

Verslag raadsvergadering van 10-10-2013.

Bij deze raadsvergadering sprongen er 2 zaken uit, het masterplan van KL en het actieplan bouwen samen bouwen aan vertrouwen.

Het masterplan van KVL:

Hier vroeg het college aan de raad hoe ze over een 7 tal punten dachten, om daar dan een besluit over te nemen.

1. de overeenkomst met de provincie was voor iedereen een goede zaak die de exploitatie van KVL een goede impuls heeft gegeven, de meeste partijen gaven aan er niet aan te moeten denken dat dit op het bordje van de gemeente had gelegen.
2. Dit ging over de overeenkomst met Bouwfonds waar op veel punten vertrouwelijkheid rust.

Bij de aankoop van KVL had Bouwfonds een forse garantiestelling afgegeven voor afname van heel de KVL, dat was toen een eis van de raad. Van die forse garantiestelling bij de aankoop van KVL is alleen nog een rentegarantie over voor niet afgenomen kavels. Zo wilde de toenmalige raad ook doormiddel van die aankoop de regie hebben om te zorgen voor voldoende sociale woningbouw, maar ook hier bleef niks van over. Wat was nu eigenlijk wel afgesproken met bouwfonds?

Hier ging het dus eigenlijk over de afspraken die gemaakt zijn met Bouwfonds met betrekking tot de sociale woningbouw en de eventuele gevolgen van het niet afsluiten van de overweg bij de gasthuisstraat.

Diverse partijen pakten die gelegenheid aan voor een discussie over het al dan niet sluiten van die overweg ondersteund met amendementen en moties.

De Overweg:

AB diende hier de verstgaande motie voor in, die er kort op neer kwam, geen afsluiting.

Indien de raad of college toch zou besluiten dit toch te doen, dan een duidelijke planschade prognose naar voren te brengen en een verkeersonderzoek die de gevolgen voor heel het centrum van Oisterwijk in kaart brengt. Het CDA kwam met een motie die de afsluiting wil laten afhangen van de hier boven genoemde onderzoeken en vooraf niet tot sluiting over te gaan. Wij weten echter uit het verleden dat dan die onderzoekers de opdracht krijgen om naar sluiting toe te werken. Toen de motie van AB voor niet tot sluiting over te gaan werd weggestemd, heeft AB zijn steun gegeven aan de motie van het CDA, zoals alle andere partijen, waardoor tijd gewonnen wordt.

Het kwam ook vreemd over dat het college nu in eens die afsluiting wilden uit verkeersveiligheid ( daar stond echter niks van in het GVVP) en niet om op KVL huizen te kunnen bouwen en een geluidswal daarvoor neer te zetten. De raad moest het college dwingen om dit uit het masterplan te verwijderen. Ondanks het feit dat

sluiting van de overweg een college mandaat is, moet ze nu eerst naar de raad alvorens een beslissing te nemen.

Sociale woningbouw:

AB was heel duidelijk in haar motie door aan te geven dat de gemeente zich moet houden aan het ambitiedocument waarin staat dat elk project moet voldoen aan 37% betaalbare en sociale woningbouw. Lukt dat niet bij een bepaald project dan zal dat in een ander project van die ontwikkelaar moeten gebeuren. Op KVL wordt in deel 1 maar 17% sociaal gebouwd en het college wilden niet toezeggen dat dit dan elders gecompenseerd zou worden. Het college gaf aan dat er op dit moment voldoende aanbod was en het dus niet nodig was.

Het CDA steunde deze stelling, door aan te geven dat er zeker 70 bestaande huizen in Oisterwijk te koop staan onder de € 190.000. Zij gingen beide echter voorbij aan het feit dat de instorting het gevolg is van het kunnen krijgen van een hypotheek en dus deze markt niet maatgevend is. De VVD echter die gaf aan dat op KVL dit soort huizen niet gebouwd moest worden en dus een soort elitewijk zou moeten worden. Dit ontlokte bij de andere partijen de opmerking dat oudere werknemers en hun kinderen dus daar niet zouden komen te wonen.

AB heeft steeds aangegeven door vast te houden aan die 37% zorg te dragen voor het aantrekken van starters om de vergrijzing tegen te gaan en de scholen gevuld te houden.

Dit laatste werd door PGB en Pro gesteund, maar die wilden dit in eerste instantie echter beperken tot het eerste deel van KVL, voor de rest steunde ze het streven van AB, maar wilde zich hier nu nog niet aan vasthouden. Tenslotte hebben Pro, PGB en AB gezamenlijk een motie ingediend van die strekking die dus werd aangenomen en het college dwingt hier met Bouwfonds te gaan onderhandelen.

3. Punt 3 had alles te maken met punt 2 en andersom.

4. De saneringsvorm:

De gemeente heeft gekozen voor een saneringsvorm die uitgaat van minimaal 1 meter schone grond, dit is de minimum eis van de provincie bij saneringen. Veel inwoners van Oisterwijk hebben zo hun bedenkingen over de ondergrond van KVL, hoewel de provincie aangeeft dat dit de kwaliteit wonen heeft.

AB heeft al bij de aankoop van KVL aangegeven om bij de sanering uit te gaan van een zo optimaal haalbare saneringsvorm en kiest daarom voor meer zekerheid en ging voor de optie van 1,5 m schone grond voor alle woongebieden op KVL. Voor deel 1 leverde die 1,5m geen probleem, omdat daar de ondergrond verder schoon is en zo niet wordt die afgegraven. Voor de rest van KVL wel maar leverde daarmee wel

50 extra woningen met geen aantekening in het kadaster op. Een aantekening krijg je als **onder** die leeflaag (bv 1m of 1,5 m) nog vervuilde grond zit. Die variant van 1,5 m kost uiteraard wel meer, maar levert buiten die 50 extra aantekenvrije woningen ook een grote imago winst op voor KVL.

De andere partijen gingen daar niet in mee en dus stond AB weer alleen.

Punt 5.

Punt 5 ging over de inhoud van het masterplan zelf en de bijlagen.

Daar maakte de raad korte metten mee, omdat onduidelijk was, waar we nu wel en niet voor stemde en het College zo bv. Die sluiting van die overweg er gewoon in liet staan.

Punt 6 ging over de GREX (grondexploitatie)

De gemeente wilde nu vooraf al een exploitatie maken voor heel KVL met alle onzekerheden van dien, zo komt er een aanvullende risico analyse en zullen de grondopbrengst afhankelijk zijn van de soort huizen en de woningmarkt. AB was voorstander dit alleen te doen voor deel 1, wat nu te overzien is, maar ook hier steunde de meerderheid het college, ondanks dat diverse partijen zich afvroegen welke waard dit dan nog wel had.

Verder werd nog gevraagd € 400.000 beschikbaar te stellen voor het verder maken van plannen. Dit laatste werd unaniem goedgekeurd.

Ook gaf de raad het college opdracht die aanvullende risicoanalyse te maken.

Als laatste bij dit punt gaf de raad het college een nieuwe planschaderisicoanalyse op te maken, die ook alles te maken heeft met een eventuele afsluiting van de overweg bij de Gasthuisstraat.

Punt 7.

Hierbij vroeg het college een krediet van € 75.000 euro voor een onderzoek hoe het centrum en KVL elkaar kunnen versterken. Dit was aanleiding voor AB om een motie in te dienen om te onderzoeken wat de kosten en het nut zijn van een spoorloze voet en voetverbinding, doormiddel van een tunnel of een brug. De meeste partijen vonden dit wel sympathiek, maar onrealistisch. AB is echter van mening dat zonder een dergelijke verbinding die koppeling met KVL nooit tot stand kan komen en werd daar tijdens de hoorzitting ook in ondersteund.

Slot:

Tot slot heeft AB het volgende pleidooi gehouden:

Voorzitter,

KVL kan goud worden is aangegeven, maar als nu verkeerde beslissingen genomen worden wordt dat goud snel oud ijzer. Het woonproduct KVL moet concurreren met de omgeving zoals met Tilburg en Berkel-Enschot en moet daarom beter zijn dan elders en niet slechter. Om deze redenen is inspelen op de markt van levensbelang en moet een

onlosmakelijk deel worden van het centrum van Oisterwijk.

De samenstelling van onze bevolking vergrijst en om dat te stoppen moeten er betaalbare starterwoningen gebouwd worden, maar ook om onze scholen te voorzien van voldoende leerlingen.

Ook een deel van die +/- 800 inwoners die nu van een uitkering moeten leven zal mogelijk aanspraak moeten maken op een sociale huurwoning.

Kortom, door nu een slecht voorbeeld te geven met KVL geef je de doodsteek aan een sociaal leefbaar Oisterwijk. Het is daarom ook van groot belang dat dit project goed en deskundig wordt aangestuurd en daarvoor moeten de verantwoordelijkheden duidelijk zijn bij project en stuurgroep.