

Raadsvergadering d.d. 10 oktober 2013		Raadsvoorstel nr.: 13/50
Afdeling Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling	Commissie Ruimtelijke Zaken	Contactpersoon/email adres
		Bob Langendoen / Frenkel Beerens

KVL: Stappen naar uitvoering

1. Aanleiding en historie

In 2000 sloot Koninklijke Verenigde Leder (KVL) in Oisterwijk, de grootste leerlooier van Europa, haar deuren. Een uitgebreid gebouwencomplex op een terrein van 11 ha groot, dicht bij het centrum van Oisterwijk, kwam leeg te staan: het KVL-terrein. Het verval van het terrein en de opstallen is sindsdien duidelijk zichtbaar. Sindsdien zijn de volgende stappen genomen:

Stap 1.

Op 28 april 2009 nam de gemeente Oisterwijk het KVL-terrein over van de toenmalige eigenaar om de regie te kunnen voeren over de ontwikkeling van dit gebied. Bouwfonds wordt bij de besluitvorming door de raad benoemd tot de beoogd partner voor deze ontwikkeling. De gemeente is vervolgens gaan onderhandelen over de aankoop van het gebied.

Stap 2.

Als kader voor de ontwikkeling heeft uw raad in 2010 het ambitiedocument, 'Ontwikkeling KVL-terrein: Zoeken naar balans, Ambitiedocument voor de ontwikkeling van het KVL-terrein in Oisterwijk', vastgesteld. Op basis van dit kader is het Masterplan opgesteld, zie bijlage 1. Het Masterplan geeft inzicht in de verdeling van de functies (wonen, werken, infrastructuur) en de eerste stappen tot de ontwikkeling van het terrein in aansluiting op de omgeving. De paragrafen over de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige inrichting geven een doorkijk naar de verdere uitwerking en een meer concrete borging van de ruimtelijke kwaliteiten. Door vaststelling van het Masterplan ontstaat duidelijkheid over het kader voor de ontwikkeling van het terrein en kan de verdere ontwikkeling en uitvoering worden voortgezet.

Stap 3 (10 oktober 2013): Vaststellen Bestuurlijk kader voor de ontwikkeling en realisatie van het terrein.

Na vaststelling dient het Masterplan als kader voor de herontwikkeling van het KVL-terrein. Daarnaast informeert het Masterplan private partijen en burgers over de ontwikkeling van het KVL-terrein. Het biedt geïnteresseerden een gerichte blik op de kaders van waaruit verder wordt gedacht over de ontwikkeling van het KVL-terrein. Ten slotte vormt het Masterplan, wanneer het is vastgesteld, de basis voor een nieuw bestemmingsplan en verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig plan.

2. Voorstel

- 1 Wensen en bedenkingen uiten ten aanzien van de aangepaste 'Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst Cultuurhistorisch Cluster' tussen de gemeente Oisterwijk en de provincie Noord-Brabant.
- 2 Wensen en bedenkingen uiten ten aanzien van de 'Overeenkomst Gebiedsontwikkeling Koninklijke Verenigde Leder (KVL) te Oisterwijk, Fase 1' tussen de gemeente Oisterwijk en het Bouwfonds (vertrouwelijk).
- 3 Akkoord gaan met de afwijkingen van de bestaande kaders zoals aangegeven in 4.7 van dit raadsvoorstel.
- 4 Vaststellen saneringsvarianten voor de verschillende deelgebieden.
- 5 Vaststellen van het Masterplan en bijbehorende bijlagen als kader voor de herontwikkeling en realisatie van het KVL-terrein Oisterwijk.
- 6 Vaststellen van de grondexploitatie KVL-terrein die als vertrouwelijke bijlage bij dit voorstel is gevoegd, en voteren van een bulkkrediet van € 9.000.000,- voor het aangaan van contractuele verplichtingen voor 2013/2014.
- 7 Kennis te nemen van de afwegingsnotitie 'Studiegebied' en de daarin beschreven ambities en deze richtinggevend vast te stellen.
- 8 Voteren van een krediet van € 350.000,- voor 2013/2014 voor het nader onderzoek van nut, noodzaak en haalbaarheid van de herontwikkeling van het studiegebied en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie studiegebied;

3. Argumenten

In dit raadsvoorstel komen de volgende punten achtereenvolgens aan de orde:

- 3.1 de opzet van het plan
- 3.2 beschrijving per deelgebied
- 3.3 Ontwikkelpartners en samenwerking
- 3.4 Verkeersafwikkeling en parkeren
- 3.5 Milieuaspecten
- 3.6 Draagvlak
- 3.7 Afwijkingen van de kaders, waaronder het ambitiedocument
- 4 Risico's
- 5 Financiën
- 6 Communicatie en burgerparticipatie
- 7 Planning
- 8 Referendabel
- 9 Eindvoorstel
- 10 Bijlagen
- 10a Bijlagen ter inzage

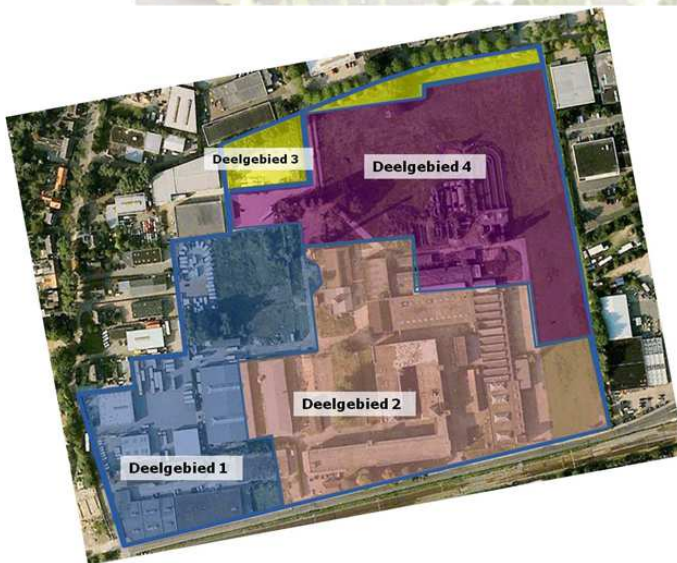
Leeswijzer

Vanwege de veelomvattendheid van het Masterplan en in verband met de leesbaarheid wordt in dit raadsvoorstel op hoofdlijnen ingegaan op onderwerpen, overwegingen en gemaakte keuzes etc. Details en technische onderbouwingen staan vermeld in de bijbehorende bijlage.

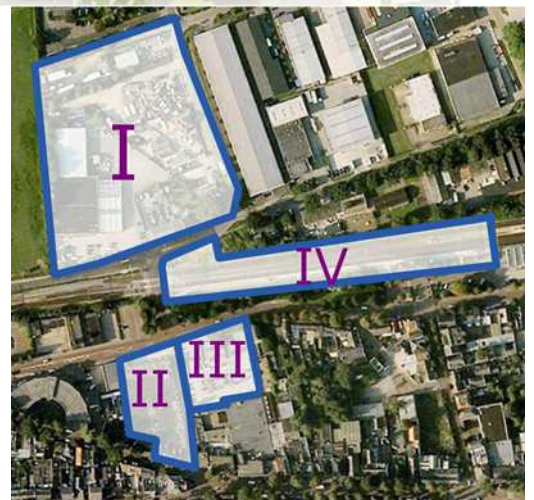
3.1 Opzet plan

Vanwege de verschillende identiteiten van de deelgebieden is gekozen om het plangebied op te knippen en in deelgebieden te ontwikkelen, zie figuur 1. Het plan bestaat uit vijf deelgebieden:

- 1 Het zuidwestelijk deel
- 2 Het Cultuurhistorisch Cluster met omliggende appartementengebouwen
- 3 Het nieuwe bedrijventerrein op het KVL-terrein als overgang tussen het noordelijk gelegen bedrijventerrein en de woningbouw op het KVL-terrein.
- 4 Woningbouw tussen het Cultuurhistorisch Cluster en het bedrijventerrein
- 5 Het studiegebied



Figuur 1: deelgebieden KVL-terrein



Figuur 1a: Deelgebied 5, Studiegebied

Het voorlopige programma voor het totale KVL-terrein, dat door de gemeente, provincie en Bouwfonds verder wordt geconcretiseerd in het stedenbouwkundig plan, ziet er als volgt uit:

Functie	Type	Voorlopig Aantal	Waarvan sociaal
Wonen	Vrijstaande woningen	27	-
Wonen	Kavels particulier opdrachtgeverschap	7	-
Wonen	Twee-onder-een-kap-woningen	48	-
Wonen	Rijwoningen	103	-
Wonen	Appartementen	126	37
Wonen	Lakfabriek (grondgebonden)	20	20
Wonen / werken	Woon-werkkavels	2	-
Totaal wonen		333	57
Werken	Bedrijfskavels	8	-
Cultuurhistorisch Cluster: kantoren	Historische gebouwen	4.626 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: retail*	Historische gebouwen	896 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: horeca*	Historische gebouwen	1.096 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: cultuur	Historische gebouwen	471 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: service	Historische gebouwen	1.024 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: werkplaats	Historische gebouwen	4.611 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: exporuimte	Historische gebouwen	828 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster: verblijfsacc.	Historische gebouwen	0 m ²	-
Cultuurhistorisch Cluster / Optie: wonen	Appartementen/lofts	60	-

*: ondersteunend voor de hoofdfunctie

Onder sociaal wordt verstaan: sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Zeven kavels voor woningen worden gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap. In het Masterplan (bijlage 1) wordt verder aandacht besteed aan de inrichting van het openbaar groen en spelen in de woongebieden.

Studiegebied

Het studiegebied heeft als belangrijkste doel om een 'bruggehoofd' te vormen tussen het KVL-terrein en het centrum van Oisterwijk. Op deze wijze kan er uitwisseling tussen bezoekers ontstaan en ontstaat er dynamiek tussen de beide gebieden. De economische ontwikkeling van de beide gebieden is hierbij gebaat. De beide voor Oisterwijk belangrijke cultuurhistorische gebieden worden hier als het ware met elkaar verbonden.

In het studiegebied wordt een winkelgebouw gerealiseerd met ruimte voor een al in Oisterwijk aanwezige supermarkt, de verplaatsing van een eventuele discounter, en de herontwikkeling van de Boerenbond. Daarnaast is er ruimte voor een beperkte uitbreiding van winkelgalerij De Passage. Voor het Studiegebied is een afwegingsnotitie opgesteld (bijlage 4). Waarin inhoudelijk op de ontwikkelmogelijkheden wordt ingegaan.

In de volgende paragraaf, wordt per deelgebied de invulling nader beschreven.

3.2 Beschrijving deelgebieden

Deelgebied 1

Op het zuidwestelijk deel van het terrein wordt woningbouw gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de typen woningen opgenomen:

Type woning	Voorlopig aantal	Waarvan sociaal
Vrijstaande woningen	17	-
Kavels particulier opdrachtgeverschap	7	-
Twee-onder-een-kap-woningen	24	-
Rijwoningen	35	-
Lakfabriek (grondgebonden)	20	20
Totaal	103	20

De woningen sluiten aan bij het typisch Oisterwijkse woonmilieu. Dit wordt gerealiseerd door de woningen op te trekken in een traditionele bouwstijl die licht refereert aan de bouwstijl uit de jaren '30. De woningen met twee of drie bouwlagen krijgen uitgesproken vormgegeven dakranden door gebruik van een overstek of luifel.

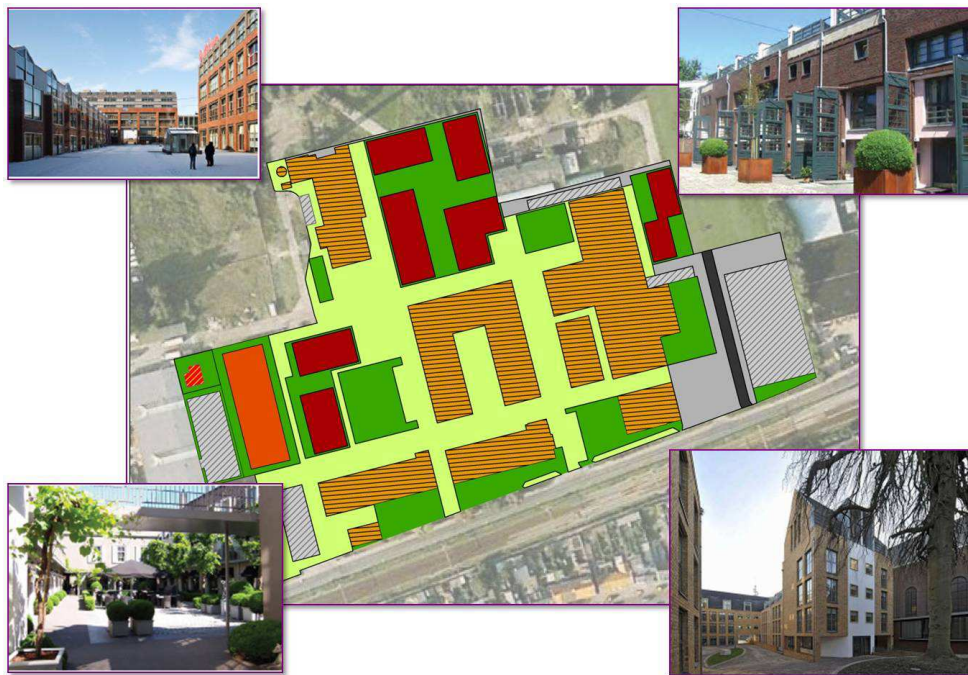


Figuur 2: ruimtebalans en sfeerimpressie deelgebied 1 KVL-terrein

Daarnaast zorgt de materiaalkeuze voor een typisch Oisterwijkse karakter. De baksteen is het dominante bouw materiaal. Het voor de monumenten kenmerkende metselwerk vormt een inspiratie bij de uitwerking van de woningen. Zo sluit de nieuw te realiseren woningbouw ook aan op de monumenten. Per pand variëren de kleuren van de stenen genuanceerd maar worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. Voor de overige materialen wordt een terughoudende kleurstelling gehanteerd. Ook het verlengen van groenstructuren buiten het plangebied draagt bij aan een typisch Oisterwijkse sfeer.

Deelgebied 2

De provincie Noord-Brabant ontwikkelt het Cultuurhistorisch Cluster conform het concept 'De Ambachtsplaats voor creativiTijd', zie bijlage 3. Het concept biedt ruimte aan een mix van functies waaronder werkplaatsen, kantoor, mogelijk wonen en ondersteunende horeca- en retail, expositieruimten en gedeelde faciliteiten / services. Het cluster functioneert als identiteitsdrager van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. De hier te vestigen kleinschalige ambachtelijke bedrijven met een gemengd karakter, zorgen voor aansluiting op het bestaande bedrijventerrein en verbeteren de koppeling tussen centrum en bedrijvigheid. Bovendien zorgen verblijfsfuncties er voor dat Oisterwijkers op het terrein terecht kunnen voor een terrasje en een kopje koffie. De zes Rijksmonumenten blijven behouden en worden in de nieuw te realiseren wijk ingepast. Eén van de Rijksmonumenten staat op instorten en bevat nog asbest.



Figuur 3: ruimtebalans en sfeerimpressie deelgebied 2 KVL-terrein

Momenteel stelt de provincie in overleg met Monumentenzorg hier een passend plan voor op. Daarnaast zorgt hergebruik van de stelconplaten in het openbaar gebied voor het behoud van de typische industriële sfeer.

Om het cluster heen wordt nieuwbouw gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de typen woningen opgenomen:

Type woning	Voorlopig aantal	Waarvan sociaal
Appartementen	109	37
Extra optie: appartementen / lofts U-gebouw	60	-
Totaal	109 / +60	37

Het al dan niet realiseren van een zorgconcept is onderdeel van nadere studie.

Een goede overgang tussen de hoge monumenten en de grondgebonden woningen wordt gewaarborgd door de realisatie van enkele drie- en vierlaags appartementengebouwen. De appartementengebouwen met vier woonlagen liggen tegen het Cultuurhistorisch Cluster aan.

Vervolgens zorgen de appartementengebouwen met drie lagen voor een goede overgang in hoogte naar de grondgebonden woningen. Naast de hoogte zorgt ook de beeldkwaliteit van de gebouwen voor een goede aansluiting van deze gebouwen op het Cultuurhistorisch Cluster en de grondgebonden woningen in de deelgebieden 2 en 4. Zo blijven de dakvormen plat of flauw hellend en zijn dakranden terughoudend vormgegeven.

Deelgebied 3

Hier worden bedrijfskavels en woon-werkkavels gerealiseerd, zie onderstaande tabel:

Type	Voorlopig aantal	Waarvan sociaal
Bedrijfskavels	8	-
Woon-werkkavels	2	-
Totaal	10	-

Deze kavels vormen ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieutechnisch een overgang tussen het ten noorden van het KVL-terrein gelegen bedrijventerrein en de woningen op het KVL-terrein. Dit geringe aantal bedrijven levert een economische bijdrage aan de werkgelegenheid van Oisterwijk en past in ruimtelijke en functionele zin bij de maat van Oisterwijk.



Figuur 4: ruimtebalans en sfeerimpressie deelgebied 3 KVL-terrein

De beeldkwaliteit van dit gebied sluit aan op dat van woningbouw in deelgebied 4. Door een gelijke bouwstijl (licht refererend aan de jaren '30 stijl) en de materiaalkeuze (baksteen) vormt dit deel van het terrein een geheel.

Deelgebied 4

Op dit deel van het terrein wordt woningbouw gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de typen woningen opgenomen:

Type woning	Voorlopig aantal	Waarvan sociaal
Vrijstaande woningen	10	-
Twee-onder-een-kap-woningen	24	-
Rijwoningen	68	-
Appartementen	17	-
Totaal	119	-

De beeldkwaliteit van de woningen is vergelijkbaar met die van deelgebied 1 en hebben zo een typisch Oisterwijkse karakter. Ook in dit deelgebied worden woningen gerealiseerd in een bouwstijl die licht refereert aan de bouwstijl uit de jaren '30.



Figuur 5: ruimtebalans en sfeerimpressie deelgebied 4 KVL-terrein

In tegenstelling tot deelgebied 1 worden dakoverstekken hier juist vermeden en zijn dakranden terughoudend. De woningen bestaan uit twee of drie bouwlagen met een zadeldak. De gekozen bouwmaterialen zijn ook vergelijkbaar met deelgebied 1. Het metselwerk van de woningen varieert genuanceerd in kleur maar de woningen vormen wel een geheel.

Studiegebied

Voor het realiseren van een goede verbinding van het KVL-terrein op het centrum van Oisterwijk is herontwikkeling van het studiegebied cruciaal. Een goede verbinding zorgt ervoor dat bezoekers van het centrum de weg naar het KVL-terrein zullen vinden, en andersom. Het spoor en de huidige inrichting van het terrein zorgen voor een barrière en afscheiding tussen het KVL-terrein en het centrum. Om beide gebieden te verbinden moet de centrumfunctie over het spoor worden doorgetrokken. Dit gebeurt door een of meerdere al in Oisterwijk gevestigde supermarkten en de Boerenbond zich in het gebied te laten vestigen, zie onderstaande tabel:



Figuur 6: uitsnede studiegebied

Type	Voorlopig aantal m2
Supermarkt	2.500
Discounter	1.400
Boerenbond	1.141
Totaal	5.041

Hoe de verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein aan de zuidkant van het spoor kan worden verbeterd, wordt nader onderzocht. De invulling van het studiegebied is verder beschreven in de afwegingsnotie, zie bijlage 4. Essentieel hierbij is een onderzoek naar nut, noodzaak en meerwaarde van de 'verbindingsgedachte'. Het versterken van de verbinding kan in belangrijke mate bijdragen aan het functioneren van het Cultuur Historisch Cluster. Ook een nader distributie planologisch onderzoek over de bedachte invulling van de vierkante meters is noodzakelijk. Daarnaast dient de haalbaarheid van de herontwikkeling in beeld gebracht te worden. Duidelijk moet worden of een verbinding met het centrum van Oisterwijk zorgt voor een aantoonbare meerwaarde voor de ontwikkeling van het KVL-terrein ook als deze investering wellicht niet geheel wordt terugverdiend via de grondexploitatie. Het gaat tenslotte om een heel belangrijke ontwikkeling die zowel een directe als een indirecte (economische) impuls teweeg brengt tussen het centrum en het KVL terrein. Mocht de meerwaarde maar beperkt kunnen worden aangetoond blijft de verkeersafwikkeling en het parkeren ten behoeve van het cultuurhistorisch cluster vragen om een duurzame en toekomstbestendige oplossing.

3.3 Ontwikkelpartners en samenwerking

Bouwfonds

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw op het KVL-terrein is de gemeente Oisterwijk voornemens een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met Bouwfonds. De concept overeenkomst is als bijlage 5 (vertrouwelijk) bij dit raadsvoorstel gevoegd. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de ontwikkeling van de opstallen binnen deelgebied 1 van het plangebied. Het uitgangspunt is dat de overige deelgebieden ook door Bouwfonds worden gerealiseerd. De gemeente heeft echter het recht om voor de start van de

overige deelgebieden telkens te bepalen of de samenwerking met Bouwfonds wordt voortgezet en of dat de voorwaarden dienen te worden aangepast.

Uitgangspunt is dat de gemeente de grondexploitatie voert en Bouwfonds de opstalexploitatie voor de woningen. Met andere woorden: de gemeente verkoopt bouwrijpe grond tegen een marktconforme prijs aan Bouwfonds, dat hier woningen op realiseert. Het risico van de ontwikkeling en de verkoop ligt bij Bouwfonds. De gemeente is verantwoordelijk voor de sanering, het bouwrijp maken van het terrein en draagt zorg voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Omdat de gemeente zelf bouwrijpe grond uitgeeft en geen specifieke voorwaarden stelt buiten haar publiekrechtelijke bevoegdheid, is er geen sprake van een (europese) aanbestedingsverplichting. De grond wordt verkocht tegen een waarde die past binnen het vastgestelde gemeentelijke grondprijsbeleid.

De overeenkomst wordt hierbij vertrouwelijk voor 'wensen en bedenkingen aan u voorgelegd.

Provincie Noord-Brabant

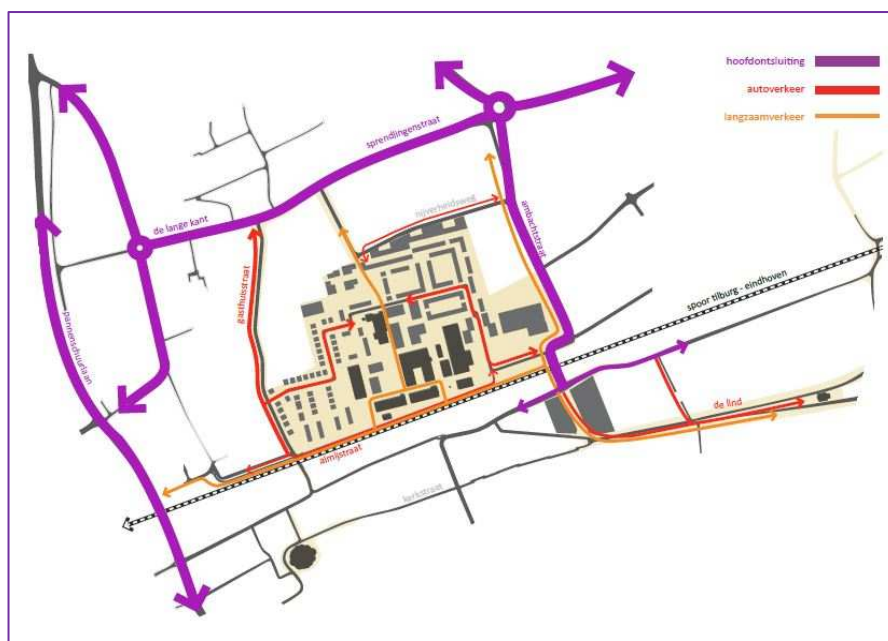
De gemeente is voornemens met de provincie de 'Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst Cultuurhistorisch cluster' te sluiten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verkoop van het Cultuurhistorisch Cluster ter grootte van 29.905 m² door de gemeente aan de provincie. De gemeente betaalt de eerder verkregen renteloze lening niet aan de provincie terug. De provincie restaureert de monumentale panden voor eigen risico en rekening. Ook levert de provincie een bijdrage aan de gemeente voor de sanering, het bouwrijp en woonrijp maken van het terrein. Doordat de gemeente niet meer verantwoordelijk is voor de herontwikkeling en exploitatie van de monumentale panden neemt het risicoprofiel van de gemeente aanzienlijk af.

Recent zijn enkele wijzigingen in de concept Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst Cultuurhistorisch Cluster opgenomen waar uw raad wensen en bedenkingen over kan uiten. Deze wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 6, en zijn vertaald in de Ontwikkel- en Splitsingsovereenkomst, zie bijlage 7.

Tijdens de besluitvorming in Provinciale Staten het Gedeputeerde Staten opdracht gekregen een Quick Scan onderzoek te doen naar de risico's van de opgave van de provincie. D.d. 17 mei heeft Gedeputeerde Staten als gevolg van het onderzoek besloten om een aantal aanvullende beheersmaatregelen door te voeren met alle bij het project betrokken contractpartners. Gedeputeerde Staten heeft dit voorstel nu voorgelegd aan Provinciale Staten. De gemeente Oisterwijk is nog niet om een reactie gevraagd. Gelet op de inhoud van de aanvullende beheersmaatregelen zijn wij van mening dat hiervoor ook geen aanleiding is. Naar onze mening kan de voorliggende Ontwikkel- en Splitsingsovereenkomst zonder nieuwe aanpassingen aan u worden voorgelegd voor 'wensen en bedenkingen'.

3.4 Verkeersafwikkeling en parkeren

Voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het KVL-terrein wordt de Ambachtstraat opnieuw ingericht. Daarnaast wordt de Almijsstraat ingericht als 30 kilometer zone met aandacht voor veilig fietsgebruik. Op het KVL-terrein wordt een lus aangelegd om het verkeer op goede wijze over het terrein te leiden, vanaf de Gasthuisstraat. De spoorwegovergang bij de Gasthuisstraat komt te vervallen om een geluidsscherm te realiseren om de woningen in deelgebied 1 te kunnen realiseren. Dit zorgt voor een toename van de verkeersveiligheid en een afname van verkeer in het gebied rondom de Pastoor van Beugenstraat.



Figuur 7: Verkeersstructuur KVL-terrein (rood = autoverkeer, geel = langzaam verkeer)

Oranjewoud heeft een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling rond het KVL-terrein in het geval ook het studiegebied (met name de verplaatsing van de supermarkten) wordt gerealiseerd. Gelet op de extra toename van het aantal bezoekers in het gebied zijn er in dat geval aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk. Het is dan nodig stoplichten of een extra rotonde aan te leggen op de kruising tussen de Ambachtstraat en de Almijsstraat om het verkeer voldoende door te laten stromen. Zie hiervoor bijlage 15, onderzoek Oranjewoud. Welke maatregel toegepast dient te worden, wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het studiegebied. Deze verkeersmaatregel is opgenomen bij de indicatieve berekening van kosten en opbrengsten voor het studiegebied.

In principe is in het plan voldoende parkeerruimte opgenomen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt de parkeerbalans definitief uitgewerkt. Dan wordt gekeken welke functies in het gebied worden gerealiseerd. Daar wordt het aantal parkeerplaatsen op afgestemd.

3.5 Milieuaspecten

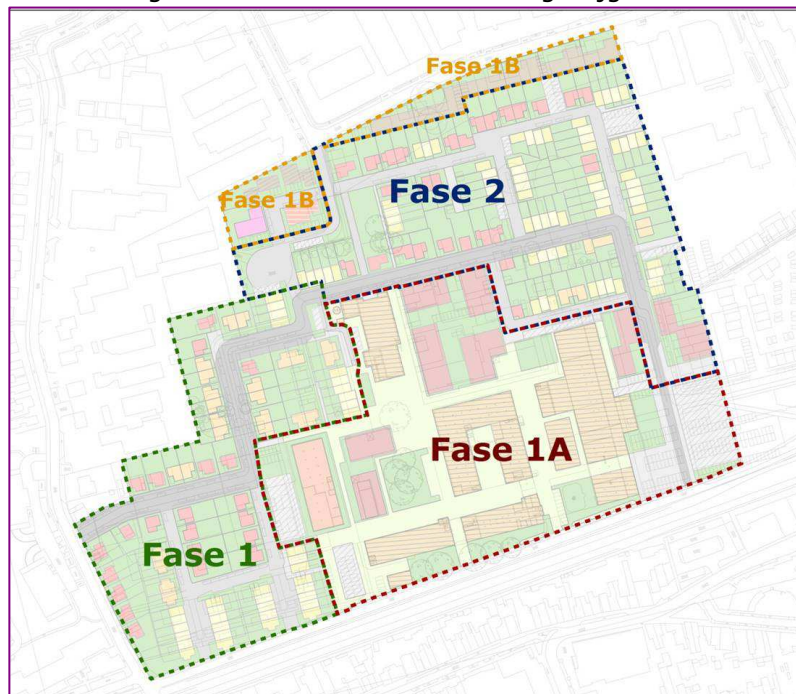
Het KVL-terrein kent enkele milieutechnische belemmeringen. Hiervoor zijn in het Masterplan oplossingen gevonden: deze belemmeringen kunnen voor een belangrijk deel worden weggenomen. Voor de resterende belemmeringen geldt dat de invulling van het Masterplan hier op adequate wijze op inspeelt.

Bodemverontreiniging

De bodemverontreiniging in het gebied wordt functioneel gesaneerd. De sanering richt zich op het wegnemen van risico's voor mens en milieu. Zie voor een verdere toelichting over de bodemsanering het Afwegingsdocument bodemsanering KVL-terrein, bijlage 17. Per fase, is de volgende saneringsvariant opgenomen in de grondexploitatie:

- Fase 1: De (immobiele) verontreiniging bevindt zich voornamelijk in de bovenste meter van de bodem. In de bovenste meter wordt alle verontreinigde grond afgegraven, dieper

- wordt alle niet toepasbare grond afgegraven. Het afgegraven gedeelte wordt vervolgens opgehoogd met schone grond (kwaliteit wonen).
- Fase 1a: Het Cultuurhistorisch Cluster is grotendeels verhard. Dit is ook na herontwikkeling het geval. Daardoor is hier een beperkte sanering nodig. Er wordt 0,5 meter afgegraven en een leeflaag aangebracht van 0,5 meter. Het overige deel bestaat na herontwikkeling uit openbaar groen. Dit gedeelte wordt 1 meter afgegraven en vervolgens opgehoogd met 1 meter schone grond.
 - Fase 1b: Er wordt 0,5 meter afgegraven en een leeflaag aangebracht van 0,5 meter. Ter plaatse van de twee woon-werk kavels wordt in een later stadium de meest geschikte variant gekozen. Het gaat om mogelijke varianten waarbij het terrein functioneel wordt gesaneerd, zodat het terrein geschikt is voor het toekomstige gebruik: bedrijven.
 - Fase 2: Hier is uitgegaan van het afgraven van 1 meter en het aanbrengen van een leeflaag van 1 meter omdat hier gewoond gaat worden. Omdat de niet toepasbare grond in deze fase dieper zit dan in fase 1, zal in fase 2 bij toepassing van een functionele sanering niet alle niet toepasbare grond worden ontgraven. Dit betekent dat de 102 grondgebonden woningen een kadastrale aantekening krijgen.



Figuur 8: Fasering bodemsanering KVL-terrein

Bovenstaande, per fase uitgewerkte saneringsvariant, is opgenomen in het saneringsplan, zie bijlage 8. Dit saneringsplan wordt naar verwachting goedgekeurd door het bevoegd gezag (de provincie). De sanering wordt in een keer in de markt gezet, en kan daardoor een aanbestedingsvoordeel voor de gemeente opleveren. De sanering wordt wel gefaseerd uitgevoerd aan de hand van de fases in figuur 8. Deze fasering wijkt af van de eerder genoemde begrenzing in deelgebieden. De fases zijn afgestemd op het type sanering dat benodigd is. Voor alle fases geldt dat de riolering en de kabels en leidingen in schone grond worden gelegd. Dit zorgt dat de riolering en kabels en leidingen bij toekomstige werkzaamheden zonder specifieke maatregelen goed bereikbaar zijn.

De GGD heeft een brief opgesteld waarin ze aangeven dat het hanteren van een leeflaag van 1 meter op het KVL-terrein geen gevaar voor de volksgezondheid oplevert, zie bijlage 9.

Daarnaast blijkt uit een analyse van vergelijkbare projecten (ENKA – Ede, Elzenweide – Dongen, Leertuinen – Gilze en Rijen, Hof van Gilze – Gilze en Rijen) dat in geen enkel geval het toepassen van een sanering met een leeflaag van 1 meter geleid heeft tot een stagnerende verkoop van de woningen. Ten slotte heeft ook Bouwfonds geen bezwaren tegen een sanering waarbij een leeflaag van 1 meter wordt aangebracht.

Uw raad kan een keuze maken voor een andere saneringsvariant. De extra kosten van andere saneringsvarianten ten opzichte van de bovenstaande uitgewerkte variant zijn in onderstaande tabel opgenomen. Naast kostenconsequenties zijn er ook renteconsequenties. Deze zijn nog niet opgenomen in onderstaande tabel. Extra kosten voor de sanering komen ten laste van de grondexploitatie en leiden niet tot hogere grondprijzen en/of V.O.N prijzen.

	Variant (uitgevoerd in hele woongedeelte)	Extra kosten per variant (inclusief immobilisatie)	Rente
1	1m leeflaag*	+ € 1.000.000,-	Pm
2	1m leeflaag, ophogen maaiveld met 0,5m	+ € 83.000,-	Pm
3	1m leeflaag, alle niet toepasbare grond ontgraven	+ € 2.700.000,-	Pm
4	1m leeflaag, ophogen maaiveld met 0,5m, alle niet toepasbare grond ontgraven	+ € 2.400.000,-	Pm
5	1,5m leeflaag	+ € 1.600.000,-	Pm
6	1,5m leeflaag, ophogen maaiveld met 0,5m	+ € 1.200.000,-	Pm
7	2m leeflaag	+ € 2.400.000,-	Pm
8	2m leeflaag, ophogen maaiveld met 0,5m	+ € 1.800.000,-	Pm

* Schone grond, klasse wonen; geschikt voor mens en dier

Geluid

Om te voldoen aan de vereisten uit de Wet Geluidshinder, en zodoende woningbouw in het westelijk plandeel mogelijk te maken, worden geluidswerende voorzieningen aangebracht. Er heeft een afweging plaatsgevonden tussen de toepassing van wal in het gebied en een geluidsscherm langs het spoor. De schermen bieden een efficiëntere oplossing. Er is geen ruimtebeslag in het woongebied en met de afscherming bij de bron (spoor) kunnen de ontheffingswaarde eenvoudig worden gehaald in het gehele plangebied. Aan de vormgeving en stedenbouwkundige inpassing van het geluidsscherm zal bij de uitwerking nadrukkelijk aandacht worden besteed. Ook wordt er gekeken naar gebruik van geluiddempers op de rails. Dit kan een aanvullende maatregel zijn.

De schermen worden in de zuidwest hoek van het terrein en in de zuidoost hoek zo dicht mogelijk tegen het spoor aan geplaatst als wettelijk is toegestaan. Om het scherm in de zuidwesthoek te kunnen plaatsen wordt de spoorwegovergang bij de Gasthuisstraat afgesloten.

Externe veiligheid

Bij de invulling van het plangebied in het Masterplan is rekening gehouden met externe veiligheid in het gebied. Relevante factoren zijn het spoor en de hieraan parallel liggende gasleiding. De bebouwing van het gebied is hierop afgestemd. Zodoende wordt voldaan aan de wettelijke normen opgenomen in de door de Tweede Kamer vastgestelde Wet Basisnet Spoor. De gemeente Oisterwijk hanteert echter strengere normen, zie hiervoor paragraaf 4.7: Afwijking van de kaders. Indien de provincie overeenkomstig het laatste contract (zorg)woningen in het U-gebouw wil realiseren, is dit wat betreft externe veiligheid mogelijk.

Milieuhinder bedrijven

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden waaruit blijkt dat door de nieuwe woningbouw de bedrijven niet worden gehinderd in hun huidige bedrijfsvoering.

Uitbreiding van activiteiten van de betreffende bedrijven blijft mogelijk door:

- aan de noordkant een maatregel te treffen door het realiseren van een gesloten gevelwand in de vorm van kleinschalige bedrijven;
- aan de westkant kunnen de bedrijven hun activiteiten niet uitbreiden vanwege de aanwezigheid van bestaande woningen.
- aan de oostkant een maatregel treffen door tuinafscheidingen naast de woningen te plaatsen.

Asbest

Aan de binnenzijde van de gebouwen van de voormalige leerfabriek bevindt zich asbest. Dit wordt verwijderd door een gecertificeerd bedrijf dat werkt volgens zeer strenge veiligheidsnormen. Hier is reeds mee gestart. In maart 2014 wordt de asbestsanering voltooid.

Flora en fauna

De op het KVL-terrein aanwezige bomen zijn geïnventariseerd en de monumentale bomen blijven behouden, voor zover dit mogelijk is in verband met de bodemsanering. Voor aanwezige vleermuizen, varens en een kerkuil zijn in overleg met het ministerie passende maatregelen getroffen. De varens worden verplaatst en opnieuw ingemetseld, er zijn vleermuiskasten aangebracht en er is een geschikte verblijfplaats voor de kerkuil aangebracht.

Duurzaamheid

Er is een onderzoek naar duurzaamheid op het KVL-terrein uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een duurzaamheidsbalans, zie bijlage 10. In de plannen heeft duurzaamheid nadrukkelijk een belangrijke rol gekregen. De belangrijkste toegepaste maatregelen zijn:

- duurzame oplossing voor grondvervuiling;
- duurzame oplossing behoud Historisch Erfgoedcomplex;
- duurzame oplossing waterinfiltratie;
- duurzame oplossing verwijdering van asbest;
- duurzame oplossing ontsluiting/verbinding met centrum. (studie).

Veel andere maatregelen zullen bij de verder uitwerking worden betrokken indien dit geen verdere negatieve gevolgen heeft voor de Grondexploitatie.

3.6 Draagvlak

De gemeente is als opdrachtgever ambtelijk nauw betrokken geweest bij het opstellen van het Masterplan. Daarnaast zijn andere partijen zoals de provincie Noord-Brabant, Bouwfonds en

adviseurs op diverse vakgebieden betrokken geweest. Dit geldt ook voor de raads werkgroep. Deze werkgroep is door de raad ingesteld om tot een Masterplan te komen. Aan de raads werkgroep is regelmatig teruggekoppeld over allerlei aspecten die zijn opgenomen in dit raadsvoorstel. Daarnaast zijn openbare bijeenkomsten georganiseerd waarbij kennis kon worden genomen van de plannen. Zo is er een stadsdebat georganiseerd en hebben enkele openbare raadsvergaderingen plaatsgevonden. In deze vergaderingen is gesproken over de bodemverontreiniging en oplossingen hiervoor, het Masterplan en de financiële aspecten.

3.7 Afwijking van bestaande kaders

Zie bijlage 2 voor een toets van het Masterplan aan de relevante beleidskaders.

Relevante beleidskaders

- Ambitiedocument 'Ontwikkeling KVL-terrein: Zoeken naar balans, Ambitiedocument voor de ontwikkeling van het KVL-terrein in Oisterwijk'
- StructuurvisiePlus gemeente Oisterwijk
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kerkhoven
- Visie op de detailhandelstructuur
- Structuurvisie Bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk
- Woonvisie Oisterwijk 2011-2021
- Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan gemeente Oisterwijk
- Gemeentelijk Rioleringsplan+
- Groenstructuurplan gemeente Oisterwijk
- Bodemkwaliteitskaarten Oisterwijk
- Beleidsvisie externe veiligheid Oisterwijk
- Uitgangspunt bij realisatie glasvezelnetwerk
- Bouwen binnen strakke contouren
- Grondbeleidsnota en uitvoeringsbesluiten

Ambitiedocument

In het ambitiedocument staan acht globale ambities centraal:

- Komen tot een mix van functies (wonen, werken, leven) op het KVL-terrein;
- Aansluiting van het KVL-terrein op het centrum / levendigheid;
- Behoud industrieel erfgoed;
- Komen tot creatieve oplossingen voor de milieudossiers;
- Realiseren van een tijdelijke invulling van het terrein door evenementen en activiteiten;
- Een flexibele en gefaseerde ontwikkeling;
- Toepassen duurzaamheid;
- Komen tot een sluitende businesscase.

Het voorliggende Masterplan voldoet aan deze globale ambities. Deze ambities zijn in het ambitiedocument echter verder uitgewerkt. Het Masterplan wijkt op enkele punten af van de uitgewerkte ambities uit het Ambitiedocument:

- In het ambitiedocument is de wens opgenomen dat 37% van de nieuw te realiseren woningen sociaal is. In het bouwprogramma dat is opgenomen in het Masterplan is dit circa 17% (11 sociale huurappartementen, 26 sociale koopappartementen, 20 grondgebonden sociale koopwoningen). In de memo woningbouwprogramma KVL, zie bijlage 11, wordt geconcludeerd dat het handhaven van de ambitie voor 37% sociaal niet noodzakelijk is. Het aantal de komende jaren te bouwen woningen in de sociale sector is

groot genoeg om samen met de 57 voorgenomen woningen in de sociale sector op het KVL-terrein aan de behoefte te voldoen. Daarnaast zou het vasthouden aan de ambitie van 37% een tekort op de grondexploitatie opleveren. Een sociale grondgebonden koopwoning scheelt ca. € 14.000,-- aan grondwaarde per woning. Afhankelijk van de wijze waarop dit wordt uitgevoerd ontstaat er dan (nominaal: rente buiten beschouwing) een tekort van:

- 37 extra grondgebonden sociale koopwoningen, percentage sociaal 28% -0.518 mio
 - 37% grondgebonden sociale koop, alle appartementen duur uitvoeren * -1,235 mio
 - huidig programma en aanvullen tot 37% sociaal (koop/grondgebonden) -0,926 mio
- De woningbehoefte is afkomstig uit de Woonvisie 2011-2021 en de provinciale bevolkingsprognose 2011.

* Omdat een duur appartement meer ruimtebeslag inneemt, kunnen er in totaal 16 minder appartementen in de aangewezen bouwblokken worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het effect van omzetting van sociaal naar dure appartementen sterk genivelleerd.

- In het ambitiedocument is opgenomen dat detailhandel ten noorden van het spoor in principe niet gewenst is. In het studiegebied wordt echter gezocht naar een goede verbinding tussen het centrum van Oisterwijk en het KVL-terrein. Verplaatsing van een of meerdere al in Oisterwijk gevestigde supermarkten en eventuele verplaatsing van een discounter naar het gebied ten noorden van het spoor biedt hiervoor de beste kansen.
- In het ambitiedocument is ondergronds parkeren als streven opgenomen. Dit is onhaalbaar gebleken. In de huidige marktsituatie vinden marktpartijen het te duur om ondergronds parkeren te realiseren. Wel is onder een van de nieuw te realiseren appartementengebouwen halfverdiept parkeren opgenomen en wordt er bij het grote appartementencomplex een 2^e maaiveld opgenomen zodat de auto's minder in het 'zicht' staan.
- In het ambitiedocument is aangegeven dat in de stedenbouwkundige uitwerking gezocht moet worden naar een zodanige invulling van het verminderen van de geluidsbelasting, dat de geluidsoverlast zo veel mogelijk wordt opgevangen door de bebouwing. Voor het volledig mitigeren van geluidsoverlast door bebouwing blijken echter appartementengebouwen met vier of meer bouwlagen nodig te zijn. Het bouwen van meer appartementen sluit echter niet aan op de marktbehoefte. Daarom is gekozen om de geluidsbelasting te verminderen door het plaatsen van twee geluidsschermen.

Gemeentelijke rioleringsplan (GRP+)

In dit plan is opgenomen dat waterberging op locatie plaats moet vinden. Om de bodem van het KVL-terrein te ontzien wordt het op het KVL-terrein neerkomende hemelwater niet hier geborgen. Het hemelwater wordt opgevangen op het KVL-terrein, niet ter plaatse geïnfilteerd vanwege de vervuiling in de bodem, maar afgevoerd via een bestaande afvoerleiding naar een perceel buiten het plangebied. De bestaande afvoerleiding is het oude 'vuilwaterriool' van het KVL-terrein. Deze loopt door tot aan de waterzuivering in Haaren en wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van vervuild slib. In het buitengebied kan op een nader te bepalen plaats een infiltratie plaatsvinden. Hier zakt het water in de bodem. Hiervoor zullen nog gronden worden verworven en eventueel het bestemmingsplan worden herzien.

Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan (GVVP)

In het Uitvoeringsprogramma van het plan is het uitgangspunt opgenomen om de Almijstraat in te richten als fietsstraat. Dit blijkt door het aantal auto's dat gebruik maakt van de Almijstraat niet mogelijk. De Almijstraat wordt wel veilig ingericht voor fietsers. Wellicht is het een optie om een fietsroute over het terrein te realiseren. Zo kan een toerist ook dit Oisterwijkse gebied bezoeken.

4 Risico's

Ernst&Young heeft een risicoanalyse van het project uitgevoerd in 2012. Conclusie was dat de gemeente in 2012 een risico liep van € 6,8 miljoen op de herontwikkeling van het KVL-terrein. Dit onderzoek is in 2013 geactualiseerd, zie de vertrouwelijke bijlage 16. De resultaten hiervan worden 26 augustus 2013 aan de auditcommissie gepresenteerd. De conclusie uit het onderzoek is dat het risico is gedaald naar € 4,8 miljoen. De reden is de aankoop van het terrein van JWM metaalservice door de gemeente en het besluit van Provinciale Staten tot de voorgenomen aankoop van het Cultuurhistorisch Cluster.

5 Financiën

Het in dit Masterplan opgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op een door Bouwfonds uitgevoerd marktonderzoek. In het contract met Bouwfonds is afgesproken dat het programma overeenkomstig dat onderzoek wordt uitgevoerd. Daarmee is een programma opgesteld dat aansluit bij de marktvraag waardoor de verwachte afzetbaarheid op dit moment realistisch is.

In de grondexploitatie is dit programma als basis gebruikt, zie de vertrouwelijke bijlage 13. In deze grondexploitatie is reeds een voorziening van € 1,25 miljoen opgenomen, dit alles leidt tot een sluitende grondexploitatie / businesscase. Deze grondexploitatie wordt samen met het Masterplan vastgesteld. Ook is een vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie bij dit raadsvoorstel gevoegd, zie bijlage 14.

Zowel Fakton, Ernst&Young als Deloitte hebben een voorgaande versie van de grondexploitatie getoetst en geconcludeerd dat de grondexploitatie een realistisch beeld van de kosten en opbrengsten geeft.

Om de kosten van de bodemsanering en het bouwrijp maken van het terrein op juiste wijze in te schatten, is een marktconsultatie uitgevoerd. De resultaten van deze marktconsultatie zijn verwerkt in de grondexploitatie. Na vaststelling wordt de grondexploitatie jaarlijks via de jaarrekening geactualiseerd. Wanneer hier aanleiding toe is, wordt uw raad tussentijds geïnformeerd.

6 Communicatie / burgerparticipatie

Communicatie

Een advies van communicatieadviseur SMLXL heeft als input gediend voor het ambitiesdocument. In aanloop naar de vaststelling van het Masterplan is aan de betrokkenen bij dit advies teruggekoppeld hoe de adviezen terugkomen in het Masterplan.

Ook wordt gestart met gebiedsbranding om het KVL-terrein met een positief imago in de markt te zetten. Zo wordt bij de doelgroepen een positieve houding gecreëerd ten aanzien van de herontwikkeling van het KVL-terrein. De communicatie met verschillende partijen is opgenomen

in het communicatieplan, zie bijlage 12. Bij de verdere ontwikkeling zullen belanghebbenden, de omgeving en geïnteresseerden worden betrokken via bijeenkomsten. Na vaststelling van het Masterplan volgt een persgesprek en wordt een persbericht uitgedaan. Daarnaast wordt in de Nieuwsklok en op de websites van de gemeente en van KVL melding gemaakt van het vaststellen van het Masterplan en de inhoud. Om de inwoners van Oisterwijk en overige geïnteresseerden te informeren wordt een inloopavond georganiseerd. Tevens wordt richting de omwonenden gecommuniceerd over noodzakelijke afsluiting van de overweg van de Gasthuisstraat ten behoeve van het plaatsen van de geluidsschermen.

Op het terrein wordt een bouwboard geplaatst en in samenwerking met de provincie een informatiepunt ingericht. Tevens wordt een gebiedsbrochure opgesteld en is er een website in de 'lucht' over het KVL-terrein.

Projectorganisatie

Na vaststelling van het Masterplan ziet de projectorganisatie er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Stuurgroep
- Projectgroep
- Werkgroepen Financiën, Ruimte en Civiele Techniek, Communicatie.

In de verschillende groepen nemen bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten en vertegenwoordigers van de partners provincie Noord-Brabant en Bouwfonds plaats.

In de huidige projectorganisatie is een raads werkgroep opgenomen. De raads werkgroep is opgericht met als doel het komen tot een Masterplan. Met de vaststelling van dit Masterplan is het doel van de raads werkgroep gerealiseerd en worden de werkzaamheden derhalve beëindigd. Het is aan uw raad om een besluit te nemen over een eventueel vervolg van de raads werkgroep.

7 Planning

Nadat uw raad het Masterplan en bijlagen vaststelt, wordt gestart met de aanbesteding van bodemsanering en bouwrijp maken, het opstellen van het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt op hetzelfde moment gestart met het aanbesteden van de bodemsanering en het bouwrijp maken van het terrein. In het onderstaande schema is een planning op hoofdlijnen weergegeven.

	K3 2013	K4 2013	K1 2014	K2 2014	K3 2014	K4 2014	2015 – 2021
Vaststellen Masterplan	10/10						
Sloop en asbestsanering							
Stedenbouwkundig plan							
Bestemmingsplan (opstellen +procedure) + uitwerking							
Saneren + bouwrijp maken							
Bouwen							
Woonrijp maken							

8 Referendabel

Het voorstel is referendabel: ja nee

9 Eindvoorstel

- z.o.z.

10 Bijlagen:

- 1 Masterplan KVL-terrein
- 2 Overzicht beoordeling Masterplan
- 3 Concept Ambachtsplaats voor creativiTijd
- 4 Afwegingsdocument studiegebied
- 6 Wijzigingen in Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst met provincie Noord-Brabant
- 7 Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst met provincie Noord-Brabant
- 8 Saneringsplan
- 9 Brief GGD sanering
- 10 Duurzaamheidsbalans
- 11 Memo woningbouwprogramma KVL
- 12 Communicatieplan KVL
- 15 Verkeerskundige analyse ontsluitingsstructuur KVL-terrein Oisterwijk
- 17 Afwegingsdocument sanering KVL-terrein

10a. Bijlagen ter inzage: (vertrouwelijk)

- 5 Overeenkomst gebiedsontwikkeling fase 1 met Bouwfonds (vertrouwelijk)
- 13 Grondexploitatie KVL-terrein (vertrouwelijk)
- 14 Toelichting op de grondexploitatie (vertrouwelijk)
- 16 Concept Risicoanalyse project KVL-terrein (vertrouwelijk, en nog ter beoordeling van de auditcommissie)

Oisterwijk 16 juli 2013,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Ineke Depmann

Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling Masterplan en bijbehorende bijlagen als ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het KVL-terrein

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 16 juli 2013,
afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling,
raadsvoorstel nr. 13/50

gelet op

besluit :

- 1 Wensen en bedenkingen uiten ten aanzien van de aangepaste 'Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst Cultuurhistorisch Cluster' tussen de gemeente Oisterwijk en de provincie Noord-Brabant.
- 2 Wensen en bedenkingen uiten ten aanzien van de 'Overeenkomst Gebiedsontwikkeling Koninklijke Verenigde Leder (KVL) te Oisterwijk, Fase 1' tussen de gemeente Oisterwijk en het Bouwfonds (vertrouwelijk).
- 3 Akkoord gaan met de afwijkingen van de bestaande kaders zoals aangegeven in 4.7 van dit raadsvoorstel.
- 4 Vaststellen saneringsvarianten voor de verschillende deelgebieden.
- 5 Vaststellen van het Masterplan en bijbehorende bijlagen als kader voor de herontwikkeling en realisatie van het KVL-terrein Oisterwijk.
- 6 Vaststellen van de grondexploitatie KVL-terrein die als vertrouwelijke bijlage bij dit voorstel is gevoegd, en voteren van een bulkkrediet van € 9.000.000,- voor het aangaan van contractuele verplichtingen voor 2013/2014.
- 7 Kennis te nemen van de afwegingsnotitie 'Studiegebied' en de daarin beschreven ambities en deze richtinggevend vast te stellen.
- 8 Voteren van een krediet van € 350.000,- voor 2013/2014 voor het nader onderzoek van nut, noodzaak en haalbaarheid van de herontwikkeling van het studiegebied en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie studiegebied;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
10 oktober 2013

de griffier,

de voorzitter,

Nelleke van Wijk

Hans Janssen