

---

# HORECA EXPLOITANT GEZOCHT

VOOR HET KLOPPENDE  
HART VAN OSS



WALKWARTIER OSS

*Hier komt alles samen*

**HERTOGIN JOHANNA, HEERSERES VAN HET HERTOGDOM BRABANT, GAF OSS IN 1399 STADSRECHTEN. DAAR HOORDE EEN STADSGRACHT BIJ. VAN DE BERG AARDE DIE UIT DE BODEM KWAM WERD EEN WAL GEMAAKT. ZO IS DE NAAM WALKWARTIER ONTSTAAN.**

Sinds de jaren '70, vormde V&D het hart van het centrum, middenin dit Walkwartier. Op deze prominente plek komt een stoer, eigentijds gebouw. Het gebouw wordt aan 4 kanten omringd door bestaande bebouwing. Wonen, winkelen en cultuur komen in het Walkwartier bij elkaar. Eten en drinken is een verbindende factor.

Wij zijn daarom op zoek naar een horeca ondernemer met een beproeft concept voor deze bijzondere locatie. Horeca verbindt de drie functies met elkaar en vormt daarnaast een trekpleister voor de bewoners van en bezoekers aan Oss.



## WAT IS HET WALKWARTIER?

### Wonen in het Walkwartier

Eén van de blikvangers van de locatie is de woontoren, 48 meter hoog en daarmee net iets lager dan de Grote Kerk van Oss. In de woontoren komen 68 koopappartementen die nu al allemaal zijn 'verkocht'. Boven de retail aan de Walstraat komen nog eens 63 huurappartementen.

### Winkelen in het Walkwartier

Er wordt 2.200 meter gereserveerd voor detailhandel. Ondernemers kunnen units huren vanaf circa 100 vierkante meter.

### Cultuur in het Walkwartier

Het kloppend hart is het Warenhuis. Twee ingangen verbinden de Houtstraat en de Wal met elkaar. In het Warenhuis komen, op 4.200 m<sup>2</sup>, cultuur en educatie bij elkaar. Hier werken organisaties als onder meer de Bibliotheek, Stadsarchief, Centrummanagement Oss, Platform Global Goals, Toeristisch Informatiepunt Oss, STOOOM, K26 en een onderdeel van het Titus Brandsmalyceum met elkaar samen.



### Horeca in het Walkwartier

Op de hoek van de Molenstraat en Carmelietenstraat is een prachtige horecalocatie voorzien, met een oppervlak van circa 410 m<sup>2</sup> en een ruim buitenterras op het zonnige zuiden. De horeca-ruimte heeft een directe verbinding met het Warenhuis en indien wenselijk kan deze ruimte, door de exploitant, als zelfstandige ruimte van het Warenhuis worden afgesloten.

De horecalocatie heeft prominent hoge boogramen aan de terraszijde en een extra hoog plafond. Dit creëert een goede zichtbaarheid en zorgt tevens voor een aantrekkelijke en ruimtelijke sfeer.

## ACHTERGROND VAN DE LOCATIE

Het aanbod van horeca in Oss is, in vergelijking met referentiegemeenten, licht ondervertegenwoordigd en biedt daarmee voor de beoogde exploitant interessante mogelijkheden voor een goede exploitatie. De omliggende horeca kenmerkt zich door daghoreca, variërend van een ijswinkel, tot snackbar en van koffiezaakje tot een wat uitgebreidere lunchlocatie.

De locatie ligt zeer centraal in Oss en heeft een ruim terras op het zuiden. Het omliggende gebied wordt geheel nieuw ontwikkeld en er is gegarandeerde traffic door de omliggende woningen, winkels het Warenhuis en het naastgelegen complex met voortgezet onderwijs. Op een steenworp afstand bevinden zich twee grote parkeervoorzieningen.

De ingangen van de horeca liggen direct aan de belangrijkste looproutes van en naar het centrum en de parkeergarages én naast het Titus Brandsma Lyceum. Op termijn wordt tevens het park achter het Lyceum ontsloten. Het park wordt opnieuw ingericht waardoor een directe looproute vanaf het station naar het centrum ontstaat.

Het Warenhuis heeft een oppervlakte van circa 4.200 m<sup>2</sup> en biedt de toekomstige horeca-exploitant een potentieel van 150.000 bezoekers per jaar. Daarnaast is in het Warenhuis onder andere een Auditorium voorzien waar met grote regelmaat culturele evenementen en activiteiten worden georganiseerd. De capaciteit van het Auditorium bedraagt 100 personen. Daarnaast zijn er 4 kleinere ruimtes voor elk 25 personen.

Het Warenhuis krijgt geen eigen eet- en drinkfaciliteiten voor medewerkers en bezoekers (met uitzondering van een koffieautomaat in de personeelsruimte). Voor de verzorging van evenementen, ontvangsten en dergelijke kan het Warenhuis een beroep doen op de horeca ondernemer.

De openingstijden van het Warenhuis zijn ruim; de verwachting is maandag tot en met zondag van 9 tot 23 uur en op zondag tot 17 uur. Er vinden met regelmaat evenementen plaats, al dan niet met een horeca invulling.

Een goede horeca voorziening in het Walkwartier kan, naast ondersteuning binnen het Warenhuis, een eigen doelgroep creëren en hiermee extra dynamiek aan de locatie toevoegen.

---

## DE ONDERNEMERS IN HET WARENHUIS

Als de deuren van het Warenhuis openen, zullen verschillende organisaties hier een nieuw onderkomen hebben. De ondernemers hebben het voornemen om zich te verenigen in bijvoorbeeld een beheersstichting waarin onderlinge afspraken worden gemaakt. Krachten vanuit de organisaties worden gebundeld, alle organisaties zijn gelijkwaardig om uiteindelijk mét elkaar de activiteiten en voorkomende werkzaamheden op deze bijzondere plek te organiseren.



ONTMOETEN



WINKELN



Van de toekomstige horeca ondernemer wordt verwacht dat hij/zij zich hierbij aansluit en deelneemt in en aan dit collectieve overleg.

Voor meer informatie over het Warenhuis, verwijzen wij naar de website [www.hetwarenhuisoss.nl](http://www.hetwarenhuisoss.nl)

---

## TYPE EVENEMENTEN

Het Warenhuis is een multifunctioneel gebouw waar een cultureel en educatief aanbod is te vinden voor verschillende doelgroepen, van jong tot oud. De diverse ondernemers van het Warenhuis organiseren onder andere lezingen, exposities, debatten en voorstellingen.



De bijeenkomsten vinden plaats in het Auditorium (max. circa 100 personen), 4 lokalen (voor elk 25 personen waarvan met elkaar kunnen worden verbonden) en de grote trap centraal de bibliotheek.

---

## HET HORECACONCEPT

De invulling en uitvoering van het horecaconcept laten we natuurlijk aan de 'specialist' over. Echter, horeca is essentieel voor de totale beleving van het Warenhuis, daarom zijn een aantal onderwerpen van belang die we graag mee willen geven.

Het horecaconcept moet laagdrempelig zijn en aantrekkelijk en toegankelijk voor diverse doelgroepen in uiteenlopende leeftijdscategorieën.

Voor deze locatie zien wij graag een horeca-invulling die (tenminste) tijdens de openingstijden van het Warenhuis geopend is, 7 dagen in de week (maar zullen wij niet verplichten).

Voor het aanbod denken wij aan bijvoorbeeld warme dranken (diverse koffiesoorten, speciale thee en dergelijke, ook 'to go'), frisdranken, sappen, koeken en gebak, sandwiches, salades en een kleine/ beperkte kaart voor lunchgerechten en dag specials.

Een invulling met producten uit de regio én met een duurzaam karakter wordt zeer gewaardeerd, maar is uiteindelijk de keuze van de exploitant.

De horecaexploitant kan op aanvraag eten en drinken verzorgen tijdens bijeenkomsten in het Warenhuis (overdag, in de avonduren en in het weekend).

---

## VERGUNNINGEN

De beschikbare locatie heeft een onherroepelijke horecabestemming, tot en met categorie 3. De ondernemer dient

zelf zorg te dragen voor de noodzakelijke vergunningen voor de exploitatie van het restaurant en terras.

*'Van Oss voor Oss'*



*Altijd iets  
te beleven.*

# INFORMATIE VOOR DE HORECA

Totale oppervlakte	Ca. 410 m <sup>2</sup> BVO (incl. berging in stallingsruimte)
Locatie	Begane grond, met bergruimte in de stallingsgarage.
Plafondhoogte	Ca. 4 meter en t.p.v. de boogramen olopend naar circa 7 meter hoogte
Bestemming	Horeca categorieën 1 t/m 3
Capaciteit binnen	120 - 140 zitplaatsen
Terras	Ca. 6,5 x 17,4 m aan de zuidzijde en ca. 2,8 x 25 m aan westzijde in de Molenstraat
Verwarming	De door de exploitant aan te brengen verwarming dient aangesloten te worden op de collectieve warmte- en koude installatie van het complex. De horeca-exploitant sluit met Vaanster (exploitant van de WKO installatie) een leveringsovereenkomst af.
Sanitair	De locatie heeft de mogelijkheid voor een eigen toiletvoorziening.
Elektriciteit	Leveren en aanbrengen voor rekening van exploitant. Invoerbochten zijn aanwezig.
Water	Leveren en aanbrengen voor rekening exploitant. Invoerbocht is aanwezig.
Riolering/sanitair	Leveren en aanbrengen voor rekening exploitant.
Alarminstallatie	Leveren en aanbrengen voor rekening exploitant.
Luchtbehandeling	Leveren en aanbrengen voor rekening exploitant. Op het dak van het Warenhuis is een ruimte beschikbaar (gereserveerd) voor plaatsing van de LBK installatie. Incl. ruimtereservering in de schacht.
Overige installaties	De ruimte wordt standaard voorzien van een sprinklerinstallatie.
Indeling, afscheiding met het Warenhuis, afwerking en inrichting.	Leveren en aanbrengen voor rekening exploitant.
Oplevering	Casco
Huurprijs	Op aanvraag





# VIERKANTE METERS HORECA

Back of house ruimtes	m <sup>2</sup>
Berging in stallingsruimte	29
Keuken	27
Koel opslag	8
Magazijn	10
Vaatspoel	12
Afval emballage	6
Gangen/logistiek	8
<b>Subtotaal Back of House</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>

Restaurant/zitgebied	m <sup>2</sup>
Bar (inclusief loopgebied/krukken)	36
Toiletten	14
Entree/garderobe	6
Zitgebied (120-140 zitplaatsen) excl. terras	254
<b>Subtotaal front of house</b>	<b>310 m<sup>2</sup></b>

<b>Totaal (BVO)</b>	<b>410 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------------------

## Interesse of vragen?

Heeft u interesse in deze horeca-locatie of heeft u vragen, neem dan contact op met:

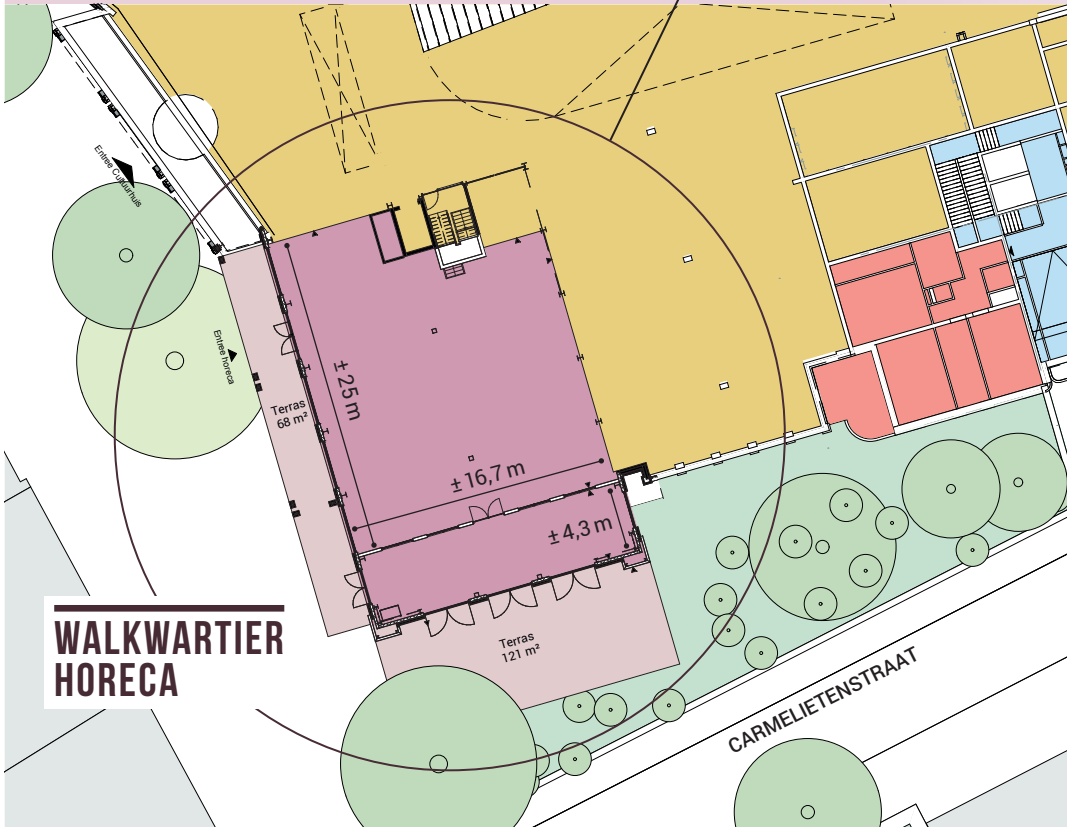
### RSP Makelaars

Contactpersoon:  
Ronald Borrenbergs  
T 073 - 648 87 50

### Van der Krabben Bedrijfsmakelaars

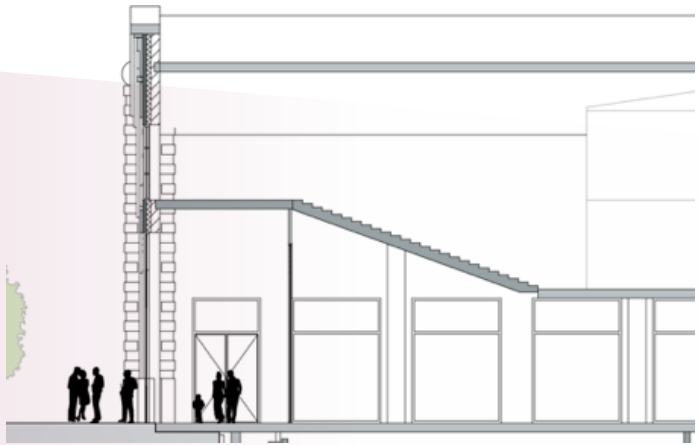
Contactpersoon:  
Onno Ernst  
T 0412 - 63 29 28

# OVERZICHTSTEKENING WALKWARTIER



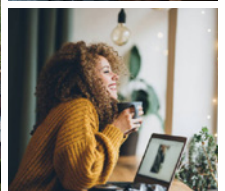
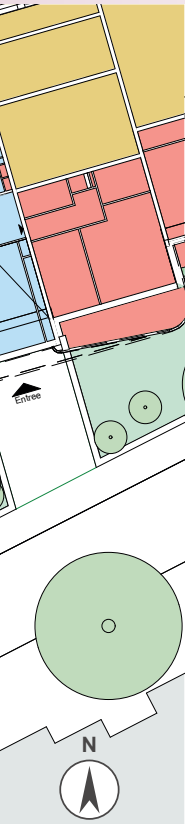
## WALKWARTIER HORECA

- |           |             |              |                      |
|-----------|-------------|--------------|----------------------|
| warenhuis | retail      | installaties | verkeersruimte wonen |
| horeca    | commercieel | wonen        |                      |



---

Het eerste deel vanaf de boogramen is ca. 7 meter hoog, dit deel is 4 meter diep gemeten vanaf de zuidgevel. Daarna loopt het plafond geleidelijk af naar ca. 4 meter hoogte.



# WALKWARTIER

EEN NIEUW CENTRUM  
GEÏNSPIREERD OP DE HISTORIE, MAAR  
OOK VERLANGENS VAN OSS EN HAAR  
BEWONERS; OSSENAREN.

EEN PLEK DIE VOELT ALS EIGEN.  
OM TE WONEN, LEVEN,  
ONTMOETEN, VERBLIJVEN, WINKELN  
EN GEÏNSPIREERD TE RAKEN.

*van Oss. voor Oss.*