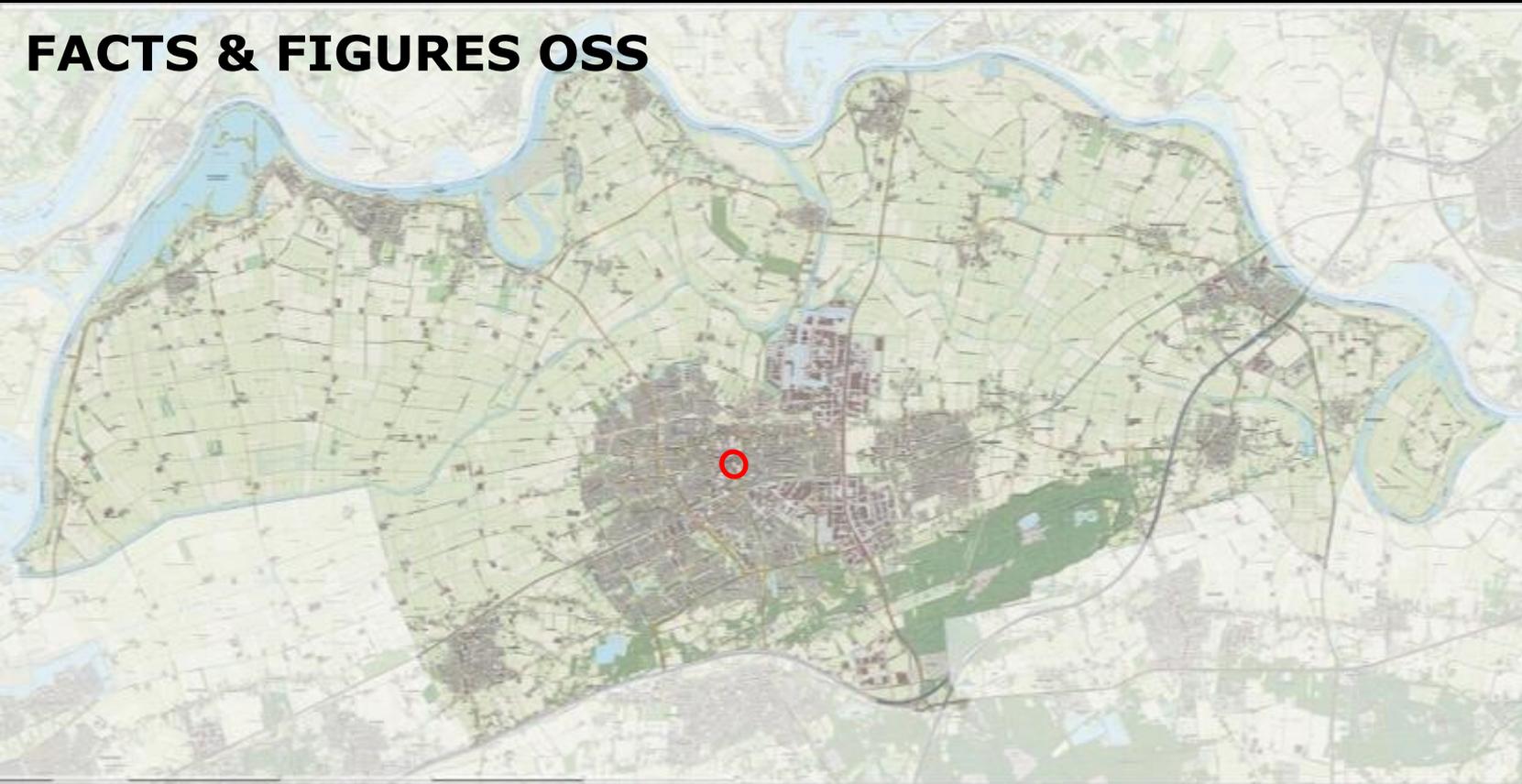




# KOERS STADSHART - WALKWARTIER

Martin Hagreis – Stadsontwerper Oss, 13 februari 2020

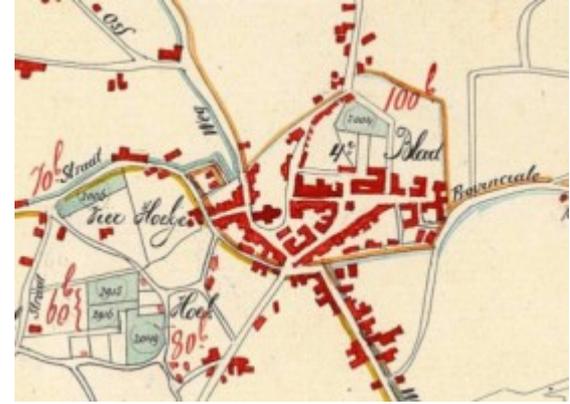
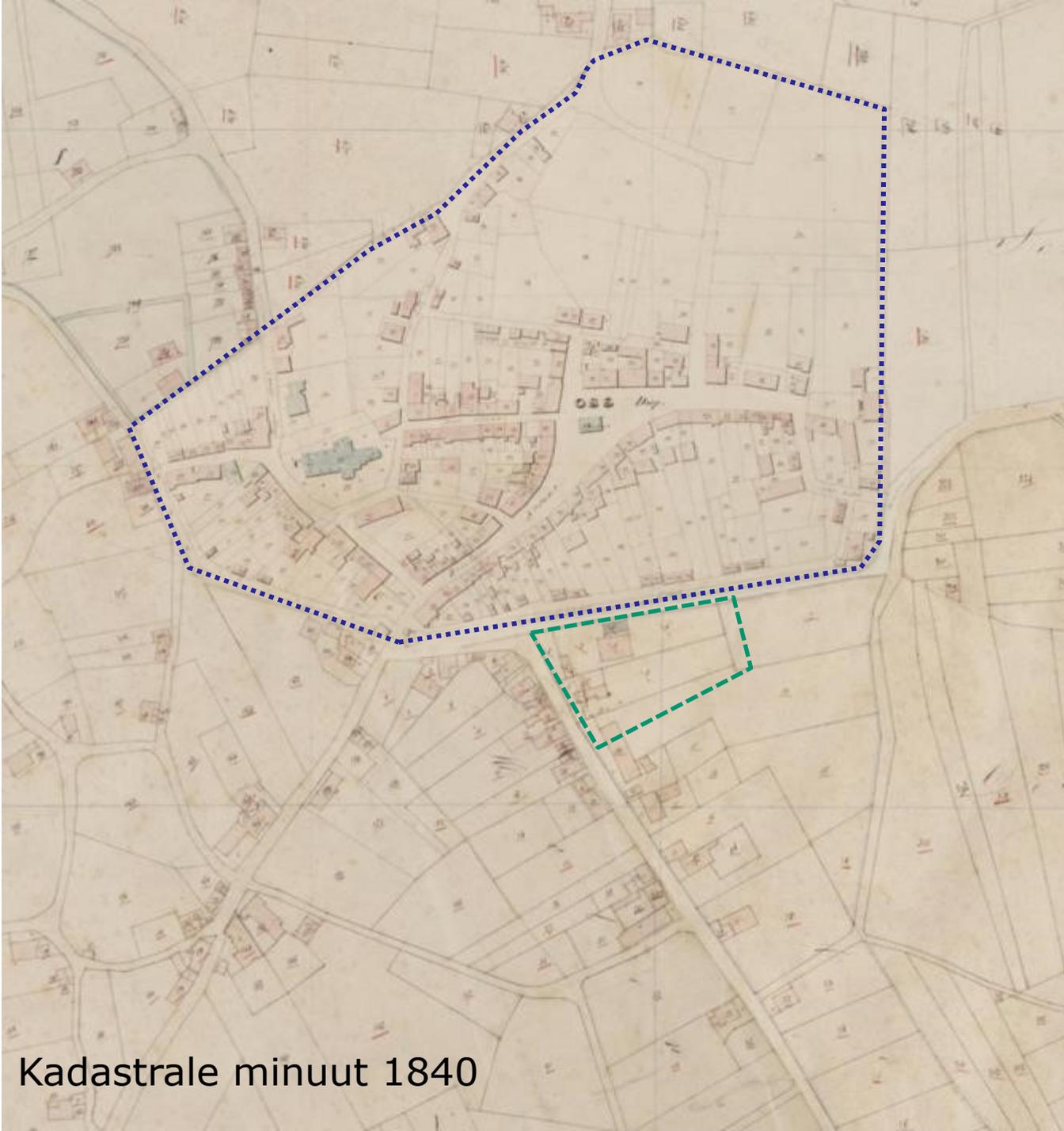
# FACTS & FIGURES OSS



- Positie in Brabant : 6e stad
- 1 stad, 23 landelijke kernen
- Inwoners: 90.376
- Beroepsbevolking: 35.040

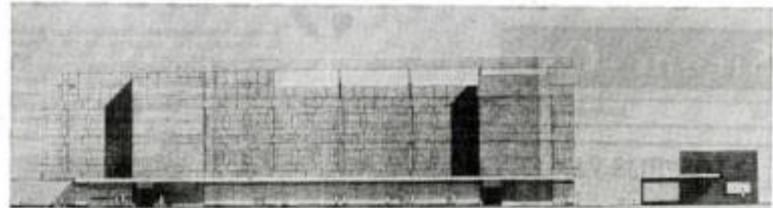
- Werkzame personen: 38.300
- Woningen: 39.131
- Grondoppervlak: 17.505 ha.





Kadastrale minuut 1840

# Nieuwbouw van Vroom en Dreesmann Oss



## Geen bezwaarschriften tegen laatste bouwplan

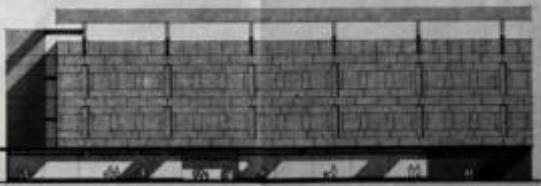
OSS, 21 december. — Er zijn bij de gemeente Oss de bouwplan aanvragen van de afdeling van het wijkbestuur behandeld. Deze aanvraag heeft nogal wat problemen opgeleverd in verband met de randblijven van de afdeling van het wijkbestuur. Bij de onderhandelingen zijn verschillende alternatieven op tafel gekomen, onder meer het gebruik van beton op de bovenzijde van de gevels, onder de gevels en op het dak van het appartementencomplex. Daarbij is ook de bouwplaats van V en D enkele malen bezocht in de richting van de Walsstraat en van het appartementencomplex.

dat de directie van V en D en de gemeente Oss de bouwplan aanvragen van de afdeling van het wijkbestuur behandeld. Deze aanvraag heeft nogal wat problemen opgeleverd in verband met de randblijven van de afdeling van het wijkbestuur. Bij de onderhandelingen zijn verschillende alternatieven op tafel gekomen, onder meer het gebruik van beton op de bovenzijde van de gevels, onder de gevels en op het dak van het appartementencomplex. Daarbij is ook de bouwplaats van V en D enkele malen bezocht in de richting van de Walsstraat en van het appartementencomplex.

(ADVERTENTIE)  
**VELDAGNORGEN**  
**SLACHTHUIS OSS**  
**VOLOP VLEES**

**Situering**  
 Het appartementencomplex is gelegen op de hoek van de Walsstraat en van de Walsstraat.

noord-westgevel.



zuid-westgevel.

### Vestiging V&D - Vendet, 1969 - 1973





DONDERDAG 18 OKTOBER 1973

Verschijnt wekelijks huis-aan-huis in Oss - Berghem - Getten - Vinkel - Gewande - 1 Wild - Maren - Kessel - Lih - L.  
 Dieren - Deursen - Diefen - Denenburg - Hulszing - Overlangel - Neerlangel - Neerloon - Koolwijk - Keort - Meg

25ste JAARGANG - No. 47

# SUPER VENDET OSS OPEN



De dames aan de kassa's in de nieuwe Super Vendet hebben een heel zorgvuldige opleiding achter de rug. Als hun gezelschap compleet is, zijn er dertien kassa's geopend. Natuurlijk is dat niet doorlopend het geval, omdat het niet altijd even druk is. Maar een slim systeem zorgt ervoor, dat de wachttijden aan de kassa's niet te lang zijn. Zodra er aan de laatste in bedrijf zijnde kassa een derde klant staat te wachten, meldt een signaal dat de aanwezigheid van de volgende consument gewenst is.

Wie de kassa gepasseerd is, komt weer in de aangename „vrije ruimte“ van de Super Vendet, waar de klantenservice alle mogelijke inlichtingen verschafft (zowel over de eigen verzekeringsmogelijkheden van V & D, Vondapoli), bestellingen van grotere aantallen Vendet-artikelen opneemt, kassa's bewaart die niet in de daarvoor bestemde erankes kleunen

**Zelfbediening: gezellig, gemakkelijk, snel**  
 Eén van de dingen die u direct zal opvallen is, dat Vendet een zelfbedieningswarenhuis is. Reuze gezellig. Want u kunt er uren ronddolen, en er ook nog koffie drinken. U rekent pas af aan de uitgang. U vindt in de Vendet geen verkoopsters maar een aantal gespecialiseerde adviseurs en adviseuses, die u met raad en daad bijstaan.

## Vendet, een succesformule

De dynamiek, het aantrekkelijke artikelenpakket en de nieuwe moderne formule van de Vendet warenhuizen slaan aan. Dat is reeds bewezen. U kunt daar in Oss over een week voortaan velop van profiteren. Dat Vroom & Dreesmann er helemaal achter staat blijkt wel, dat er in de komende 10 jaar zo'n vijftig Vendets door heel Nederland zullen verschijnen.



# Planontwikkeling 2008 - 2015





# MIDSIZE BRABANT

**Midsized problematiek: aanpak leegstand / monofunctioneel stadscentrum >> transitie / revitalisatie / herpositionering:**

## MIDSIZE BRABANT

VERKENNING VAN DE TOEKOMST VOOR  
BRABANTSE MIDDELGROTE STEDEN

### KOERS STADSHART (2016)

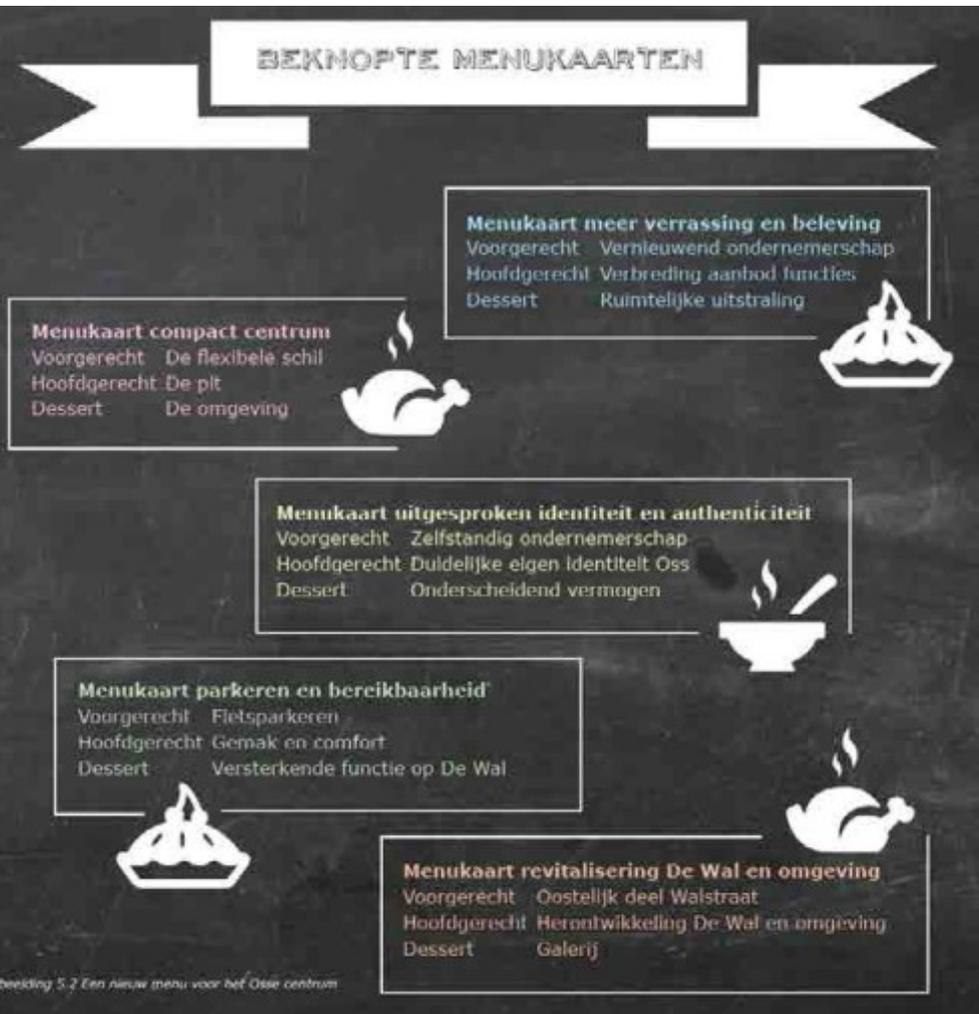
- **KOERS: compacter centrum !!, terugdringen m2's detailhandel**
- **KOERS: functiemenging >> cultuur en binnenstedelijk wonen (naast detailhandel, horeca, werken, evenementen.....)**
- **KOERS: investeren in ruimtelijke en functionele kwaliteit**

**>>>> kansen in Walkwartier Oss**



# Koers Stadshart Oss

“Een toekomstbestendig Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken”



Abbeelding 5.2 Een nieuw menu voor het Ossse centrum

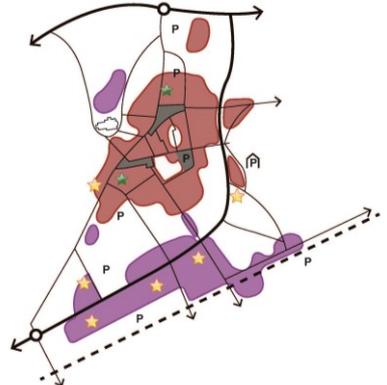
## MENU'S KOERS STADSHART

- **Revitalisering De Wal e.o.:** Herontwikkeling locatie V&D – De Wal
- **Verrassing en beleving:** verbreding functies (wonen, cultuur, retail, horeca) / ruimtelijke uitstraling
- **Compact centrum:** concentratie op de pit
- **Uitgesproken identiteit:** duidelijke eigen identiteit
- **Parkeren en bereikbaarheid:** versterkende functie De Wal

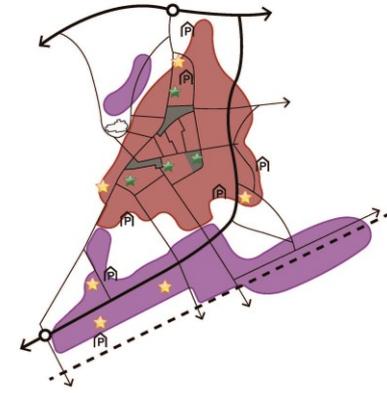
+ kansen voor samenhangende groenstructuur stadscentrum.....

# Koers Stadshart Oss

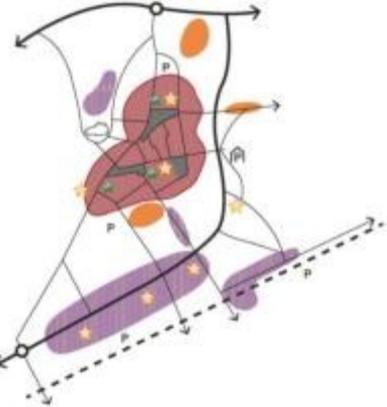
“Een toekomstbestendig Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken”



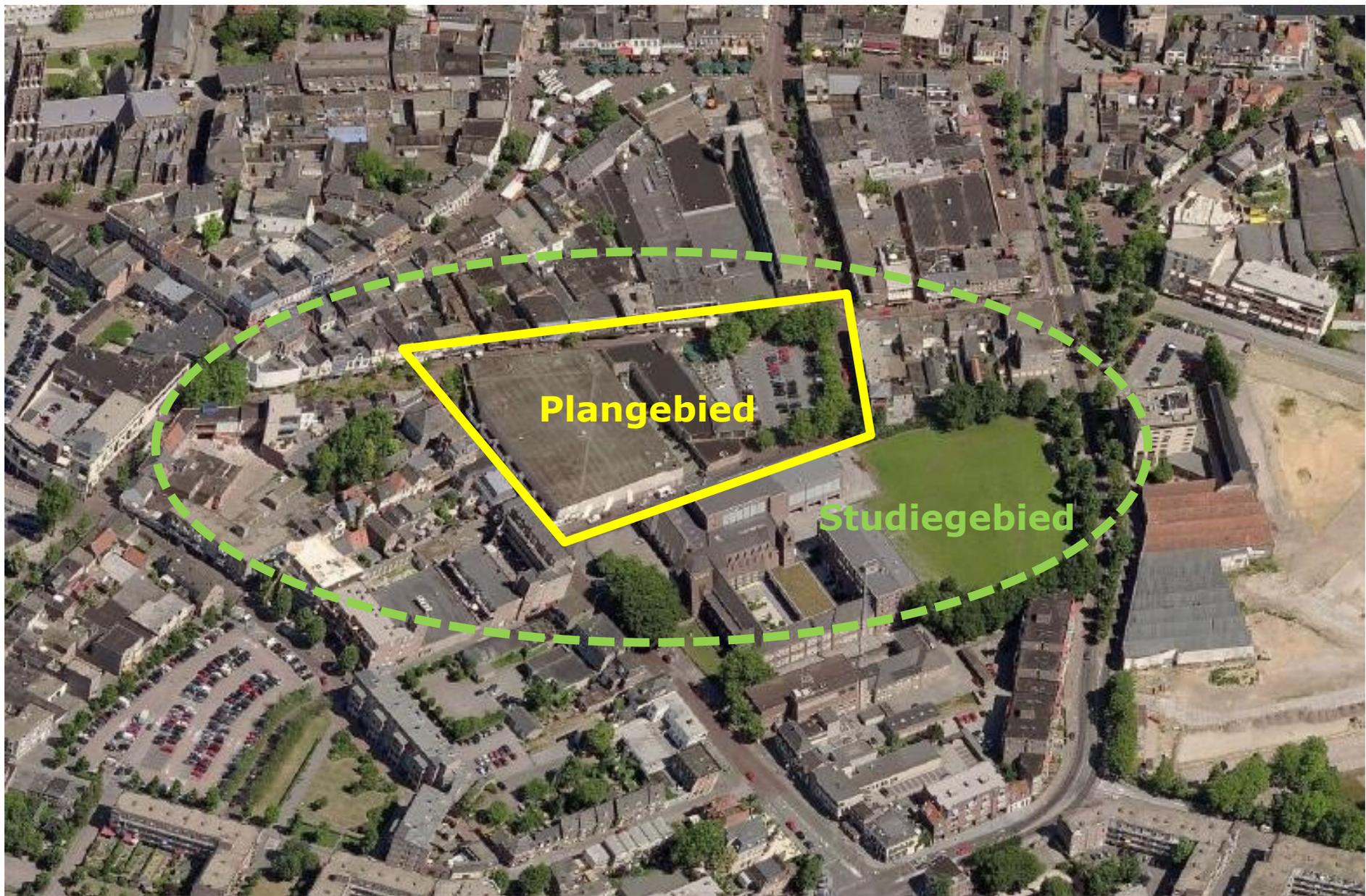
**Dynamisch Stadscentrum (2010)**



**Huidige situatie (2016)**



**Toekomst: compact centrum**



**Plangebied**

**Studiegebied**

**Locatie V&D – De Wal, Oss**

# Uitgangspunten

- Geen nieuwe onderzoeken, maar werken vanuit beschikbare onderzoeksgegevens.
- Het centrum is veel méér dan een winkelcentrum: het is het Hart van de Stad.
- Geen tijdelijke, maar een permanente oplossing (eventueel in stappen, maar altijd met een heldere stip aan de horizon).
- Denken vanuit de functies van de locatie en het gebouw, niet andersom!
- Kiezen voor kwaliteit, vooral in onderscheidende architectuur.
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid en actief ondernemerschap van alle betrokken partijen.



▲ Een impressie van het 'UIThuis' zoals het er volgens de denktank van betrokken Ondernemers uit Oss kunnen zien. © @Studio 412

## Denktank Oss pleit voor sloop V&D-winkel en bouw 'UIThuis' in centrum

OSS - Blijft Oss soebatten met het centrum en zakt de stad in tien jaar weg tot anonieme forenzenplaats? Of worden er nu toch echt knopen doorgehakt en wordt afgerekend met de lelijkste en meest nutteloze obstakels in de stad? Als het aan een denktank van Osse ondernemers in de retail-, onderwijs-, en cultuursector ligt wordt het de laatste optie. Zaterdag presenteerden ze een zeer ambitieus perspectief aan raadsleden en wethouders.

Thuis in Oss

manifest

UIThuis



### Educatie

- Huiswerkbegeleiding
- Volwassenonderwijs van de Valkuniversiteit
- Digibout
- Leercentrum van het ROCT

### Cultuur

- Stadsarchief
- Erfgoedorganisaties
- Expositieruimtes
- Popkollektief

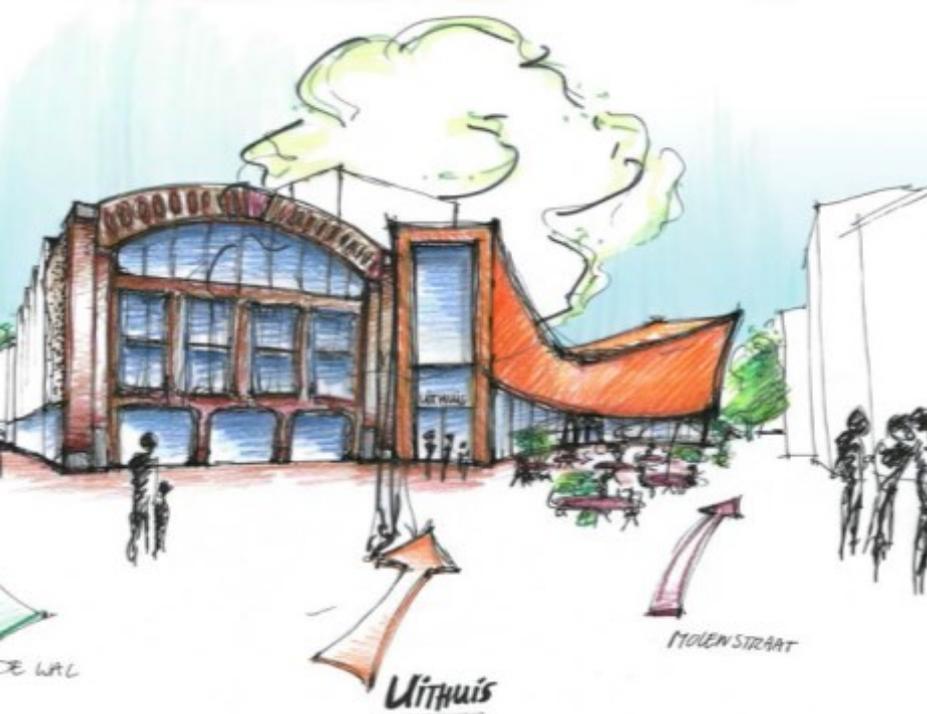
### Weldin

- Rechtswinkel
- Kinderopvang
- CGD (goand eten en leven)
- Vijfjillgersentrale
- Aanbod voor nieuwkomen en migranten
- CV-dieck (JWV)
- Inburgeringscursussen (ROO)
- Arbeidsbemiddeling
- Belastingtips (Belastingdienst)

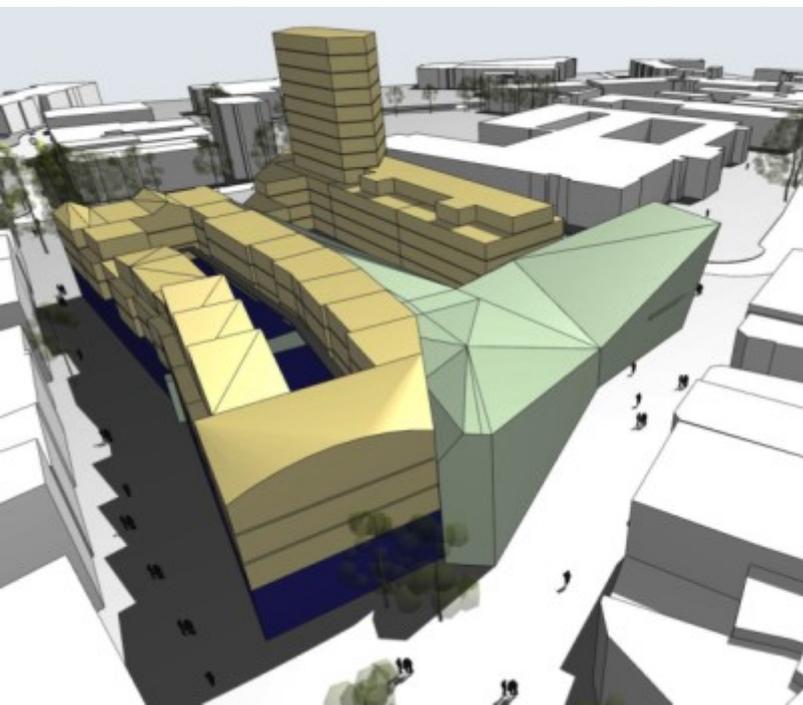
### Zelfontplooiing

- Cursussen broodbakken, Thuis koken of drummen (Huzelrock)
- 'Omgaan met depressie' en rouwverwerking (Oss Weldin)
- Workshops voor laaggeletterden
- Voorleesessies
- Taalcafé
- PC-dokter
- Reparicafé
- Buurprojecten
- Armatetechniek (particuliere aanbieder)...





Uitwerking **WALKWARTIER**, 2018  
Liesbeth van der Pol (DOK architecten)  
Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling





knoop/  
ontmoetingsplek

horeca en  
theather

route naar  
parkeerplaats

Walkwarter

ontmoeten  
- informeel  
- podium

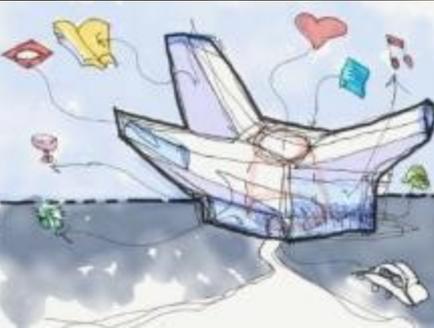
# **OPGAVE WALKWARTIER**

## **PROGRAMMA:**

- **Ca. 2.500 m<sup>2</sup> retail / horeca (nu: ca. 5.800 m<sup>2</sup> !! )**
- **Ca. 10.000 m<sup>2</sup> wonen**
- **Ca. 4.000 m<sup>2</sup> cultuur (UIThuis)**
- **Parkeren bewoners, werknemers**

## **RUIMTELIJK:**

- **Goede inpassing in ruimtelijke structuur centrum**
- **Samenhangend plan vanuit visie op openbare ruimte**
- **Aansluiting op schaal omgeving**
- **Bijzondere architectuur**
- **Kansen voor groen in centrum**





OSCH.

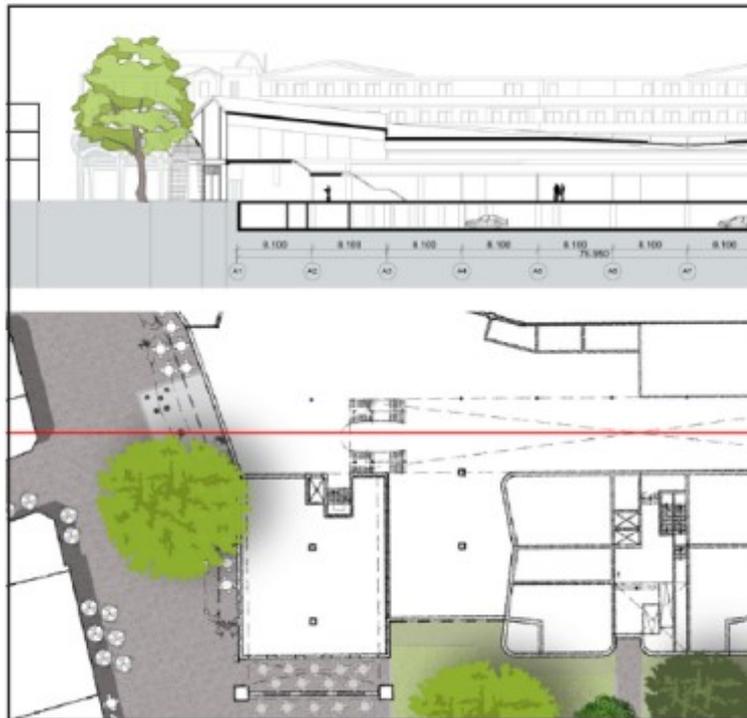
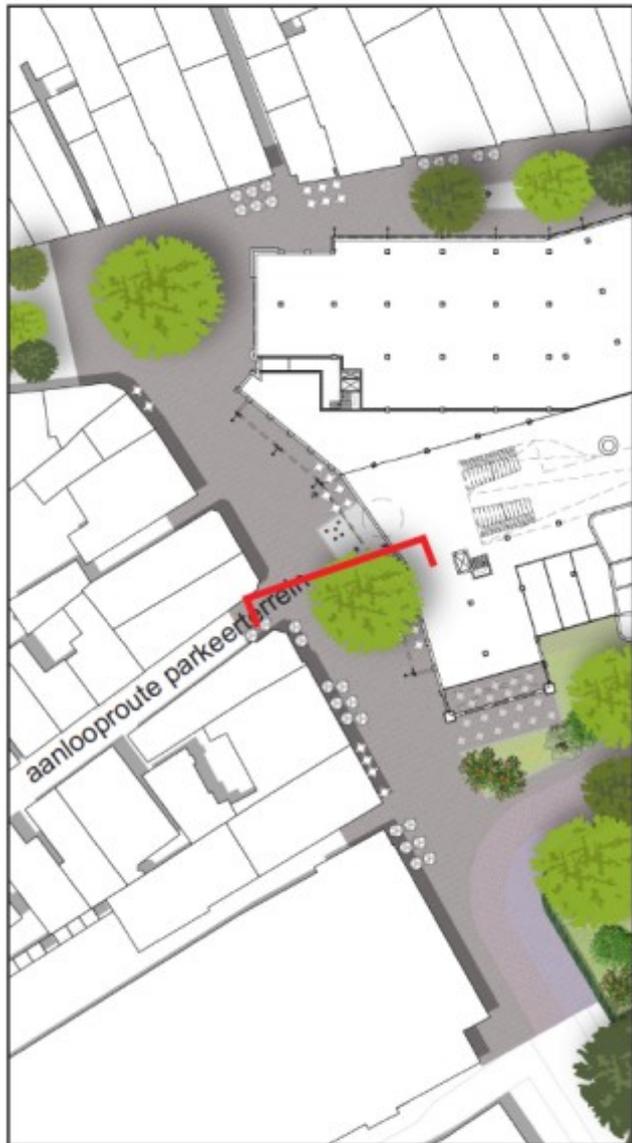
Molenstraat.

anathandel Berkers Verbunt Asten N Br No 98

# OPENBARE RUIIMTE







Knooppunt en ontmoetingsplek



tapijtje, meubel, boom: markering entree UITHuis



terras op avondzon



terras in tuin

Molenstraat



intiem ontmoetingsplein



diverse soorten beplanting in stroken



podium / ontmoetingsplek / speelaanleiding



cultuur: evenementen



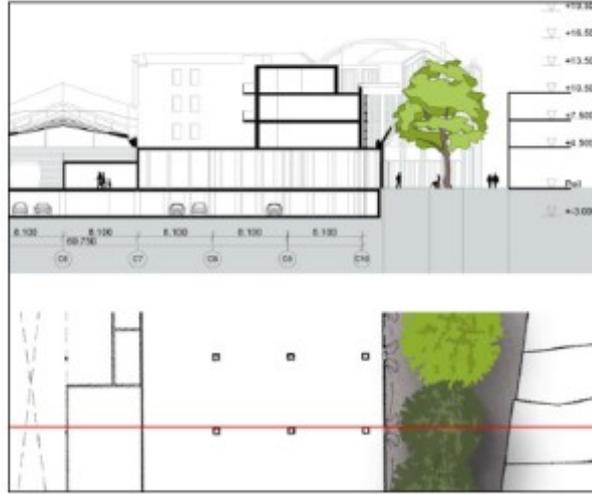
biodiversiteit



lunch pauze scholieren



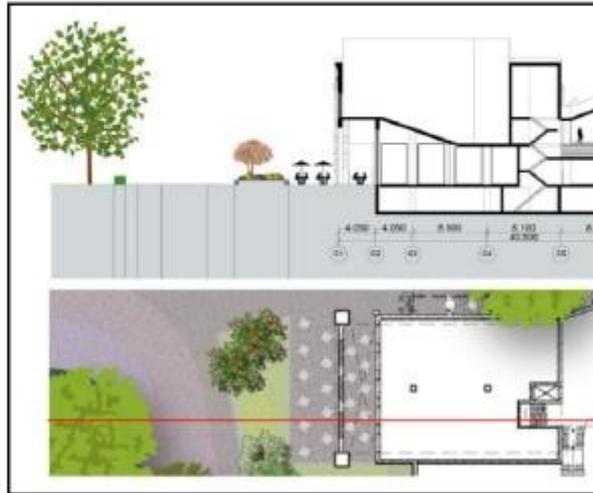
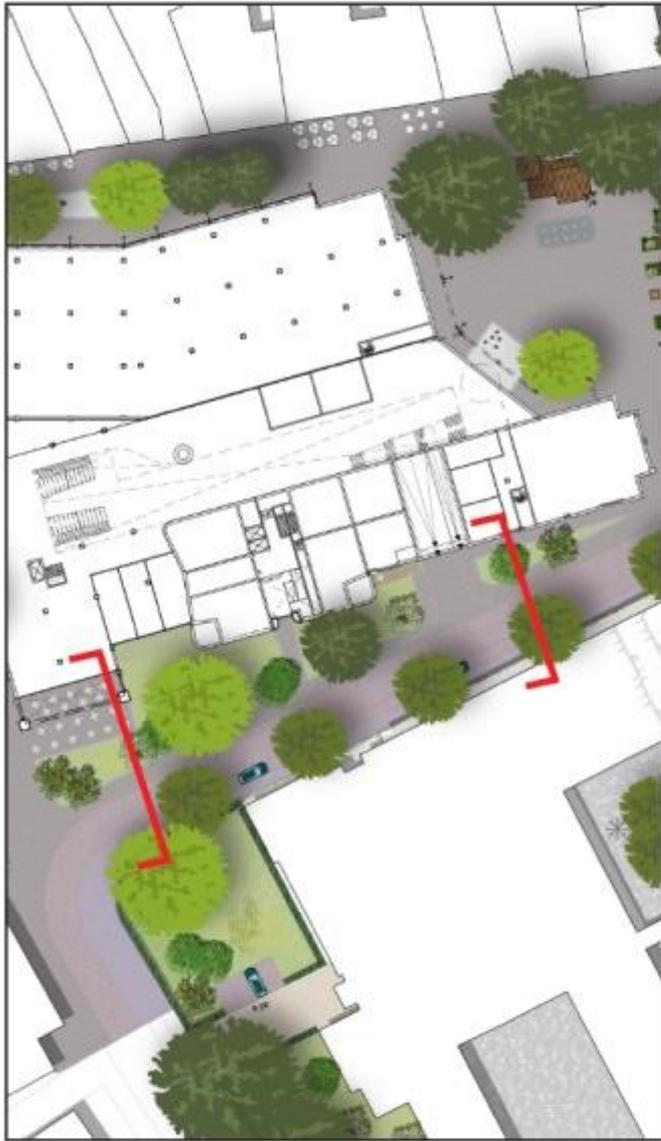
onderzoeken fontein



bomen in winkelstraat



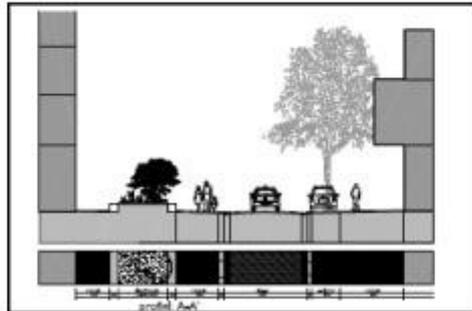
tapijtte in andere verharding in midden straat



terras aan tuin



kleurrijke vlinderlokkende beplanting



terrein TBL betrekken bij straat



verhoogde band tussen tuin en trottoir



beplanting en bomen: biodiversiteit, kleur in alle seizoenen



sporten/trimparcourt/bootcamp



veld



aanleiding tot bewegen



plek voor evenementen



ontmoeten



parkeren in het groen



smart en interactief



educatie



biodiversiteit

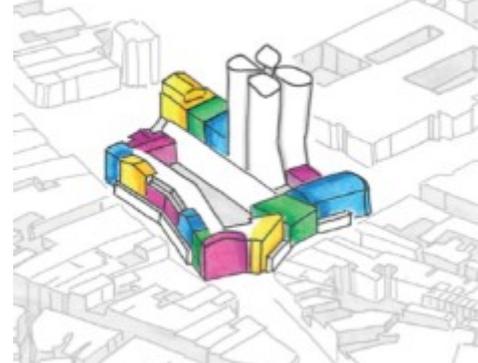
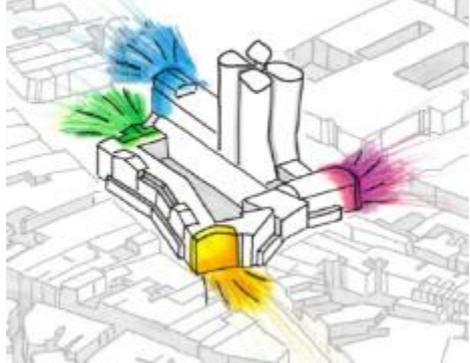
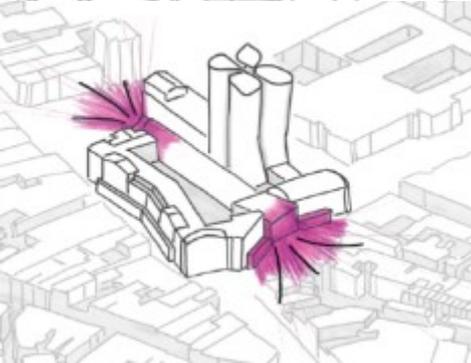
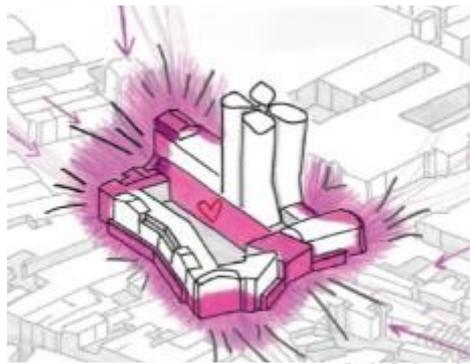
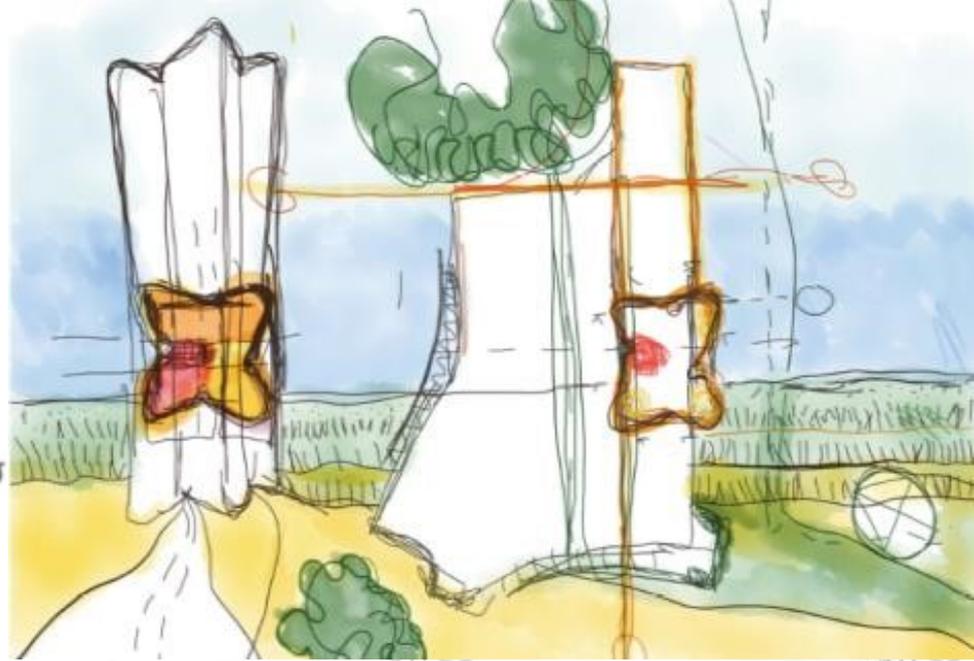
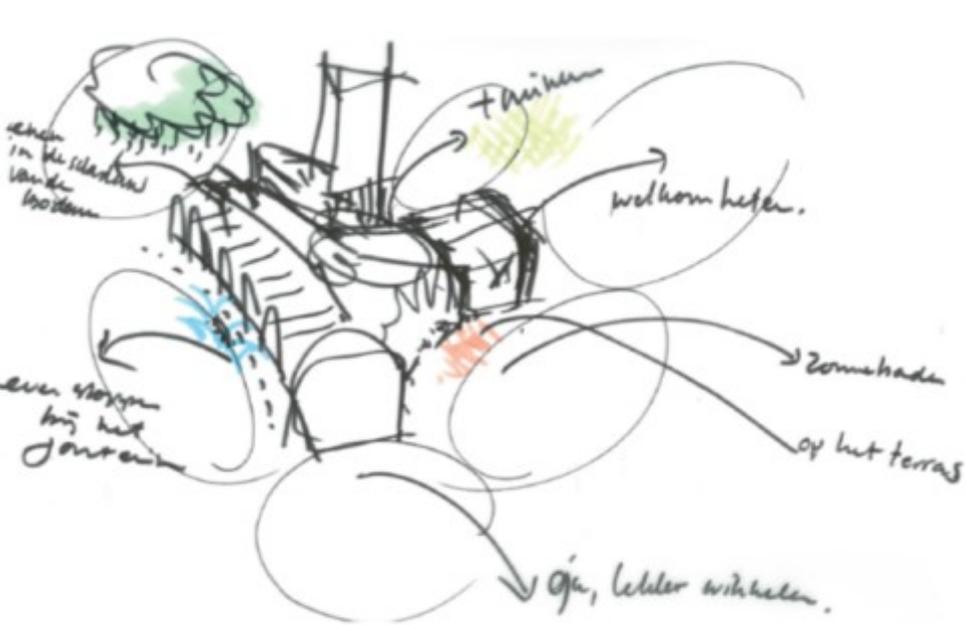


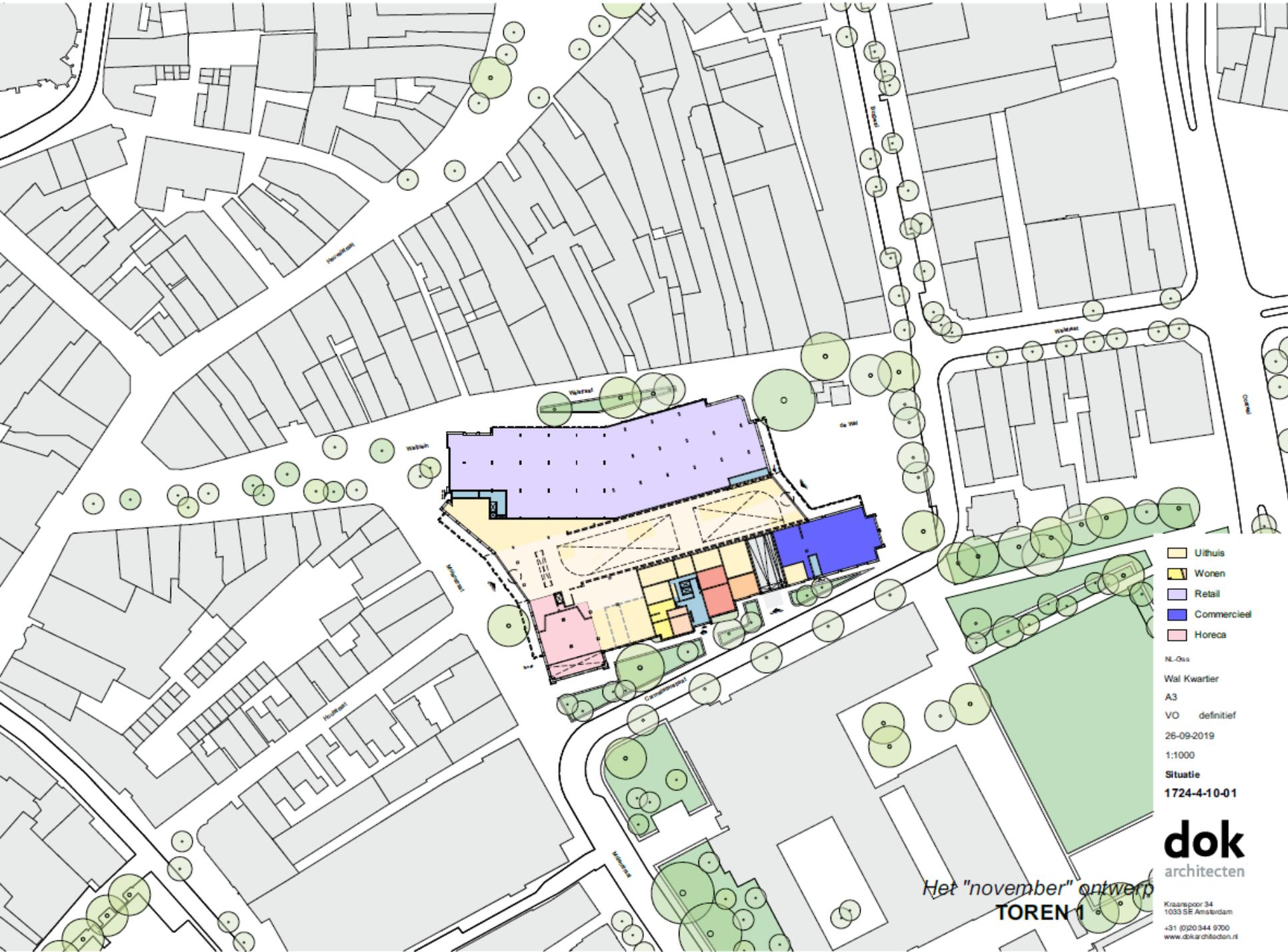
klimpoort bij entree



# HET GEBOUWCOMPLEX







- Uit huis
- Wonen
- Retail
- Commerciel
- Horeca

N.-Oss  
Wal Kwartier  
A3  
VO definitief  
26-09-2019  
1:1000  
**Situatie**  
**1724-4-10-01**

**dok**  
architecten

Kraanspoor 34  
1033 SE Amsterdam  
+31 (0)20 344 9700  
www.dokarchitecten.nl

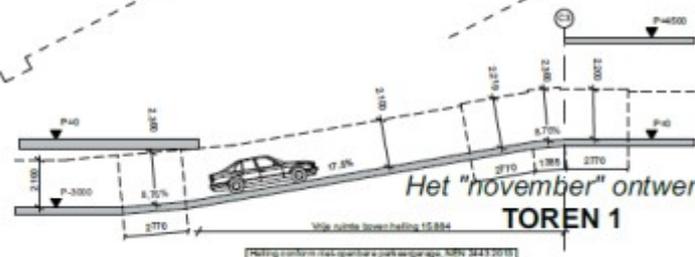
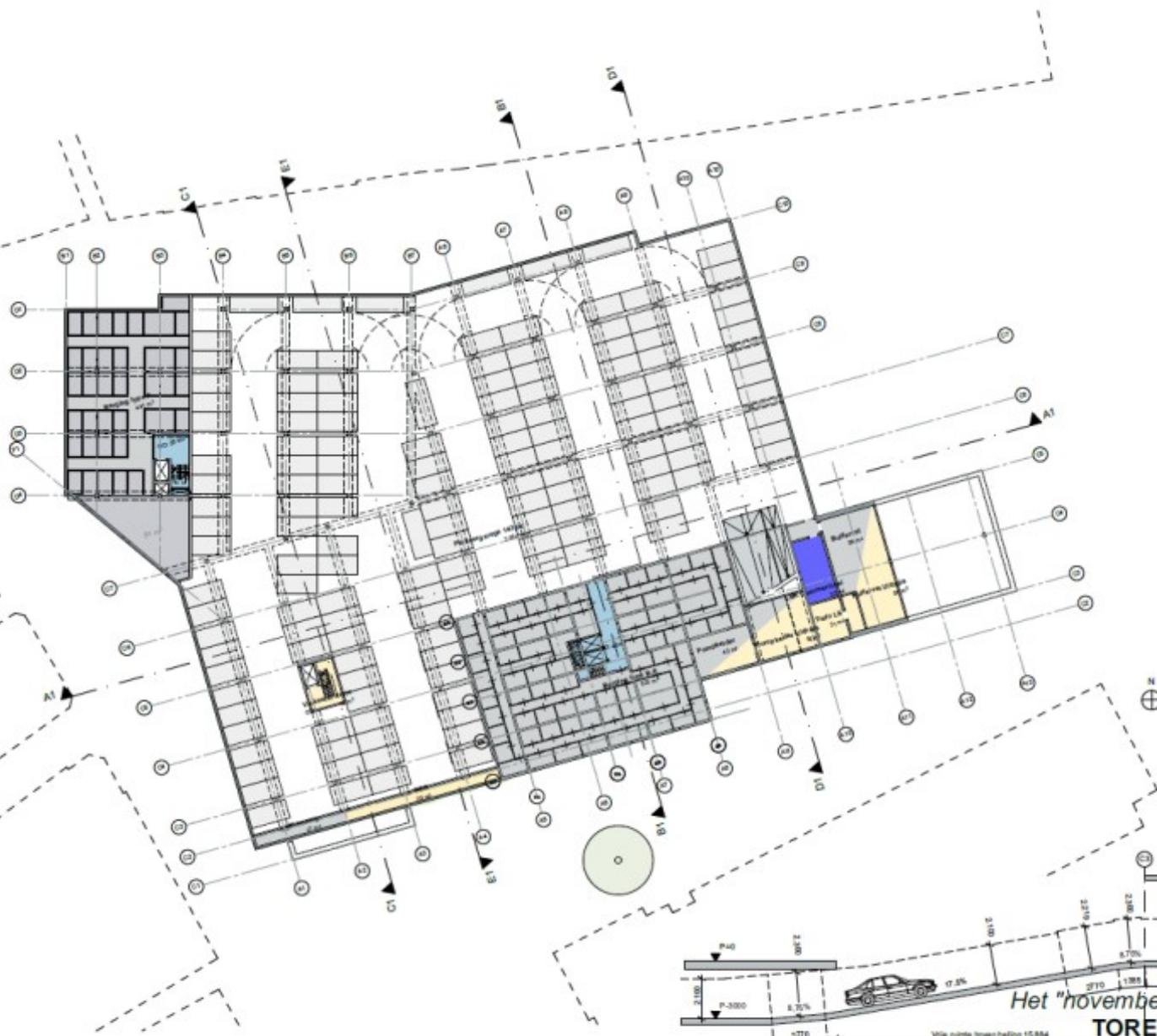
Het "november" ontwerp  
**TOREN 1**

Aantal parkeerplaatsen: 143

Aantal bergingen type A:  
39 bergingen

Aantal bergingen type B-F:  
70 bergingen

Totaal: 109 bergingen  
plus gezamenlijke berging voor  
woningen <math>50 \text{ m}^2</math> (24 x)



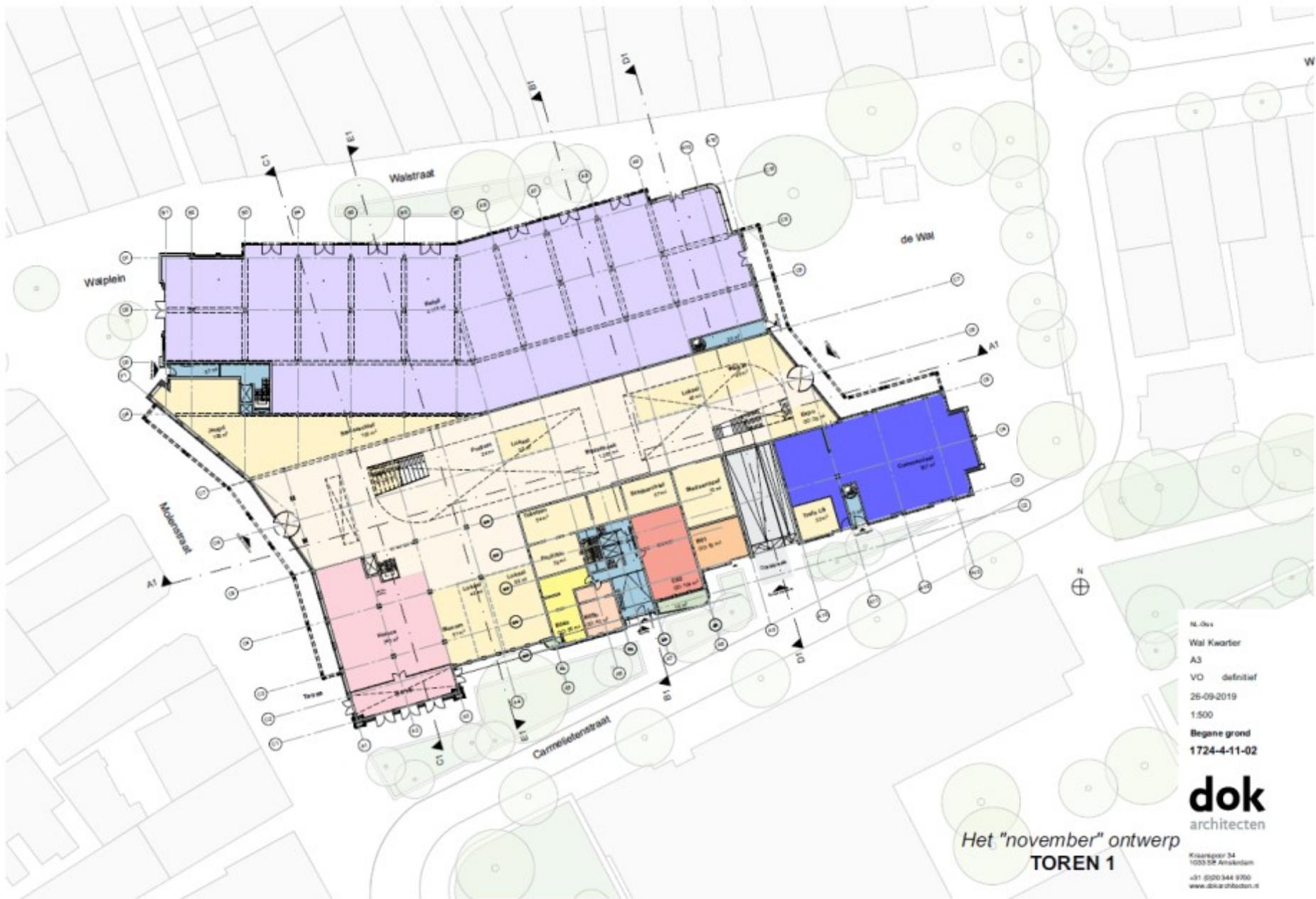
Het "november" ontwerp  
**TOREN 1**

Ontwerp conform het gemeentelijk ontwerpplan, MRN 2411-2018

N.O.u.s  
Wal Kwartier  
A3  
VO definitief  
26-09-2019  
1:500  
Kelder  
1724-4-11-01

**dok**  
architecten

Kraaijeveld 34  
1033 SR Amsterdam  
t: 020 344 9300  
www.dokarchitecten.nl

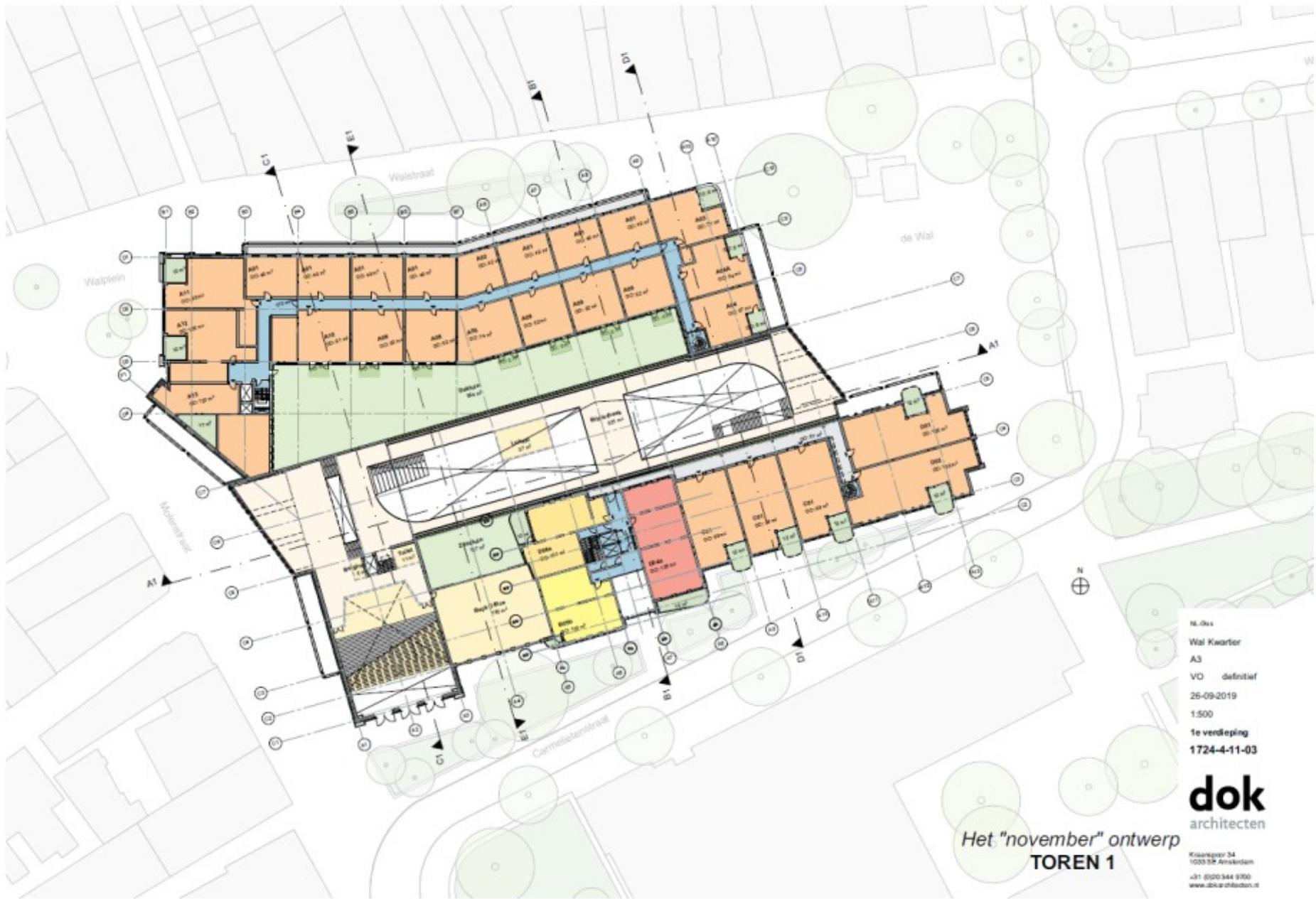


N.-Ouv  
 Wal Kwartier  
 A3  
 VO definitief  
 26-09-2019  
 1:500  
 Begane grond  
 1724-4-11-02

**dok**  
 architecten

Kruissteeg 34  
 1033 XH Amsterdam  
 +31 (0)20 344 9700  
 www.dokarchitecten.nl

Het "november" ontwerp  
**TOREN 1**



N.000  
 Wal Kwartier  
 A3  
 VO definitief  
 26-09-2019  
 1:500  
 1e verdieping  
 1724-4-11-03

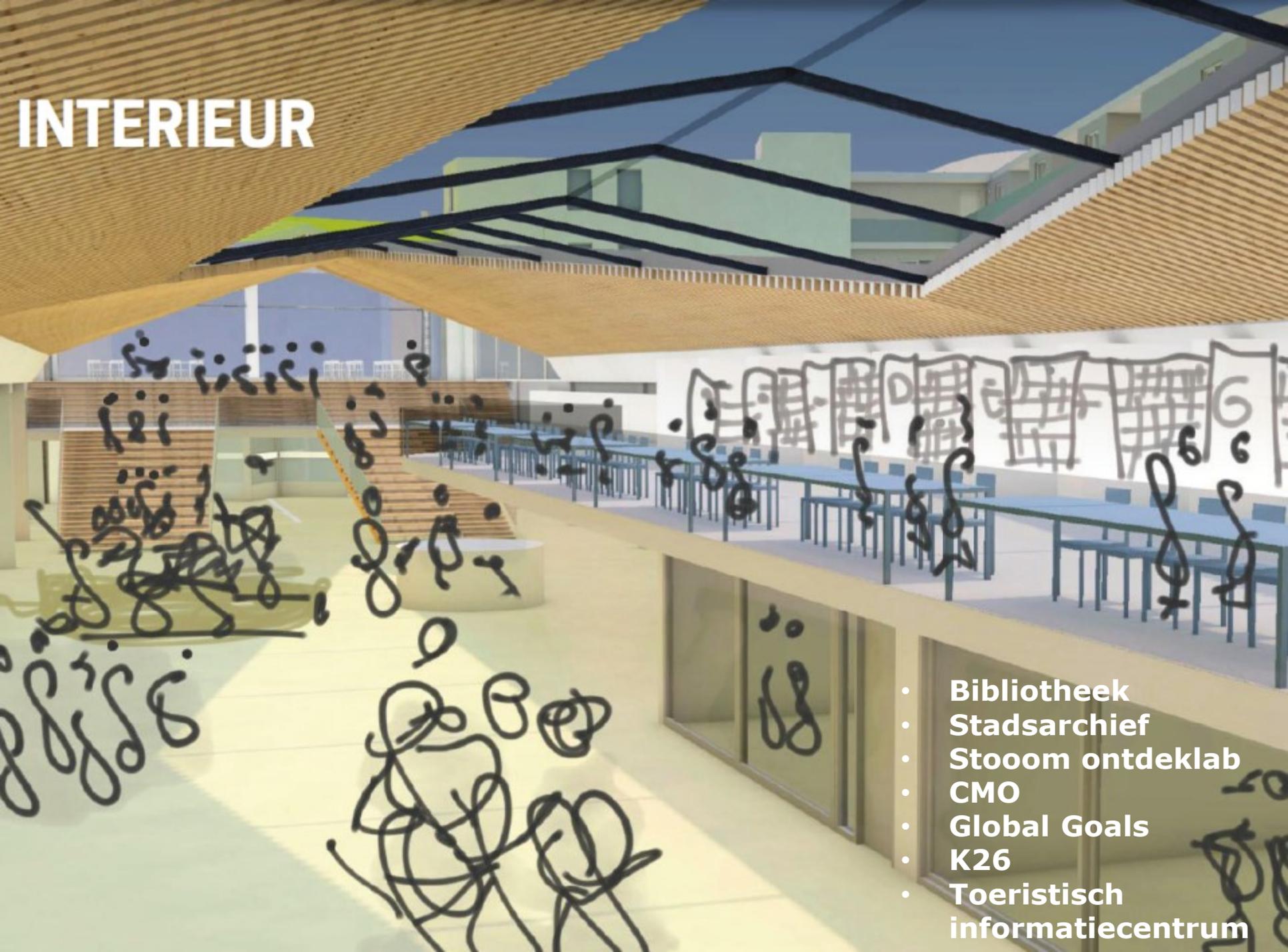
**dok**  
 architecten

Het "november" ontwerp  
**TOREN 1**

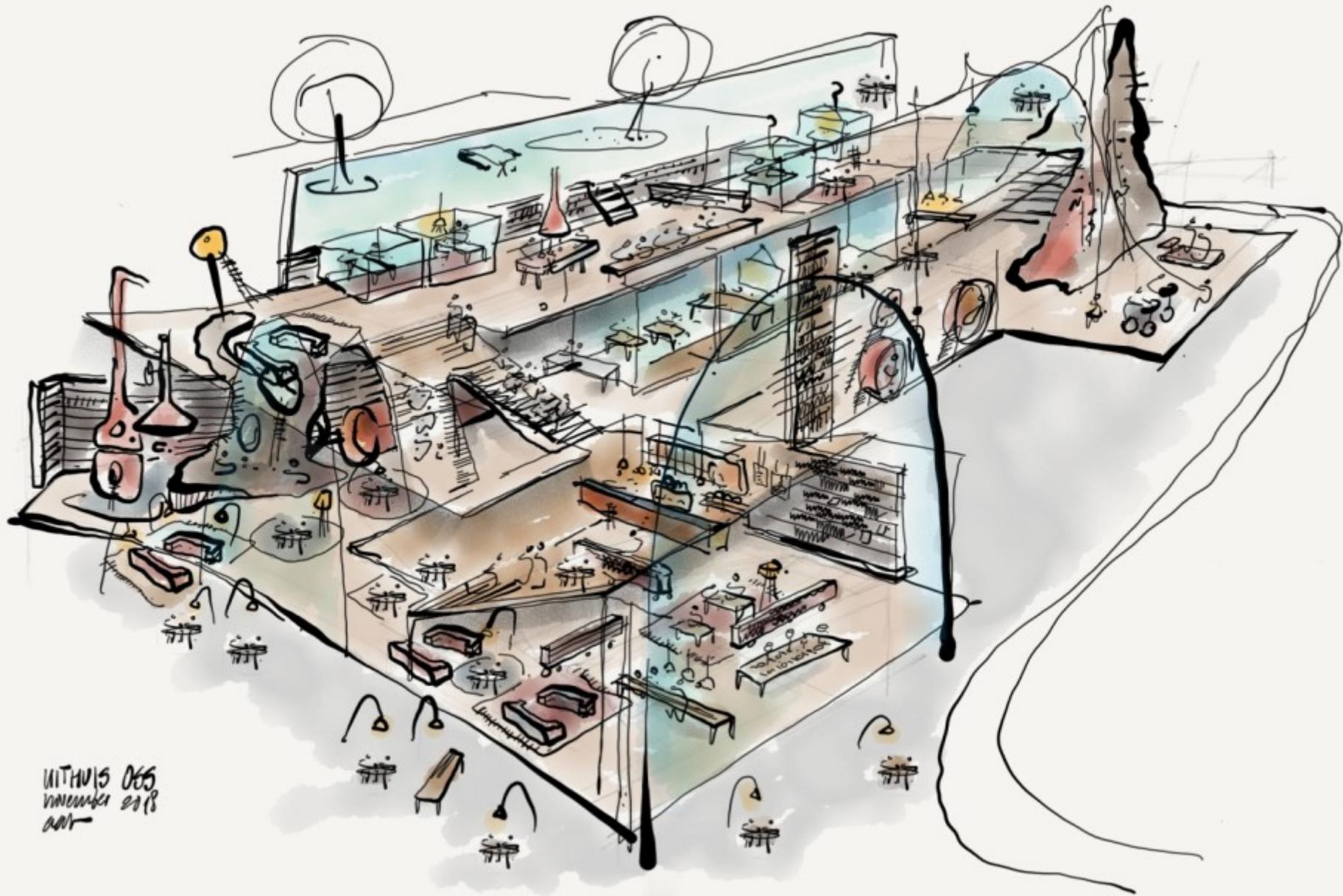
Kruisweg 34  
 1033 SX Amsterdam  
 +31 (0)20 344 9300  
 www.dokarchitecten.nl



# INTERIEUR



- Bibliotheek
- Stadsarchief
- Stoom ontdeklab
- CMO
- Global Goals
- K26
- Toeristisch informatiecentrum



WITHTUIS 065  
november 2018  
art















Frank Spijkers 30 jan 2020 - 23:57 uur 31 jan 2020 - 00:03 uur

## Raad Oss unaniem achter Wal Kwartier

De Osse gemeenteraad heeft donderdagavond unaniem groen licht gegeven voor de plannen voor het Wal Kwartier.

De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar Van Wanrooij kreeg de goedkeuring van de volledige raad en dat gold ook voor de financiële onderbouwing.



## Het Walkwartier gaat er komen: 'Hier heeft Oss lang op gewacht'

31 jan 2020, 14:37 - 17:00 uur geleden



OSS | De gemeenteraad van Oss nam op donderdagavond 30 januari een positief besluit voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Walkwartier in Oss. De samenwerkingsovereenkomst voor het project tussen Van Wanrooij Projectontwikkeling BV en gemeente Oss werd vrijdagmiddag ondertekend door Clemie van Wanrooij en wethouder Joop van Orsouw.

Almelo Alphen Amersfoort Amsterdam Apeldoorn Arnhem Bergen op Zoom Baxtel Breda



Een impressie van het nieuwbouwwijk Walkwartier in hetje Oss. © ARBENT MATTEK

## Historisch besluit: Oss stemt unaniem in met de bouw van het Walkwartier

OSS - Oss mag zich nu écht gaan opmaken voor de bouw van het Walkwartier. Alle negen partijen in de gemeenteraad stemden donderdagavond in met het ambitieuze centrumplan op de plek van de V&D. Daarmee is de grootste investering in het Osse centrum van deze generatie een feit.



Frank Spijkers 31 jan 2020 - 13:47 uur 31 jan 2020 - 16:31 uur

## Project Wal Kwartier knallend van start

## Historisch besluit raad



Het ontwerp van DOK Architecten. ILLUSTRATIE ARBENT MATTEK 2019

# Oss eens over Wal-kwartier

Oss mag zich nu écht gaan opmaken voor de bouw van het Walkwartier. Alle negen partijen in de gemeenteraad stemden gisteravond in met het ambitieuze centrumplan op de plek van de V&D. Daarmee is de grootste investering in het Osse centrum van deze generatie een feit.

Roy van der Lee

Oss

Na ellenlange discussies over het cultuurscluster UfThuis en het uiterlijk van de beeldbepalende woonoren, is het opmerkelijk hoe eensgezind de partijen in de laatste fase van het miljoenenproject zijn. De gemeenteraadsvergadering van gisteren leek wel een herhalingsoefening van twee weken geleden, toen tijdens een commissieavond al bleek dat alle partijen zouden gaan instemmen.

Oss en bouwbedrijf Van Wanrooij investeren samen zo'n 50 miljoen euro in het centrumplan.

Daarin komen een grote woonoren, horeca, winkelruimte en een cultuurscluster met onder meer bibliotheek en stadsarchief. Ook het sportpark achter het TBL wordt in het plan meegenomen. Tijdens de feestelijke avond van gisteren was slechts beperkt ruimte voor wa kritiek. Die kwam vooral uit de hoek van SP en D66. Die maken zich zorgen over de invulling van de vierkante meters winkelruimte en de kosten van het UfThuis.

Het historische besluit wordt vandaag direct gevierd. Nadat op het gemeentehuis de samenwerkingsovereenkomst tussen Oss en Van Wanrooij is getekend, wordt bij de leegstaande V&D een gigantisch bouwboord van het Walkwartier onthuld.

Nadat de V&D is gesloopt, moet de bouw van het Walkwartier uiterlijk op 31 oktober 2021 starten. Daarvoor tekent de Osse bouwver Berghege. Aan het eind van 2023 moet het complete Walkwartier er vervolgens staan.

# Mariëburg (Mariekenstraat) Nijmegen, 2000



