

Vragen uit de hoorzitting op KVL op 22 augustus 2013

Nr.	Gesteld aan	Vragen en antwoorden
1	Peter, Wim	<p>Basisvoorwaarde: ontsluiten en verkeer (spoor!) moeten geregeld zijn anders heeft KVL geen levenskracht. Bent u het daar mee eens?</p> <p><i>Peter: in het algemeen eerst de ontsluiting regelen. De basis is hier al goed; het gaat om het verbinden van de twee zijden van het spoor.</i></p> <p><i>Wim: ontsluiting is zwaarwegend, maar er is er al één. Wat echter speelt is dat het een betere zou moeten zijn. In dat verband: de spoorverbinding Zwolle-Vlissingen is een belangrijke tangent in Nederland, toch met gelijkvloerse kruisingen, o.a. in Oisterwijk. Op termijn zal dit niet meer acceptabel zijn, de lijn is ook druk met regionale verbindingen. Dus komt er ooit een overkluizing of ondertunneling of wat dan ook. Dat is mogelijk een toekomstige kwaliteit. Ben het wel met Cor eens, dat het nu ook al functioneert en dat er geen opgefokte ontwerpen die onbetaalbaar zijn, moeten worden opgesteld. Rustig afwachten maar wel waar nodig anticiperen of stimuleren.</i></p>
2	Reactie van Peter en Wim	<p>Hoe groot moet de buffer zijn? Is de methode Risman hiervoor wel nauwkeurig genoeg?</p> <p><i>Peter: dit is vooral een politiek besluit. Een buffer voor tegenvallers is beslist wenselijk. Bepaling in relatie tot grondexploitatie. RISMAN is voor risicoanalyse.</i></p> <p><i>Wim: de buffer wordt vaak gezien als de post onvoorzien (10%) maar als je meer inzicht hebt in de risico's kun je wat nauwkeuriger grenzen trekken. Bij voorbeeld, het uitrekken van de fasering laat zich prima simuleren in onze rekenmodellen. Dan zie je het effect van de tijd (ROK).</i></p> <p><i>Risman is van een ander gehalte en ik denk dat de kansrekeningen in de prullenmand kunnen, het zijn gedachten van mensen die geen verstand hebben van waarschijnlijkheidsrekening, het verschil tussen correlatie en causaliteit etc. Zie wat de bankwereld over ons heen stortte met de derivaten (securitisaties, cds swaps etc.) Geen benul dat het mis kon gaan, men dacht het risico te spreiden en daardoor de kansen op rampen praktisch uit te bannen.</i></p>
3	Allen	<p>Kan de gemeenteraad op basis van de nu beschikbare stukken (onder meer een risicoanalyse die onvolledig is, maar ook andere onvolledige zaken) wel een besluit nemen in oktober?</p> <p><i>Nu voor zover mogelijk besluiten dat de ontwikkeling van start gaat. Vragen op zo kort mogelijke termijn definiëren en nog voor de verkiezingen beantwoorden. Moet kunnen: kort en krachtig en niet tot 100% zekerheid willen gaan.</i></p>
4	Allen	<p>Ons gemeentebestuur geeft aan zelf de regie te willen voeren, zoals uit het masterplan blijkt. Vindt U dit verantwoord en is daar voldoende deskundigheid voor in zo een kleine gemeente?</p> <p><i>Moeilijk te beantwoorden. Indien onvoldoende deskundigheid binnen de gemeente aanwezig is, is tijdelijke versterking zeer aan te bevelen. Kan slim en hoeft geen vermogen te kosten.</i></p>

5	Allen	<p>Is het verantwoord dat een gemeente met de schaal van Oisterwijk zo een risico vol project op zich neemt?</p> <p><i>Niets doen is geen optie. De uitgangssituatie is relatief gunstig. Pak deze kans maar doe het slim.</i></p>
6	Allen	<p>Hoe groot acht u de kans dat</p> <ol style="list-style-type: none"> het project op 0 uitkomt qua €€; het project + scoort qua €€ het project – scoort qua €€ <p><i>Het project moet op nul voor de gemeente kunnen uitkomen. Dat vereist deskundigheid, scherpte en creativiteit. Dat is te organiseren.</i></p>
7	Allen	<p>Wie van u zou hier willen wonen en/of werken (even familiebanden uitschakelen)? Met andere woorden, als de locatie in uw huidige woonomgeving was, zou u dan vooraan in de rij van toekomstige bewoners staan, achteraan staan, of helemaal niet willen?</p> <p><i>Het verhaal in het ontwerp mist om deze vraag te kunnen beantwoorden. Wat is de stip op de horizon, welke signatuur krijgt de nieuwbouw in relatie tot het cultureel vastgoed?</i></p>
8	Peter, Geurt, Wim	<p>Hoe belangrijk is de conceptuele eenheid van het project? (N.a.v. opmerkingen van Wim en Geurt)</p> <p><i>Is cruciaal; moet echt beter. Het is de vraag of de gekozen ontwerper voldoende conceptuele bagage heeft.</i></p> <p><i>Ook in 'the image of the city' (Kevin Lynch) is het een topologische en gevoelsmatige zone of emotionele plek. Daar moet je in de functionele en vormtechnische aspecten mee werken.</i></p>
9	Peter, Geurt, Wim	<p>Welke kansen en bedreigingen geeft de rol van de provincie in dit perspectief?</p> <p><i>De provincie heeft al een besluit genomen en toont zich zeer betrouwbaar. De provincie is een stakeholder om het zo te zeggen en draagt dus bij aan de kansen om het project van de grond te trekken. Moet en zal ook bereid zijn de financiële consequenties daarvan te dragen. Aandachtspunt is de binding op termijn, omdat er commercieel zwakke functies in terecht zullen komen. Zij moeten niet afhaken en eventueel ook zorgen voor een uitbater, een beheerder zou je ook kunnen zeggen maar een instantie in ieder geval die het cluster kan exploiteren op lange termijn.</i></p>
10	Peter, Geurt, Wim	<p>Hoe verdraagt de aanbevolen flexibiliteit zich met de (al dan niet gewenste) conceptuele eenheid?</p> <p><i>Een sterk concept verdraagt juist flexibiliteit en kan meegroeien met de tijd. Het vergt wel creativiteit om een aantal vormen te ontwerpen.</i></p> <p><i>Treffend voorbeeld: de grachtengordels in Amsterdam die al vier eeuwen meebewegen en internationaal worden geroemd.</i></p>
11	Geurt, Wim	<p>KVL kent een geschiedenis van bijna 100 jaar (vanaf 1916). Is er ruimte om deze geschiedenis in de toekomst te behouden; een plek waar het alleen om de geschiedenis draait en blijft draaien?</p> <p><i>Dit hangt samen met de keuze voor het totaalconcept. Vaak is verwijzen naar de geschiedenis door gebouwen en ornamenten te behouden van grote waarde, ook oude verhalen kunnen een rol spelen in de vermarkting. Maar oude materialen zoals oude ketels/treinstellen enz zijn over het algemeen lastig, ze vragen veel ruimte, het onderhoud kost geld en het exploiteren</i></p>

		<i>ervan levert vrijwel nooit iets op. Als er genoeg druk, behoefte etc. is zal die plek gevonden worden</i>
12	Cor	Waarom is een deal met de Boerenbond nog niet rond? In 2010 was dit al bekend. Nog meer winkels in Oisterwijk, leegstand? Was er in 2010 ook al!
13	Cor	Is goed begrepen dat de verbinding met centrum vooraf een fysiek probleem is, d.w.z. geen 'eenheid' met het centrum proberen te realiseren?
14	Cor	Denkend aan de huidige halterstructuur, wat betekent het weghalen/verplaatsen van de supermarkt voor de balans in het centrum met het oog op de ontwikkeling in de retail? M.a.w. hebben de achterblijvende (dag)winkels de trekkracht van de supermarkt nodig?
15	Geurt	Hoe kijkt u aan tegen de voorgestelde infrastructuur rond het plangebied en verder ook de verkeersafwikkeling in Oisterwijk? Daarbij opgemerkt: <ul style="list-style-type: none"> - 300 woningen, betekent 400 auto's plus zakelijk verkeer - 1 spoorovergang die wordt gesloten en andere nu al drukke overgangssituaties <i>Er dienen goede verkeersonderzoeken gedaan te worden naar de mate waarin het bestaande verkeersnet de nieuwe situatie aan kan. Voorzover ik weet, zijn deze onderzoeken ook verricht. De verkeerssituatie in Oisterwijk is niet dusdanig zwaar dat hier een groot probleem te voorzien is. Verder is voor woon-werkverkeer een route te maken zonder dat men het spoor over hoeft.</i>
16	Geurt	Is het wel verstandig om met één ontwikkelaar (Bouwfonds) in zee te gaan? Moeten we niet aan meerdere partijen stukken aanbieden? <i>Wat van belang is, is om met een ervaren partij in zee te gaan. Daar voldoet de partner aan. Verder is het van belang om kleine afspraken tegelijk te maken, zodat de gemeente kan toetsen of de contractpartner ook goed werk levert en zich aan afspraken houdt, dan kan vervolgens bij gebleken kwaliteit ook de vervolgspraak gemaakt worden. Voor zo'n gebied als KVL is het niet handig om met (te) veel verschillende partijen te werken, omdat de kracht van het concept dan moeilijker boven water te houden is. Ook is het vaak een mythe dat een andere partij meer geld zou bieden of bereid zou zijn makkelijk overeenkomsten te sluiten.</i>
17	Geurt	Hoe noodzakelijk is het om met één ontwikkelaar te werken? <i>Zie het antwoord op vraag 16.</i>
18	Henri	Saneren en energiewinning combineren met als doel de sanering duurzaam naar de toekomst? <i>Combinatie van grondwatersanering en energie (koude-warmte opslag) kan alleen bij een ander type verontreiniging en een andere omvang van de verontreiniging.</i>
19	Henri	Mag ik als toekomstig bewoner bezwaar maken? Ben ik belanghebbende? <i>Het staat iedereen vrij om bij de provincie bezwaar aan te tekenen op de beschikking op het saneringsplan. Hiervoor geldt een beperkte periode.</i>
20	Henri	De mate van sanering zou los moeten staan van budget/begroting. Wie betaalt de sanering als er meer nodig/gewenst is dan in de begroting staat? <i>De gemeente is opdrachtgever voor de sanering. Kosten voor extra sanering dan nu gepland komen in eerste instantie op het conto van de gemeente. Het is aan de gemeente om hierover afspraken te maken met andere partijen als de provincie (meer subsidie mogelijk?) en de ontwikkelaar.</i>

21	Peter	<p>De aansluiting van KVL met de rest van Oisterwijk lijkt cruciaal voor het slagen van het KVL project. Hoe kijkt u aan tegen het besluit om eerst het Masterplan in de raad te brengen en daarna pas onderzoek te doen naar o.a. de verplaatsing van de Boerenbond?</p> <p><i>Liever alles morgen maar je moet kiezen. Zorg dat in het Masterplan ruimte zit om met Boerenbond te kunnen onderhandelen en dat ook het niet bewegen van Boerenbond goed oplosbaar is. Anders ontstaat er een machtspositie terwijl dat niet nodig is.</i></p>
22	Peter	<p>Wat is het risico dat de provincie zich terugtrekt, als de raad iets anders wil dan de provincie? Wie neemt miljoenen voor zijn rekening, ofwel, heeft de Oisterwijkse raad nog een stem?</p> <p><i>Vrijwel zeker is met de provincie het gesprek te voeren over wensen ten aanzien van de aansluiting. Ook de provincie zoekt naar maximale maatschappelijke meerwaarde. Ga het gesprek met ambtelijk trekkers zo spoedig mogelijk aan.</i></p>
23	Wim	<p>Het studiegebied werd in 2010 als belangrijk gezien door diverse organisaties. De gemeente zag dat toen niet zo, nu wel. Wat als dit gebied onzeker blijft?</p> <p><i>Onzeker hoeft dit gebied niet te blijven doordat je bij voorbeeld stuksgewijs een ontwikkelingsscenario opbouwt met stakeholders. Je hebt nu ook een invulling met bepaalde zwakheden waarover wij gesproken hebben. Onderhavig plan zou ook in langgerekte fasen kunnen worden gerealiseerd. (N.b.: Wij waren niet zo onder de indruk van het plan en zagen ook een aantal onvolkomenheden c.q. nog te optimaliseren facetten). Een nieuw concept leek ons het meest wenselijk. Uitdagingen: 1. Een nieuw concept maken; 2. Afstemming op markt en gemeenschap; 3. Financieel kader opzetten dat de grondslag is voor eventuele gezamenlijke realisering.</i></p>
24	Wim	<p>Er worden voordat de raad akkoord heeft gegeven stappen ondernomen en opdracht gegeven. Heeft de raad een keuze of is het slikken of stikken? (Raadsbesluit 9 mln euro accorderen voor reeds aangegane verplichtingen, start sloop 26-8-2013, sanering asbest voor de vakantie)</p> <p><i>Hier ligt een dilemma voor: als je iets wilt gaan doen, moet je voorinvesteren. Dat is altijd een risico. Dat risico moet je aanvaarden of de boel valt stil. Dus in zekere zin sta je voor het blok. Raadzaam is om dus in stappen die overzichtelijk zijn te werken, maar dat lukt niet altijd. Bij voorbeeld als de gelegenheid zich voordoet grondcomplexen aan te kopen die dan NIEGG's worden. Soms is het dan handig om een NIEGG af te boeken want dan verkort je de balans en houdt een asset achter de hand. Afgelopen tijd zijn er grote grondaankopen bij gemeenten (Amersfoort o.a.) geweest die tot problemen hebben geleid. Wat ik in deze vraag zie is zo'n beetje een grensgeval: eigenlijk heb je nog geen vastgesteld kader en toch begin je al met technische investeringen (sloop e.d.). Je weet dat het toch moet gebeuren dus in die zin is het niet onredelijk. Blijft dus het punt dat je een boekwaarde scheidt die in de loop van de tijd groeit. Dus moet je daarna haast maken en zet je jezelf klem. Dus: Wat gebeurt er als je het werk opschoort ? (bv schadeclaims); wat kost het als je een boekwaarde scheidt, die langer dan gedacht blijft groeien? Wat is optimaal? Dat kan je op een rijtje zetten.</i></p>

