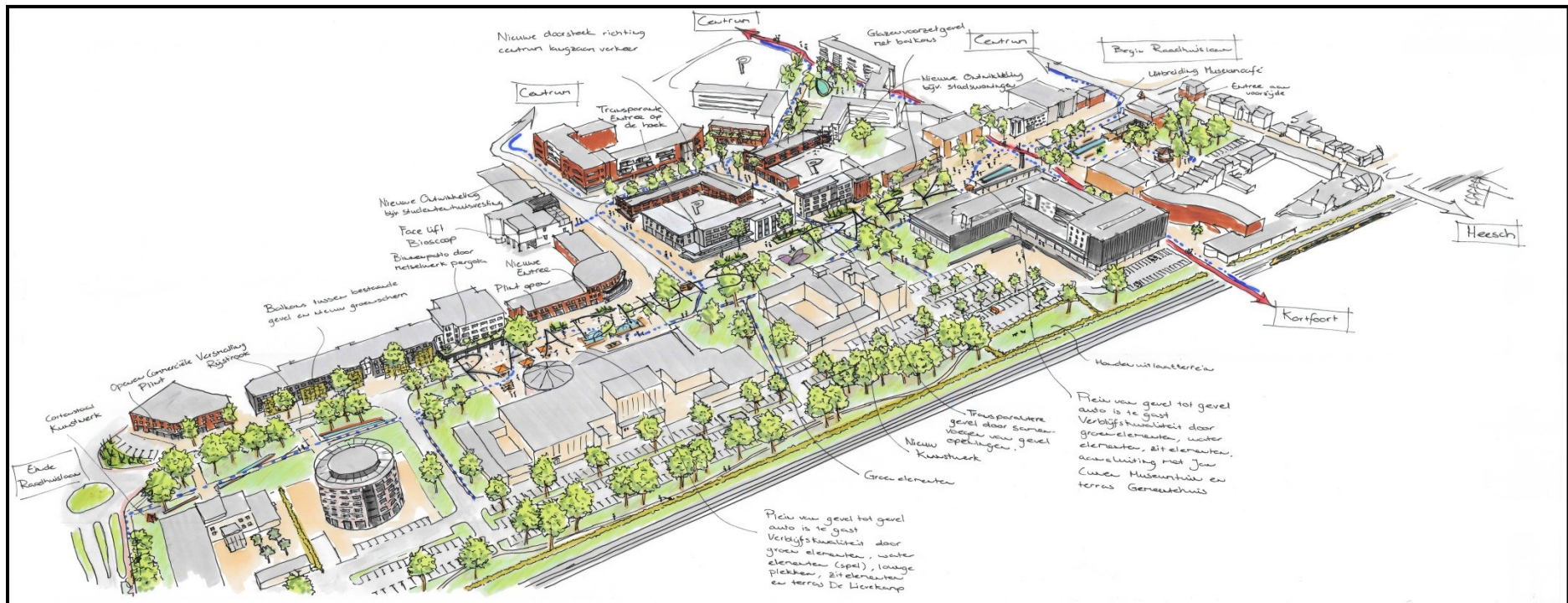


# OSS AVENUE

Receptenboek voor een vitale toekomst van de Raadhuislaan









# **INHOUD**

1. Inleiding
2. Oss Avenue (essay Nico Smak)
3. Opgave
4. Workshop 6 sept. 2013
5. Uitwerking thema's
6. Vervolg
7. Colofon





# INLEIDING







# INLEIDING

Op één van de warmste zomerdagen van september 2013 is de zoektocht gestart naar een wenkend toekomstperspectief voor de Raadhuislaan. Een zoektocht met alle betrokkenen in een actieve samenwerking tijdens een inspirerende workshop. De Raadhuislaan, symbool voor de vooruitgangsgedachten van de jaren '70, is nodig toe aan een tweede leven. Leegstand van kantoren vormt een steeds groter probleem, waarmee het hele gebied in verval dreigt te raken. Zeker in hartje centrum is dat een ongewenste ontwikkeling. De leegstand is echter ook een kans om nieuwe impulsen in het gebied ruimte te geven en zo een nieuwe stedelijke dynamiek te ontwikkelen.

Voor een toekomstbestendige invulling is een integrale aanpak gewenst en dat was ook de inzet bij het planproces. Eigenaren, gebruikers, beleidsambtenaren, makelaars, (extern) deskundigen en creatieve geesten hebben zich gebogen over alle relevante aspecten. Naast de wensen voor nieuw gebruik en functies gaat het daarbij ook over de fysieke zaken. Stedenbouw, openbare ruimte en gebouwen vragen om creatieve voorstellen om de Raadhuislaan weer helemaal up to date te krijgen. Daarbij is het belang van gebiedspromotie en goede communicatie door allen erkend.

Na onderkenning van noodzaak, urgentie en bereidheid om deze opgave samen op te pakken zijn vele betrokkenen aan de slag gegaan met de oogst van de workshop. Met genoegen presenteren wij in dit document de ideeën, die bij deze workshop zijn ingebracht en in de maanden daarna zijn uitgewerkt. Leidraad daarbij zijn de samen vastgestelde 10 belangrijkste hoofdthema's voor transformatie van de Raadhuislaan. Het document is bedoeld als richtinggevend en inspirerend boekwerk, het begin van een proces, waarin ieder zijn rol en inbreng zal hebben, maar waarbij co-creatie de sleutel blijft voor succes. Geen blauwdruk, maar een koersdocument dat de weg wijst naar gewenste verandering.

Na een schets van de geschiedenis, de actuele opgave en problematiek en na een korte terugblik op genoemde workshop staat vooral de toekomst centraal in voorliggend document. Wij wensen U veel lees- en kijkplezier en dagen iedereen uit om bij te dragen aan "Oss Avenue !!".

De Bende van de Raadhuislaan

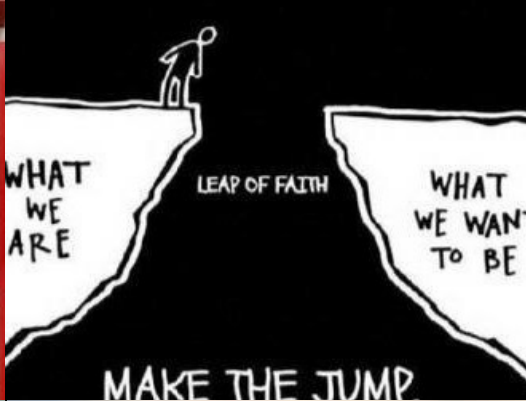




# OSS AVENUE

essay Nico Smak









# OSS AVENUE essay Nico Smak

Oss Avenue is 1 van de belangrijkste levensaders van Oss. Naast het kloppend centrumhart pulseert hier de aorta van de stad. Het is een epicentrum waar kunst, cultuur, bedrijfsleven en overheid vanuit een roemruchte geschiedenis allen hun levendige bijdragen leveren aan de vibratie en het ritme van de stad.

De tijd staat niet stil! Ook de Oss Avenue staat bloot aan de veranderende wereld. Dat voelt iedereen die hierin een rol speelt. En iedereen heeft hierin zijn specifieke uitdagingen en doet zijn stinkende best om de ontwikkelingen om te zetten in nieuwe kansen waarmee de succes vol de toekomst geschapen kan worden.

Niets doen is geen optie. Dat leidt tot ernstige bloedarmoede en een kwijnend bestaan in de marge. De enorme veerkracht, daadkracht en innovativiteit laat veel initiatieven zien. Dat is goed nieuws! Iedereen is er gelukkig van overtuigd dat er iets moet gebeuren om vers bloed door de aorta te pompen. Om een nieuwe vitaliteit te genereren. Ook dat is zeer verheugend!

Aan de 3 cruciale voorwaarden voor succes wordt vrolijk voldaan: Er is een gevoel van urgentie. De noodzaak tot verandering is helder. De bereidheid om daadwerkelijk dingen aan te pakken is aanwezig. Falen ligt echter op de loer als iedereen alleen vanuit zijn eigen individuele belangen blijft opereren. Echte doorbraken en blijvend succes zijn alleen mogelijk vanuit gezamenlijkheid.

Wat daarvoor nodig? Een plan, een visie of een beeld dat alle belangen bundelt en naar een hoger niveau tilt. Waar iedereen zich in herkent en wat tegelijkertijd alles overstijgt en een onweerstaanbare aantrekkingskracht heeft.

Wij noemen dat een Attractor Field. Dit is een overkoepelende magneet die voor iedereen van nature aantrekkelijk is. Het werkt als een sneeuwbal op vele nieuwe initiatieven. Een magneet voor resources. Waarmee iedereen boven zichzelf uitstijgt.

Het heeft effect en uitstraling op alle facetten; Functies, Ruimte, Branding, Publiek. Niet alleen lokaal, maar ook regionaal en nationaal. Lef is nodig! Voorbij het Calimero-effect. Stappen over je eigen schaduw.

En het mooie is dat we het samen doen. In co-creatie. Gebruik makend van elkaars sterkten en creativiteit. De toekomst is niet wat je overkomt, die creëer je zelf. Daarover gaat Oss Avenue.

We hebben al belangrijke stappen gezet. Dit boek is daarvan een weerslag en een geweldige opstap naar een Oss Avenue waar we trots op zijn en waar Nederland veel over spreekt. Een mijlpaal.

Oss Avenue als vitale en vibrerende levensader van Oss. Op naar de volgende stappen.





# OPGAVE









# OPGAVE

## Historisch perspectief

De Raadhuislaan is onmiskenbaar een kind van zijn tijd. Het na-oorlogse optimisme leidde in bijna alle steden in Nederland tot plannen voor nieuwe stedelijke centra. De modernistische stedenbouwkundige opvattingen werden daarbij steeds meer leidend. In de jaren '60 ontstonden in Oss de eerste plannen voor een ontwikkeling rond de huidige Raadhuislaan. Een nieuw centrum voor belangrijke stedelijke functies op een dan nog relatief maagdelijk stuk grond aan de rand van het historische stadscentrum.

Rond 1970 begon men met de daadwerkelijke aanleg en bouw van talloze instellingen, die symbool stonden voor de nieuwe tijd. Een nieuw gemeentehuis, schouwburg de Lievekamp, de sociale dienst, bioscoop, Waterschapskantoor, streekarchief en politiebureau. De Raadhuislaan en omgeving boden ruimte voor de gewenste schaalvergroting.

In de nieuwe stedenbouwkundige opvattingen kreeg de auto ruim baan, belangrijk voor de gewenste vooruitgang. Onderdeel van de plannen was dan ook een ruime verkeersweg, waarvoor een doorbraak naar de Molenstraat noodzakelijk was voor een doorverbinding richting de Oostwal. Deze was onderdeel van de ver uitgewerkte ideeën om het stadscentrum te voorzien van een nieuwe rondweg, toen – in de geest van die tijd – “city ring” genoemd. De huidige Lievekamplaan is de aanzet voor het westelijk deel van die ring en zou doorgetrokken worden, dwars door de bestaande woongebieden van het centrum. Door de weerstand die dit in de jaren '70 opriep is de weg nooit verder aangelegd dan tot de Kruisstraat. Raadhuislaan en Lievekamplaan dragen nadrukkelijk het stempel van deze tijd en het autoverkeer heeft dan ook nog steeds een dominante plek in het straatbeeld.

Het gebied heeft jarenlang ruimte geboden aan nieuwe gebouwen, vooral kantoren en appartementen. Zo zijn later onder andere nog de Rabobank en Ridderstaete toegevoegd en is de Lievekamp uitgebreid met bibliotheek en muziekschool. In het nieuwe millennium begint het vernieuwingsproces van de gedateerde Raadhuislaan met de herontwikkeling van het gemeentehuis. Ook de invulling van het kantoor van Nagtzaam en de vernieuwing van het Waterschapsgebouw tot Flexhuis passen in deze trend.





## Belastingdienst concentreert kantoren in Eindhoven en Breda

16 februari 2012 | Laatste update: 16 februari, 18:55



**DEN BOSCH** – De Belastingdienst gaat zijn Brabantse vestigingen concentreren in Eindhoven en Breda.

In 2016 moet de reorganisatie zijn voltooid. Dat heeft een woordvoerder van de Belastingdienst gisteren bevestigd. Het betekent dat de kantoren in Den Bosch, Oss, Tilburg, Helmond en Roosendaal tot 2016

'gefaseerd' dichtgaan. De verhuizing is vooral een tegenvaller voor Tilburg. Wethouder Erik de Ridder zei een maand geleden nog in deze krant 'goede hoop' te hebben de Belastingdienst voor Tilburg te kunnen behouden. In Tilburg werke n ruim 300 mensen bij de Belastingdienst.





Het is echter tevens het begin van nieuwe episode in de kantorenmarkt. Veel van de traditionele instellingen verdwijnen of trekken weg uit de stad. Leegstand wordt steeds meer zichtbaar, passend in het landelijke beeld.

### **Actualiteit: leegstand**

De leegstand wordt maar gedeeltelijk bepaald door de economische crisis vanaf 2008. Oss is van oudsher geen echte kantorenstad en met het verdwijnen van tal van (semi-)overheidsinstellingen uit de Raadhuislaan (sociale dienst, waterschap, streekarchief, belastingdienst) is er geen natuurlijke opvolging voorhanden. Daarbij vraagt het "nieuwe werken" om een andere werkomgeving: kleinschalig, herkenbaar, transparant en in een dynamische, creatieve omgeving.

In 2008 wordt nog een optimistisch perspectief geschetst van de kansen voor Oss op de kantorenmarkt. Drie jaar later wordt dit beeld drastisch bijgesteld en wordt uitsluitend ingezet op binnenstedelijke locaties als Raadhuislaan en Stationsomgeving. Anno 2014 is duidelijk dat ook voor deze locaties nieuwe gebruikers niet in de rij staan. Reden om de ontwikkeling van het stationsgebied nu niet door te zetten en volledig in te zetten op transformatie van Raadhuislaan en omgeving.

Het actuele beeld laat zien dat er momenteel zo'n 11.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte leegstaat in de Raadhuislaan. Met de aanstaande verhuizing van de Belastingdienst zal dit verder toenemen. De meeste gebouwen dragen alle kenmerken van de oude instituties die er ooit gehuisvest waren, grootschalig, anoniem, introvert en moeilijk toegankelijk. De eerste stappen om deze gebouwen weer up to date te maken zijn gezet, zoals te zien is in het Flexhuis en de proeftuin in de Maasvallei. Verwachting is echter dat het grote aanbod van kantoorruimte in het gebied ook in de toekomst niet aansluit op de bescheiden vraag in Oss.

### **Beleid**

In de Visie Dynamisch Stadscentrum (2010) wordt het gebied rond de Raadhuislaan aangeduid als een van de opgaven om het centrum aantrekkelijker te maken en nadrukkelijker te verbinden met het winkelgebied. De stedelijke functies die er zitten, zoals gemeentehuis, bibliotheek, theater, museum en kantoren, zijn belangrijk voor de beleving van de binnenstad, maar worden nu nauwelijks als onderdeel daarvan ervaren.

Enerzijds is de opgave om de dynamiek in het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, anderzijds wordt voorgesteld om de fysieke verbindingen te versterken en de sfeer van het winkelgebied (kwaliteit openbare ruimte) naar de Raadhuislaan door te trekken.









Aanpak van de leegstand was in de visie – deels gestoeld op de genoemde kantorenonderzoeken – nog geen echt thema en ontwikkeling van de stationsomgeving in dat perspectief nog een logische keuze.

In het nieuwe Bestemmingsplan Stadscentrum (2013) is de aanwezige kantoorfunctie van de Raadhuislaan bevestigd in de lijn met het vastgestelde kantorenbeleid en de Visie Dynamisch Stadscentrum. Vanuit eigenaren en makelaardij is gevraagd om – in het kader van een nieuw toekomstperspectief – deze bestemming te verruimen en ruimte te scheppen voor nieuwe functies en pilots hierbinnen.

### **Opgave**

De opgave voor alle betrokkenen bij de Raadhuislaan is even simpel als complex. Schets een levensvatbaar toekomstbeeld, schets de voorwaarden voor het tweede leven van het gebied dat bijna 50 jaar geleden Oss in de vaart der volkeren moest stuwten, maar nu in verval dreigt te raken. De opgave is simpel in z'n boodschap en complex door de veelheid aan factoren die van invloed zijn.

Voor een functionele transformatie met nieuwe dynamiek zal beleid en regelgeving tegen het licht moeten worden gehouden. Daarbij geldt altijd dat de wereld verder reikt dan de Raadhuislaan, maar er zal ruimte moeten komen voor ander gebruik en experimenten. Hier ligt bij de gemeente een rol om dit te faciliteren en bij eigenaren en ondernemers de uitdaging om dit in te vullen.

Voor verandering van de ruimtelijke kwaliteit in de richting van een meer eigentijds stedelijk gebied liggen er opgaven voor stedenbouw, openbare ruimte en transformatie van de gedateerde gebouwen. Dit vraagt een heldere visie en keuzes ten aanzien van het toekomstig karakter van het gebied. Gemeente en eigenaren zijn hier samen aan zet.

Voor zowel functies als ruimtelijke kwaliteit geldt dat het gebied nu al tal van aanknopingspunten biedt voor een gezonde doorstart. De aanwezigheid van wonen en cultuur geven de Raadhuislaan een stedelijkheid die in veel vergelijkbare kantoorstraten elders ontbreekt. Bestaande kwaliteiten liggen voor het oprapen om het gebied mee te verrijken.

Om de Raadhuislaan als dynamische locatie op de kaart te zetten is een gerichte marketing- en communicatiestrategie gewenst vanuit een eenduidige boodschap. Raadhuislaan "place to be".





# **WORKSHOP 6 SEPTEMBER**





# WORKSHOP 6 SEPTEMBER

Op een warme na-zomerdag is door een 25-tal betrokkenen de handschoen opgepakt om samen een eerste proeve van een toekomstbeeld voor de Raadhuislaan te schetsen. Een dag die begon met een safari door leegstaande kantoren, met inleidingen op de opgave, op de actualiteit en met een inspirerend betoog over de kansen voor hergebruik. Onorthodox denken in een open mind was het devies.

Met de opgezogen informatie is door de groep, bestaande uit gebouweigenaren, ondernemers, makelaars, beleidsambtenaren, ontwerpers en (extern) deskundigen aan de slag gegaan in een intensieve workshop. Hier is de eerste aanzet gegeven voor een vernieuwde Raadhuislaan. Ideeën over gebruik, ruimtelijke ingrepen, verbindingen, gebiedspromotie en samenwerking en over de voorwaarden die nodig zijn voor een succesvolle aanpak.

Bij de presentatie aan het einde van de workshop zijn verschillende mensen aangesloten om de oogst van de dag te delen: wethouders, pers, woningbouwstichting, vertegenwoordigers van vve's, gemeentelijk management....

Naast het delen van de top 10 van ideeën voor de Raadhuislaan was vooral de conclusie van belang, dat alle aanwezigen drie voorwaarden voor een succesvolle aanpak onderschreven: noodzaak, urgentie en bereidheid ! De noodzaak om de Raadhuislaan aan te pakken, de urgentie om daar vooral nu mee te beginnen en de bereidheid om dat samen te doen.





## TRANSFORMATIE ALS KANS

- \* concept - Raadhuis park groen, verblijf, kwaliteit
  - \* van mono- naar multifunctioneel
  - \* transformatie van de plint
  - \* pilots faciliteren (maximaal!)
  - \* samenhang met centrum
  - \* grenzen aanpassen aan mensen
  - \* gebruik maken van kwaliteiten die er zijn
    - duurzaamheid
    - evenementen
    - gebouwen
  - \* parkmanagement - cocreatie
  - \* duurzaamheid
  - \* gebied ipv laan
- ⇒ Raadhuisgebied → place to be





# TOP 10 WORKSHOP

Met grote eensgezindheid zijn de belangrijkste conclusies van de workshop vertaald naar een top 10 (+1) van ideeën, aandachtspunten en opgaven. In grote lijnen zijn deze te schikken onder een drietal hoofdthema's: gebruik, ruimte en communicatie / promotie.

## Gebruik

- "Van mono- naar multifunctioneel"
- "Pilots faciliteren"
- "Grenzen aanpassen aan mensen"

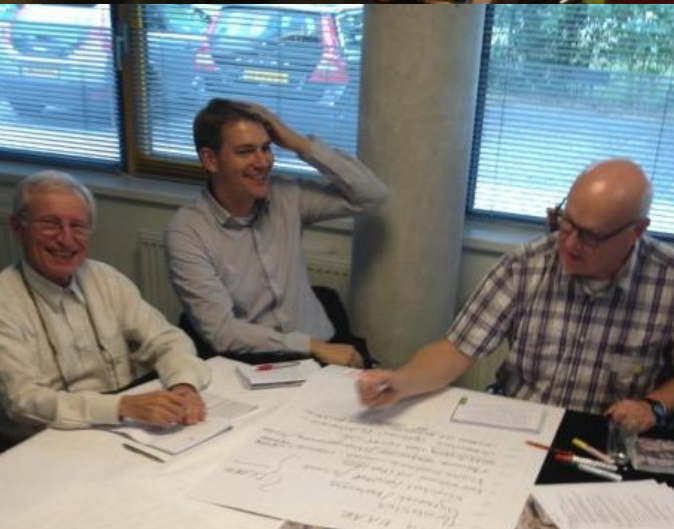
## Ruimte

- "Concept: Raadhuispark: groen, verblijfskwaliteit"
- "Transformatie van de plint"
- "Samenhang met het centrum"
- "Gebruik maken van kwaliteiten die er zijn"
- "Duurzaamheid"

## Communicatie / promotie

- "Parkmanagement – co-creatie"
- "Gebied in plaats van laan"
- "Raadhuislaan, place to be"

Met deze oogst en de gedachten erachter hebben verschillende werkgroepen een verdiepingsslag gemaakt om de onderwerpen concreter te maken, nader te verbeelden en goed te doorgronden wat nodig is voor een succesvolle transformatie van het gebied. Op de volgende pagina's wordt hiervan verslag gedaan. Daarmee zijn nog niet alle voorwaarden ingevuld, maar de koers is er wel mee bepaald. Ieder zal in zijn rol de verschillende actiepunten in de komende tijd moeten oppakken.







# UITWERKING THEMA'S

- VAN MONO – NAAR MULTIFUNCTIONEEL
- PILOTS FACILITAIEN
- GRENZEN AANPASSEN AAN MENSEN
- CONCEPT: RAADHUIS PARK
- GEBRUIK MAKEN VAN BESTAANDE KWALITEITEN
- SAMENHANG MET CENTRUM
- TRANSFORMATIE VAN DE PLINT
- DUURZAAMHEID
- GEBIED IN PLAATS VAN LAAN
- PARKMANAGEMENT, CO-CREATIE
- RAADHUISLAAN "PLACE TO BE" !!







## “van mono- naar multifunctioneel”

Anders dan bovenstaande titel suggereert is het gebied in de huidige situatie al erg multifunctioneel. De aanwezigheid van cultuur, wonen, horeca (hotel) naast de klassieke werkfunctie (kantoren) is een kwaliteit die zeker moet worden behouden en waar mogelijk versterkt. “Van mono-naar multifunctioneel” slaat dan ook vooral op de nieuwe kansen voor de (leegstaande) kantoren. Het is zinloos om tot in lengte van jaren vast te houden aan de huidige kantoorbestemming. Nieuwe stedelijke dynamiek vraagt om een ruimere bestemming en kansen voor experimenten. Talloze voorbeelden elders laten zien dat dit de basis is voor vernieuwing. Dit vraagt aan de gemeente om hiervoor de planologische voorwaarden te scheppen en aan eigenaren van gebouwen om open te staan voor (soms onorthodoxe) pilots.

Uitgangspunt moet het streven naar stedelijke dynamiek zijn, waarbij werken gecombineerd wordt met nieuwe functies in het gebied. De Raadhuislaan moet een levendig, bruisend onderdeel van het centrum zijn waarin het prettig is om te verblijven.

Diversiteit van functies is belangrijk. Dit verstrekt de levendigheid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het huidige monofunctionele gebruik als kantoor ingeruild wordt voor een ander monofunctioneel gebruik, bijvoorbeeld alleen wonen.









Kantoren blijven mogelijk. Voor deze functie is de Raadhuislaan uitermate geschikt. Er komen wel mogelijkheden voor andere functies bij. Te denken valt aan:

- Wonen in allerlei vormen en voor allerlei groepen;
- Lichtere bedrijvigheid, liefst vanuit een creatieve of innovatieve invalshoek;
- Functies op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals het bestaande theater, de muziekschool, de bibliotheek en de bioscoop, maar ook andere functies zoals een dansschool, yogastudio of sportschool;
- Lichtere horeca die ondersteunend is aan de andere functies en die het aantrekkelijk maakt om in het gebied te verblijven, zoals een restaurant of brasserie;
- Functies op het gebied van dienstverlening: bedrijfsmatige activiteiten met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie zoals uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, wasserettes, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon- en internetdiensten, videotheken en autorijscholen;
- Bepaalde maatschappelijke functies bijvoorbeeld jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, functies op het gebied van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, functies op het gebied van gezondheidszorg.

Voor detailhandel is in de Raadhuislaan in principe geen ruimte. Volgens het gemeentelijke detailhandelsbeleid concentreren we de winkels in de bestaande winkelgebieden.



n

ten van de Maas-  
Proeftuin. Met  
de ruimte, zowel

or voor twee  
ner voor circa  
rkkplekken en  
aspart. Verder is  
te voor overleg,  
dere kantoor-  
de Proeftuin  
aciliteit.

ct voor ontmo-  
uikers uit het ge-  
ten. Alle ruimten  
s een afspraak  
n de dag en zich  
voelen.

oorzieningen.  
rd en bezit een  
rcosysteem. De  
I traditie hand in  
ste inzichten rond

onze website

## Huren of kopen

De Maasvallei kent werkruimten en werkplekken van verschillende grootte en indelingen. Dat is onderdeel van de bijzondere flexibiliteit. Ook bij het regelen van gebruik of eigendom zijn er verschillende opties: huren, kopen of huurkopen. Wat voor u de voorkeur heeft. En wat financieel het voordeligst is.

### Financiering

Besluit u te kopen of te huurkopen, dan kunt u natuurlijk bij een financiële instelling aankloppen. Maar ook Paspert biedt deze mogelijkheid. U kunt dan echte voordelen behalen bij de financiering. Maar uiteraard moet er altijd een gedegen overweging gebeuren.

Hebt u in een werkplek binnen de Maasvallei of wilt u een gebruiker van Maasvallei steunen? Neem dan contact met ons op!

## Contact

### Bedrijfsverzamelgebouw Maasvallei

Raadhuislaan 21 - 29  
5241 GL Oss

(0412) 63 38 23  
info@maasvallei.nl



## De Maasvallei aan de Raadhuislaan

culturele hart van Oss en het Maasland:  
ijs, bibliotheek, theater, banken en  
. Met het centrum van Oss en het station  
t een eigen parkeervoorziening.



an de jaren 80,  
1 voorbeeld van  
gierzuinig gebouw.  
'vorm omdat  
icht volgens de  
imheid.

Maasvallei zijn  
iseerd. Maasvallei  
norgebouwen in



Maasvallei is een duurzaam kantoor-  
gebouw dat plaats biedt aan startende en  
gevestigde ondernemingen; groot en klein.  
Door de flexibele indeling van de ruimten,  
is er plek voor uiteenlopende vormen van  
bedrijvigheid naar aard en omvang. Er is  
ruimte te koop maar ook te huur.

Flexwerken in de Maasvallei behoort  
eveneens tot de mogelijkheden.

## Flexwerken aan de Raadhuislaan



Op zoek naar de ideale locatie om te flexwerken?  
De Maasvallei heeft het!

Voor een uurtje, een dag, een week of een maand beschikt u  
over een complete werkplek met supersnel draadloos internet.  
Neem plaats achter één van de 25 bureau's in De Proeftuin of  
kies een rustig kantoor en ga meteen aan de slag.

### Tarieven voor flexwerken

<b>1 werkplek</b>	€ 10 per dagdeel € 27,50 per dag € 70 per week
<b>kantoor met 2 werkplekken en vergadertafel</b>	€ 37,50 per dag € 125 per week
<b>kantoor met 5 werkplekken en vergadertafel</b>	€ 90 per dag € 285 per week







## Welkom bij het Flexhuis!

Het Flexhuis beschikt over vergaderruimten van 4-10 personen en gesloten kantoren van 2-4 personen. Wilt u een symposium houden voor een groot gezelschap dan is dat mogelijk in een van onze zalen tot 150 personen. U bent op zoek naar een vestigingsadres voor uw bedrijf wij beschikken over een virtueelkantoor.

Tot onze dienstverlening in het Flexhuis behoren een aantal services, zoals receptiediensten, telefoonbeantwoording, postverwerking, secretariaatsservice, afspraak. Indien u gebruik wilt maken van presentatiemiddelen aanwezig. Wilt een lunch, ook hier kunnen wij voor zorgen, vr. Flexhuis Manager is uw graag van dienst.

### het flexhuis

- × Werkplekken
- × Open kantoorruimte
- × Privé kantoren
- × Spreekkamers
- × Vergaderzalen

**Abonneer je nu!**  
4 weken € 7,95 of 10 weken € 19,95



**BRABANTS DAGBLAD**

Abonneren | E-Paper | Webwinkel

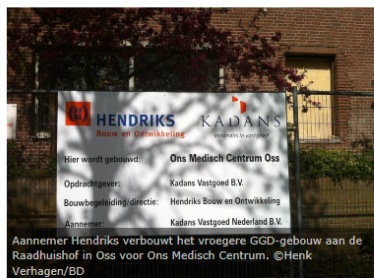
HOME & REGIO ▾ ALGEMEEN ▾ SPORT ▾ OPINIE ▾ XTRA ▾

Regio > Regio Oss en Uden > Oss > Ons Medisch centrum van Linkensweg naar GGD-gebouw in Oss

## Ons Medisch centrum van Linkensweg naar GGD-gebouw in Oss

03 april 2014 | Laatste update: 03 april, 14:59

2 | f | t | s



< Vorige 2 van 2 Volgende >

OSS - Ons Medisch Centrum in Oss verhuist uiterlijk begin juli van de Linkensweg naar het vrijgekomen GGD-gebouw aan de Raadhuishof. Dat wordt momenteel verbouwd.

Het is een historische overstap, want bijna veertig jaar heeft het centrum op de huidige plek gezeten. Naast het SP-honk van waaruit de partij groot is geworden. Het artsteam bevestigt dat het gaat verhuizen maar vindt het nog een tikkeltje te vroeg om daarop een toelichting te geven.

# “pilots faciliteren”

Voor een aantal kantoorpanden zijn reeds initiatiefvoorstellen opgesteld en ingediend. Deze vormen een goede basis om het transformatieproces in beweging te zetten. Oss Avenue, het concept voor de vernieuwde Raadhuislaan, moet ook in de toekomst uitnodigen tot nieuwe initiatieven.

Per verzoek wegen wij af of het past in de visie die wij voor ogen hebben. Als het past, volgen wij een procedure om het mogelijk te maken. Natuurlijk kiezen we daarbij voor de makkelijkste en snelste manier. De initiatiefnemer betaalt de kosten voor de procedure. We maken geen nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

Behalve dat we toetsen aan de visie, kijken we ook naar andere randvoorwaarden. Bijvoorbeeld randvoorwaarden vanuit milieu (geluid, externe veiligheid) en de openbare ruimte (parkeren).





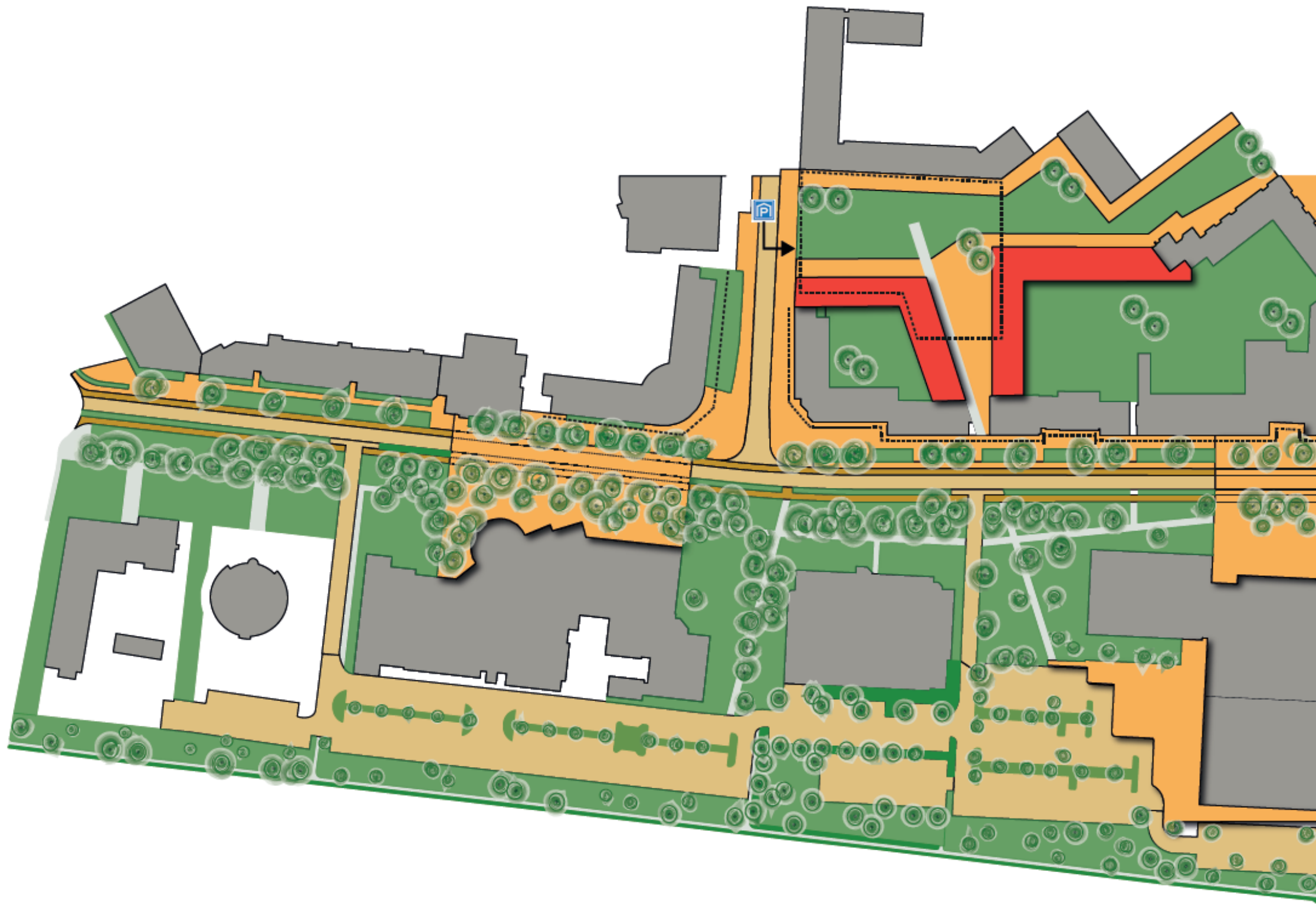




# “grenzen aanpassen aan mensen”

De thema's "van multi- naar monofunctioneel" en "pilots faciliteren" komen voort uit de nadrukkelijke behoefte om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Duidelijk is dat de grote kantoorvoorraad aan de Raadhuislaan in z'n huidige vorm geen toekomst heeft. Functieverruiming is gewenst. Regelgeving, bestemmingsplannen en beleid kunnen de gewenste dynamiek in de Raadhuislaan frustreren. Gepleit wordt voor veel ruimte voor functieverandering en initiatieven die daarvoor ontwikkeld worden. Dit vraagt aan de gemeente om te zoeken naar korte procedures om nieuw gebruik, dat past in het concept van Oss Avenue, versneld mogelijk te maken.







# “concept: raadhuispark”

Nadrukkelijk is gezocht naar een eigen identiteit van het gebied, aansluitend op het verleden, maar vooral ook met oog voor de toekomst. Uitgangspunt is dat de verblijfskwaliteit versterkt moet worden en dat het groene karakter van het gebied daarbij goede aanknopingspunten biedt. In de huidige situatie ligt het accent te zeer op de verkeersfunctie, hoe belangrijk ook voor de ontsluiting van het stadscentrum. Het groen zou de drager moeten zijn voor een toekomstige herinrichting van het openbaar gebied, waarin veel meer dan nu ruimte is voor verblijf, verpozing, flaneren etc. Dit vraagt een nieuw wegprofiel en een inrichtingsniveau, dat vergelijkbaar is met andere straten in het centrum. De heringerichte Spoorlaan is een goed referentiepunt.

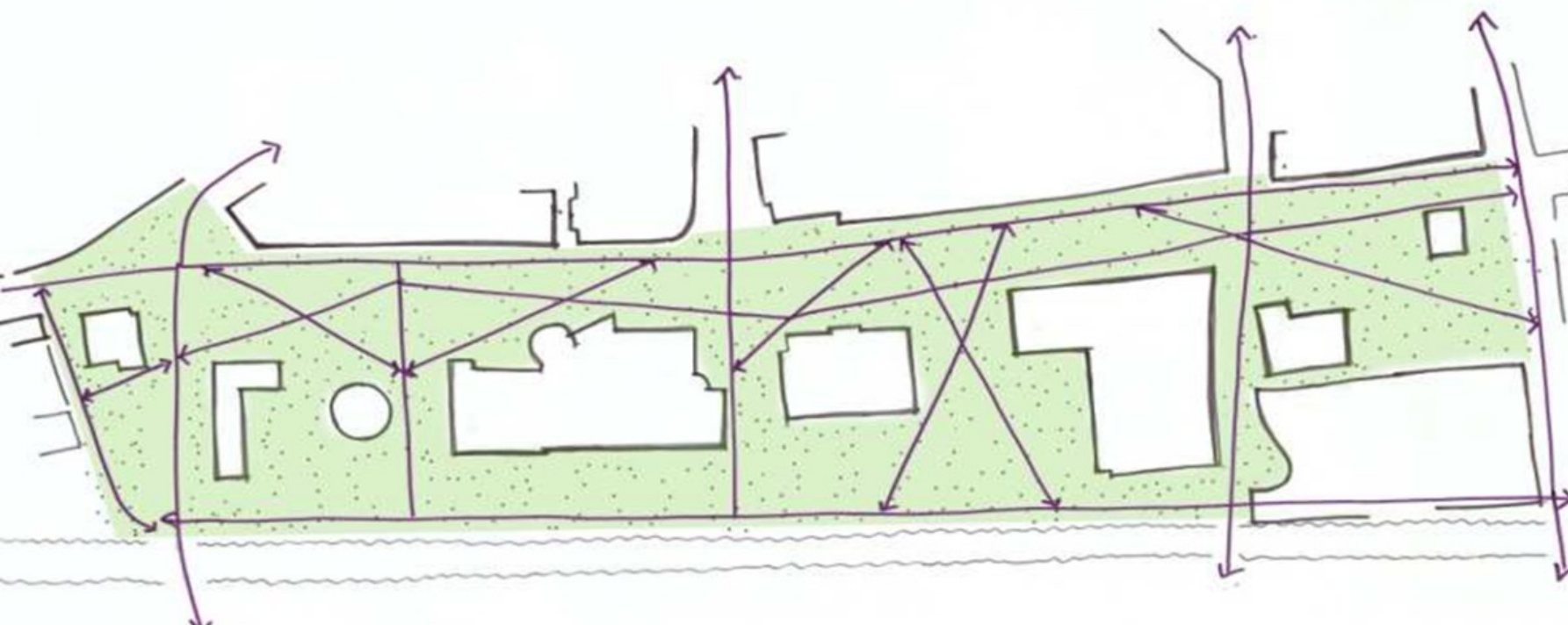
Rondom de belangrijkste stedelijke voorzieningen, het gemeentehuis en de bibliotheek / Lievekamp, zou een meer pleinachtige inrichting de verbinding met de binnenstad extra kunnen versterken. Dit vraagt een meer “shared space”-achtige benadering, waarin de auto te gast is.

In het ruimtelijke concept met een meer parkachtig karakter is de wisselwerking met de gebouwen essentieel. Het gesloten, introverte karakter van veel van de bestaande gebouwen draagt niet bij aan de gewenste verblijfskwaliteit. Hier ligt zeker ook een opgave. Het groene karakter daagt ook uit om duurzaamheid als leidraad voor de transformatie van het gebied te kiezen.

Herinrichting van de Raadhuislaan – en wellicht ook deels van de Lievekamplaan – vraagt een grote investering, die politiek geagendeerd moet worden. Aansluiting bij programmering van onderhoudsprogramma’s en mobiliteitsbeleid is noodzakelijk.



















# “gebruik maken van bestaande kwaliteiten”

De schatkist van de huidige Raadhuislaan biedt talloze kwaliteiten, zowel wat betreft bebouwing als wat betreft functies en gebruik. De bestaande mix aan functies, werken, cultuur, wonen, horeca, leisure geeft het gebied in aanzet de gewenste dynamiek en stedelijkheid. Dit maakt het gebied ook tot onderdeel van het stadscentrum. Met de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen kan dit verder versterkt worden.

Een aantal gebouwen in de Raadhuislaan vormt in positieve zin een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De laan begint met een icoon van de 19<sup>de</sup> eeuw, Villa Constance (museum Jan Cunen) en eindigt met een icoon van de Bossche School architectuur, het voormalig Waterschapsgebouw (Flexhuis). Ook de recente vernieuwing van het gemeentehuis, het eigenzinnige gebouw van de Rabobank en de inpassing van het kantoor van Nagtzaam zijn vermeldenswaardig.

Ook het aanwezige groen geeft heel veel aanknopingspunten voor het uitbouwen van het “Raadhuislaan-park” concept. Dit geldt zeker voor het Stadspark (tuin bij het museum), maar ook voor de bestaande bomen.







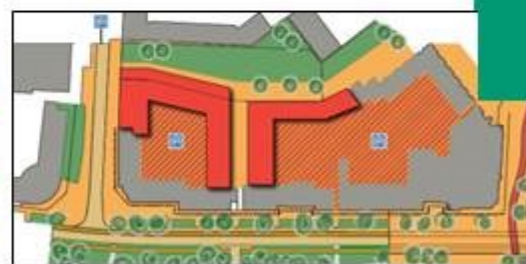
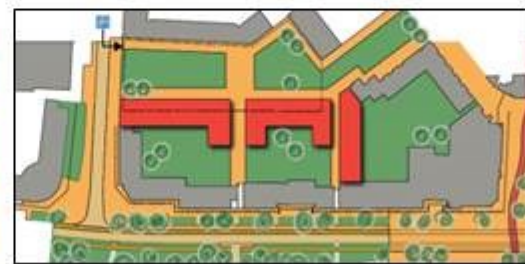
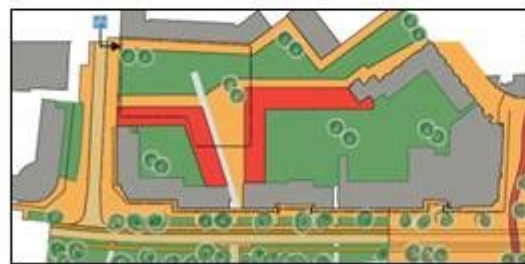
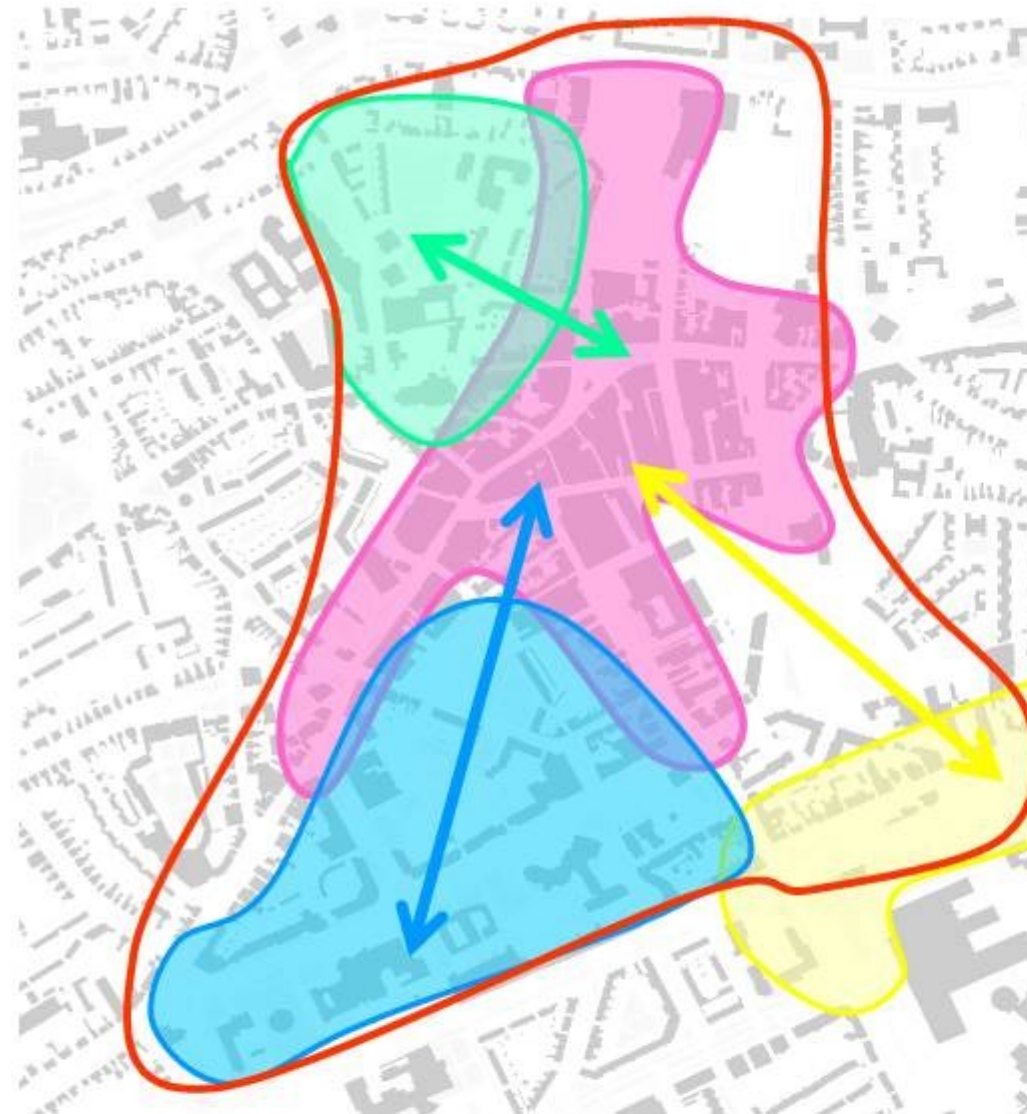
# “samenhang met centrum”

De wens om het gebied nadrukkelijker te verbinden met het winkelgebied in het stadscentrum wordt door alle betrokkenen onderschreven. Met al zijn stedelijke functies is de Raadhuislaan en omgeving wel onderdeel van het centrum, maar in de praktijk wordt dat niet zo beleefd. In de Visie Dynamisch Stadscentrum is als een van de opgaven omschreven om deze relatie te versterken. In de verkennende studies bij die visie zijn de kansen aangegeven om via Jurgensplein en Maasvallei een aantrekkelijke verbinding te maken naar het centrum. Herontwikkeling van de huidige parkeerterreinen is daarbij de inzet, waardoor ook ruimte ontstaat voor aanvullende functies in het gebied.

In de workshop en de uitwerkingen daarvan is deze opgave globaal verkend en lijken er genoeg aanknopingspunten voor een integrale herontwikkeling, in ieder geval voor de Maasvallei. Voorwaarde is wel dat er een gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd, die deels door de nieuwe functies gefinancierd zal moeten worden. Invulling van het gebied met bijvoorbeeld grondgebonden woon-/werkwoningen zou een goede invulling kunnen zijn. Ook zijn hierbij mogelijkheden voor uitbouw van de bestaande kantoorgebouwen, mocht daar behoefte aan zijn.

De nieuwe groene stedelijke ruimte die hierdoor ontstaat geeft een rechtstreekse verbinding tussen Jurgensplein en Lievekamplaan (bioscoop). De fysieke verbinding naar de Raadhuislaan – tussen de bestaande kantoorgebouwen door – is een belangrijk onderdeel van de opgave. De huidige onderdoorgangen zijn te klein en onaantrekkelijk.

De samenhang met het centrum wordt ook gerealiseerd door de inrichting van de openbare ruimte meer “centrum-kwaliteit” te geven. Gebakken klinkers, fraaie verlichting en straatmeubilair, conform de standaard in het centrum. De inrichtingskwaliteit van de Spoorlaan is een goede referentie.

















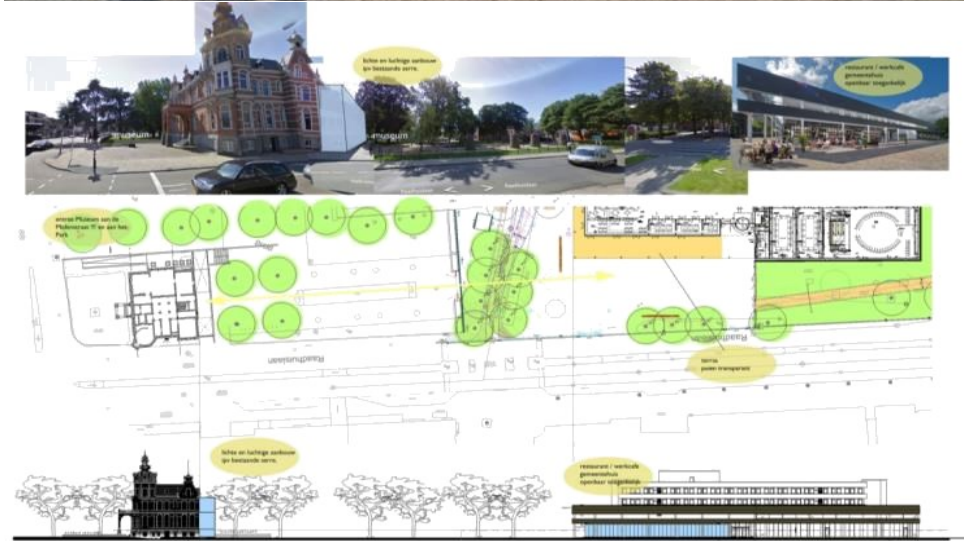


# “transformatie van de plint”

Veel gebouwen in de Raadhuislaan hebben een gesloten, introvert karakter en dragen zo onvoldoende bij aan de gewenste uitstraling. Met name voor de begane grond (en soms 1<sup>ste</sup> verdieping) is veel meer openheid en transparantie gewenst. Hier zouden in de toekomst functies zoals bijvoorbeeld werken, ondersteunende horeca en dienstverlening nadrukkelijker zichtbaar moeten zijn.

Deze uitdaging geldt voor de bestaande kantoorgebouwen, maar zeker ook voor andere gebouwen, zoals de bibliotheek / Lievekamp, het museum en de bioscoop. Zelfs voor het gerenoveerde gemeentehuis. Bij de aandacht voor de plint hoort ook de aandacht voor de entrees van gebouwen. Deze zijn in de huidige situatie vaak erg ondergeschikt en nauwelijks herkenbaar.

Functieverandering zou in veel gevallen ook een vernieuwd beeld van gebouwen op kunnen leveren. Bijvoorbeeld transformatie van verdiepingen naar wonen zou in de gevels tot uitdrukking kunnen komen en daarmee kunnen bijdragen aan een nieuw beeld, passend bij Oss Avenue.











# “duurzaamheid”

De transformatie van de Raadhuislaan biedt op allerlei terreinen kansen voor duurzaamheid. Uiteraard is het hergebruik van bestaande gebouwen al één van de grootste bijdragen in die zin. De verbouwing van het gemeentehuis laat zien dat de lat erg hoog gelegd kan worden met tal van duurzame maatregelen.

Bij alle gebouwen zijn er mogelijkheden voor zonne-energie, groene daken en gevels, windturbines etc. etc.. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte zal duurzaamheid een uitgangspunt zijn.

Duurzaamheid betekent ook langdurige en robuuste aanwezigheid van functies, faciliteiten. En ook langdurige relaties met elkaar, de omgeving en het publiek.







**RAADHUIS BOULEVARD**

**LIEVEKAMP KWARTIER**

**CENTRAL OSS**

**GROENE LONG**

**MAASVALLEI**

**RAADHUISLAAN 2.0**

**OSS AVENUE**

**RHL**

**RAADHUISPARK**



# “gebied in plaats van laan”

De Raadhuislaan wordt nu vooral gezien als kantorenstraat, met een aantal bijzondere functies daartussen. En als verkeersverbinding, ontsluiting van het stadscentrum. Voor een vitale toekomst als stedelijke locatie voor tal van functies is het belangrijk om de Raadhuislaan meer als gebied te gaan benaderen en ook zo naar buiten toe uit te dragen.

Verskillende benamingen voor het gebied hebben inmiddels de revue gepasseerd, allemaal met als doel het nieuwe karakter te benadrukken. Het karakter als dynamisch, stedelijk, groen maar vooral ook bijzonder gebied. Als Bende van de Raadhuislaan kiezen we voor: “Oss Avenue”.

In communicatie en gebiedspromotie is het goed om naam en inhoud gezamenlijk uit te dragen door alle betrokkenen. Daarmee kan het gebied op de kaart worden gezet. Het is aan deze betrokkenen om alle nieuwe media en andere mogelijkheden te gebruiken om Oss Avenue de wereld in te zenden.

Naast website, app, nieuwsbrief en logo kunnen vooral evenementen bijdragen aan de bekendheid met het gebied. Met de aanwezige culturele instellingen ligt hier een kans voor open doel.

Door dit nieuwe perspectief op de Raadhuislaan komen er veel meer mogelijkheden in zicht. De potentie wordt enorm vergroot.







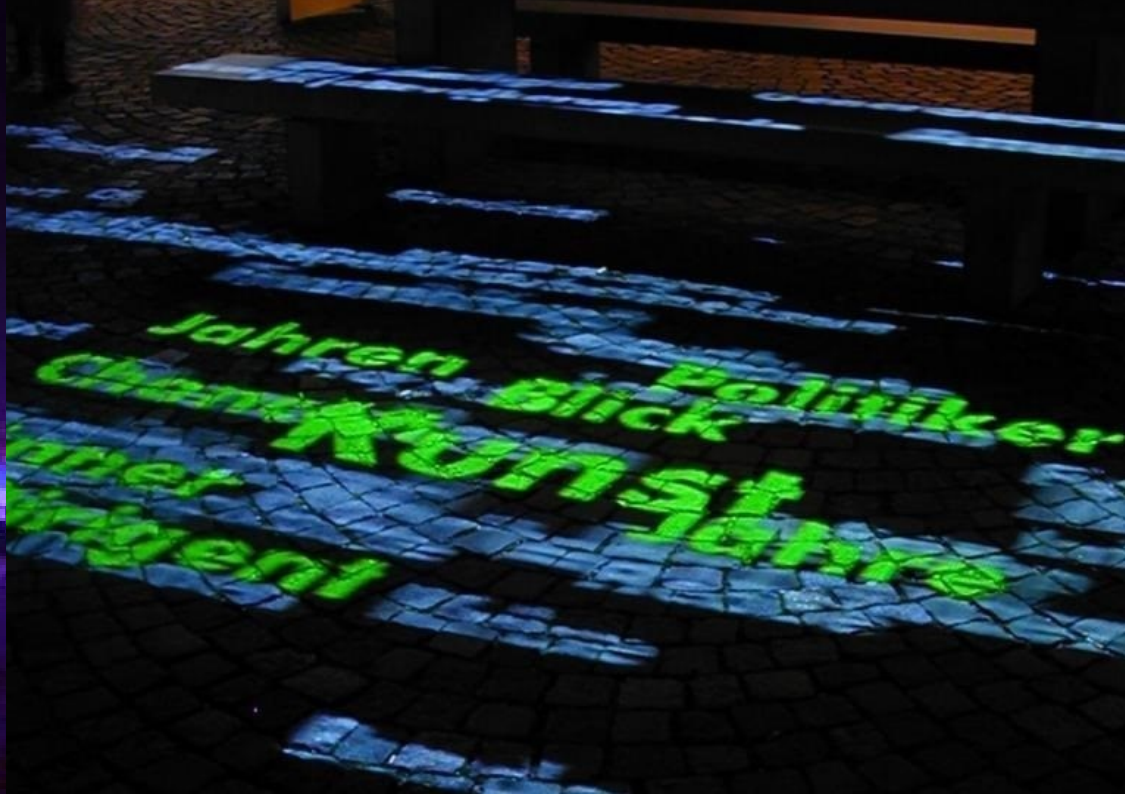




## “parkmanagement, co-creatie”

Als we samen het Attractor Field hebben gecreëerd moeten we het tot leven brengen en levendig houden. Daarvoor hebben we een gedreven en gepassioneerde “Avenue-ranger” nodig. En een wervende aanpak om Oss Avenue op de kaart te zetten en te verkopen. Dit is een co-creatie van alle belanghebbenden.









## “raadhuislaan: place to be”

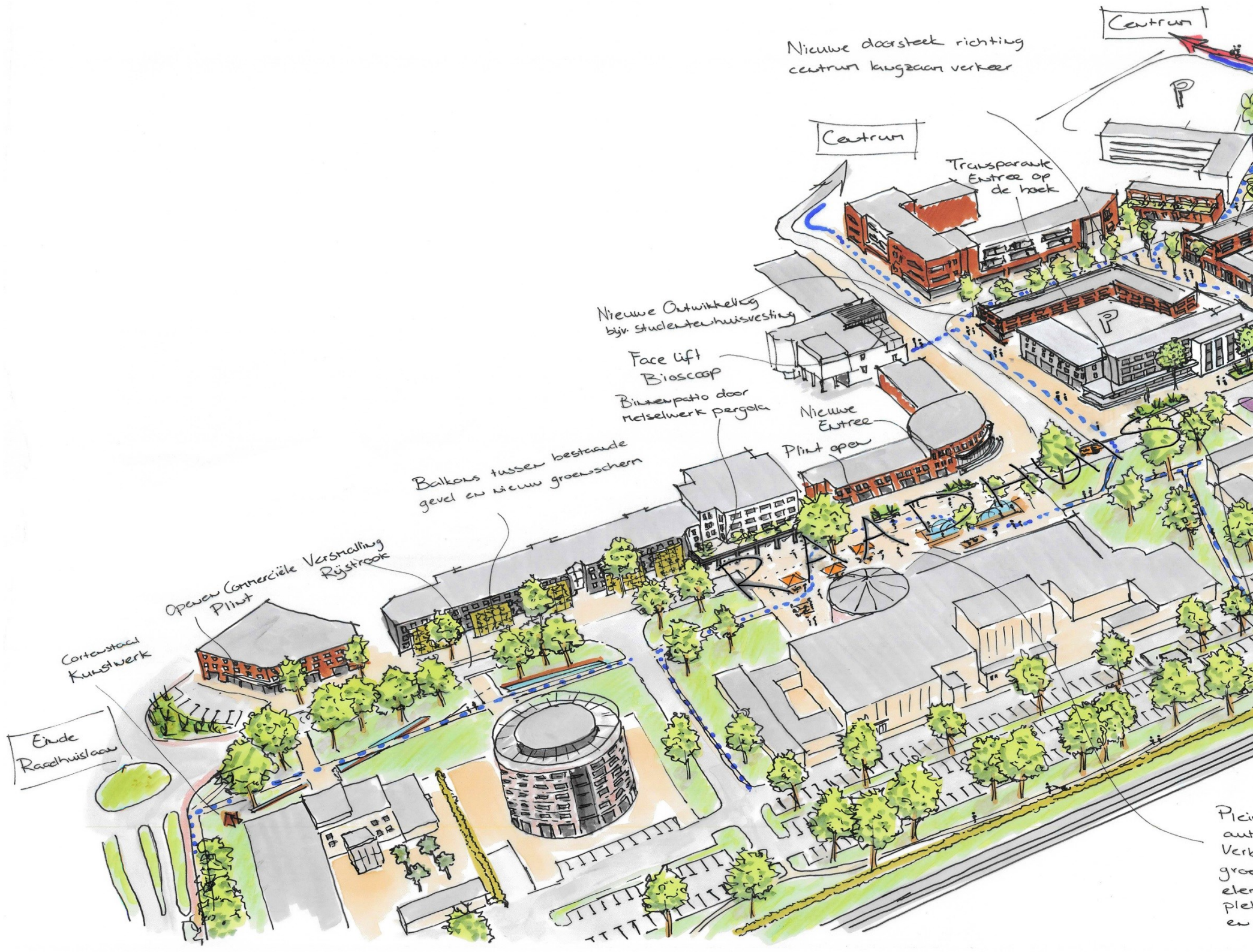
Door een integrale aanpak van de Raadhuislaan in termen van gebruik, ruimtelijke kwaliteit en promotie moet het gebied zich gaan bewijzen als locatie in de stad en in de regio. Naast een zorgvuldige aanpak met ruimte voor nieuwe functies en aanpassingen van gebouwen en openbare ruimte zullen vooral meer onorthodoxe activiteiten en ingrepen het gebied op de kaart zetten. Een spraakmakende (tijdelijke) functie in een van de leegstaande kantoren, een markant kunstwerk of een state of the art evenement..... Het zal meer los maken dan alle goedbedoelde aanpassingen die ook gewenst zijn.

‘Place making’ is het begin van wezenlijke verandering. Betrokkenen worden aangemoedigd om dit samen op te pakken, de gemeente om dit mogelijk te maken.

Hiertoe dient het Attractor Field. Het grootse idee in woord en beeld dat als een magneet voor alles en iedereen op een natuurlijke manier aantrekkelijk is. Dit kan op vele manieren. Met tijdelijke en permanente dingen. Klein en groot. En hoeft niet perse duur. Wel onorthodox en een tikje spraakmakend.







Centrum

Nieuwe doorsteek richting centrum  
centrum langzaam verkeer

Centrum

Transparante  
Entree op  
de hoek

Nieuwe Ontwikkeling  
bijv. studentaanhuisvesting

Face lift  
Bioscoop

Binnenpatio door  
metalwerk pergola

Nieuwe  
Entree

Plint open

Balkons tussen bestaande  
gevel en nieuw groenscherm

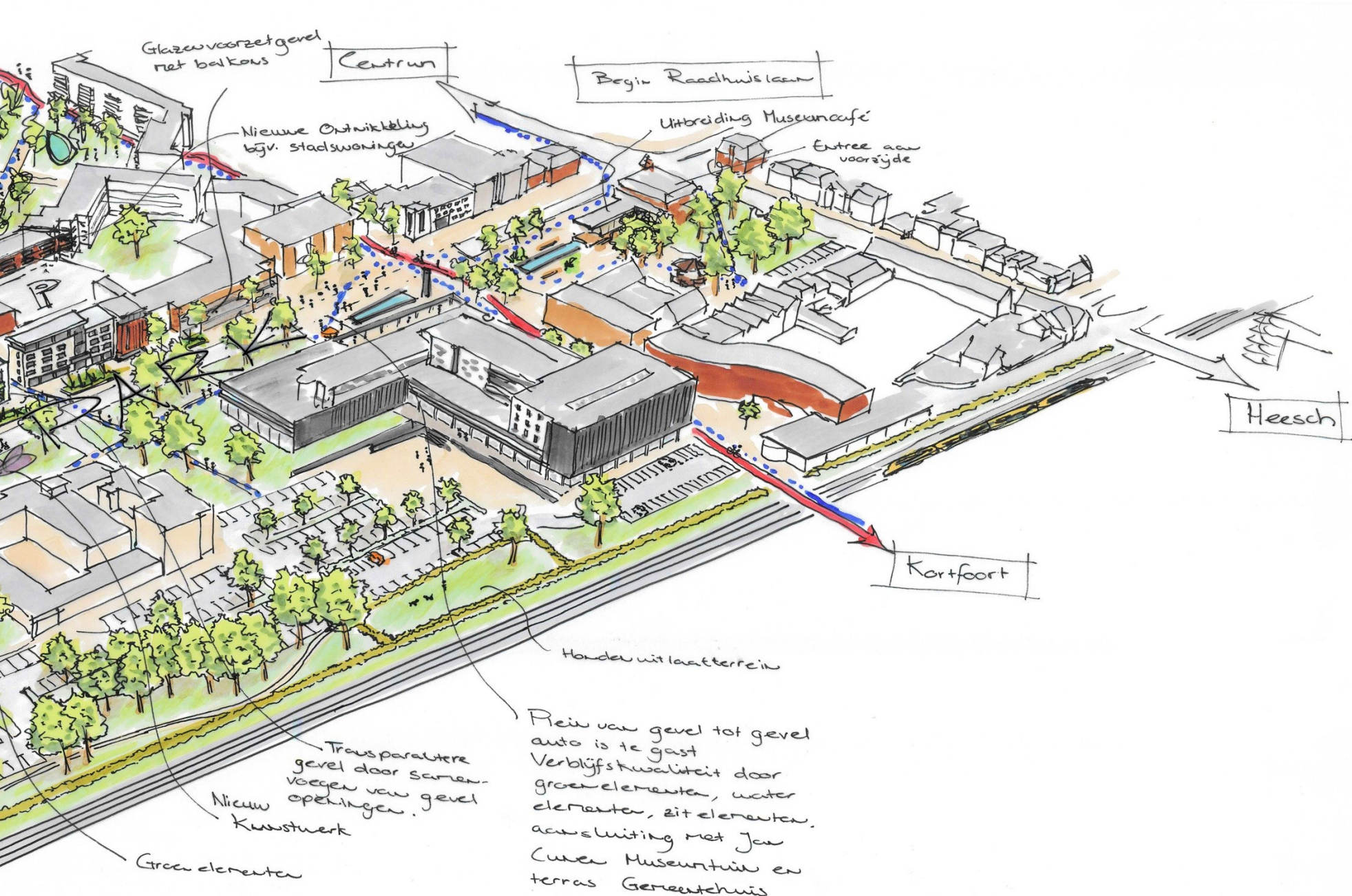
Opener Commerciële  
Plint  
Vernauwing  
Rijstrook

Cortenstaal  
Kunstwerk

Einde  
Raadhuislaan

Plein  
aut  
Verk  
groe  
elen  
plei  
en





Kortom...

Oss Avenue !!..

o van gevel tot gevel  
o is te gast  
lijfskwaliteit door  
w elementen, water  
enten (spel), lounge  
ken, zit elementen  
terras De Lievekanp

Plein van gevel tot gevel  
auto is te gast  
Verblifskwaliteit door  
groenelementen, water  
elementen, zit elementen,  
aansluiting met Jan  
Cunen Museumtuin en  
terras Gemeentehuis



# Vliegende start 'Bende van de Raadhuislaan'

door Marianne Schoone

**OSS - De Raadhuislaan in Oss staat teveel op zichzelf. Er is geen verbinding met het centrum; maar ook de gebruikers -zowel de kantoren als de Muzelinck- doen niets met elkaar. De 'Bende van de Raadhuislaan' wil dat veranderen. Er moeten gezamenlijk opgetrokken worden: er moet meer leven in de laan.**

Bij de 'Bende van Raadhuislaan' denk je niet meteen aan heren in het pak. Toch was juist die groep ruim vertegenwoordigd gistermiddag bij de sessie in het kantoor van de Osse architect Peter Elemans. Samen met Martin Hagreis, (stadsontwerper bij de gemeente) had hij het initiatief genomen voor deze workshop. Om samen met eigenaren, architecten, stedenbouwkundigen, trendwatchers, gebruikers en makelaars een oplossing te vinden voor de zorgwekkende leegstand van panden aan de Raadhuislaan.

Aan het einde van deze 'werkdag' die begon met een *urban safari* langs de gebouwen in de Raadhuislaan, kwamen de eerste conclusies en toekomstscenario's. Het moest er groener. Een Raadhuispark met meer mogelijkheden voor de voetgangers en gelige terrasjes. De saate kantore plint moet doorbroken worde

„De gebouwen moeten een mix van functies krijgen. Natuurlijk blijven er kantoren, maar waarom niet in combinatie met een kinderdagverblijf of fitnesscentrum? Als er maar een café bij zit; vanwege de openheid.”

Of je nu werkt in de Raadhuislaan of er het theater bezoekt, als je klaar bent, wil je zo snel mogelijk naar huis. Zo luidde de typing van de Raadhuislaan. „Alles is vrij introvert”, legde Centrummanager Jack van Lieshout de vinger op de zere plek. „Het is bovenaan een laan die door de stad aansluit bij



## NIEUWS

### Workshop Raadhuislaan 2.0 bezoekt Proeftuin



Op initiatief van architect Peter Elemans en Martin Hagreis, stadsontwerper van de gemeente Oss, werd op vrijdag 6 september een workshop georganiseerd.

Doel van de workshop was het benoemen van mogelijke oorzaken voor de leegstand van de kantoorpanden aan de Raadhuislaan en het bedenken van een plan van aanpak om deze leegstand tegen te gaan.

In de ochtend werden een aantal locaties aan de Raadhuislaan bezocht. Om 10.30 uur bezochten de deelnemers aan de workshop de Proeftuin. Daar gaf Martin Hagreis een interessante lezing over de geschiedenis van de ontwikkeling van het Osse centrum sinds 1918.

Voorafgaand aan de lezing werden de deelnemers welkom geheten door Proeftuin, Jacq van der Pas. Men was het met een prachtig staaltje van

## forum

WEEKBLAD  
REGIO OSSE

nieuws sport agenda foto's video's koopjes uitgaves va

kliknieuws headline → Gewonden bij ernstig

klikforum < Nieuws < Handen ineen voor de Raadhuislaan

Handen ineen voor de Raadhuislaan

plaats reactie

door Kliknieuws op 06-sep-13 19:19

origineel bericht

OSS - Peter Elemans (Elemans van den Hork architecten) en Martin Hagreis (Stadsontwerper gemeente Oss) hebben vanmiddag aan de Frankenweg 1 in Oss een workshop georganiseerd over de aanpak van leegstand in de Raadhuislaan. Dit omdat zij zich hier zorgen over maken.

Eigenaren, architecten, stedenbouwkundigen, trendwatchers, gebruikers en makelaars kwamen bij elkaar om oplossingen te bedenken. Ze zijn tot de conclusie gekomen dat de Raadhuislaan meer een onderdeel moet worden van het centrum. Cultuur moet er zichtbaarder worden en er moet meer groen komen. Het moet een mix worden van gebouwen met verschillende functies, waarbij kantoren de hoofdmoot moeten vormen. Ook de trottoirs moeten op de schop. Wethouder Hendriks Hoeksema en Jan van Loon waren te spreken over het initiatief. Hoeksema: "Het moet een gebied worden waar we met z'n allen van houden, dan zal het ook in investeren." Pandeineng

Kliknieuws



home

nieuws

sport

bernheze

carnaval

herindelingen

opinie

dtv ge

### Aanpak leegstand Raadhuislaan

Dinsdag, 03 september 2013 10:00

OSS - De gemeente Oss maakt zich zorgen over de leegstand van de panden aan de Raadhuislaan. Daarom kijkt ze vrijdag onder meer samen met eigenaren, architecten, gebruikers en makelaars naar een oplossing hiervoor.

De betrokkenen bezoeken die dag te straat om te kijken wat er precies speelt. In de middag volgen ze een workshop om ideeën te ontwikkelen wat te doen met de leegstaande panden. De conclusies worden eind van de dag gepresenteerd.

### Meer leegstand in Oss

Hoeveel panden er precies leegstaan in de Raadhuislaan, wil de gemeente niet zeggen. Dit moet tijdens de presentatie duidelijk worden. Ook is niet bekend waarom specifiek deze straat is gekozen om aan te pakken. In het verleden is er namelijk ook al gesproken over de leegstand in het centrum. "Je moet ergens beginnen", was het enige wat een gemeentewoerdvoerder er over kwijt wilde.

autoruit



# VERVOLG.....

Het succes van Oss Avenue valt of staat met een daadkrachtig vervolg. Vanuit de 10 genoemde thema's zijn een aantal concrete acties aan te geven.

1. Functieverruiming mogelijk maken, met name voor de kantoorpanden, waar nodig beleidswijziging (kantoren) op basis van dit koersdocument en in de vorm van pilots
2. Waar mogelijk verkorte procedures inzetten bij initiatieven die in het nieuwe totaalplaatje passen
3. Herinrichting openbare ruimte agenderen
4. Herontwikkeling Maasvallei (parkeerterrein) nader verkennen
5. Transformatie van gebouwen met eigenaren verder vormgeven, zowel t.a.v. kantoren als overige (museum, bieb / Lievekamp, bioscoop etc.)
6. Gezamenlijke communicatie en promotie opstarten, wenselijkheid parkmanagement nader verkennen
7. Evenement "Oss Avenue" organiseren



# COLOFON

## DEELNEMERS WORKSHOP 6 sept. 2013

Roy van Tiel (RSP makelaars)  
Fridthjof van Leerdam (beleidsmedewerker EZ, gemeente Oss)  
Esther Kruit (Buro Kruit landschapsarchitectuur)  
Paul Kersten (expertteam kantoortransformatie)  
Marjo Steemers (jurist SO, gemeente Oss)  
Jacq van der Pas (Paspert, Raadhuislaan 19-21)  
Tom Sijpestijn (Flex Specialisten, Flexhuis, Raadhuislaan 30)  
Maarten Willems (Architectenbureau De Twee Snoeken)

Ronald van Riet (RSP makelaars)  
Margret van Bohemen (accountmanager ondernemerszaken, gemeente Oss)  
Astrid Kepers (stedenbouwkundige, gemeente Oss)  
Jacco Bakker (duurzame energie)  
Gé van Tiem (afd. vastgoed gemeente Oss)  
Hans Teeuwisse (Raadhuislaan Beheer B.V., Raadhuislaan 11-13)  
Lex van Hulten (adj.dir van de Muzelinck)  
Noud Leenders (Leenders architecten)

Bart van den Hork (EH architecten)  
Lilian Tan (Blommers en Greve makelaars)  
Ien Lucas (planoloog, gemeente Oss)  
Sjef Hoogstede (IBOR, gemeente Oss)  
Sven Maas (BRO)  
Nico Smak (Shift BV)  
Martin Hagreis (Stadsontwerper gemeente Oss)  
Hester Berns (Secretaris CRK en adviseur gemeente Oss)  
Peter Elemans (EH architecten)

### Aanwezig bij de eindpresentatie:

O.a. Wethouders (Hendrik Hoeksema, Jan van Loon), Brabant Wonen, Brabants Dagblad, vertegenwoordiging bewoners Raadhuislaan, management gemeente Oss, ondernemers Raadhuislaan

## DEELNEMERS WERKBIJENKOMST RUIMTE, 28 maart 2014

Nico Smak (Shift BV)  
Bart van den Hork (EH architecten)  
Martin Hagreis (stadsontwerper gemeente Oss)  
Roel van der Linden (XYZ architecten)  
Noud Leenders (Leenders architecten)  
Henk Vugts (ontwerper Ibor, gemeente Oss)  
Esther Kruit (Kruit Kok landschapsarchitecten)  
Maarten Willems (architectenbureau De Twee Snoeken)  
Petra Wilems (nextdoor stylingadvies)  
Manon van den Hogen (projectleider gemeente Oss)  
Erwin Bos (stedenbouwkundige gemeente Oss)  
Rick van den Burgt (stagiaire)

## DEELNEMERS WERKBIJENKOMST GEBRUIK, 20 maart 2014

Tom Sijpestijn (Flexhuis)  
Roy van Tiel (RSP)  
Jack van Lieshout (centrummanager)  
Frits Vogels (Brabant Wonen)  
Mari Nelissen (Bibliotheek, Muzelinck)  
Jacq van der Pas (Paspert, Maasvallei)  
Hans Teeuwisse (Stichting Raadhuislaan Beheer BV)  
Marjo Steemers (jurist gemeente Oss)  
Pam van der Zwet (planoloog gemeente Oss)  
Manon van den Hogen (projectleider gemeente Oss)  
Carin van Maanen (ondersteuning gemeente Oss)

Oss, september 2014