofielen zijn gevoed door de inzichten die vastgoedeigenaren hebben opgeworpen in interviews, enquêtes en in werksessies. In totaal zijn voor de Osse binnenstad vijf gebiedsprofielen geschetst, die qua gebiedsgrenzen grotendeels aansluiten op de Koers Stadshart Oss uit 2016, maar die een verdiepingsslag bieden op programma (functies), openbare ruimte en vastgoed. Hoofdstuk 3 bevat de Uitvoeringsagenda. Hierin wordt ingegaan op verschillende manieren waarop gebiedstransformatie kan worden gestuurd en worden er concrete sturingsinstrumenten aangereikt die in Oss van toepassing kunnen zijn. Ook komen er inspirerende voorbeelden uit andere gemeenten aan bod.

Uitvoeringstermijn

De uitvoering van bepaalde acties die worden aangedragen in dit rapport kan snel van start gaan, terwijl er voor andere acties meer tijd benodigd is. Voor de gebiedsprofielen geldt dat er vanaf 2021 zeker belangrijke stappen zullen worden gezet, maar

dat ze waarschijnlijk nog niet allemaal in 2025 al volledig zullen zijn gerealiseerd. Voor de aangedragen sturingsinstrumenten geldt dat er eerst door de betrokken partijen een selectie en prioritering in moet worden gemaakt, nadat ze kunnen worden opgestart. Zie voor advisering omtrent de uitvoering het afsluitende deel van Hoofdstuk 3.



Investeringsfonds Stadshart Oss

In de programmabegroting van de gemeente Oss is al enkele jaren een apart programmahoofdstuk gewijd aan het Dynamisch Stadscentrum. Dit programma beoogt de ontmoetingsfunctie van het centrum te versterken voor de inwoners van Oss. Onder andere via een ruimtelijk compact(er) centrum met een meer gevarieerd aanbod, waarbij ook aandacht is voor verduurzaming met groen. Eerdere prioriteringen uit de Koers Stadshart Oss blijven gehandhaafd, ondanks ontwikkelingen zoals de coronacrisis. Sterker nog, er wordt aangegeven dat de krimp sneller gaat dan verwacht. Des te meer reden om nu door te pakken op basis van de Koers Stadshart Oss.

Om dit alles te realiseren is het Investeringsfonds Stadshart Oss gevormd. In de Prioriteitennota 2021 – 2024 wordt voorgesteld dit investeringsfonds aan te vullen met 2 miljoen euro. Hiermee komt het totaalbedrag op circa 3 miljoen euro. Het investeringsfonds is bedoeld om te investeren in het compacter maken van het centrum en het (eventueel) uit de markt halen van winkelvloeroppervlak om daar een andere bestemming aan te geven. Hoewel hiervan ook middelen worden ingezet voor de ontwikkeling van het Titus Brandsma Lyceum (TBL) – terrein, wordt daarnaast expliciet gesproken over investeringen in het stadscentrum (het resterende bedrag hiervoor is vooralsnog onbekend). Concrete voorbeelden die worden genoemd zijn de inzet van een gebiedsmakelaar/-coach en subsidies of financieringsregelingen die verhuizing en/of verbouwing voor ondernemers aantrekkelijker maken.



02

Visie en gebiedsprofielen

Leeswijzer

Dit hoofdstuk beschrijft bondig de ontwikkelrichting voor Stadshart Oss 2025. Dit Stadshart Oss kent vijf gebieden met elk een eigen profiel. Elk gebiedsprofiel schetst voor die betreffende locatie de ontwikkelrichting, met bijbehorende sfeer, programma (functies) activiteiten en fysieke aspecten (vastgoed, openbare ruimte).

Stadshart Oss 2025

In 2025 kent de binnenstad van Oss een divers en bruisend karakter, met veel aandacht voor ontmoeting. Het DNA van Oss is dan duidelijk voelbaar in de binnenstad: de karakteristieke pleinen springen eruit - waarbij een enigszins rebelse twist niet geschuwd wordt - verbonden door de historische straten en intieme stegen.



Oss is een stad die zichzelf steeds opnieuw weet uit te vinden, dat heeft de geschiedenis keer op keer aangetoond. Of het nu ging om een stadsbrand die de binnenstad in 1751 in de as legde, of de wegtrekkende industrie die een grote leegte achterliet - letterlijk en figuurlijk: de ondernemersmentaliteit van Oss heeft de stad er steeds weer bovenop weten te krijgen. Mouwen opstropen en aanpakken, met hier en daar een rebelse inslag. Momenteel staat de Osse binnenstad op een kantelpunt en is het zaak om zichzelf wederom opnieuw uit te vinden. Hierbij kan het ondernemende karakter van de Ossenaar de doorslag geven.

Dit Osse stadshart is gefundeerd op drie sterke polen - de Heuvel, het Walplein en het Walkwartier, die elkaar aanvullen en ieder hun eigen, onderscheidende karakter hebben. Deze drie polen worden onderling verbonden door 'kernstraten' die ononderbroken binnenstedelijk

programma kennen. In eerste instantie wordt bij deze kernstraten ingezet op winkelfuncties, maar bij dreigende langdurige leegstand wordt pro-actief ingezet op het aantrekken van andere publieksfuncties, om de vitaliteit van de binnenstad te borgen.

Naar een binnenstedelijk woonmilieu in de schil

Dit Osse stadshart van 2025 kent een sterk contrast tussen pit en schil. Waar de pit bruisend is en een diversiteit aan centrumfuncties bevat, bestaat de schil juist geheel uit een binnenstedelijk woonmilieu. Hier zijn zowel op de verdiepingen als op de begane grond woningen te vinden. De functies en activiteiten in het Osse centrum bedienen hoofdzakelijk de Ossenaar - ontmoeten, frequent-benodigd, beleving - maar de bijzondere uitstraling en culturele programmering van het Walkwartier en de Groene Engel trekt geregeld ook bezoekers van buiten Oss aan.



"Het kwartje is bij mij ook pas een jaar geleden gevallen, het besef dat er simpelweg teveel winkelruimte in Nederland is ten opzichte van de vraag. Daarom is het nú tijd om winkelprogramma te gaan doorschuiven, van schil naar pit. Want door de schil te verkleuren naar woongebied, kan de pit krachtig blijven."

- Ton Kemkens, vastgoedeigenaar, Patrimoniums

Het Osse stadshart van 2025 is robuust, doordat de belevingswaarde en verblijfskwaliteit niet langer volledig afhankelijk is van programma en activiteiten. Door in te zetten op (het aaneenschakelen van) sterke en aantrekkelijke groene ruimtes en het uitlichten (of letterlijk aanlichten) van bijzondere historische plekken, wordt de binnenstad in zichzelf een aantrekkelijke plek die het verhaal van Oss uitdraagt.

Een plek om een avondwandeling te maken, om even op een bankje te zitten, een plek om trots op te zijn. Mochten er in de toekomst 'gaten' vallen in het binnenstedelijk programma dan is de openbare ruimte sterk genoeg om het aantrekkelijke karakter van de Osse binnenstad te dragen. Het vergroenen van het centrum biedt ook aanknopingspunten om routes en (mentale) verbindingen tussen de binnenstad en de rest van Oss aan te halen.



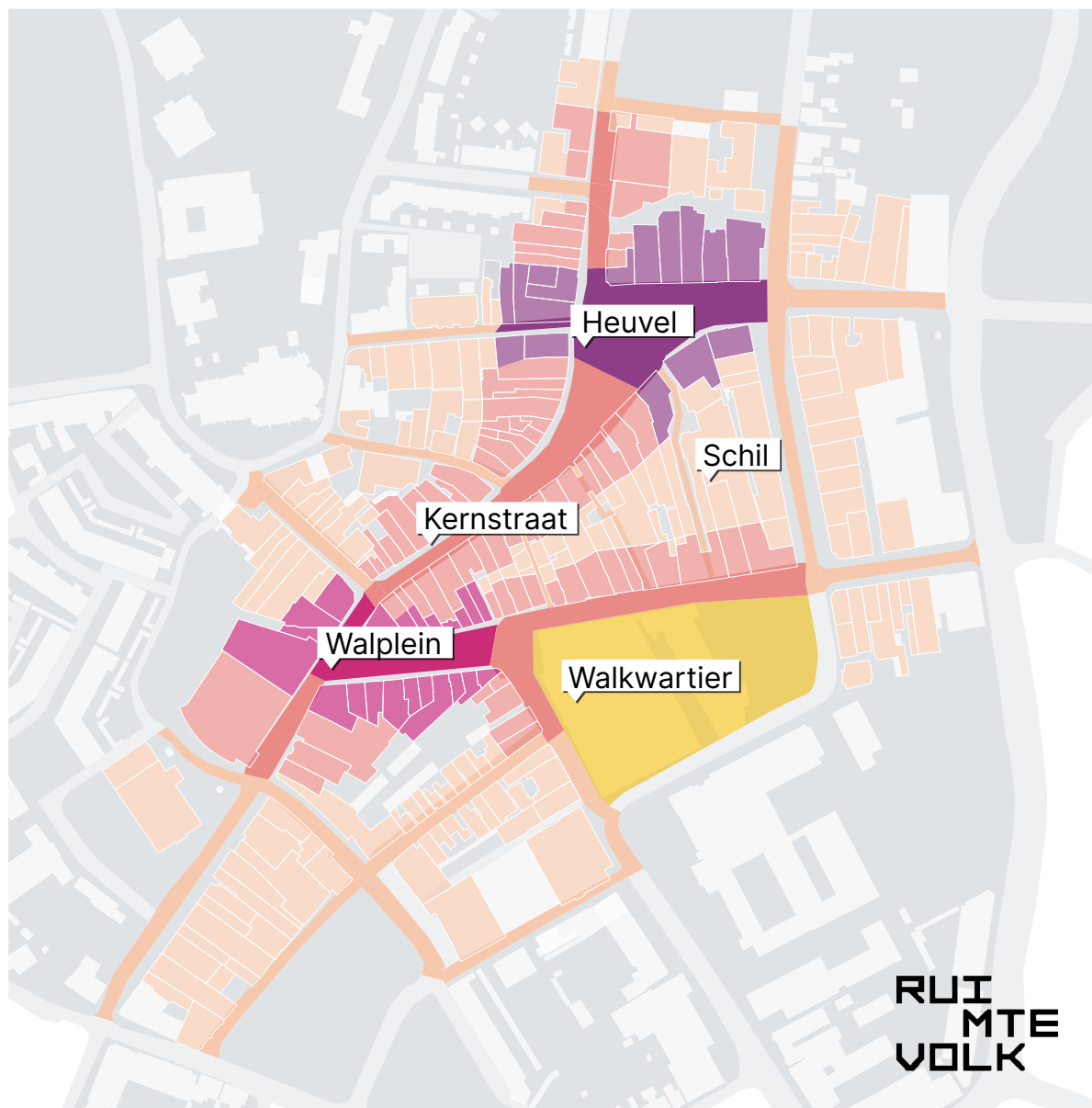
Om aan dit toekomstbeeld te werken, zet de Oss in haar stadshart richting 2025 in op de volgende ontwikkelrichtingen:

- **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.



Dit Stadshart Oss 2025 kent vijf gebieden met een eigen profiel. Elk gebiedsprofiel schetst voor die locatie de ontwikkelrichting, met bijbehorende sfeer. Om houvast te bieden, omschrijft het gebiedsprofiel ook welk

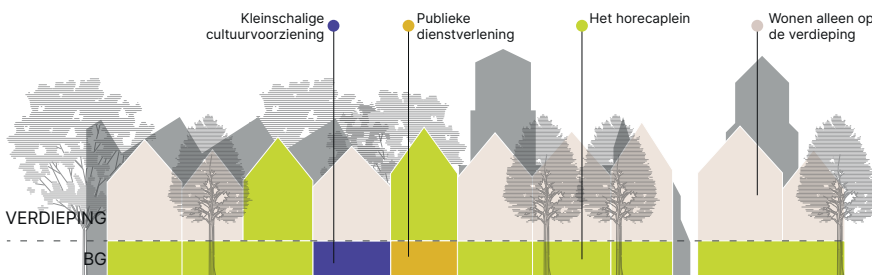
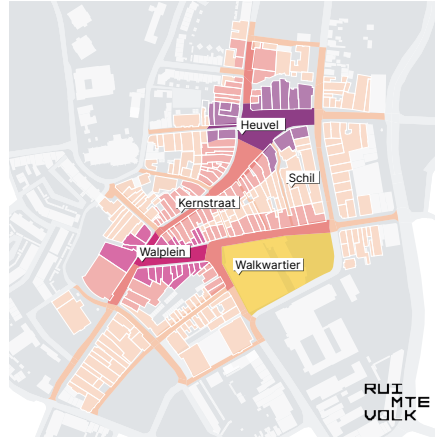
programma (functies), activiteiten en fysieke aspecten (vastgoed, openbare ruimte) bij de locaties passen. Daarmee is een gebiedsprofiel geen blauwdruk, maar geeft wel duidelijk richting aan de toekomst.



Figuur 1: Overzicht gebiedsprofielen

Gebiedsprofiel voor 2025 Heuvel

- Een van de drie krachtige polen van de binnenstad Oss
- Bruisend en herkenbaar ontmoetingsplein
- Lunch, borrel, diner, uitgaan
- Terrassen, weekmarkt, publieksevenementen
- Nadruk op hoogwaardige horeca
- Ook: publieksfuncties en kleinschalige culturele voorzieningen (aanvullend aan Walkwartier)



Profiel 1: Heuvel

De Heuvel is een van de drie krachtige polen van de Osse binnenstad. In 2025 is de Heuvel een bruisend en herkenbaar ontmoetingsplein, waar de nadruk ligt op hoogwaardige horeca. De Heuvel is dag en nacht levendig; er is altijd wat te doen. Ossenaren komen hier voor lunch, borrel of diner of gaan op stap in een van de kroegen. Voor bezoekers van buiten Oss is de Heuvel dé plek om een hapje of drankje te nuttigen. Het plein zelf wordt veelvuldig gebruikt: overdag zijn er terrassen en de weekmarkt vindt er plaats. Ook voor verschillende

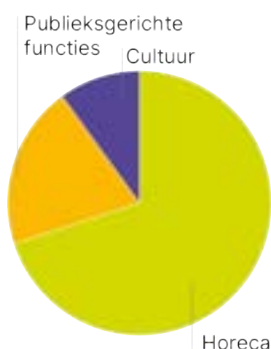
publieksevenementen is de Heuvel de plek bij uitstek, zoals voor culinaire evenementen (bijvoorbeeld in samenwerking met de Peperstraat), een kerstmarkt of Koningsdag.

Naast horeca is er op de Heuvel ruimte voor publieksgerichte functies en dienstverlening die niet hoofdzakelijk afhankelijk zijn van passantenstromen en voor kleinschalige culturele voorzieningen die aanvullend (en dus niet concurrerend) zijn aan het Walkwartier.

Programma Heuvel

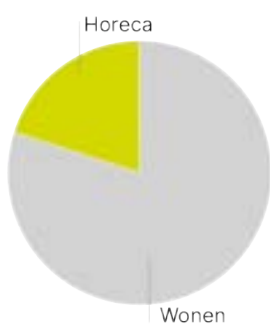
Het volgende programma past goed bij de beoogde sfeer op de Heuvel:

Begane grond Heuvel:



- Horeca:**
 wel: hoogwaardige restaurants, brasserie, bistro, café, kroeg, koffiebar, wijnbar of bierspecialzaak, bakkerij met lunchroom
 niet: snackbars, fastfood- en shoarmazaken, discotheek
- Publieksgerichte functies:**
 wel: arbeidsbureau, hoogwaardige kapper (met eigen signatuur, life style), reisbureau, makelaarskantoor, opticien/audicien, VVV, schoenmaker, hotel of bed&breakfast, vergaderruimte
 niet: belhuis, stomerij, fotostudio, printshop
- Cultuur:**
 wel: kunstgalerie, kleinschalige expositieruimte, workshops
 niet: filmhuis, kleinschalig theater, musea

Verdieping Heuvel:



- horeca (zelfde categorieën als begane grond)
- wonen

Bij het invulling geven op het vlak van horeca of cultuur is er de intentie dat strategische en/of karakteristieke panden voorrang krijgen op niet-karakteristieke panden. Dit in het geval er meerdere panden tegelijkertijd vrij komen, of leeg staan, en slechts voor één een passende verhuurder gevonden wordt. Deze strategische en/of karakteristieke panden zijn: Heuvel 40 (hoekpand Heuvel/Eikenboomgaard), Heuvel 36, Heuvel 26 (hoekpand Heuvel/Terwaenen), Heuvel 29 en de hoekpanden Heuvel/Peperstraat.

Vastgoed

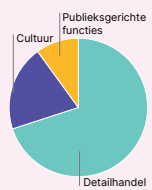
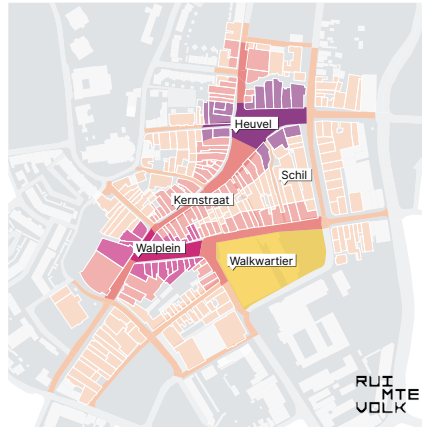
Het vastgoed op de Heuvel is grotendeels geschikt en aantrekkelijk voor de functies zoals dit profiel beoogt. Enkele panden vragen aandacht en hebben stevige fysieke ingrepen nodig om de uitstraling in de toekomst aantrekkelijk te houden en om op een passende manier ruimte te kunnen bieden aan het beoogde profiel. Dit betreft onder andere het hoekpand Heuvel 26 en het pand aan de Heuvel dat doorgang biedt aan de Galerij.

Openbare ruimte

Het is van belang om de openbare ruimte van het Heuvelplein in de toekomst van een hoogwaardige inrichting te voorzien die de aantrekkelijkheid van de horecafuncties vergroot en het Heuvelplein ook aantrekkelijk maakt als er geen terrassen of markt staat. Hiervoor is stevige vergroening nodig, evenals aantrekkelijk zitmeubilair. Nu oogt het plein vrij groot en leeg als het niet in gebruik is. Het zou goed zijn het plein gevoelsmatig te verkleinen, bijvoorbeeld via enkele boomgroepen met zitjes, en het differentiëren in bestrating. Hierbij is het wel zaak om deze vergroening dusdanig in te richten, dat het gebruik van de Heuvel als evenemententerrein mogelijk blijft.

Gebiedsprofiel voor 2025 Walplein

- Een van de drie krachtige polen van de binnenstad Oss
- (Zelfstandige) winkels uit Oss en omgeving
- Vernieuwende concepten, kleinschalige niche- en specialiteiten winkels
- Toevallige ontmoetingen door kruispunt van belangrijke routes
- Nabije ligging Walkwartier: aanknopingspunten voor tijdelijke programmering



Begane grond Walplein:

Detailhandel

wel: hoogwaardige mode en schoenen, boetiekjes, vintage, interieur, bloemen- en plantenwinkel, conceptstore, antiek, design, specialiteiten, wijnhandel
niet: grote (inter)nationale ketens, supermarkt

Cultuur

wel: kunstgalerie, kleinschalige expositieruimte, workshops
niet: filmhuis, kleinschalig theater, musea

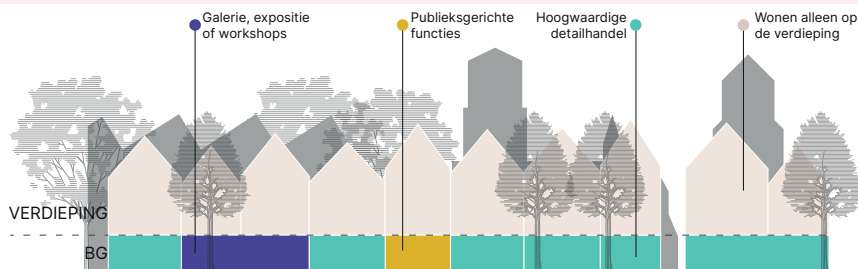
Publieksgerichte functies

wel: hoogwaardige kapper (met eigen signatuur, life style), opticien/audicien, schoenmaker, hotel of bed&breakfast
niet: belhuis, stomerij, fotostudio, printshop

Verdieping Walplein:

Wonen

Intentie: bij meervoudige leegstand **strategische hoekpanden** voorrang geven bij invulling



Profiel 2: Walplein

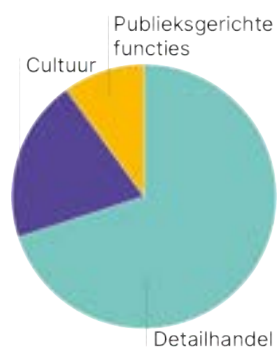
Het Walplein is een andere belangrijke pool van het Osse Stadshart. In 2025 bepalen onderscheidende en hoogwaardige winkels de uitstraling en het gebruik van het Walplein. Het zijn dan vooral (zelfstandige) winkels uit Oss en omgeving die het beeld vormen, samen met het middensegment aan ketens (franchisers) op het gebied van mode en schoenen. Daarnaast kenmerkt het Walplein zich door ruimte te bieden aan (ver) nieuwe(nde) concepten, kleinschalige niche- en specialiteitenwinkels. Het Walplein is levendig en trekt vooral mensen uit Oss, maar is ook een duidelijke bestemming voor mensen die Oss bezoeken.

Net als de Heuvel heeft ook het Walplein een belangrijke ontmoetingsfunctie. Enerzijds komt dit doordat het Walplein op een kruispunt ligt van belangrijke routes in de binnenstad, waardoor deze plek veel toevallige ontmoetingen zal uitlokken. Anderzijds biedt de nabije ligging van het Walkwartier, met een sterke culturele programmering, aanknopingspunten om het Walplein tijdens evenementen ook te programmeren met activiteiten met een creatief en cultureel karakter.

Programma Walplein

Het volgende programma past goed bij de beoogde sfeer op het Walplein:

Begane grond Walplein:



- **Detailhandel:**
wel: hoogwaardige mode en schoenen, boetiekjes, vintage, interieur, bloemen- en plantenwinkel, conceptstore, antiek, design, specialiteiten, wijnhandel
niet: grote (internationale) ketens, supermarkt
- **Cultuur:**
wel: kunstgalerie, kleinschalige expositieruimte, workshops
niet: filmhuis, kleinschalig theater, musea
- **Publieksgerichte functies:**
wel: hoogwaardige kapper (met eigen signatuur, life style), opticiens/audiciens, schoenmaker, hotel of bed&breakfast
niet: belhuis, stomerij, fotostudio, printshop

Verdieping Walplein:

- Wonen

Hoewel het Walplein anno 2020 deels al het programma bevat zoals dit profiel beoogt, toch is dit nog te beperkt om het plein volledig conform dit gebiedsprofiel te laten functioneren. Meer onderscheidende (specialistische) winkels zijn wenselijk. Daarnaast komt het culturele aspect van dit profiel momenteel nog onvoldoende uit de verf.

Om het Walplein sterker te maken en sterk te houden is het zaak dat een aantal strategische panden ('eye catchers') een invulling krijgen op het vlak van onderscheidende detailhandel of cultuur - en dus geen publieksgerichte functies of dienstverlening. Dit zijn in ieder geval de panden die het plein 'opspannen': de hoekpanden op het Walplein (Walplein 24, Walplein 25, Kruisstraat 5). Ook in het geval er meerdere panden tegelijkertijd vrij komen, of leeg staan, en slechts voor één een passende verhuurder gevonden wordt, is er de intentie dat deze panden voorrang krijgen op andere.

Openbare ruimte

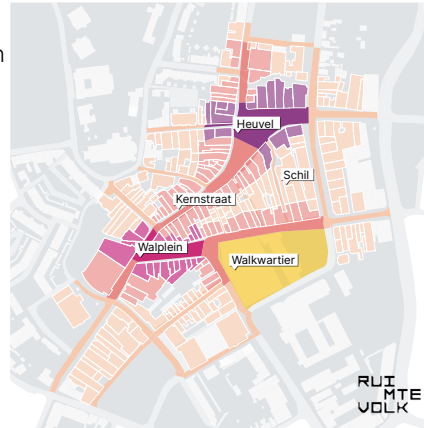
Het Walplein heeft baat bij een verdere stevige vergroening. Het plein is een belangrijk kruispunt in de binnenstad, waar verschillende zichtassen samenkomen. Het zou goed zijn als het Walplein deze brandpuntfunctie waardig kan invullen, door het stenige karakter verder om te bouwen in een groene en aantrekkelijke ontmoetingsplek. Waar het Walplein nu enkele solitaire bomen kent, waarbij het stenige karakter nog steeds dominant is, zou het sterk zijn om meer ruimte te geven aan groen, zodat er een evenwichtige balans tussen groen en bestrating kan ontstaan. Het inzetten op meer boomgroepen, met grote stadsbomen, meer hoogwaardig zitmeubilair en ruim opgezette plantvakken die ook in de waterberging een rol kunnen spelen, kan het Walplein de allure geven die het verdient.

Vastgoed

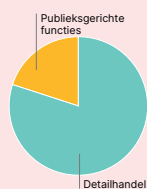
Het vastgoed op het Walplein is grotendeels geschikt en aantrekkelijk voor de functies zoals dit profiel beoogt. Enkele panden vragen nadrukkelijk aandacht en hebben stevige fysieke ingrepen nodig om de uitstraling in de toekomst aantrekkelijk te houden en om op een passende manier ruimte te kunnen bieden aan het beoogde profiel. Gezien de strategische ligging van het hoekpand op de Walstraat 25 en de huidige uitstraling ervan, heeft dit pand hoge prioriteit om de uitstraling met fysieke ingrepen aan te pakken. Daarnaast is een aantal bovenverdiepingen momenteel nog onvoldoende geschikt om als woning te fungeren ('wonen boven winkels'), waaronder de bovenverdieping van Walplein 20 en 22. Om deze bovenverdiepingen hiervoor geschikt te maken, zijn fysieke ingrepen nodig, waarbij 'meekoppelkansen' liggen in het tegelijkertijd opknappen van de gevel.

Gebiedsprofiel voor 2025 Kernstraten

- Fysieke en mentale verbinding tussen de pleinen van Oss
- Voornamelijk binnenstedelijk programma: winkels en publieksgerichte functies
- Grote landelijke ketens met een brede mix (sport, persoonlijke verzorging, buitenleven, cadeaus)
- Trekken met name de Ossenaars zelf aan



Begane grond Kernstraten:



Detailhandel

wel: (middel)grote landelijke ketens (mode, schoenen, drogisterij, sport/outdoor, elektronica), cadeauwinkel, bloemen- en planten, wijnhandel, fietsenwinkel, speelgoed

niet: supermarkt, boetiekjes, vintage, interieur, conceptstore, antiek, design, specialiteiten

Publieksgerichte functies

wel: hoogwaardige kapper, tandarts, huisarts, opticien/ audicien, schoenmaker, fotostudio, stomerij, fietsenmaker

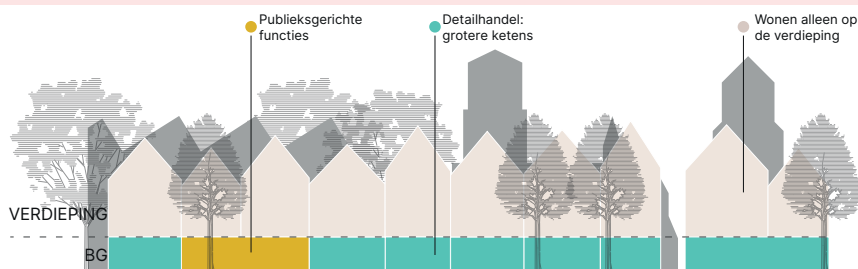
niet: belhuis, printshop, speelhal

Verdieping Kernstraten:

Wonen

Programmaladder begane grond:

Eerst winkelprogramma, dan publieksgerichte functies, dan doorschuiven programma van schil naar kernstraten



Profiel 3: Kernstraten

De drie polen van het stadshart Oss worden onderling verbonden door krachtige kernstraten. Deze straten leggen de fysieke en mentale verbinding tussen de Heuvel, het Walplein en het Walkwartier. In 2025 dragen deze straten nog steeds binnenstedelijk programma, met winkels en publieksgerichte functies. Hier zijn vooral de (middel)grote, landelijke winkelketens te vinden, waarbij minder de focus ligt op het gebied van mode, maar een brede mix ontstaat van winkels, bijvoorbeeld op het gebied van sport,

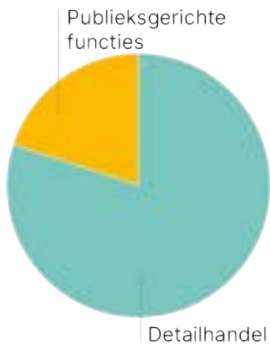
persoonlijke verzorging, buitenleven, zien/horen, of cadeaus. (Voor grote (inter)nationale ketens, die flinke metrages vragen, is ruimte in het Walkwartier, zie gebiedsprofiel 5.) Zowel de winkels als de publieksgerichte functies in de kernstraten trekken met name mensen uit Oss zelf aan.

Onder de kernstraten vallen: Heuvelstraat en het deel dat in de pit ligt van de Kruisstraat, Walstraat, Terwaenen en Molenstraat.

Programma Kernstraten

Het volgende programma past goed bij de beoogde sfeer in de kernstraten:

Begane grond Kernstraten:



- **Detailhandel:**
wel: (middel)grote, landelijke ketens (mode, schoenen, drogisterij, sport/outdoor, elektronica), cadeauwinkel, bloemen- en planten, wijnhandel, fietsenwinkel, speelgoed
niet: supermarkt, boetiekjes, vintage, interieur, conceptstore, antiek, design, specialiteiten
- **Publieksgerichte functies:**
wel: hoogwaardige kapper (met eigen signatuur, life style), tandarts, huisarts, opticien/audicien, schoenmaker, fotostudio, stomerij, fietsenmaker
niet: belhuis, printshop, speelhal

Verdieping Kernstraten:

- Wonen

De historische kernstraten hebben een typisch krommend verloop waardoor een aantal panden in het oog springt, zoals de 'buitenbocht' van de Heuvelstraat en de hoekpanden met de Kerkstraat en de Monsterstraat. Om de kernstraten goed te laten functioneren, is het zaak dat deze strategische panden geprogrammeerd blijven met winkel- of publieksfuncties zoals het gebiedsprofiel beschrijft. In het geval er meerdere panden tegelijkertijd vrij komen, of leeg staan, en niet voor allemaal een passende verhuurder gevonden wordt, is er de intentie dat deze panden voorrang krijgen op andere.

↳ 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:
- publieksgerichte 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.

Openbare ruimte

Om te zorgen dat de kernstraten hun rol als verbinders - tussen het Walplein, Heuvel en Walkwartier, maar ook met de rest van Oss - goed kunnen invullen, is het belangrijk dat de openbare ruimte krachtig en aantrekkelijk is. Ook hier kan vergroening bijdragen aan de verbindingskracht van de kernstraten. Aangezien de straatprofielen van de kernstraten niet ruim zijn, liggen hier vooral kansen in gevelgroen.

Vastgoed

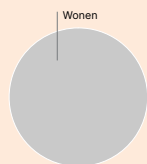
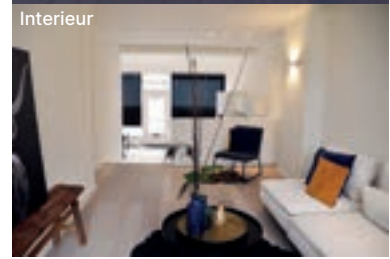
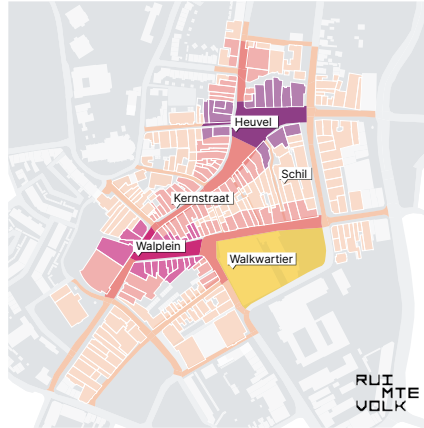
Voor de panden in de 'buitenbocht' van de Heuvelstraat en de hoekpanden met de Kerkstraat en de Monsterstraat is het belangrijk dat ze recht

(blijven) doen aan het historisch karakter van de Osse binnenstad (dus geen sloop/nieuwbouw van historische panden, wel (gevel)renovatie en herbestemming).

De panden in de kernstraten zijn grotendeels geschikt voor het beoogde programma aan (middel)grote winkels en publieksfuncties. Het historische karakter van de straten, met veelal een kleine stedelijke korrel, maakt dat eventuele transformaties relatief makkelijk uit te voeren zijn. Wat betreft wonen op de verdiepingen geldt - op een aantal uitzonderingen na - dat het leeuwendeel van de panden hiervoor geschikt is, of makkelijk geschikt te maken is.

Gebiedsprofiel voor 2025 Schil

- Transformatie naar binnenstedelijk wonen
- Ook wonen op de begane grond
- Doorschuiven binnenstedelijk programma naar pit
- Schil heeft verschillende gezichten. Transformatie is maatwerk: historische straten stapsgewijs, Burgwal en stegen vragen projectmatige aanpak.

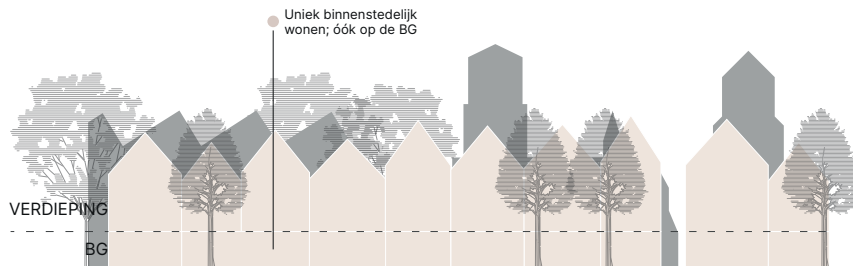


Begane grond en verdieping schil:

Wonen:

wel: woningen voor mensen die qua leefstijl zoeken naar inspiratie, reuring, verrassing, houden van gezelligheid en actief in het leven staan

niet: woningen voor gezinnen of mensen die qua leefstijl naar rust zoeken



Profiel 4: Schil

De pit van het Osse stadshart wordt omgeven door een schil waar anno 2020 her en der nog binnenstedelijk programma op de begane grond te vinden is. 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 binnenstadsprogramma zich in de pit kan blijven concentreren.

Zoals de programmaladder van de kernstraten aangeeft, worden - indien noodzakelijk - winkel- en

publieksfuncties uit de schil doorgeschoven naar de pit. Hierbij krijgt de Peperstraat een bijzondere positie. Deze straat heeft de laatste jaren een krachtig Oss' gezicht ontwikkeld, dat goed aansluit op het beoogde gebiedsprofiel van de Heuvel. Bij het doorschuiven van programma van schil naar pit komt deze straat pas aan de beurt als al het andere programma uit de schil al is doorgeschoven.

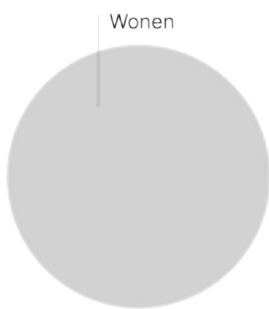
Ook de Eikenboomgaard neemt een bijzondere plek in binnen de schil. Want ondanks dat de Eikenboomgaard geen deel uitmaakt van de pit, is hij ook in 2025 van

groot belang voor het Osse centrum. Zo kan het Eikenboomgaardplein (parkeerterrein Terwaenen) - uit spreidingsoverwegingen - een belangrijke rol vervullen in het huisvesten van een aantal evenementen. Evenementen dragen immers sterk bij aan de mate van verrassing en beleving in het centrum van Oss en maken een belangrijk onderdeel uit van de Osse identiteit, zoals de kermis, de muziekboulevard op Hemelvaartsdag en de feesten rond Koningsdag. Voor de Eikenboomgaardstraat zal - conform het nieuwe evenementenbeleid - voorlopig uitgegaan worden van behoud van het aantal evenementen; deze zullen alleen qua duur en omvang worden beperkt.

Programma Schil

Het volgende programma past goed bij de beoogde sfeer in de schil:

Begane grond en verdieping schil:



- **Wonen:**
wel: woningen voor mensen die qua leefstijl zoeken naar inspiratie, reuring, verrassing, houden van gezelligheid en actief in het leven staan
niet: woningen voor gezinnen of mensen die qua leefstijl naar rust zoeken

Openbare ruimte

Net zoals voor de andere deelgebieden geldt dat de schil baat heeft bij een vergroening van de openbare ruimte. Gezien het historische karakter van een groot deel van de straten in de schil en de beperkte ruimte die hiermee gepaard gaat, is het denkbaar dat vergroening veel meer het karakter van plantvakken en geveltuinjes krijgt. Specifiek voor het Eikenboomgaardplein (parkeerterrein Terwaenen) geldt dat dit een belangrijke entree vormt van het centrum van Oss - Terwaenen is een van de meest gebruikte routes om naar het centrum van Oss te komen. Het is van belang om deze entree aantrekkelijk en uitnodigend te laten zijn.

Momenteel is het Eikenboomgaardplein erg stenig. Gezien de beschikbare ruimte is stevige vergroening mogelijk en wenselijk - waarbij er uiteraard rekening gehouden moet worden met de mogelijkheden om evenementen te huisvesten op het plein.



Plan Park Eikenboomgaard

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 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.

Specifiek voor de Burgwal geldt dat, bij een transformatie naar een binnenstedelijke woonmilieu, de openbare ruimte forse aandacht verdient. Zowel in straatprofiel als in inrichting en vergroening is het de aanbeveling om in te zetten op een straat met een aantrekkelijke verblijfs sfeer voor de voetganger en de fietser, waarbij de auto niet langer de hoofdrol speelt.

Vastgoed

De beoogde transformatie naar wonen - ook op de begane grond - vraagt een aanpassing van het vastgoed. Het voorkomen van de schil varieert sterk. Straten zoals de Kruisstraat, Houtstraat, Kerkstraat, Monsterstraat, Peperstraat en de Hooghuisstraat hebben een historisch karakter. Op uitzonderingen na zijn de schaal en de maat van de panden hier goed geschikt voor woningen. De panden in de Walstraat zijn van een jongere levensduur, maar ook hier geldt dat de maat en schaal redelijk goed aanpasbaar zijn naar wonen. Voor deze straten in de schil geldt dat de transformatie naar een binnenstedelijk woonmilieu goed stapsgewijs kan plaatsvinden. Enerzijds door bij mutaties in verhuur de omslag naar wonen te maken, anderzijds door - indien gaten in het programma van de pit dreigen - functies uit de schil door te schuiven naar de pit en het pand in de schil te transformeren naar wonen.

Binnen de schil nemen de stegen 't Gengske, de Schakel en de Galerij een bijzondere positie in. Eenmaal getransformeerd bieden deze stegen in potentie een uitzonderlijk aantrekkelijk woonmilieu aan: midden in de binnenstad en toch rustig en beschermd wonen. Van de drie stegen is 't Gengske het makkelijkst te transformeren tot woningen; voor de Schakel en de Galerij is de opgave ingewikkelder - door de grote maatvoering en geringe daglichttoetreding. Voor deze stegen geldt dat het ontwikkelen van groene (semi-private) buitenruimtes, bijvoorbeeld robuuste daktuinen of patiotuinen, bijna randvoorwaardelijk is om hier een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren

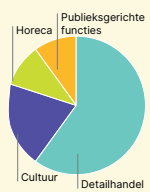
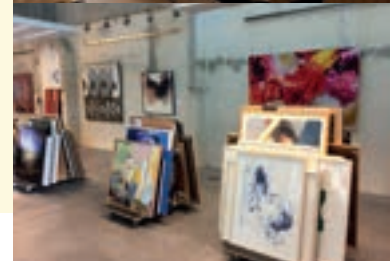
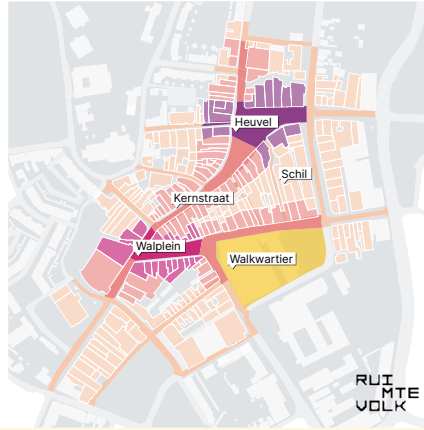
Daarnaast kan een dergelijke groene binnenwereld ook sterk bijdragen aan de aantrekkelijkheid en het onderscheidend vermogen van de Osse binnenstad als geheel, doordat er een aantrekkelijke 'scharrelroute' te ontdekken valt. De financiële haalbaarheid van de transformatie naar wonen in de stegen is een aandachtspunt. Daarom verdient het de aanbeveling om bij transformatie naar wonen in de stegen de hoogte te benutten, door meer verdiepingslagen toe te staan, en daarmee een haalbare business case een stap dichterbij te brengen.

De Burgwal kent een ander gezicht. De westzijde van de straat bestaat uit een grootschalig bouwblok uit de jaren zestig met veel verschillende eigenaren. Hier vraagt de omslag naar woningen een projectmatige aanpak, op schaal van het bouwblok. Hierbij kan het helpen om - met een architect - nieuwe woonconcepten te verkennen en de mogelijkheden te verkennen door de het bouwblok in de achterliggende steeg De Galerij mee te nemen in de planvorming.

In alle gevallen verdient het de aanbeveling om het in geval van een transformatie naar wonen het opknappen van de gehele gevel mee te nemen (bijvoorbeeld renovatie historische gevels, kwaliteitsverbetering aanzicht).

Gebiedsprofiel voor 2025 Walkwartier

- Een van de drie krachtige polen van de binnenstad Oss
- Cultuur belangrijke drager (Warenhuis)
- Nadrukkelijk zoeken naar complementariteit in programma
- Walkwartier trekt zowel mensen uit Oss, als bezoekers van buiten



Begane grond Walkwartier:

Detailhandel

wel: grote (inter)nationale modeketens, young fashion, life style, interieur, boeken, kunstenaarsbehoeften, hobbywinkel, conceptstore, design
niet: supermarkt

Cultuur

wel: bibliotheek, stadsarchief, muziekschool, kunstgalerie, kleinschalige expositieruimte, kunst- en cultuurworkshops, podiumzaal, filmhuis, educatie
niet: grote bioscoop, grote concertzaal

Horeca

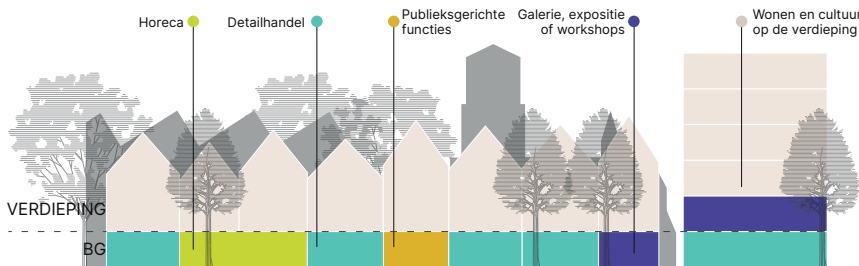
wel: brasserie, bistro, koffiebar, wijnbar of bierspecialzaak, tapasbar, café
niet: snackbars, fastfood- en shoarmazaken, discotheek

Publieksgerichte functies:

wel: toeristisch informatiepunt, hotel of bed&breakfast, vergaderruimte
niet: belhuis, stomerij, fotostudio, printshop

Verdiepingen Walkwartier:

Wonen en cultuur



Profiel 5: Walkwartier

De komende jaren wordt het Walkwartier herontwikkeld. Dit is de derde pool van het Stadshart Oss 2025. Het wordt een plek voor ontmoeten en cultuur, maar ook voor winkelen, horeca en wonen. Het nieuwe Walkwartier zal zich ontwikkelen tot een belangrijke trekker voor het centrum van Oss, die zowel mensen uit Oss, als bezoekers van buiten weet aan te trekken en mensen zal verleiden om langer in de binnenstad te verblijven.

Stadshart Oss 2025 gaat voor het gebiedsprofiel Walkwartier volledig uit van de voorgenoemde planontwikkeling voor het Walkwartier en de business case voor het Walkwartier/Warenhuis.



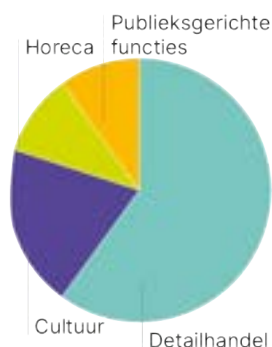
Begin 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herontwikkeling van het Walkwartier: het oude warenhuis van de V&D en aangrenzende winkels maken plaats voor een woontoren met 135 appartementen, 2.500 m2 retail en horeca, 4.200 m2 cultuur en 500 m2 aan commerciële publieksfuncties. Hiermee biedt het Walkwartier nadrukkelijk ruimte voor grote, (inter)nationale ketens die flinke metrages vragen. Ook parkeerterrein De Wal is onderdeel van de herontwikkeling. Dit wordt ontwikkeld tot een groen, gezellig stadsplein. Onder de woontoren komt een parkeergarage voor de bewoners. Het sportveld van het TBL wordt in de toekomst omgetoverd tot een stadssportpark

Het Warenhuis (voorheen UIThuis) wordt een belangrijke ontmoetingsplek voor Oss, waar altijd wat te beleven is, met cultuur als belangrijke drager. Het wordt de plek waar culturele instellingen, verenigingen en ook het bedrijfsleven zich vestigen en waar ruimte is voor talent, groei, verrassingen en nieuwe inzichten. In het Warenhuis zullen in ieder geval de bibliotheek en het stadsarchief hun intrek nemen, maar ook K26 (Stichting Kunst en Cultuur Oss), onderwijsproject Stoom, delen van het Titus Brandsmalyceum, Platform Global Goals, het toeristisch informatiepunt en centrummanagement Oss. Qua andere potentiële partijen wordt momenteel gedacht aan bijvoorbeeld Muzelinck en de Volksuniversiteit. Daarnaast zijn er een aantal andere Osse partijen die als programmapartner betrokken zijn, waaronder theater De Lievenkamp, De Groene Engel en Museum Jan Cunen.

Programma Walkwartier

Het volgende programma past goed bij de beoogde sfeer in het Walkwartier:

Begane grond Walkwartier:



- **Cultuur:**
wel: bibliotheek, stadsarchief, muziekschool, kunstgalerie, kleinschalige expositieruimte, kunst- en cultuurworkshops, podiumzaal, filmhuis, educatie
niet: grote bioscoop, grote concertzaal

- **Horeca:**
wel: brasserie, bistro, koffiebar, wijnbar of bierspecialzaak, tapasbar, café
niet: snackbars, fastfood- en shoarmazaken, discotheek
- **Detailhandel:**
wel: grote (inter)nationale modeketens, young fashion, life style, interieur, boeken, kunstenaarsbenodigdheden, hobbywinkel, conceptstore, design
niet: supermarkt
- **Publieksgerichte functies:**
wel: toeristisch informatiepunt, hotel of bed&breakfast, vergaderruimte
niet: belhuis, stomerij, fotostudio, printshop

Verdieping Walkwartier:

- Wonen en cultuur

03 Uitvoeringsagenda 2021 - 2025

Leeswijzer

En dan nu: tijd voor actie! In dit hoofdstuk beschrijven we de manieren waarop de samenwerkende partijen in Oss kunnen sturen op gebiedstransformatie, en reiken we verschillende instrumenten aan die van toepassing kunnen zijn in Oss. We geven een toelichting op elk instrument en geven aan welke partijen nodig zijn voor de uitvoering. Ook delen we voorbeelden uit andere gemeenten ter informatie en inspiratie.



Meervoudig sturen op gebiedstransformatie

Om te komen tot een gebiedstransformatie, zijn er verschillende perspectieven over de rol van de samenwerkende partijen (Verheul et al., 2017). Deze zijn als volgt:

1. **Niets doen (laissez-faire):** een vrije markt waarin de prijs wordt bepaald door een balans tussen vraag en aanbod. Wanneer het financieel interessant is, gaan marktpartijen vanzelf investeren in plekken en gebouwen.
2. **Reguleren en subsidiëren:** de aanname in dit perspectief is dat publieke interventie in de markt nodig is om vraag en aanbod naar elkaar toe te laten bewegen, bijvoorbeeld via subsidies (zoals provinciale subsidies voor stedelijke vernieuwing)
3. **Meervoudig sturen:** vanuit dit perspectief worden overheden ook erkend als partij in de markt die (investerings)keuzes van andere marktpartijen kan beïnvloeden. Dit kan op verschillende manieren en lichten we hierna verder toe.

Sinds de vaststelling van de Koers Stadshart Oss in 2016 zijn stappen gezet, maar sommige aspecten zijn onvoldoende aangepakt of veranderd. Uit de enquêtes, interviews en (online) bijeenkomsten komt naar voren dat de urgentie om te transformeren duidelijk gevoeld wordt en dat men wil dat er meer en sneller actie wordt ondernomen door de betrokken partijen. Uit onderzoek van de TU Delft (Verheul et al., 2017) blijkt dat stedelijke transformatie het beste kan worden aangepakt door een mix van instrumenten te gebruiken die zowel op harde als zachte wijze sturing geven aan de betrokken partijen. Dus niet alleen financiële of juridische instrumenten, maar ook instrumenten op het gebied van samenwerking en de relatie tussen partijen. We adviseren de samenwerkende partijen in Oss dan ook om het derde perspectief in te zetten: meervoudig sturen. Hierna lichten we toe welke soort sturing hierbij mogelijk is, welke soort instrumenten daarbij horen, en hoe men een afweging kan maken in de selectie van instrumenten. Tot slot lichten we twaalf concrete instrumenten toe.

Harde en zachte sturing

Er is een onderscheid te maken tussen harde en zachte sturing, zoals weergegeven in onderstaand schema. *Reguleren* met juridische instrumenten en *stimuleren* met financiële instrumenten behoren tot de categorie harde sturing. Daar tegenover staat zachte sturen via instrumenten die richting geven en verbinden. Zachte sturing gaat over het relationele aspect en zorgt voor vertrouwen tussen de betrokken partijen omdat er wordt gestuurd in overleg (in plaats van op afstand). Wij zien dit dan ook als essentieel om in het centrum van Oss tot een succesvolle gebiedstransformatie te komen.

Met betrekking tot *richting geven* is het belangrijk dat er duidelijke keuzes worden gemaakt en daarmee duidelijk gecommuniceerd wordt waar men voor staat en wie, wanneer, waarin investeert. Hierdoor weten zowel de bestaande als de nieuwe stakeholders waar hun mogelijkheden en perspectieven liggen. En door daarnaast ook de nadruk te leggen op *verbinden*, bijvoorbeeld via het organiseren van een betere lokale samenwerking, wordt het benodigde organiserend vermogen bij de transformatie van het Osse centrum vergroot.



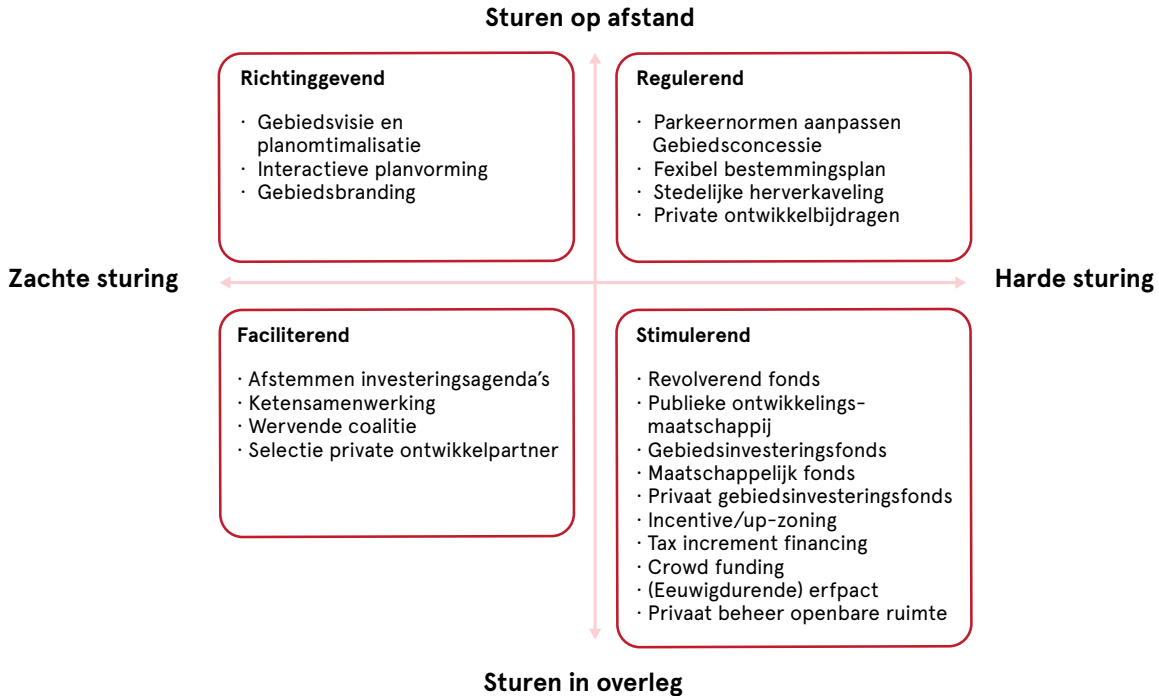
Figuur 2: Instrumentenwaaier meervoudige sturing

Bron: Verheul et al (2017)

Soorten instrumenten

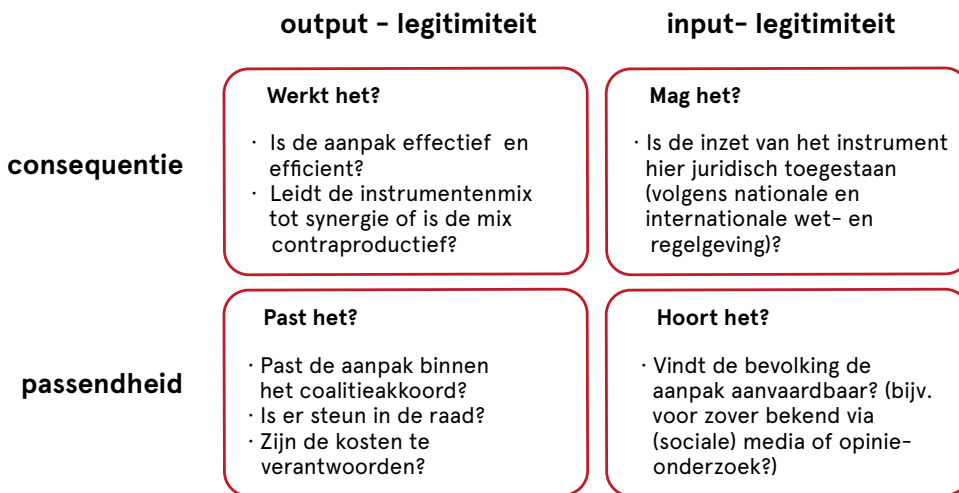
Zoals eerder aangegeven hebben gebiedstransformaties er baat bij als er met een mix van instrumenten wordt gestuurd. De instrumentenwaaier in Figuur 2 toont voor elk van de vier sturingsmogelijkheden een

aantal instrumenten. Verderop gaan we specifieker in op een aantal van deze instrumenten voor de gebiedstransformatie in het centrum van Oss.



Figuur 3: Instrumentenwaaier voor sturing op gebiedstransformaties afhankelijk van rol
Bron: Verheul et al (2017)

Om tot een afweging te komen van welke instrumenten de gemeente Oss wil inzetten, kan met het afwegingskader in Figuur 4 worden gewerkt. Hierin staan vier kernvragen die over elk instrument kunnen worden beantwoord om te besluiten of deze geschikt is.



Figuur 4: Afwegingskader instrumenteselectie
Bron: Verheul et al (2018)

Instrumenten

Hierna komen 12 instrumenten aan bod die ten behoeve van de transformatie van het centrum van Oss kunnen worden toegepast. We hanteren daarbij het eerder benoemde onderscheid tussen richtinggevende, regulerende, faciliterende/verbindende en stimulerende instrumenten.

Richtinggevend		
AAN ZET	INSTRUMENT	TIJDSBESTEK
Gemeente Oss samen met vastgoedeigenaren, ondernemers en CMO	Brancheplan Samen met een op te richten branchecommissie op pand-niveau bekijken wat een wenselijke invulling is. Als leidraad voor mensen die zich in het gebied willen vestigen. Indicatie van toekomstverwachtingen en ontwikkelingen in het gebied.	2021
Gespecialiseerd bureau op het gebied van gebiedsbranding in opdracht van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente.	Gebiedsbranding Wat maakt het centrum van Oss onderscheidend? Deze is een van de vragen die met gebiedsbranding wordt beantwoord. Een authentiek, geloofwaardig en collectief brand vergroot de aantrekkingskracht en de herkenbaarheid van het centrum.	2021
Regulerend		
AAN ZET	INSTRUMENT	TIJDSBESTEK
Gemeente Oss in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners	Flexibel bestemmingsplan Het nog meer inzetten van flexibele publiekrechtelijke bestemmingsplannen in de vorm van intrinsieke flexibele bestemmingsplannen en bestemmingsvrije verordening. Deze kunnen ruimtelijk-programmatische ruimte bieden voor private partijen om bijvoorbeeld programma's en dichtheden aan te passen. Bouwhoogte is hierbij in Oss een aandachtspunt.	2022 en verder
Vastgoedeigenaren met ondersteuning van Kadaster en de gemeente Oss	Stedelijke herverkaveling Stedelijke herverkaveling omvat het herverkavelen en uitruilen van grondeigendom van private partijen. Bij winkelleegstand kan stedelijke herverkaveling bijvoorbeeld worden gebruikt om de winkels op de perspectiefrijke locatie te concentreren en de vrijkomende, leegstaande winkelpanden elders een functie te geven. Stedelijke herverkaveling biedt in gebieden met versnipperd grondeigendom de mogelijkheid om een patstelling te doorbreken met oog op de toekomstige ontwikkeling van een gebied en krijgt een plaats in de Omgevingswet.	2022 en verder



Inspiratiekader: Stedelijke herverkaveling Winterswijk

In Winterswijk wordt er via stedelijke herverkaveling gewerkt aan de nieuwe invulling van een groot aantal gebouwen op vier plaatsen. Een eerste ronde leverde zeven mogelijke transacties op. Als die worden uitgevoerd, verdwijnt driekwart van de leegstand, worden er vier monumenten opnieuw gebruikt, komen er een 600 parkeerplaatsen bij en krijgt het dorp twee hectare openbaar groen met water erbij. Door de ruildeals is geen nieuwbouw van woningen nodig, alleen verplaatsing.

Faciliterend		
AAN ZET	INSTRUMENT	TIJDSBESTEK
Onder andere gemeente Oss samen met vastgoedeigenaren, ondernemers en provincie Noord-Brabant	Wervende coalitie Gebiedscoalitie van publieke en private partijen die hun krachten en (financiële) middelen bundelen. Dit zou in Oss bijvoorbeeld vorm kunnen krijgen via een Convenant Stads-hart Oss 2025 als procesmatige aanjager van de gebiedstransformatie.	2021 - 2024
Onafhankelijke adviseur, aangesteld door de gemeente Oss en ondernemers	Verplaatsingscoach Een verplaatsingscoach helpt de ondernemer op weg naar een nieuwe locatie. Het vertrekpunt is het vaststellen van de behoefte van de ondernemer en het koppelen van deze behoefte aan wensen van de vastgoedeigenaren en waar mogelijk gebiedsprofielen. Werkt samen met de verplaatsingscoach.	2021 - 2024
Onafhankelijk adviseur, aangesteld door de gemeente Oss en vastgoedeigenaren	Positioneringsmakelaar Een positioneringsmakelaar zorgt voor meer bekendheid van centrum van Oss bij landelijke retail- en horecaketens en trekt deze actief aan (en ontvangt bijvoorbeeld commissie per succesvolle transactie). De makelaar zet zijn netwerk in en fungeert als spin-in-het-web tussen vastgoedeigenaren en de voor Oss aantrekkelijke/passende ketens. Hij zorgt voor korte lijnen met de gemeente om 'hobbels' voor geïnteresseerde partijen zoveel mogelijk weg te nemen. Werkt tevens nauw samen met de verplaatsingscoach en CMO.	2021 - 2024
Onafhankelijk adviseur, aangesteld door de gemeente Oss en vastgoedeigenaren	Transformatiecoach Een transformatiecoach helpt eigenaren op weg naar een nieuwe bestemming voor panden en geeft hen in nieuwe mogelijkheden. Ook heeft hij daarbij aandacht voor de panden die daardoor worden achtergelaten. Vaak gaat het om (langdurig) leegstaande panden. De transformatiecoach kent de geldende regelgeving en neemt het voorbereidende werk uit handen van eigenaren/ontwikkelaars.	2021 - 2024

Stimulerend		
AAN ZET	INSTRUMENT	TIJDSBESTEK
Op initiatief van vastgoedeigenaren, met ondersteuning van de gemeente Oss	Vastgoedcollectief Het oprichten van een vastgoedcollectief als volwaardige partner voor de gemeente Oss en betrokken partijen en om zowel financieel als inhoudelijk te kunnen investeren in het gebied. Hoe kan een collectieve investering worden gefinancierd? Zie Bijlage 1 voor een toelichting op drie verschillende instrumenten die een verplichte heffing ten behoeve van een collectief mogelijk maken: reclamebelasting, BIZ en heffing onroerendezaakbelasting (OZB).	2021 - 2022
Gemeente Oss, corporaties, vastgoedeigenaren	Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Publieke en private partijen brengen grond en/of vastgoed onder in een wijkontwikkelmaatschappij (WOM). Een WOM fungeert als een zelfstandige onderneming. Een WOM maakt gebruik van de expertise van diverse partijen en de risico's worden gedeeld. De oprichting van een WOM kan uitkomst bieden wanneer de complexiteit van een gebiedstransformatie zo groot is dat dit niet door een enkele partij kan worden opgelost.	2021 - 2025
Gemeente Oss in samenwerking met provincie Noord-Brabant	Subsidies ter stimulering van versterking winkelfunctie Er zijn verschillende mogelijkheden om publieke middelen ter beschikking te stellen om de winkelfunctie te versterken, zoals subsidies voor het samenvoegen van panden, verbetering en uitstraling winkelpand (zie ook de Stimuleringsregeling Gevelproject in Oss) en verfraaiing buitenruimte.	2021 - 2025
Gemeente Oss in samenwerking met provincie Noord-Brabant	Transformatiesubsidie ter stimulering van functiewijzigingen van (voormalige) winkelpanden Er zijn verschillende mogelijkheden om publieke middelen ter beschikking te stellen om eigenaren te stimuleren mee te werken aan de transformatie van winkelgebieden, zoals: gevelsubsidie, verplaatsingssubsidie, vervaardigen van transformatieplan, transformeren van vastgoed, verbeteren of aanbrengen van een trapopgang om bovenverdieping geschikt te maken voor bewoning.	2021 - 2025

Tabel 1: Overzicht mogelijke instrumenten voor stedelijke transformatie centrum Oss



Inspiratiekader: Gebiedsfonds Nieuwegein

In Nieuwegein wordt gewerkt met een gebiedsfonds waarin de gemeente, provincie en ontwikkelaars allemaal geld inleggen voor ontwikkeling van de openbare ruimte. Een klein percentage van de vrij-op-naamprijs gaat naar het gebiedsfonds en wordt betaald zodra de bouwvergunning verleend is. Dat schept zekerheid voor de gemeente die weet dat er geld binnenkomt voor het gebied.

Aanvullende acties

Aanvullend zijn door de stakeholders verschillende concrete acties aangedragen die niet tot de categorie ‘instrumenten’ behoren. Deze acties worden in Tabel 2 verder toegelicht. Over de daadwerkelijke uitvoering van deze voorgestelde acties dient nader overleg plaats te vinden; zie de alinea hierna.

Inspiratiekader: WOM Utrecht

De Amsterdamsestraatweg is een levendige straat in Utrecht van 5 kilometer lang waar honderden ondernemers zijn gevestigd. Sinds 2008 zet de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM, een samenwerking tussen gemeente Utrecht en woningcorporatie Mitros) Noordwest zich in voor het verhogen van de leefbaarheid en economische vitaliteit van het gebied. Zo heeft de WOM winkels aangekocht die worden getransformeerd naar koopappartementen voor de vrije sector. De WOM realiseert dit in samenwerking met particuliere eigenaren.

Aanvullende acties		
AAN ZET	ACTIE	TIJDSBESTEK
Gemeente Oss i.s.m. vastgoed	Onderzoek uitvoeren naar het beter toegankelijk maken van de stad voor verschillende vervoersmiddelen, rekening houdend met ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.	2021 – 2025
Gemeente Oss	Visie ontwikkelen op hoogbouw: in welke (deel)gebieden in het centrum van Oss is hoogbouw wenselijk én mogelijk?	2021 – 2023
Gemeente Oss	Aanlichten historische en strategische plekken om de belevingswaarde van het Osse stadshart te vergroten, zoals de kerk, de Groene Engel, en de hoekpanden van het Heuvel- en Walplein.	2021 en verder

En nu? Samen verder!

In het onderzoek hebben we een hoge betrokkenheid ervaren bij de eigenaren, en ook hun bereidheid om samen met de gemeente aan de slag te gaan is groot. Daarnaast is de urgentie vanwege de gevolgen van de coronacrisis hoog om tijdig te anticiperen op zaken zoals toenemende leegstand. Daarom adviseren we om vanaf januari 2021 aan de slag te gaan met de uitvoering van maatregelen uit dit rapport. Een aantal stappen die de samenwerkende partijen in Oss kunnen overwegen voor een snelle en goed overwogen start zijn de volgende:

- Het omvormen van de tijdelijke samenwerkingscommissie Steengoed Oss in een structureel samenwerkingsoverleg dat verantwoordelijkheid draagt voor het aanjagen en initiëren van diverse acties uit dit rapport en toeziet op de algehele voortgang van het transformatieproces.
- Inventariseren van uit te voeren acties tussen 2021 en 2025, en de periode daarna, op basis van dit

document. Afstemmen van prioritering, rolverdeling en benodigde middelen/ mankracht om tot uitvoering te komen.

- Afstemmen van prioriteiten en het creëren van draagvlak bij politiek, ondernemers en bewoners.
- Vertalen van de onderlinge afspraken tussen de gemeente Oss, CMO en de private partijen (vastgoedeigenaren en ondernemers) naar een



“De uitvoering van Stadshart Oss 2025 valt of staat met de verenigingskracht van de vastgoedeigenaren. Het is voor de gemeente belangrijk dat we de vastgoedeigenaren als collectief kunnen betrekken bij ontwikkelingen.”

– **Ambtenaar gemeente Oss**

Convenant Stadshart Oss 2025. De afspraken in het convenant kunnen ook worden gekoppeld aan de collegeperiode (en vierjaarlijks ondertekend worden door de wethouder EZ en vertegenwoordigers van vastgoed en ondernemers in het stadshart).

Monitoring

We adviseren een (twee)jaarlijkse monitoring van Stadshart Oss 2025, zodat tijdig geanticipeerd kan worden op relevante ontwikkelingen of veranderde omstandigheden, zoals:

- Het verder compact maken van de binnenstad, bijvoorbeeld door de effecten van corona.

- Het verder verkleinen van de pit in het geval kernstraten onverhoeds meer leegstand kennen dan wenselijk is en de schil geen programma meer heeft om door te schuiven. Dan de pit verkleinen door Terwaene en Kruisstraat bij de schil te trekken.
- Verschuivingen in de horecaplekken die 'hot & happening' zijn, waardoor gebiedsprofielen bijsturing vragen.



04

Geraadpleegde bronnen

Centrummanagement Oss (2019). *Notitie Vereniging vastgoedeigenaren centrum Oss*.

Diesvelt, E. en Van Dijken, M. (2019). *Handboek Beter met BIZ*. Stad & Co.

Evers, D. et al. (2020), *Veerkracht op de proef gesteld: Een verkenning van de impact van corona op binnensteden*. Den Haag: PBL.

Gemeente Oss (2016). *Koers Stadshart Oss*.

Gemeente Oss (2020). *Prioriteitennota 2021 – 2024*.

NRW, IVBN & INretail (2017). *Instrumenten voor een succesvolle transitie van de winkelstructuur*.

Retailagenda en DNWS (juni 2020). *Lokale transformatie, wat werkt wel en wat werkt niet*.

Retailinsiders (www.retailinsiders.nl)

Rijksdienst voor ondernemend Nederland (www.rvo.nl)

Stec Groep (mei 2020). *Naar vitale (winkel)centra: toekomstperspectief in crisistijd. Onderzoek naar de impact van corona op centra en transformatie van (winkel)vastgoed onder 120 gemeenten*.

Verheul, Daamen, Heurkens & Hobma (9 oktober 2018). *Meervoudig sturen in gebiedstransformaties: op zoek naar rollen en instrumenten*. Presentatie, TU Delft.

Verheul, Daamen, Heurkens, Hobma & Vriends (2017). *Gebiedstransformaties: Ruimte voor durf en diversiteit*. Delft: TU-Delft in opdracht van Agenda Stad, Ministerie van Binnenlandse Zaken.



Colofon

Het traject Steengoed Oss is uitgevoerd door Stad & Co en RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Oss. Dit document, Stadshart Oss 2025, is tot stand gekomen in samenwerking met vastgoedeigenaren, centrummanagement Oss (CMO) en de gemeente Oss.

- Adviseurs Stad & Co: Eugène van Gerwen, Eric Duffhuis, Nicole Haas, Farzad Ghaus, Floor Boumans
- Adviseurs RUIMTEVOLK: Anne Seghers en Pieterella Aten
- Opmaak & redactie: Stad & Co
- Foto's: Gemeente Oss

© Stad & Co
december 2020



RUIMTE
VOLK

Amsterdam

Wibautstraat 131D - TSH
1091 GL Amsterdam
+31 (0)20 260 2626
info@stadenco.nl

Postbus 11100
1001 GC Amsterdam

Eindhoven

Vestdijk 39-A
5611 CA Eindhoven
+31 (0)40 296 8844
info@stadenco.nl

Postbus 4914
5604 CC Eindhoven

Utrecht

Jaarbeurs Innovation
Mile Jaarbeursplein 6
3521 AL Utrecht
info@ruimtevolk.nl

Postbus 196
6800 AD Arnhem



Bijlage 1 Vastgoedanalyse

AANPAK ENQUÊTES EN INTERVIEWS

Aanpak

In de zomer en het najaar van 2020 is een enquête afgenomen bij 32 vastgoedeigenaren in Oss. Dit betreft ondernemers met een vastgoedportefeuille: eigenaren die in bezit zijn van meerdere panden. Voor 12 van de respondenten geldt dat zij de vragen tijdens een interview hebben beantwoord. Zij zijn hiertoe persoonlijk benaderd. Sommige interviews betreffen gesprekken met meerdere personen tegelijk vanwege gezamenlijk familiebezit; zij worden in de statistische analyses als 1 vastgoedeigenaar beschouwd.

Focus enquête

- Inventarisatie vastgoed & investeringsbereidheid
- Centrumontwikkeling

Respondentenverdeling per type bedrijf

Vastgoed	4
Detailhandel	3
Beleggingen	3
Horeca	1
Makelaar en vastgoed	1
Accountant en vastgoed	1
Projectontwikkelaar en vastgoed	1
Asset management	1
Onbekend	17

BEVINDINGEN

Vastgoed

Locatie vastgoed

- 32% - eigenaar van vastgoed in het centrum van Oss
- 29% - eigenaar van vastgoed in zowel het centrum van Oss als elders in Oss
- 52% - ook buiten Oss vastgoed in bezit

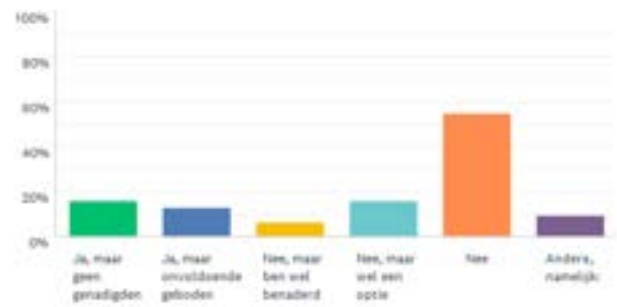
Herkomst vastgoed

Via welke weg is het vastgoed in uw bezit gekomen?

- 61% - als interessante investering/belegging
- 23% - huisvesting i.v.m. eigen zaak
- 13% - vastgoed als een deel van een portefeuille
- 14% - overig (o.a. via een erfenis/andere ondernemingen/ouders)

Verkoop vastgoed

Meer dan de helft van de respondenten (55%) wil zijn of haar vastgoed niet verkopen. Bijna een derde (29%) heeft wel eens overwogen het vastgoed te verkopen, maar de verkoop is niet doorgestaan wegens onvoldoende gegadigden of te lage biedingen.



Vastgoed in relatie tot het centrum van Oss

Betrokkenheid Oss

De betrokkenheid bij het centrum van Oss wordt positief omschreven. Maar liefst 47% van de respondenten is geboren en getogen in Oss en 38% geeft aan positief betrokken te zijn bij het centrum van Oss.

“Ik woon er niet meer, maar gun iedere stad een leuk en zinvol centrum met fijne ondernemers.”

Beoordeling locatie

De aspecten rondom de locatie van het vastgoed worden relatief hoog beoordeeld door de eigenaren. Het is opmerkelijk dat de uitstraling naar verhouding laag wordt beoordeeld, terwijl pandeigenaren hier zelf invloed op kunnen uitoefenen.

Wat vindt u van uw locatie op de volgende aspecten (schaal 1 – 5)?

	Gemiddelden:
• Zichtbaarheid	4,4
• Omvang per unit	4,3
• Frontbreedte (etalage)	4,3
• Omgeving (buren)	4,0
• Openbare ruimte	4,0
• Uitstraling	3,9
• Drukbeeld (voor de deur)	3,6

Betekenis vastgoed in het centrum van Oss

Voor 43,8% van de respondenten is het vastgoed een ondernemersinkomstenbron; voor 40,6% is het een aanvulling op de inkomsten (bijvoorbeeld beleggingen). Het vastgoed is voor 18,8% van de respondenten van betekenis voor zijn of haar pensioen.

Huurprijsontwikkeling

2015 – 2020

Respondenten zagen de afgelopen vijf jaar een stabilisering of daling in de huurprijzen; een kleine 11% heeft een stijging ervaren.

Toekomst

Meer dan de helft (58,6%) van de respondenten verwacht een stabilisering in de huurprijzen voor de komende drie jaar, 27,6% verwacht een daling en de resterende 20,7% verwacht een stijging. Van de respondenten is 10,3% onzeker over de huurprijsontwikkeling. Als de verwachting van het merendeel van de respondenten klopt, verandert er de komende drie jaar op basis van huurprijsontwikkeling niet veel ten opzichte van de afgelopen vijf jaar.

Beoordeling centrum van Oss

Welke beoordeling geeft u aan het winkelaanbod van Oss op de volgende aspecten (schaal 1 – 5)?

Gemiddelden:

- | | |
|---------------------|-----|
| • Aantal winkels | 3,5 |
| • Brancheverdeling | 3,1 |
| • Kwaliteit winkels | 3,0 |

Het is opvallend dat de beoordeling op het winkelaanbod gemiddeld scoort. Enerzijds zijn respondenten van mening dat het winkelaanbod van Oss grote ketens zoals H&M, ZARA en Costes mist. Anderzijds zien respondenten (ongewenst) steeds meer speciaalzaken en lokaal ondernemerschap verdwijnen.

Welke beoordeling geeft u aan het overige aanbod van Oss op de volgende aspecten (schaal 1 – 5)?

Gemiddelden:

- | | |
|------------------------------|-----|
| • Horeca bedrijven | 4,0 |
| • Kwaliteit horeca | 4,0 |
| • Aantal | 3,3 |
| • Functie mix | 3,3 |
| • Kwaliteit overig programma | 3,3 |

De meningen over het overige aanbod van Oss zijn verdeeld. Respondenten zien in de toekomst graag woonmogelijkheden in het centrum terug, zoals bijvoorbeeld:

wonen boven winkels of een woontoren. De functiemix en kwaliteit in het overige programma kan worden verbeterd, dit blijkt ook uit de beoordeling. Respondenten suggereren dat er met name meer sturing van ‘buiten’ naar ‘binnen’ nodig is.

“Kwaliteit kan zeker hoger; mag stadser. Wonen in centrum toevoegen: woontoren!”

Welke beoordeling geeft u aan de ruimtelijke opzet en inrichting en de uitstraling van bedrijven van Oss op de volgende aspecten (schaal 1 – 5)?

Gemiddelden:

- | | |
|------------------------------|-----|
| • Inrichting publieke ruimte | 3,8 |
| • Routing | 3,7 |
| • Onderhoud gevels | 3,6 |
| • Presentatie etalages | 3,6 |

Over het algemeen zijn respondenten tevreden over de ruimtelijke opzet en inrichting en de uitstraling van bedrijven, maar dit kan nog altijd beter. Er valt volgens de bevroegden winst te behalen in het aanbrenge van sfeer, het voetgangersgebied, een creatieve en ruime vormgeving en het compacter maken van het centrum tot de zogenoemde ‘pit & schil’.

Welke beoordeling geeft u aan de toegankelijkheid (auto) van Oss op de volgende aspecten (schaal 1 – 5)?

Gemiddelden:

- | | |
|-------------------------------|-----|
| • Bereikbaarheid | 3,9 |
| • Aantal parkeerplaatsen | 3,8 |
| • Parkeerregime (tijd/tarief) | 3,5 |

Merendeel van de respondenten is van mening dat parkeren in Oss gratis zou moeten zijn, of middels parkeerzones van bijvoorbeeld twee uur. Volgens hen blijven bezoekers weg uit het centrum vanwege de parkeertarieven en daarnaast is er voldoende parkeergelegenheden om en parkeerzone in te stellen.

“Parkeren gratis of met ‘blauwe’ schijf is de oplossing voor Oss.”

Welke beoordeling geeft u aan de toegankelijkheid (fiets) van Oss op de volgende aspecten (schaal 1-5)?

Gemiddelden:

- | | |
|----------------------|-----|
| • Bereikbaarheid | 3,9 |
| • Aantal fietsrekken | 3,3 |

Het aantal fietsenrekken in het centrum mag naar inziens van de respondenten toenemen, met name in horecagebieden.

Toekomst

Toekomstplannen vastgoed Oss huidige situatie

Respondenten zijn gevraagd wat hun toekomstplannen zijn voor het vastgoed in Oss in de huidige situatie. De top 4 hieruit is als volgt:

1. Huidig vastgoed behouden, minimaal investeren (35,5%)
2. Huidig vastgoed herontwikkelen voor verhuur (behoud eigendom) (25,8%)
3. Meer vastgoed verwerven (voor verhuur) (22,6%)
4. Meer vastgoed verwerven, investeren in herontwikkeling (voor verkoop) (22,6%)

“Samen een visie ontwikkelen voor een kernachtig centrum met een totaalplan voor het gehele centrum.”

Volgens de respondenten moeten panden continu worden onderhouden. De Galerij moet worden aangepakt. In dit gebied kan een transitie van winkels naar wonen extra onder de aandacht worden gebracht.

Toekomstplannen vastgoed Oss ‘als u mag dromen’

Respondenten verwerven in het ideale toekomstscenario het liefst meer vastgoed in Oss voor verhuur óf herontwikkeling van het huidige vastgoed voor verhuur.

Het merendeel van de respondenten heeft de mogelijkheden voor het transformeren van het vastgoed wel eens onderzocht of is daar momenteel mee bezig.

Acties voor een toekomstbestendig centrum van Oss

Respondenten hebben behoefte aan het samen ontwikkelen van een visie, waarin niet wordt vastgehouden aan oude gedachten, maar een vertaling wordt gemaakt naar ‘durven – doen’. Het is van belang dat de onderlinge verstandhouding positief groeit. Dat betekent dat de samenwerking tussen vastgoed – ondernemers – gemeente op peil moet komen.

“Meer Oss! Laten we beginnen met het uitvoeren van de pit! Waardoor media weer positief over het centrum van Oss gaat schrijven.”

Daarin zien respondenten een grote noodzaak op het inzetten van het compacter maken van het centrum. Het kernwinkelgebied moet worden verkleind en worden verbeterd door de vestiging van kwalitatieve winkels. Beleving kan worden vergroot door kunst en cultuur aan het centrum toe te voegen, met tot gevolg meer bezoekers en een langere verblijfsduur.

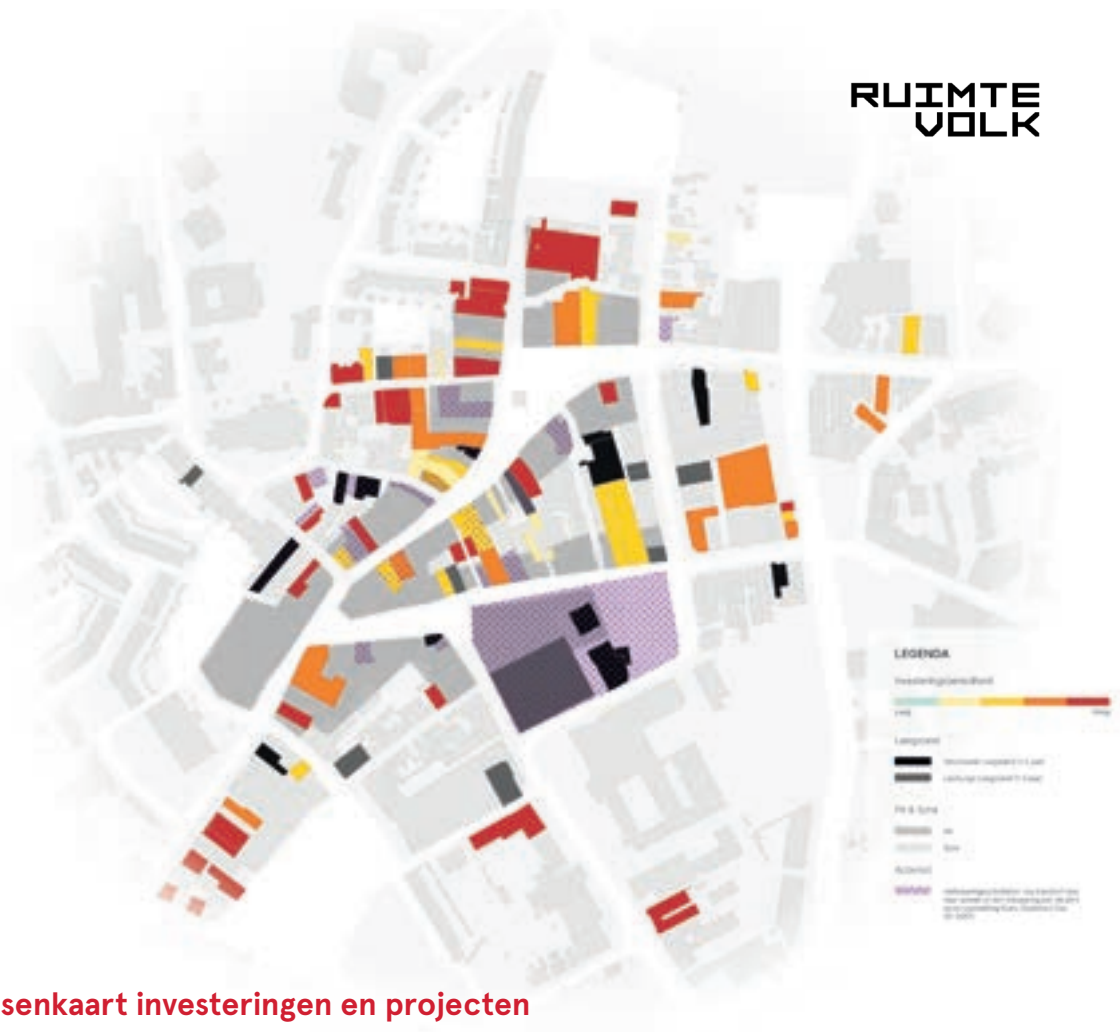
Kansenkaarten



DNA-kaart centrum Oss totaal



Kansenkaart betrokkenheid



Kansenkaart investeringen en projecten



Bijlage 2: Financieringsmodellen collectieve samenwerking

Hoe kan de investering van ondernemerscollectief, vastgoedcollectief óf een ondernemers- en vastgoedcollectief in een gebied worden gefinancierd? Naast een vrijwillig lidmaatschap van een ondernemersvereniging kent Nederland drie instrumenten die een verplichte heffing ten behoeve van een ondernemersfonds mogelijk maken. Deze instrumenten worden ingezet om collectieve investeringen ter versterking van het ondernemers- en investeringsklimaat in Nederlandse dorpen en steden mogelijk te maken. Het gaat om de reclamebelasting, bedrijveninvesteringzone (BIZ) en een heffing op basis van de onroerendezaakbelasting (OZB). In Oss wordt momenteel al met reclamebelasting gewerkt; in deze bijlage lichten we daarom de BIZ en OZB toe. Onderaan worden alle drie de instrumenten in een overzichtelijke tabel met elkaar vergeleken.

Bedrijveninvesteringzone (BIZ)

Sinds 1 januari 2015 is de nieuwe landelijke wet op de bedrijveninvesteringzone van kracht. Een BIZ is een afgebakend gebied waarbinnen ondernemers of vastgoedeigenaren samen investeren in het verbeteren van de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving en het economisch klimaat. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een gecombineerde BIZ op te richten, waarin zowel ondernemers als vastgoedeigenaren verenigd zijn. Iedereen binnen het afgebakende gebied draagt financieel bij. De verplichte BIZ-bijdrage (zowel een vaste als gedifferentieerde bijdrage is mogelijk) wordt ieder jaar door de gemeente geheven in de vorm van een extra heffing. Grondslag voor een BIZ-heffing zijn WOZ-objecten zonder een woonbestemming.

Een BIZ kan voor minimaal 1 jaar en maximaal 5 jaar worden ingesteld. Voordat een BIZ ingesteld kan worden, dient in het betreffende gebied een wettelijke draagvlakmeting plaats te vinden. In tegenstelling tot de reclamebelasting en OZB-heffing zijn de draagvlakeisen voor de BIZ wettelijk vastgesteld. Net zoals de reclamebelasting is de BIZ geschikt voor een afgebakend gebied en niet voor de gehele gemeente.

Zie voor de gebundelde ervaringen van meer dan 100 BIZ'en in Nederland het Handboek Beter met BIZ (Diesvelt & Van Dijken, 2019).

Heffing onroerendezaakbelasting (OZB)

Het enige instrument waarmee een gemeentebreed ondernemersfonds kan worden ingesteld is een fonds op basis van OZB-heffing. Deze heffing betreft een percentuele opslag op de OZB voor niet-woningen. Dit kan voor het gebruikersdeel, eigenarendeel of allebei tegelijk. Net zoals de reclamebelasting is deze regeling gebaseerd op gemeentelijke wetgeving en is dus niet gebonden aan landelijke regels, zoals dat bij de BIZ het geval is. De gemeenteraad is bevoegd om conform eigen eisen en inzicht een dergelijke fonds mogelijk te maken. Een gemeentebreed ondernemersfonds leidt vaak tot meer samenwerking tussen verschillende deelgebieden en maakt gebiedsoverstijgende investeringen mogelijk. De gemeente int de bedragen en stelt het budget daarna ter beschikking aan het fonds. De belastingsystematiek van de OZB maakt het vooralsnog niet mogelijk om bepaalde categorieën belastingplichtigen vrij te stellen van de bijdrage aan het ondernemersfonds.

Vaak wordt hierbij gebruik gemaakt van trekkingsrechten, waarmee deelgebieden (ondernemersorganisaties) aanspraak kunnen maken op hun deel uit het fonds. Er is op deze manier voor alle deelgebieden structureel budget beschikbaar, wat een positief effect heeft op hun slagkracht en continuïteit. Dit stimuleert tevens initiatief van onderop en vormt daarmee een stimulans voor gebieden met een lagere organisatiegraad en minder slagkracht om zich toch te verenigen om zo aanspraak te maken op een budget om activiteiten te organiseren. Een goede structuur van trekkingsrechten zorgt voor draagvlak en legitimiteit. Het voordeel van deze regeling is tevens dat in een keer de free riders problematiek in de hele gemeente wordt aangepakt en collectieve investeringen door gebruikers en eigenaren voor alle winkelgebieden en alle bedrijventerreinen mogelijk wordt gemaakt.

Matrix financieringsmodellen

	Reclamebelasting	Bedrijveninvesteringszone (BIZ)	Verhoging onroerendezaakbelasting (OZB)
Gebruikers én eigenaren	Nee	Ja	Ja
Iedereen draagt financieel bij	Nee	Ja	Ja
Zekerheid over jaarlijkse inkomsten	Nee	Ja	Ja
Complexiteit invoering laag	Ja	Nee	Ja
Uitvoeringskosten laag	Nee	Nee	Ja
Voor alle gebieden in een keer geregeld	Nee	Nee	Ja
Wettelijke landelijke draagvlakeisen	Nee	Ja	Nee



Bijlage 3: Landelijk advies voor transitie

Landelijk advies: de belangrijkste leidende principes voor de transitiestrategie voor (winkel)centra

Bron: Stec Groep (mei 2020). *Naar vitale (winkel)centra: toekomstperspectief in crisistijd. Onderzoek naar de impact van corona op centra en transformatie van (winkel)vastgoed onder 120 gemeenten.*

Principe 1. Marktspanning is essentieel, er is waardeverlies bij oplopende leegstand

Voldoende marktspanning is cruciaal in de lokale en regionale winkelmarkt. Als de leegstand op termijn hoger is dan een gezonde frictieleegstand (circa 6 tot 8% in de winkelmarkt) dan daalt de waarde van omliggend vastgoed. Gemiddeld is dit circa 1,5 tot 1,8% waardedaling bij elke extra procent leegstand bovenop de frictieleegstand. Belangrijker dan de waardedaling is dat hoge leegstand het risico op een negatieve spiraal van imago problemen en afnemende economische vitaliteit naar dalende leefbaarheid, verloederend en ondermijning vergroot. Transformatie is een belangrijk middel om marktspanning te behouden en het centrum aantrekkelijk te maken en houden.

Principe 2. Reduceer plancapaciteit en onbenutte bestemmingen waar dat nodig is

Het is belangrijk de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders binnen de gemeente en de regio zo in te zetten dat er geen winkelvastgoed op ongewenste plekken bij komt. Dat zit in overcapaciteit aan plannen voor nieuwe projecten, maar ook vaak in dubbelbestemmingen en onbenutte plancapaciteit op allerlei plekken die het centrum kunnen kannibaliseren. Zowel overcapaciteit als onbenutte plancapaciteit dienen aangepakt te worden. Dit vraagt om strategische keuzes tussen plekken (in de gemeente, maar ook binnen het centrum). Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2025 en 2030. Op termijn is in de praktijk niet voldoende, in vrijwel alle Nederlandse centra. Veel aanloopstraten zullen transformeren en ook op een deel van de hoofdstraten is het belangrijk winkels te spikkelen met woningen en andere functies.

Principe 3. Kies onversneden voor het centrum

We zien het centrum van een kern als belangrijkste

locatie van die kern. Vallen hier gaten, dan ontstaat er een soort donut: een kern waar het hart uitvalt. Bijkomend voordeel is dat het centrum aansluit bij huisvestingswensen en -eisen van groeiende doelgroepen bij wonen (gericht op de dubbele vergrijzing), en andere functies. Het is belangrijk deze focus beleidsmatig in het omgevingsplan te verankeren, telkens ten faveure van het centrum. Dat betekent in de praktijk dat woningbouw toevoegen in het centrum kansen biedt om te voorzien in een groeiende woningbouwbehoefte in de grotere gemeenten. Maar het kan in balans- en krimpgebieden ook betekenen dat men afziet van woningbouwplannen op minder aantrekkelijk gelegen locaties.

Principe 4. Groot denken, klein handelen

Vanuit financieel oogpunt is een stap-voor-stap-aanpak nodig, binnen een algemeen gedeelde ambitie op het (hoofd)centrum als belangrijkste gemengd gebied in de gemeente. Toevoegingen aan de voorraad dienen altijd hand in hand te gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijke) hergebruik, flexibele programmering en afschrijvingsbeginselen. Cruciaal is dat de tijdsspanne tussen kosten en baten zo klein mogelijk is. Denken vanuit een (grotere) toekomstgerichte visie, maar klein en stapsgewijs handelen is hierbij de sleutel. (Financiële) risico's worden daarmee ook hanteerbaar en dus aanvaardbaar en bijsturing is mogelijk. Sloop, hergebruik, transformatie en her- c.q. nieuwbouw zijn dan goed verweven.

Principe 5. Bestuurlijk lef: doen wat nodig is

Misschien wel het belangrijkste principe in het transformeren van winkelgebieden is dat bestuurders de ambitie hebben om er echt wat aan te doen. Instrumenten noch financiën vormen zelden het probleem. Leidend is: er vol op inzetten, de samenwerking zoeken, consortia maken (die per case verschillen), acties uitvoeren en daardoor resultaten behalen. En dat werkt dan weer aanstekelijk. Een instrument aanbieden alleen is niet genoeg. Het gaat om de bestuurlijke wil en het lef dat daarbij komt kijken!