Verslag Omgevingsdialoog "De Coulissen"

Herontwikkeling voormalige Rabobanktoren – Raadhuislaan 26, Oss
Datum: 18 december 2025
Initiatiefnemer: Stein Ontwikkeling en Puyck
Locatie bijeenkomst: voormalig Rabobankgebouw, Raadhuislaan 26 te Oss

1. Aanleiding en doel

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het voormalige Rabobankgebouw aan de Raadhuislaan 26 naar een woongebouw is op 18 december 2025 een omgevingsdialoog georganiseerd.
Doel van deze bijeenkomst was:

- het informeren van omwonenden over de plannen,
- het toelichten van het ontwerp en de uitgangspunten,
- het ophalen van reacties, aandachtspunten en ideeën vanuit de omgeving.

Deze dialoog vormt onderdeel van het participatietraject behorend bij de BOPA-procedure.

2. Uitnodiging en opkomst

Voor de omgevingsdialoog zijn in totaal 64 adressen uitgenodigd, te weten:

- Kromstraat 2 t/m 4
- Kruisstraat 122 t/m 140
- Raadhuislaan 43 t/m 107

Tijdens de bijeenkomst waren 22 adressen vertegenwoordigd, met in totaal circa 40 aanwezigen.

3. Toelichting plan

Tijdens de bijeenkomst is door de initiatiefnemer een toelichting gegeven op de herontwikkeling, waarbij onder andere de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen:

- Ontwerp en stedenbouwkundige inpassing
  Toelichting op het behoud van de karakteristieke ronde vorm van het gebouw en de architectonische uitgangspunten.
- Bouwhoogte
  Uitleg dat het voornemen bestaat het bestaande gebouw met drie bouwlagen op te toppen, waarbij aandacht is besteed aan de ruimtelijke inpassing en verhouding tot de omgeving.
- Woonprogramma
  Inzicht gegeven in de beoogde woningtypes, woninggroottes en prijsklassen van de appartementen.
- Verkeer en parkeren
  Toelichting op de verkeersontsluiting van het plan, het gebruik van de bestaande parkeerkelder en de oplossing van het resterende parkeerprogramma op maaiveld.
- Plint en commerciële functies
  Bespreking van de mogelijke commerciële functies aan de Raadhuislaan, waarbij is aangegeven dat deze functies bijdragen aan levendigheid en interactie met de straat.

- Circulariteit en hergebruik
  Uitleg over het voornemen om bestaande gevelpanelen te hergebruiken op maaiveldniveau als onderdeel van een circulaire aanpak.

4. Reacties en aandachtspunten vanuit de omgeving

Tijdens de gesprekken met de aanwezigen zijn de volgende hoofdpunten naar voren gekomen:

- Algemene indruk
  Over het algemeen is zeer positief gereageerd op het plan en het ontwerp. Veel aanwezigen spraken hun waardering uit voor:
    - het behoud van de ronde vorm van het gebouw,
    - het feit dat een iconisch en karakteristiek gebouw voor de Osse binnenstad behouden blijft,
    - de kwaliteit en uitstraling van het gepresenteerde ontwerp.

- Groen en bomen
  Een belangrijk aandachtspunt vanuit de omgeving is het behoud van de bestaande grote bomen langs de Raadhuislaan. Omwonenden gaven aan deze bomen als waardevol te ervaren voor het straatbeeld en het woonklimaat.

- Commerciële functies
  Ten aanzien van de commerciële ruimten aan de Raadhuislaan zijn veel positieve geluiden gehoord. Men ziet deze functies als een versterking van de levendigheid van het gebied.

- Ontmoetingsplek voor de buurt
  Vanuit enkele aanwezigen is de vraag gesteld of binnen het plan kan worden meegedacht over het creëren van een plek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, omdat hier volgens hen in de omgeving behoefte aan is.

5. Vragenlijst en opgehaalde thema's

Tijdens de bijeenkomst is aan alle aanwezigen een vragenformulier uitgedeeld, met het verzoek dit, indien gewenst, ter plekke of na afloop in te vullen. Met deze vragenlijst is gericht input opgehaald over verschillende thema's die voor de verdere planuitwerking van belang zijn.

De vragenlijst is in beperkte mate ingevuld, waarbij een deel van de aanwezigen ervoor heeft gekozen hun reacties mondeling tijdens de bijeenkomst te delen.

In het formulier is onder meer gevraagd naar:

- Uitstraling en vormgeving van het gebouw, in relatie tot de omgeving en het bestaande Rabobank-pand (zoals hoogte, massa en herkenbaarheid);
- Materialisering en gevels, inclusief voorkeuren voor uitstraling en het gebruik van materialen;
- Verkeer en bereikbaarheid, waaronder mogelijke knelpunten en suggesties voor verkeersveiligheid;
- Leefomgeving en openbare ruimte, met aandacht voor groen, verblijfskwaliteit en aansluiting op de binnenstad;
- Invulling van de commerciële ruimte aan de Raadhuislaan.

Daarnaast bood het formulier nadrukkelijk ruimte om algemene opmerkingen, zorgen of ideeën te delen die niet direct binnen één van de genoemde thema's vielen.

De ingevulde vragenlijsten en eventuele aanvullende reacties per e-mail worden betrokken bij de verdere uitwerking en afwegingen binnen het plan.

6. Conclusie en vervolg

De omgevingsdialoog wordt door de initiatiefnemer als zeer positief en waardevol ervaren. De bijeenkomst kende een open en constructieve sfeer en er zijn veel complimenten ontvangen over het ontwerp, de architectonische kwaliteit en de zorgvuldige herontwikkeling van het gebouw.

Met name het behoud van de ronde vorm, het karakter van het bestaande pand en de keuze om dit iconische gebouw voor de Osse binnenstad een nieuw leven te geven, werden breed gewaardeerd. Ook de circulaire insteek, waaronder het hergebruik van bestaande gevelpanelen op maaiveldniveau, is door veel aanwezigen positief ontvangen.

Daarnaast bleek er grote belangstelling en nieuwsgierigheid naar het bestaande gebouw zelf. Naar aanleiding hiervan is afgesproken om in het eerste kwartaal van 2026 een rondleiding door het pand te organiseren voor buurtbewoners, zodat zij het gebouw van binnen kunnen bekijken en meer inzicht krijgen in de plannen en mogelijkheden.

Naast de georganiseerde omgevingsdialoog is met de direct aangrenzende buren één-op-één contact geweest, waaronder met de eigenaren/gebruikers van:

- Raadhuislaan 30, 5341 GM Oss
- Raadhuislaan 14, 5341 GM Oss

In deze gesprekken zijn de plannen toegelicht en is ruimte geboden voor vragen en aandachtspunten.

De aangedragen aandachtspunten en suggesties uit de gesprekken en vragenlijsten worden meegenomen in de verdere planuitwerking. De initiatiefnemer kijkt terug op een geslaagde omgevingsdialoog en ziet deze als een goede basis voor het vervolg van het project en de verdere samenwerking met de omgeving.

7. Fotoverslag




















De Coulissen