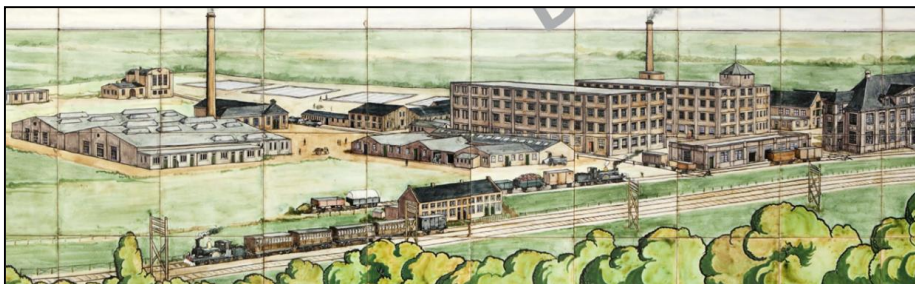


Verkenning

Van het cultuurhistorisch cluster van waardevolle gebouwen
KVL-terrein te Oisterwijk

www.leerfabriekoisterwijk.nl



Provincie Noord-Brabant, februari 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	De Uitdaging	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Betekenis van het KVL-terrein	5
2.1	Leerbewerking, vernieuwing en groei	5
2.2	Leer in Oisterwijk	6
2.3	De Koninklijke Verenigde Leder	7
2.4	De groei van het complex in beeld	14
2.5	Kaders voor behoud van de identiteit	16
3.	Ontwikkelingsperspectief	22
3.1	Ambitie gemeente en provincie	22
3.2	Masterplan	22
3.3	Organische groei als basis voor het concept	25
3.4	Het KVL concept: De Ambachtsplaats voor creativi <i>Tijd</i>	26
3.5	Conceptpartners	27
4.	Aandachtspunten	31
5.	Proces en Planning	34
5.1	Projectproces en - organisatie	34
5.2	Planning	34
5.3	Communicatie en afstemming gemeente	35
5.4	Besluitvorming	35
6.	Slotwoord	36
7.	Geraadpleegde documenten, literatuur en bronnen	37

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Het investeringsprogramma grote Erfgoedcomplexen is van start gegaan in december 2010 en maakt onderdeel uit van de eerste tranche investeringsstrategie van de Agenda van Brabant. De doelstelling van het programma is om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst én te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie. Op 11 mei 2012 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met de aankoop en ontwikkeling van de eerste twee erfgoedcomplexen (de Dongecentrale in Geertruidenberg en het Klooster Mariadal in Roosendaal) van dit investeringsprogramma. In het kader van dit programma is de provincie ook een verkenning gestart voor het 'cultuurhistorisch cluster' van waardevolle gebouwen op het KVL-terrein te Oisterwijk, het resultaat daarvan is weergegeven in dit document.

Het cultuurhistorisch cluster beslaat circa 3 ha en maakt onderdeel uit van het totale KVL-terrein met een perceeloppervlakte van ruim 11 ha. Het College van Gedeputeerde Staten heeft reeds op 17 maart 2009 besloten tot participatie in het totale KVL-terrein. Het aandeel van de provincie is daarbij bepaald op 22%, de resterende grondpositie is bij de gemeente Oisterwijk. De reden voor participatie door de provincie in het KVL-terrein was gelegen in het feit dat de provincie de uitvoering van het project en het op die wijze invulling geven aan de gewenste stimulering van de (woning)bouw zeker wilden stellen. In verband met het door de provincie ingezette beleid strekkende tot het behoud van cultuurhistorisch waardevolle complexen in de provincie Noord-Brabant zijn de provincie en de gemeente in 2011 opnieuw met elkaar in overleg getreden teneinde de mogelijkheden te onderzoeken voor de borging van dit beleid in de herontwikkeling van het KVL-terrein. Een en ander heeft ertoe geleid dat partijen met elkaar afspraken hebben gemaakt over de verwerving door de provincie van de op het KVL-terrein aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met daarbij behorende om- en onderliggende gronden, en het door de provincie voor eigen rekening en risico herontwikkelen van deze gebouwen en gronden. Deze verkenning duidt de betekenis van het complex voor Brabant en heeft als doel de opgave voor het complex te formuleren alsmede de uitgangspunten die de provincie hanteert om meer specifiek in het cultuurhistorisch cluster te investeren en/of te ontwikkelen.



1.2 De Uitdaging

De bestaande monumentale gebouwen van het fabriekscomplex de Koninklijke Verenigde Leder dateren van het begin van de 20^{ste} eeuw. Deze grootste leerlooier van Europa sloot in het jaar 2000 haar deuren. Daarmee kwam dit complex van 11 ha groot leeg te staan. Op dit industriële complex staan diverse te behouden (rijks)monumentale gebouwen met een vloeroppervlakte van circa 26.000 m². Veel Oisterwijkers werkten bij KVL en daarmee is het terrein niet alleen ruimtelijk maar ook emotioneel verankerd in de Oisterwijkse samenleving. Het is de uitdaging een betekenisvolle programmatische invulling te geven aan dit oude industriële complex. Voor het gehele gebied is een Masterplan opgesteld waarin de waardevolle bebouwing van het KVL behouden blijft en omgeven wordt door nieuwe woonbebouwing. Nieuwe gebruikers moeten het gebied een nieuw leven bezorgen. Die gebruikers moeten passen bij de schaal en het monumentale karakter van de locatie. Qua schaal en maat gaat het om een uitzonderlijk groot complex dat nauwelijks past bij de maat van Oisterwijk. Het complex is sterk bepalend voor de identiteit van de kern.



1.3 Leeswijzer

Doel van deze verkenning is het cultuurhistorisch belang van het complex te duiden (hoofdstuk 2) en het schetsen van een ontwikkelingsperspectief (hoofdstuk 3). De aandachtspunten op onder andere milieukundig vlak worden samengevat (hoofdstuk 4). Daarnaast worden de kosten, opbrengsten, kansen en risico's in beeld gebracht en worden de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen geschetst (hoofdstuk 5 en 6). Tot slot wordt het vervolgproces weergegeven (hoofdstuk 7).

2. Betekenis van het KVL-terrein

2.1 Leerbewerking, vernieuwing en groei

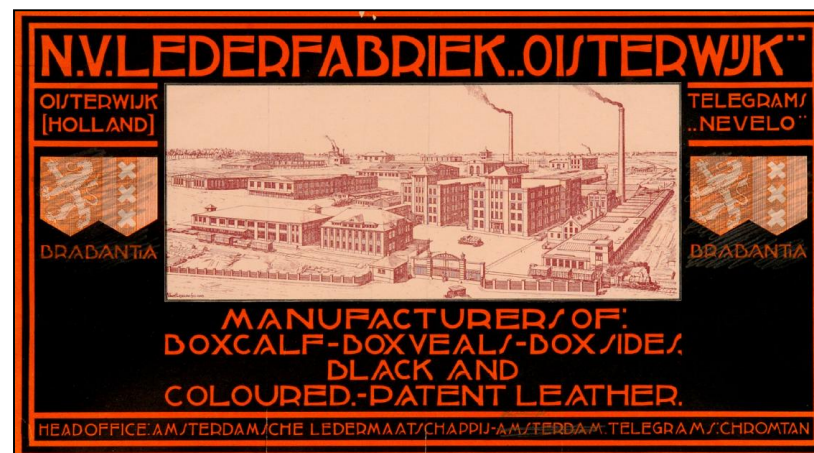
Leer is als natuurproduct toegepast voor vele producten, zoals kleding, tuigen, drijfriemen en schoenen. Vanwege het grote aantal diersoorten is er sprake van een groot aantal ‘grondstoffen’. Het looien van huiden gebeurde vanouds plantaardig, dus met natuurproducten, zoals bast, hout, vruchten, gallen en wortels. Later werden ook dierlijke producten gebruikt voor het looien van huiden. Het looien had een groot direct nadeel: het verspreidde een enorme stank. Een ander nadeel deed zich voor vanaf het einde van de negentiende eeuw, toen nieuwe, chemische processen de boventoon gingen voeren. Het looien zorgde nu voor verontreiniging, waardoor nieuwe maatregelen getroffen moesten worden. Zo werden bijvoorbeeld waterzuiveringen gebouwd om het verontreinigde afvalwater toch (enigszins) te zuiveren. Het scala aan technieken voor de bewerking van leer werd steeds groter, afhankelijk van de toepassing. Van soepele dameshandschoenen en zemen tot leer met kunstmatige prints tot lakleder: elk soort leer kreeg zijn eigen specifieke bewerkingen. Deze producten behoren tot de categorie overleer. Dit in tegenstelling tot de stugge zolen voor schoenen, die een andere (minder) bewerking nodig dan het overleer. Ondanks de concurrentie van rubber en plastic dat er hetzelfde uit kan zien is leer nog steeds een gewild materiaal. Dit komt door de unieke eigenschappen als het ademen, de warmte van het materiaal, de soepelheid en de authenticiteit. Hoewel het looien zelf als bedrijfstak uit Nederland is verdwenen worden op verschillende plaatsen in ons land nog steeds hoge kwaliteit lederen producten vervaardigd, zoals schoenen en tassen. Waalwijk, Loon op Zand, Dongen en Kaatsheuvel waren meer dan honderd jaar lang dé centra voor leer- en schoenfabricage. Het gebied aangeduid als de Langstraat is in dit verband legendarisch. Maar ook de regio Tilburg-Oisterwijk-Moergestel kan als centrum worden beschouwd. In Moergestel kwam rond 1800 de schoenindustrie op gang. En Oisterwijk zou uitgroeien tot de plaats met de grootste overlederfabriek van Europa. Twee andere concentraties van bedrijven dienen nog te worden vermeld: dit zijn de Baronie van Breda (met een concentratie in Dongen en Oosterhout) en Oost-Gelderland met ander andere activiteiten in de plaatsen Lichtenvoorde, Eibergen, Doesburg en Zevenaar.

Rond 1900 voltrok zich in de lederindustrie een grote verandering. De eenvoudige kuipleerlooiërijen, waar ook de aandrijving primitief was, maakten plaats voor zogenaamde ‘stoomlederfabrieken’. In 1898 werd in Waalwijk de eerste machinale fabriek gebouwd, die zou gaan werken volgens het systeem Durio-Fratelli. In plaats van kuipen waarin de huiden werden gehangen werd gebruik gemaakt van mechanisch aangedreven rondwentelde looivaten. In 1901 waren er al drie van dergelijke fabrieken en tussen 1905 en 1910 werden fabrieken gesticht in Eindhoven, Ravestein en Rijen. De bedrijfstak groeide snel: in 1909 werkten er 1.950 mannen en 15 vrouwen. In 1920 was dat aantal gegroeid tot 2.375 mannen en 15 vrouwen, in 1930 tot 3.450 mannen en 140 vrouwen. Ter vergelijking: het aantal werknemers in de schoenindustrie bedroeg in die periode tussen de 9.500 en 10.100 mannen en 1.400 en 2.500 vrouwen. Door toepassing van nieuwe technieken werd de snelheid van het looien verhoogd en verbeterd. De belangrijkste van die verbeteringen was de chroomlooïing. Ten opzichte van het plantaardige looiproces werd het leer bovendien soepeler. Kunstmatige droging vormde een volgende stap in het versnellingsproces van de leerlooierij. Het drogen op zolders kwam daarmee te vervallen. Andere vindingen betroffen de mechanisatie van snijden en bedrukken van leer. Eén bewerking in het bijzonder, te weten het lakleerprocédé, zou in Oisterwijk een hoge vlucht nemen. Gecombineerd met een sterk handelshuis konden producten uit Oisterwijk bovendien wereldwijd worden afgezet. In 1950 werkten ruim 20.000 personen in Noord-Brabant in de leder- en schoenenindustrie.

Bijna 80% van de schoennijverheid was geconcentreerd in midden-Brabant, rond Waalwijk en in Best. Bijna 4.800 mensen waren werkzaam in de 160 leerlooierijen die dienden als toeleveringsbedrijven voor de schoenindustrie. In de drijfriemen- en lederwarenfabrieken werkten zo'n 1.000 mensen. De productie van overleer verdubbelde, die van zoolleer echter verminderde. Chemicaliën zorgden voor een nog snellere inwerking van looistoffen, waardoor het looiproces opnieuw aanzienlijk werd versneld. Nieuwe machines werden in gebruik genomen. Steeds meer lederfabrieken gingen zich specialiseren, er werden minder hele huiden bewerkt. Vanaf 1958 veranderde de positie van de industrietak. Hoewel de productiviteit toenam kwam er steeds grotere concurrentie uit het buitenland. Ook nam het gebruik van rubber en kunstleder een hoge vlucht. Deze aspecten, gekoppeld met de stijgende kosten voor de zuivering van het oppervlaktewater, maakte dat rond 1975 de zoollederindustrie als eerste bijna geheel was verdwenen.

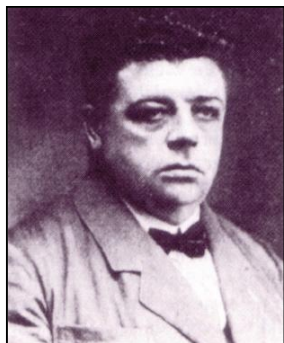
2.2 Leer in Oisterwijk

Verondersteld wordt dat de opkomst van de plaats Oisterwijk in de late Middeleeuwen is te danken aan de laken- en wolnijverheid. In de eeuwen daarna gingen brouwerijen, de sigarenindustrie, leerlooierijen en de schoenenindustrie een rol spelen. Deze laatste twee industrieën zouden in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw van grote invloed zijn. In Oisterwijk waren, net als in de Langstraat, beide voorwaarden voor de vestiging van leder- en schoenfabriekjes aanwezig. Zo was er helder stromend water en eikenschors aanwezig (de run). In tegenstelling tot de Langstraat waren het in Oisterwijk geen boeren die in de winter schoenen gingen maken, maar looiers. In het midden van de negentiende eeuw waren er al een tiental bedrijfjes in Oisterwijk, die gevestigd waren aan de Voorste Stroom achter De Lind. De productie bedroeg tussen 1871 en 1878 maar liefst 46.000 huiden. In 1891 waren er in Oisterwijk 24 looierijen. Daarbij kwam er vanaf 1900 in Oisterwijk, in navolging van onder meer Moergestel, in rap tempo een aantal schoenfabrieken bij. In 1910 waren het er zes, in 1921 was dit aantal gestegen tot 17. Met een productie van 327.000 paar was er sprake van een grote productie. De schoenindustrie is eind twintigste eeuw helemaal uit Oisterwijk verdwenen, in tegenstelling tot het naburige Moergestel, waar florerende bedrijven als Van Bommel en Avang de bekendste zijn. De bekende kinderschoenenfabriek Renata stopte in 1993, in 1998 tenslotte gevolgd door de Eerste Nederlandse Leesten Fabriek Oisterwijk.



2.3 De Koninklijke Verenigde Leder

1916: De oprichting



Op 27 oktober 1916 stichtte de toen 31-jarige Chris van der Aa bij het kantoor van de plaatselijke notaris W.J. Wouters de N.V. Lederfabriek Oisterwijk. De keuze voor Oisterwijk lag voor de hand: zijn vrouw kwam er vandaan en hij had er al een bedrijfje. Samen met Jan Vermetten, koopman te Rotterdam, kocht hij een perceel ten noorden van de in het midden van de 19^{de} eeuw aangelegde spoorlijn Tilburg-Boxtel. Het moest een fabriek worden met de modernste productiemethoden en met een enorme capaciteit van maar liefst duizend kalfshuiden per dag. In de oprichtingsakte stond de aard van de werkzaamheden nader omschreven: ‘...het fabriceren van leder, den handel in huiden en leder en alles wat verder in den meest uitgebreiden zin daartoe behoort.’ Op 7 januari 1917 kon worden begonnen met de bouw van de fabriek. Uit België kwam de eerste stoommachine, die voor de aandrijving zorgde. De oorlog vormde een belemmering voor de aanvoer van machines en bouwmaterialen, anderhalf jaar na de start van de bouw, in september 1918 ging het bedrijf toch van start. Maar liefst 79 werknemers werden aangetrokken, maar dat zou nog maar het begin zijn. Al snel zou het bedrijf doorgroeien tot er in 1925 maar liefst 500 werknemers aan de slag zouden zijn.

Maar daarvoor moest nog een aantal moeilijkheden worden overwonnen. Zo was er in 1919 een stagnatie in de toevoer van ruwe huiden en vellen. Bij de start van het bedrijf hadden de oprichters de beschikking over een kapitaal van 126.000 gulden, verdeeld over 1.000 aandelen. In 1920 deden de eigenaren het grootste deel van de aandelen over aan de Amsterdamse Leder Maatschappij. Chris van der Aa hield zijn aandelen tot 4 februari 1931, maar zou nog tot zijn dood in oktober 1941 aanblijven als directeur. De overname droeg bij aan de enorme groei van de fabriek in de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog.

1920: De Amsterdamse Leder Maatschappij NV

Toen de Oisterwijkse lederfabriek werd overgenomen bestond de Amsterdamse firma nog maar een jaar. Maar er zat een man achter die zijn sporen in het vak had verdiend, namelijk Max Weil. Weil was in 1911 aangesteld als directeur van de handelsvertegenwoordiging in Nederland van de firma Adler & Oppenheimer. Deze firma verhandelde vanaf 1872 vanuit Straatsburg leer van diverse looierijen uit de Elzas. Al snel gingen ze zelf ook over tot het produceren van zoolleer en overleder voor schoenen en leerproducten die werden geleverd aan het Duitse leger. Daarbij introduceerden ze ook de techniek van het chroomlooien. In 1914 had het bedrijf in Ingolsheim, een voorstad van Straatsburg, maar liefst 3.500 werknemers. Na de Eerste Wereldoorlog werd bepaald dat Elzas-Lotharingen Frans gebied zou worden. Dat betekende inbeslagname van het moederbedrijf van Adler & Oppenheimer en dus begon voor de beide eigenaren het zoeken naar nieuwe mogelijkheden om het bedrijf in andere landen en regio's voort te zetten. Max Weil adviseerde positief over het Nederlandse vestigingsklimaat en zo besloten Adler & Oppenheimer een zelfstandig handelshuis te stichten in Amsterdam, de Amsterdamse Leder Maatschappij. Wat eens een handelsvertegenwoordiging was werd nu de moedermaatschappij van een groot consortium. De Almij kocht in 1919 een lederfabriek in Wiltz in Luxemburg en een jaar later dus de fabriek in Oisterwijk.



1920-1940: Grote groei en crisis

De Alrijf investeerde flink in de Oisterwijkse fabriek. De drie hectaren waren voor het bedrijf volstrekt onvoldoende. Maar er was ruimte genoeg voor uitbreiding. In 1925 was het grondgebied van de fabriek uitgebreid tot maar liefst 16 hectare. De productie was opgevoerd van 1.000 huiden per dag tot maar liefst 25.000 huiden per dag. Daarvoor waren magazijnen nodig voor een opslag van 120.000 huiden. Sommige werklokalen telden maar liefst 70 bij 15 meter. Nieuw was ook de aparte laklederfabriek die in 1925 jaar in gebruik werd genomen. Om de fabriek te laten draaien werd een nieuwe stoommachine geïnstalleerd met een vermogen van 1.500 PK. Het ketelhuis telde zes ketels met een verwarmingsoppervlak van 124 m². In 1928 kwam een nieuw kantoorgebouw gereed. Daarmee kwam een eind aan een periode waarin de leiding van het bedrijf was gehuisvest in Amsterdam. Een jaar eerder was de gemeenteraad overgegaan de weg langs de fabriek de 'Alrijfstraat' te noemen. Als dank schonk de directie van de fabriek nieuw meubilair voor de raadszaal. Daarmee ging de fabriek de dertiger jaren in als de grootste overlederfabriek van Europa. De beurskrach op Wall Street in New York van 1929 trof de gehele wereldeconomie. Om

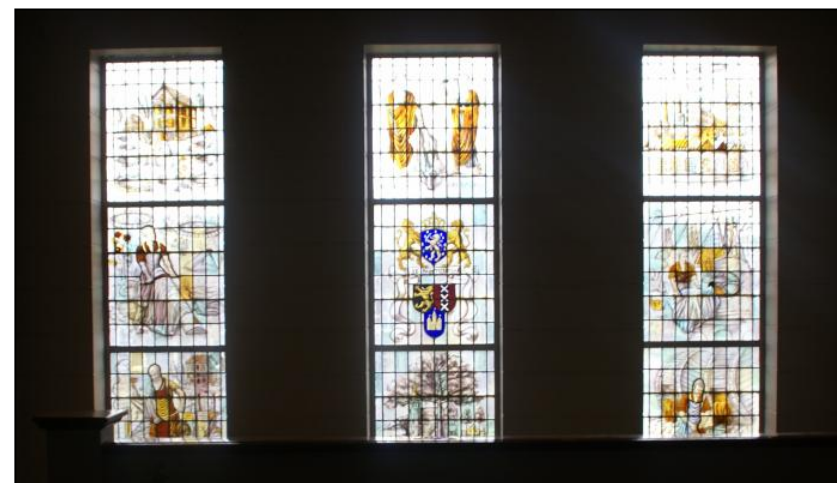
de eigen economie te steunen wierpen verschillende landen handelsbelemmeringen op. Dat miste zijn uitwerking op het bedrijf niet. De Lederfabriek Oisterwijk was voor 80% afhankelijk van de export. Op 14 mei 1932 verleende koningin Wilhelmina aan het bedrijf het predikaat 'Koninklijke'. Het was een blijk van waardering aan het bedrijf dat, ondanks de crisisjaren, zoveel arbeiders aan het werk kon houden. Midden jaren '30 trok de overlederproductie weer aan. Toch slonk in de 10 jaar voor de Tweede Wereldoorlog het aantal werknemers aanzienlijk. Waren er begin 1929 in totaal 1.007 werknemers aangesteld, in 1940 was dit aantal geslonken tot 550. De technische leiding van de fabriek werd in 1934 toevertrouwd aan 'doctor Hans'. Hans Ludwig Adler was de neef van de Erich Rudolf Adler, de kleinzoon van de oprichter. Deze had vanaf 1929 de financiële leiding van de fabriek op zich genomen. Bedrijfsleider Charles Hueber ging in 1939 met pensioen. Zijn zoon August volgde hem op.



1940-1945: Tweede Wereldoorlog

Het binnenvallen van Duitse troepen in Nederland op 10 mei 1940 had ingrijpende gevolgen voor de bedrijfsvoering van de fabriek. De directieleden Erich en Hans Adler, beiden van Joodse afkomst, hadden het gevaar al voorzien. Zij wisten bijtijds via Frankrijk naar respectievelijk Argentinië en New York te vluchten. Vanuit New York werden de fabrieken in de Verenigde Staten en Engeland verder geleid. Het concern Adler & Oppenheimer wist het hoofdkantoor te verplaatsen naar Curaçao. Ook werd een groot deel van het vermogen van het bedrijf daarheen verplaatst. Het personeel van de Alrijf werd teruggeplaatst

in Amsterdam. In maart 1941 gebeurde daar wat veel bedrijven overkwam. Een zekere dr. Huppert Huppertz deelde aan directeur C.J. van der Maas van de Alrijm mee dat hij door de Duitse autoriteiten in Nederland was aangesteld als beheerder van de Alrijm en de fabriek in Oisterwijk. Daarmee had de Duitse bezetter de fabriek in handen en werden alle bevoegdheden van de zittende leden van de directie opgeschort. Huppertz ontsloeg Van der Maas en legde beslag op het bedrijfsvermogen, dat – tot grote ergernis van de Duitsers – dus grotendeels was verdwenen. In 1943 werd het personeel van de Alrijm weer overgeplaatst naar Oisterwijk. Tijdens de oorlog draaide de fabriek zo goed en zo kwaad als het ging gewoon door. Op 15 oktober 1941 stierf oprichter Chris van der Aa, twaalf dagen voor zijn zilveren jubileum, dat gelijk viel met het 25-jarig bestaan van de fabriek. Ter gelegenheid daarvan werd een gedenksteen aangeboden door het personeel en werden glas-in-lood ramen aangebracht in het trappenhuis van het kantoor. Het tufstenen monument siert nog altijd het pleintje bij de hoofdentree van het complex. Het stelt een wereldbol voor met een obelisk, waartegen drie halfvrijstaande figuren zijn uitgebeeld. Deze figuren personifiëren drie leerlooiers met elk een leerlooierswerktuig als attribuut. Wapenschilden verwijzen naar Amsterdam, Brabant en Oisterwijk. Tussen de wapenschilden zijn koeienkoppen afgebeeld. De wereldbol draagt de tekst: ‘Ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan der koninklijke lederfabriek Oisterwijk N.V. aangeboden door het personeel 27 oktober 1941’. In de herfst van 1944 marcheerden de geallieerden vanuit het Zuiden Nederland binnen. Noord-Brabant werd relatief snel bevrijd, wat ervoor zorgde dat de Duitsers het machinepark van de fabriek ongemoeid lieten. Wel namen ze een grote voorraad leder mee. De Engelse troepen lieten in het kantoorgebouw wandschilderingen achter. Door het Nederlandse gezag werd majoor Scheidelaar aangesteld als beheerder.



1950-1960: Wederopbouw

Majoor Scheideler richtte zich met overgave op het herstel van de fabriek, de productiviteit en de export. De periode van de Wederopbouw zorgde voor een flinke toename van de vraag naar leder. De fabriek was niet zwaar beschadigd, en had zodoende een voorsprong op een aantal concurrenten. In het jaar 1948 werd 10 miljoen vierkante voet leder geproduceerd, wat neerkwam op 85% van de productie die het bedrijf had in 1938. In hetzelfde jaar werd daarom de leiding van de fabriek teruggeven in handen van Adler & Oppenheimer. Scheideler bleef tot 1963 als commissaris verbonden aan het bedrijf. De dagelijkse leiding kwam in handen van O.H. Busch, de zwager van Julius Oppenheimer, F.J. de Jong en H.J.R. van der Keyl. August Hueber bleef aan het bedrijf verbonden als bedrijfsleider. Vanaf 1948 steeg ook de export van het bedrijf fors. Dat had te maken met het Marshallplan, dat toen in werking trad. De Amerikaanse dollarstroom maakte het mogelijk om producten in te kopen in het buitenland. Dat was nodig, omdat er in Nederland zelf te weinig huiden

beschikbaar waren. Dankzij de import van huiden nam de productie verder toe en konden export tussen 1948 en 1950 maar liefst verviervoudigen. Het aandeel van de export in de totale productie steeg van 15 naar 60 procent. Landen waar leder voor schoenen werd afgezet waren onder andere Cuba, Japan, Zuid-Afrika maar vooral ook Duitsland, China en de Verenigde Staten. In de vijftiger jaren moest het bedrijfsleven meer en meer op eigen benen staan en nam de overheidshulp af. Loonstijgingen in andere bedrijfstakken leidden tot een uitloop van personeel. Deeltijdkrachten en overwerk moesten de tekorten opvullen. Het marktaandeel van de fabriek ten opzichte van de totale Nederlandse leerproductie nam af. Daarom werd de arbeidsproductiviteit opgevoerd. Er werden meer en nieuwere machines geplaatst en voor de arbeiders werd in 1951 een tariefbeloningsstelsel ingevoerd. Mede hierdoor werd de productie uitgebreid. Er konden meer goedkopere producten als 'sporting' en 'rundbox', maar ook van lakproducten en luxere leersoorten worden vervaardigd. Het bedrijf richtte zich ook op een nieuw product: het maken van binnenzolen voor schoenen. Hiervoor werd een dochtermaatschappij opgericht onder de naam 'Vezello' en werd in Waalwijk een nieuwe fabriek gebouwd. Voor het vervaardigen van de binnenzolen werden de resten van het leder van KVL en van andere lederfabrieken gebruikt als grondstof.

1960-1970: Concurrentie, vernieuwing, overname



In de zestiger jaren moest de KVL alle zeilen bijzetten. Ten eerste was er de concurrentie van kunstleer, dat een steeds grotere plaats ging innemen bij de vervaardiging van schoenen en tassen. De hoge lonen zorgden voor het vertrek van een groot deel van de schoenenindustrie naar zogenaamde 'lage lonenlanden'. Daarom moest de export verder groeien. De directie zette daarnaast de koers uit om het kwalitatief betere Oisterwijkse product een modieuzere uitstraling te geven. De belangrijkste bijdrage aan het op peil houden van de omzet was het lakleer. In het bestaande

product kwamen na verloop van tijd barstjes (het zogenaamde 'springen'). Daarom werd er een nieuwe techniek ontwikkeld om de kwaliteit van het lakleer te verbeteren. Met het nieuwe 'Aquilon-lakleer' dat begin 1960 werd geïntroduceerd was het springen verleden tijd. Hierdoor ging de Italiaanse schoenenindustrie, waar het modische aspect een zeer belangrijke rol speelde, het Oisterwijkse lakleder gebruiken in hun producten. Tijdens een show van het internationale schoenenbedrijf Bata in Amsterdam werd het samengaan van de Nederlandse degelijkheid en Italiaanse élégance door de internationale pers geprezen, en dat werd door de fabriek uitgebuit om de marktpositie van KVL verder te versterken. Omdat de families Adler & Oppenheimer niet beschikten over geschikte opvolgers besloten de eigenaren in de jaren '70 de niet rendabele fabrieken te liquideren en de anderen te verkopen. In 1966 werd de Almij met de KVL verkocht aan de handelsonderneming Hagemeyer en co. Dit bedrijf moest zich, na het verdwijnen van de mogelijkheden in Nieuw Guinea en Nederlands Indië, richten op andere activiteiten. Het beleid van Hagemeyer kwam neer op diversificatie: nieuwe industriële activiteiten moesten nieuwe winst



opleveren. De investering in KVL betekende voor Hagemeyer een sprong in het duister, maar de reorganisatie van het bedrijf wierp zijn vruchten af. Zo werden de Almij en KVL samengevoegd in één concern: verkoop, administratie en productie vonden plaats in Oisterwijk. Nieuwe investeringen moesten de productiekosten beperken en de capaciteit verhogen. Zo werden in 1966 nieuwe looivaten aangeschaft met een grotere capaciteit. De pogingen om de handelsvestigingen van Hagemeyer in te zetten voor de verkoop van de Oisterwijkse producten werden geen succes. De exportgebieden veranderden. In de zeventiger jaren werd het Oisterwijkse leer vooral geëxporteerd naar Frankrijk en Duitsland. Daarnaast werd Rusland een belangrijk exportgebied.

1970-1990: Alle zeilen bijzetten



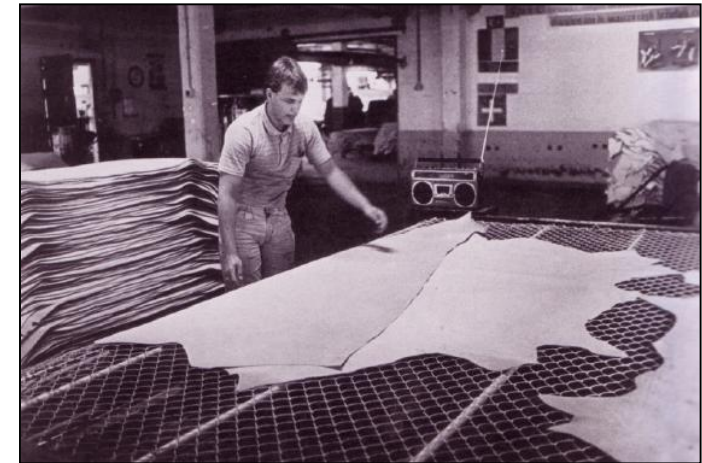
Vanaf de zeventiger jaren werden in Oisterwijk nog maar drie producten vervaardigd: rundbox, lakleer en split. In het laatstgenoemd product had KVL echter flinke concurrentie van de Koninklijke Chroomlederfabriek de Amstel. Deze fabriek was opgericht in 1929 en had vestigingen in Amsterdam en in Waalwijk. Hagemeyer ging in 1970 over tot de aankoop van deze fabriek. De productie kon zo beter worden afgestemd en dochtermaatschappij Vezello kon haar productie bovendien gaan uitbreiden. Om de samenwerking soepel te laten verlopen werd een nieuwe bestuursmaatschappij opgericht. Zo ontstonden de 'Verenigde Nederlandse Lederfabrieken' (VNL). In het bestuur waren de beide directies vertegenwoordigd. De verkoop en administratie van beide bedrijven werd gecentraliseerd. Door deze stappen was 40% van de leerproductie in Nederland in handen van de VNL. In 1973 werd, na een aantal goede jaren, voor het eerst verlies gerapporteerd.

Onderzoek leverde op dat zonder

ingrijpende maatregelen de afzetmarkt voor leer nog verder zou afnemen. Besloten werd de productie in te krimpen en deze te concentreren in één van de twee vestigingen. De keuze voor sluiting viel op Waalwijk, aangezien in Oisterwijk meer productiemogelijkheden waren vanwege de aanwezigheid van een nathuis. Behalve een nieuwe naam voor de fabriek (Koninklijke Verenigde Leder, kortweg KVL) werd in 1974 een belangrijke afdeling van het bedrijf gesloten. De activiteiten in de lakleerfabriek en het laboratorium werden beëindigd, omdat het product te



hoge kosten met zich meebracht. In 1975 werd weer een bescheiden winst geboekt, maar dat was wel ten koste gegaan van het personeel: tussen 1970 en 1974 daalde het aantal werknemers van 630 tot 390. In 1980 nam KVL een kwart van de totale Nederlandse leerproductie voor zijn rekening. In 1983 behoorde KVL wederom tot de tien grootste leerfabrieken van Europa. Het ging begin tachtiger jaren dus weer beter met het bedrijf.



Na het terugtrekken van KVL uit de onderhandelingen voor de bouw van een centraal nathuis in Dongen besloot KVL te investeren in een eigen Afvalwaterzuiveringsinstallatie. Een groot deel van de 6,7 miljoen gulden voor deze installatie werd betaald door de overheid, die strengere regels vaststelde over de lozing op het oppervlaktewater. De waterzuiveringsinstallatie zou de laatste grote investering zijn in het bedrijf. Midden jaren tachtig liepen de voorraden en de verliezen steeds meer op. Dat leidde tot veel praten en weinig actie, waardoor de noodzaak tot ingrijpen steeds harder zouden worden.

1990-1998: Afslanking en sluiting

In 1990 werd door Hagemeyer een radicaal plan ten uitvoer gebracht. Van de 230 personeelsleden verloor tweederde hun baan en het productieschema werd verder aangepast. De crisismanagers Aben en Van der Kley konden eind 1990 weer winst laten zien en hadden vertrouwen in het bedrijf. Ze wilden het bedrijf zelf overnemen en gingen daarom onderhandelingen aan met Hagemeyer. Dit resulteerde erin dat met steun van de Utrechtse participatie Maatschappij Nesbic de holdingmaatschappij Abic Holding BV werd opgericht. Deze nam alle aandelen over van Hagemeyer, waardoor KVL een nieuw tijdperk zou ingaan. De overname vereiste een grote betrokkenheid van het personeel. Klantgerichtheid binnen een horizontale organisatie stonden centraal. Hierdoor steeg de omzet en groeide het personeelsbestand van 63 naar 85 mensen. Maar vooral de winst, die steeg in 1990 tot ruim 30 miljoen gulden. Van de totale productie werd in de jaren '90 van de twintigste eeuw 95 procent geëxporteerd naar het buitenland. De directie was tijdens het 75-jarig jubileum in 1991 positief gestemd. Samenwerking, milieu en kwaliteit waren de drie kernwoorden van de directie. Deze nieuwe fase van KVL zou echter niet tot het honderdjarig jubileum duren. Ondanks een verdere groei tot 120 man personeel nam de slagkracht van het bedrijf af. De vele regels met betrekking tot het milieu, de verdere internationalisering van de markt en de verouderde machines leidden tot de uiteindelijke ondergang van de fabriek. Bovendien was de fabriek gewoon te groot voor de beperkte productie. Op 23 januari 1999 werd bekend gemaakt dat KVL haar looierijactiviteiten zou beëindigen. De firma Corlé in Dongen nam de werkzaamheden over. Van de 120 medewerkers die het bedrijf toen nog telde verloren er 11 hun baan. Het bedrijf zou zich gaan toeleggen op het verfraaien van leer voor de toepassing in schoenen en tassen. Dat zou echter niet lang duren. In het najaar van 2000 sloot de Oisterwijkse leerfabriek definitief haar deuren. Daarmee kwam een einde aan bijna 200 jaar lederproductie in Oisterwijk. De stankoverlast van de rioolwaterzuivering behoorde tot het verleden, maar ook de saamhorigheid, verbondenheid en trots van de Oisterwijker op de eens grootste lederfabriek van Europa.



Sociale historie

Kenmerkend voor KVL is de afstand die er was tussen de directie en het middenkader en de werknemers op de vloer. Dit verschil is te verklaren vanuit de historie, aangezien de directie en verkoop tot 1928 gevestigd waren in Amsterdam. Het Amsterdamse personeel verhuisde mee naar Oisterwijk, maar het cultuurverschil bleef bestaan. In de productie waren bijna alleen Oisterwijkers aangesteld. Er was ook een groot verschil tussen het vuile en het schone werk, wat tot uitdrukking kwam in de bouw van aparte toiletgroepen voor de verschillende sociale klassen. Het bedrijf zorgde echter wel goed voor haar personeel. Zo ging de fabriek op eigen initiatief over tot het instellen van een eigen Rode Kruisinrichting met ongevallendienst. Voor het personeel werden ook huizen gebouwd waar een geringe huur voor werd gerekend. Een voorbeeld hiervan zijn de vier huisjes die stonden aan de Tuinstraat. Ook werden er feesten gehouden voor het personeel. Op één van die jaarlijkse feesten werd een huis ter waarde van 5.000 gulden verloot. Daarnaast waren er uitstapjes voor het personeel en werd een bedrijfsfonds opgericht. In 1929 werd een nieuw ingericht kantinegebouw geopend. Met zo'n 1.000 medewerkers was deze voorziening een noodzaak geworden. In 1930 werd een ontspanningsvereniging opgericht. Als onderdeel daarvan werd een eigen voetbalclub opgericht. Het was meteen een middel om te integreren, aangezien het eerste elftal werd samengesteld uit arbeiders uit de fabriek en personeel van de Almij. De club kreeg de naam S.V.



NEVELO, een afkorting van de NV Lederfabriek Oisterwijk.

In 1930 werd op kosten van de fabriek een sportpark aangelegd achter station Oisterwijk. Er werd gespeeld tegen andere bedrijfsvoetbalclubs. Al snel wilden de leden, zoals dat past bij een ambitieuze club, in competitieverband gaan spelen. Om echter aan de inschrijvingscriteria van de KNVB te voldoen mocht men deze naam niet gebruiken, bedrijfsnamen waren in het reglement niet toegestaan.

Daarom werd een nieuwe naam verzonnen, waarmee de afkorting dezelfde bleef: Noeste Eenheid Voert Elkeen Langzaam Opwaarts. Ten behoeve van de club werd door het bedrijf op enige afstand van het fabrieksterrein een sportpark aangelegd. Thuiswedstrijden werden gespeeld op de velden aan de Schijfstraat, nu industrieterrein. De sportieve successen bleven niet uit. In het seizoen 1931/1932 speelde Nevelo in de derde klasse. In 1939 werd ongeslagen gepromoveerd naar de tweede klasse van de KNVB-competitie. In 1977 werden de banden met de fabriek verbroken, maar S.V. Nevelo bestaat nog steeds.

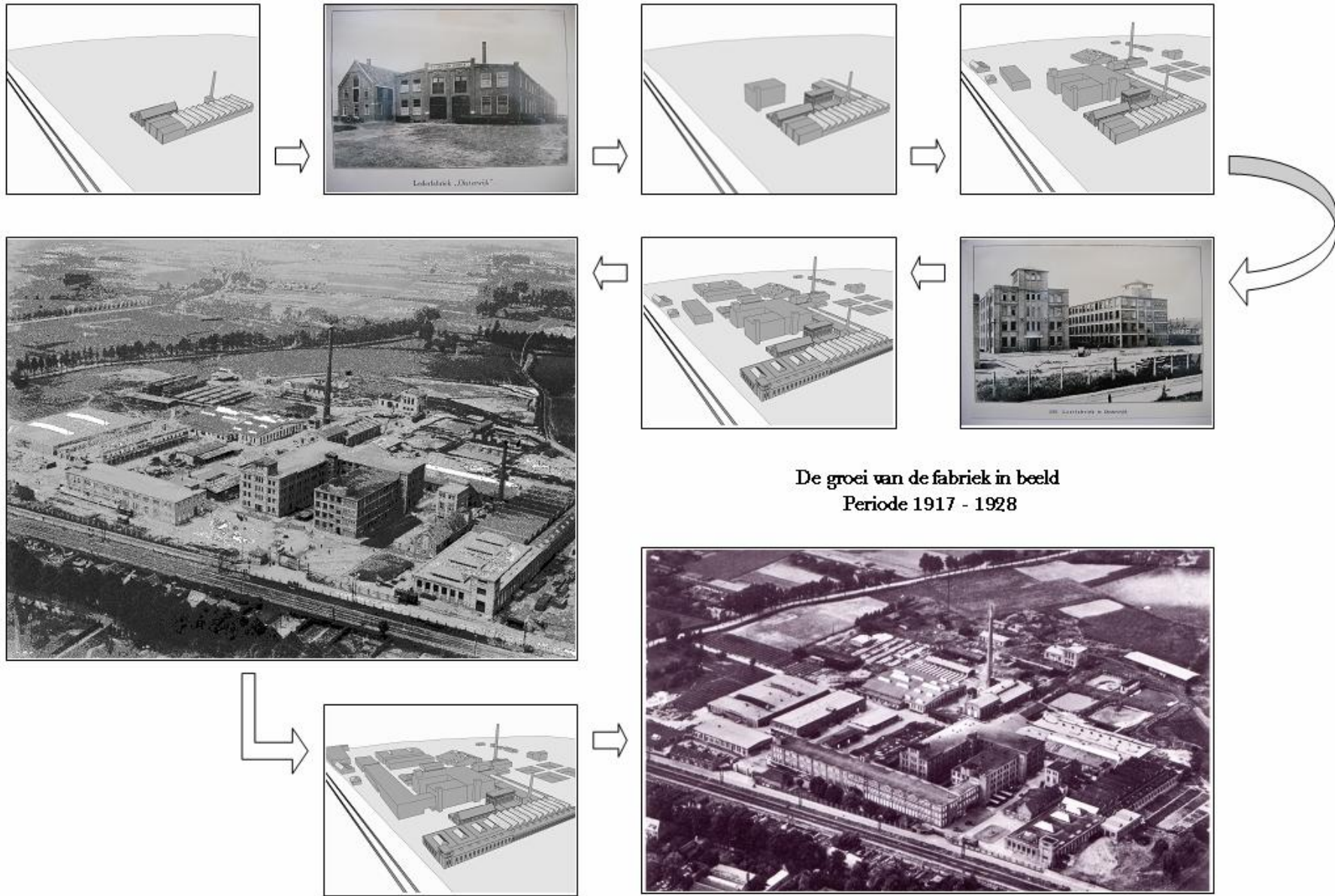
2.4 De groei van het complex in beeld

Om de ontwikkeling van de fabriek van Van der Aa tot de grootste lederfabriek van Europa inzichtelijk te maken is door Karel Loeff Architectuurhistorie een

analyse gemaakt van de algehele groei van het bedrijf aan de hand van de verschillende bedrijfsgebouwen. Omdat over de oplevering en ingebruikname van de meeste gebouwen dikwijls geen bronnenvoorhanden zijn, is voor het overzicht in hoofdzaak gebruik gemaakt van de gegevens uit het archief van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Oisterwijk. Tussen 1916 en 1979 werd bij de gemeente Oisterwijk een groot aantal bouwaanvragen ingediend. De bouwaanvragen bestaan uit aanvraagformulieren en vaak meerdere tekeningen. Niet alle ontwerpen werden echter uitgevoerd. Deze gegevens, gekoppeld aan de foto's van het bedrijf en andere gegevens maken inzichtelijk in welke perioden en hoe de schaa sprong in het gebied heeft plaatsgevonden.

Het oude toegangshek werd in 1968 vervangen. De spoorlijnaftakking voor het gebouw werd overigens omstreeks dezelfde tijd verwijderd, evenals de sporen op het terrein. Stelconplaten en bestrate gedeelten wisselen elkaar thans af. Grote putdeksels verraden de aanwezigheid van een uitgebreid rioleringsysteem. Naar de historie hiervan is geen gedetailleerd onderzoek gedaan. Een aantal tekeningen is echter in het archief aanwezig.





De groei van de fabriek in beeld
Periode 1917 - 1928

2.5 Kaders voor behoud van de identiteit

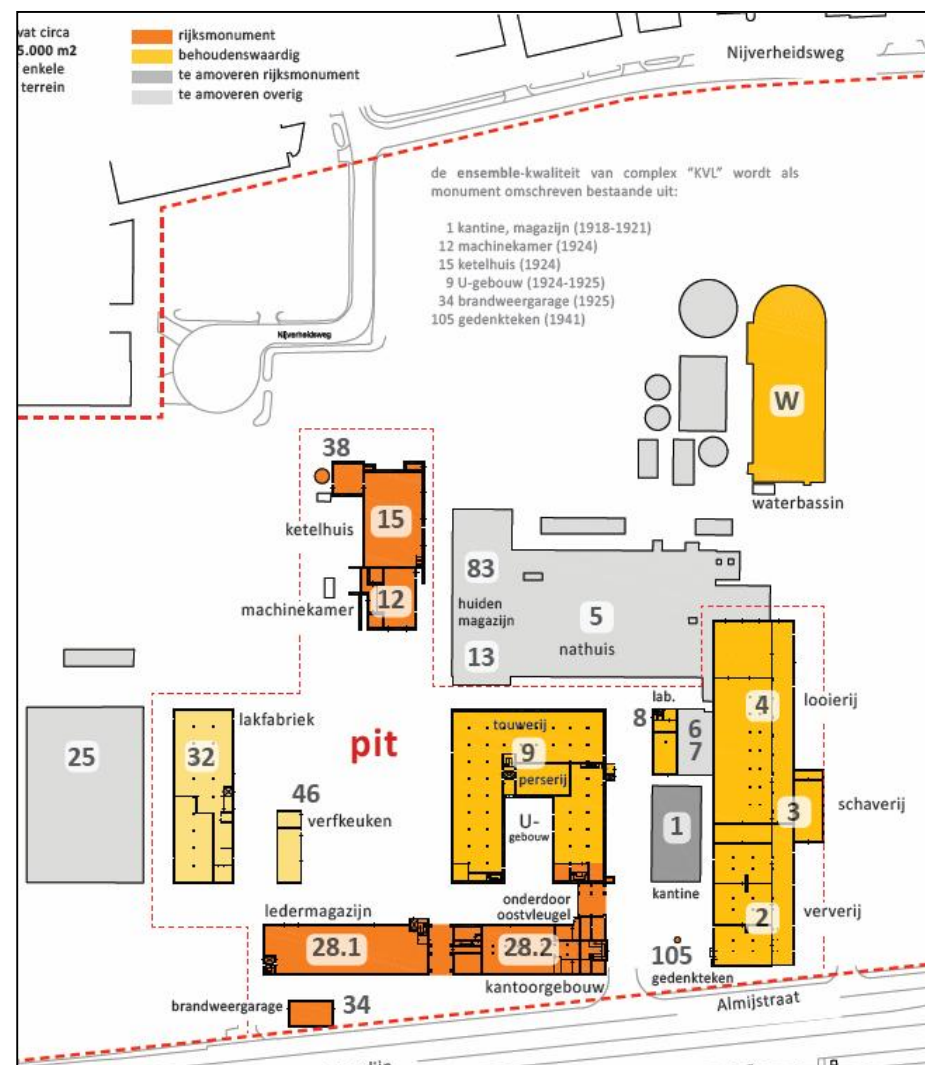
2.5.1 De Rijksmonumenten

In het kader van het Monumenten Selectie Project van de Provincie Noord-Brabant werd KVL bezocht, beschreven en voorgedragen voor rijksbescherming in het kader van de Monumentenwet 1988. Deze bescherming werd in 2002 van kracht. Het beperkt zich tot de op kaart aangegeven, oranje gekleurde, objecten. Met het achtergelegen materiaal in beeld is met de aanwijzing van deze objecten het behoud van de identiteit van het complex KVL voor een deel veilig gesteld. Gebouw 1, grijs gekleurd, heeft thans ook (nog) de status van Rijksmonument, echter dit object is van binnenuit aangetast door zuren en zouten waardoor het niet kan worden behouden (volledige herbouw zou noodzakelijk zijn).

Object 105: gedenkteken



Het object is van algemeen belang omdat het cultuurhistorische waarden bezit. In economisch opzicht illustreert de voorstelling de stevige en vooraanstaande plaats die de Oisterwijkse leerfabriek zich in 25 jaar tijd in Europa heeft verworven. Daarnaast refereert het object, geschonken aan de directie, aan het pionierskarakter van de fabriek in sociaal opzicht, getuige de vele voorzieningen die de fabriek voor zijn werknemers had getroffen. Verder zijn de ensemblewaarden van belang. Het object is onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch van (inter-)nationaal belang is.



Gebouw 12, 15, 38: machinegebouw en ketelhuis



Het object is van algemeen belang en bezit cultuurhistorische waarde als uitdrukking van een typologische ontwikkeling en heeft als onderdeel van het Koninklijke Verenigde Ledercomplex bijzondere waarde als illustratie van een sociaal-economische ontwikkeling. Het object bezit ensemblewaarde als essentieel onderdeel van een groter geheel dat van cultuurhistorisch belang is. Voorts is het object van belang vanwege de relatief grote gaafheid, met name van het interieur, waarin nog een oorspronkelijke draaistroomgenerator met stoommachine aanwezig is en door de aanwezigheid van een nog gave fabrieksschoorsteen direct naast het ketelhuis. In 2010 is reeds gestart met de renovatie van dit gebouw, op 25 februari 2011 is het gebouw officieel opgeleverd. Het ketelhuis was een van de winnaars van het project 'Mijn mooi Brabant' van de provincie Noord-Brabant. Inwoners van Brabant konden hun stem uitbrengen op 'verrommelde locaties'. Met subsidie van de provincie zijn het ketelhuis en de machinekamer opgeknapt.

Gebouw 28.1 en 28.2: kantoorgebouw en ledermagazijn

Het kantoorgebouw met magazijn bezit cultuurhistorische waarden als voorbeeld van een typologische ontwikkeling: vooral het magazijn met betonnen laadperron en de doorgangen voor de trein zijn in verband met de functie bijzonder illustratief. Het gebouw bezit architectuurhistorische waarde door de betonconstructie die van belang is als illustratie voor de geschiedenis van de bouwtechniek, door de plaats van het object in het oeuvre van de architect Hildner en als illustratie van een zakelijke bouwstijl met expressionistische baksteenornamenten. Voorts heeft het object

ensemblewaarden door de relatie met de spoorweg, die tot uitdrukking komt in de twee treinpoorten en als essentieel onderdeel van een groter geheel, dat van cultuurhistorische waarde is. Tenslotte is er sprake van een redelijk hoge mate van gaafheid, met name van het exterieur, en typologische en functionele zeldzaamheid.



Gebouw 34: brandweergarage



Het object is van algemeen belang omdat het een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Het illustreert het pionierskarakter van de bedrijfsleiding in sociaal-economisch opzicht; ten behoeve van de veiligheid en het welbevinden van personeel en bedrijf werden diverse voorzieningen getroffen op of net buiten het fabrieksterrein. Verder is het object van belang wegens de architectonische gaafheid. Tot slot bezit het object ensemblewaarden, daar het onderdeel is van een groter geheel dat van nationaal belang is.

2.5.2 Behoudenswaardige gebouwen

Behalve de Rijksmonumenten is een aantal objecten van belang voor de werking van het stedenbouwkundig ensemble als grootste overlederfabriek van Europa.

Gebouw 9: touwerij, perserij (U-gebouw)

Het gehele U-gebouw behoudens de latere overkapping van de binnenplaats. Dit gebouw sluit aan op het beschermde kantoorgedeelte; het omvat de oude touwerij, een betonconstructie die is dichtgezet met baksteen, alsmede de iets later neergezette uitbreiding in baksteenmetselwerk. Qua ligging van belang vanwege de relaties met omliggende panden, de aansluiting op de onderdoorgang met gebouw 28 en vanwege de vorming van fabrieksstraten rondom. Tevens vanwege de voormalige functie (diverse leerbewerkingen vonden hier plaats).



Gebouw 32: lakfabriek



Productiegebouw als onderdeel van de voormalige lakfabriek. Dit gebouw is qua architectuur en gaafheid van waarde. Tevens qua ligging van belang: het vormt de tegenhanger van het U-gebouw, waardoor een pleinvormige ruimte is ontstaan achter gebouw 28.1 (het voormalige pakhuis, later kantoor).

Gebouw 8: laboratorium, voorheen ketelhuis



Dit gebouw is van belang in relatie tot gebouw 1 en de reeks gebouwen 2, 4 en 5. Qua volume vormt het een tegenhanger met het U-gebouw. Van cultuurhistorische waarde vanwege de functie van eerste ketelhuis alsmede als uiting van de vernieuwende rol die de fabriek speelde bij de productontwikkeling (looien, verven en lakken).

Gebouw 2: ververij

Van grote waarde vanwege de architectuur en de constructie. Van binnen bestaand uit een opvallend functioneel betonskelet, aan de buitenzijde bekleed met baksteen. Bijzondere plaatsing van lichtkappen. Van cultuurhistorische waarde vanwege de voormalige functie; van stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging ten opzichte van het kantoorgebouw. Aan de oostzijde sluit dit bouwdeel het complex af. Vormt met gebouw 4 en 5 een stedenbouwkundige eenheid.



Gebouw 4: looierij (oudste fabrieksgebouw)

Van cultuurhistorische waarde als oudste productiegebouw uit de eerste fase van de fabriek (1917); tevens van waarde vanwege de constructie (sheddaken). Van stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging ten opzichte van de gebouwen 1, 6, 7, 8 en als tegenhanger van het U-gebouw. Aan de oostzijde sluit dit bouwdeel het complex af. Vormt met gebouw 4 en 5 een stedenbouwkundige eenheid.



Gebouw 5: nathuis



Van cultuurhistorische waarde als hart van de voormalige fabriek: het betreft het nathuis waar vanaf de jaren '20 al het leer geloooid werd. Van stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging ten opzichte van de overige gebouwen, in het bijzonder door de afsluitende werking van de fabrieksruimte en als – lage – tegenhanger van het U-gebouw (noordzijde). Vormt met gebouw 4 en 5 een stedenbouwkundige eenheid; tevens zijn de volumes 13 en 83 (huidenmagazijnen) van belang in relatie tot gebouw 12 en 15. Voor gebouw 5 geldt echter dat dit object van binnenuit is aangetast door zuren en zouten. De waarde van het object betreft meer de referentie naar het volume. Bovenal geldt de inspanning voor de ontwerpers om een wand en volume te realiseren aan de zuidzijde, die het fabrieksterrein een besloten en compleet karakter geeft.

Oppervlakten PIT monumenten / bestaande gebouwen in m2 bruto vloeroppervlakte (BVO)

	naam	kelder	begane grond	verdiepingen	totaal	totaal aandeel Provincie
12, 15, 38	Machinekamer, ketelhuis	335 m ²	1.181 m ²		1.516 m ²	1.516 m ²
9	U-gebouw		2.577 m ²	3 x 2.577 m ²	10.308 m ²	10.308 m ²
28	Ledermagazijn, kantoorgebouw		1.997 m ²	2 x 2.210 m ²	6.417 m ²	6.417 m ²
32	Lakfabriek		1.200 m ²	1 x 1.200 m ²	2.400 m ²	
2, 4	Ververij/Looierij		3.458 m ²	1 x 414 en 2 x 48 m ²	4.188 m ²	4.188 m ²
6, 7, 8	laboratorium		472 m ²	2 x 191 m ²	854 m ²	854 m ²
34	brandweergarage		136 m ²		136 m ²	136 m ²

TOTAAL:	25.819 m²	23.419 m²
----------------	-----------------------------	-----------------------------

Hernieuwd ensemble

Er wordt grote waarde gehecht aan het ensemble van gebouwen dat voorheen als één lederfabriek functioneerde. Het bestaande netwerk van ‘fabrieksstraatjes’ verbinden de verschillende gebouwen en zijn consequent uitgevoerd in stelconplaten (boven het ondergrondse tunnelstelsel). Deze sfeerbepalende verharding zal opnieuw terugkeren en worden geïntegreerd in de erfverharding van de gehele centrale pit.



Om het gebouwensemble te versterken en te verdichten is gekozen voor stevige nieuwbouw tussen de bestaande (monumentale) gebouwen. De nieuwbouw is zorgvuldig gepositioneerd op het bestaande orthogonale raster, met respect voor de vele zichtlijnen die de pit doorkruisen. Onderlinge afstanden en verhoudingen zijn zeer bepalend voor de openbare ruimte(n). Op het centrale plein is rekening gehouden met het behoud van 5 monumentale bomen op het terrein.

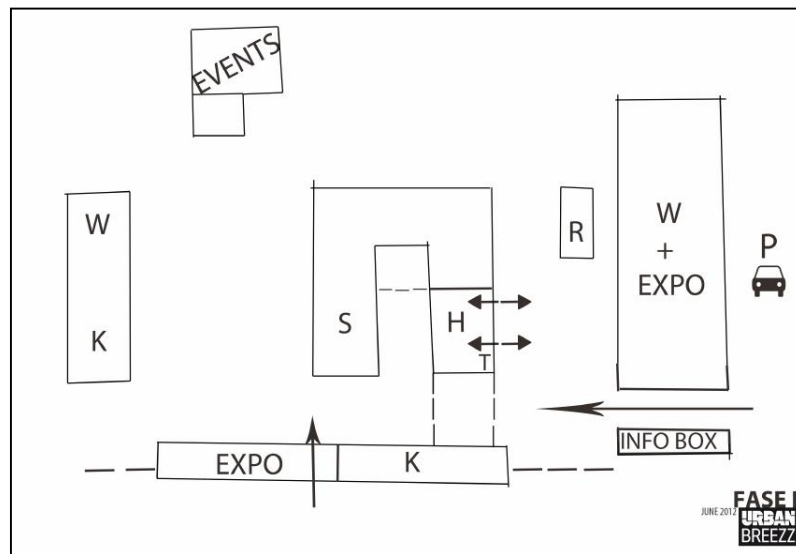


vogelvlucht impressie KVL-terrein Oisterwijk . diederendirrix . 29 september 2011

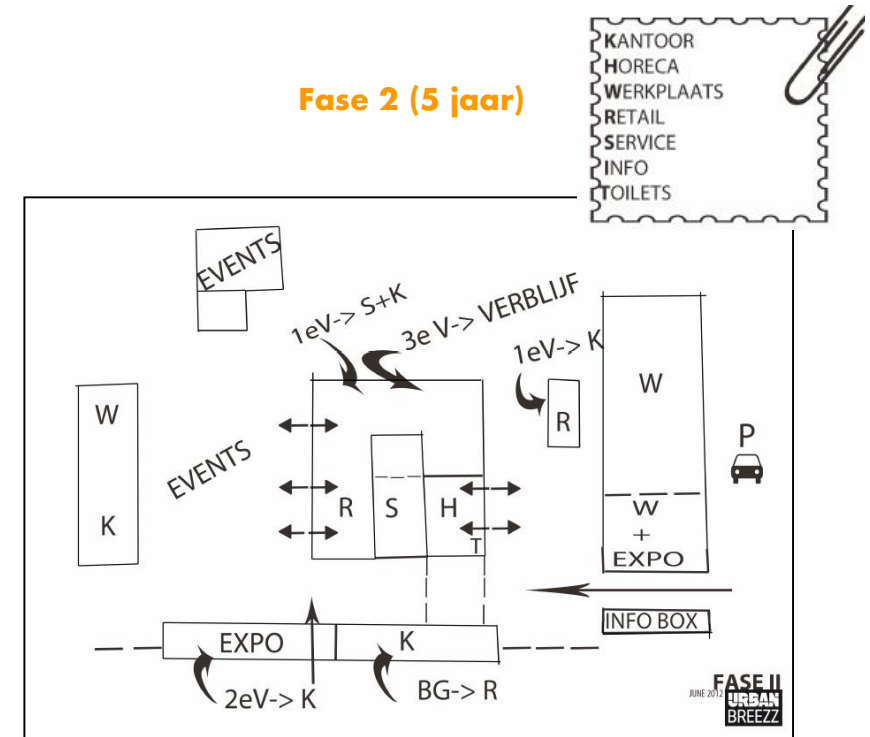
3.3 Organische groei als basis voor het concept

Organische groei is de basis voor moderne op interactie gebaseerde concepten. Het project zal groeien in de richting van het licht, de 'stip op de horizon'. Echter hoe de stam zich ontwikkelt en welke zijtakken eraan komen baseren we nu nog op ervaring, inzicht en vermoedens. Gedurende een periode van 5 jaar zal er een goede basis ontstaan die het fundament zal vormen voor verdere groei. Het KVL concept met haar uitgangspunten is op het terrein gelegd en passen gemaakt. Twee perioden zijn zichtbaar gemaakt, fase 1 tot 2,5 jaar en fase 2 tot 5 jaar.

Fase 1 (2,5 jaar)



Fase 2 (5 jaar)

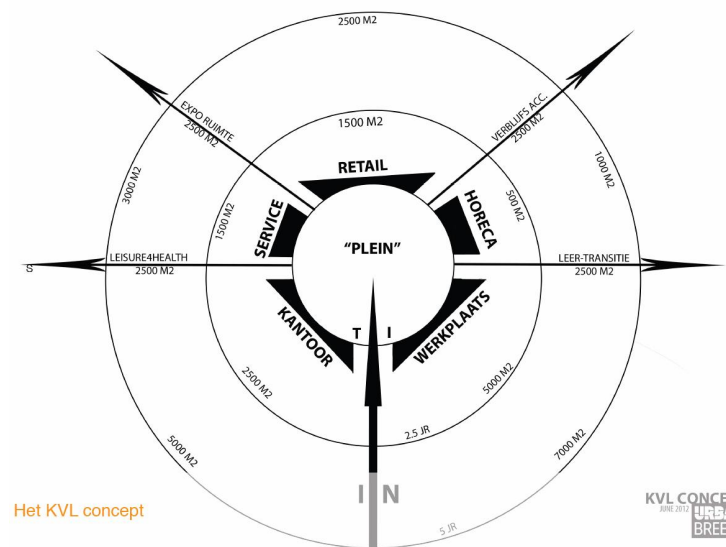


3.4 Het KVL concept: De Ambachtsplaats voor creativiTijd

Vernieuwend, aantrekkelijk, kansrijk en bijzonder

Het doel is een haalbaar concept voor KVL te bedenken waar alle betrokken partijen het over eens zijn, en die een kansrijke mogelijkheid biedt om KVL opnieuw leven in te blazen. Een 'concept' ontstaat door heel goed naar de locatie te kijken, te leren van het verleden en alles wat er inmiddels gebeurd is. Door aandachtig te luisteren naar betrokkenen en de ideeën die de rondgang deden en doen. Als daar een beeld van de mondiale trends aan toegevoegd wordt ontstaat de basis voor een waardevolle aanpak, het begin van een 'bottom up' geïnitieerd concept. Omdat de wereld om ons heen snel veranderd, wordt geen klassieke manier van kijken en waardeontwikkeling gevolgd.

Er wordt een perspectief voorgesteld, een 'stip op de horizon', geen uitgewerkt product of plan. Door organisch ontwikkelen wordt een haalbaar perspectief gecreëerd. Langzaam ontwikkelen, reagerend op de veranderende omgeving, investeren op basis van de cashflow en flexibiliteit inbouwen om te kunnen veranderen. Steeds het businessmodel in de gaten houdend en continue inspeland op de situatie. Een concept voor KVL houdt een direct toepasbaar ontwikkelingsadvies in met uitwerking gericht op een positieve exploitatie. Een authentieke omgeving die de kracht benut vanuit zichzelf, en waar de Provincie Noord-Brabant een impuls geeft aan de Agenda van Brabant.



3.4.1 Ideevorming

Kansrijke segmenten met samenwerkingspotentie worden bijeengebracht. Zij kunnen zich ontplooien en versterken binnen een creatieve community. Het concept focust zich op de segmenten werkplaats, horeca, retail, service en kantoor. Steeds zal er gevraagd worden om een hoog serviceniveau (ontzorging gebruikers), centrale aansturing en een excellente horecaondersteuning.

Werkplaats:

In een authentieke omgeving passen plekken die refereren aan het collectieve geheugen. Op ambachten gebaseerde moderne werkplaatsen leggen die link en geven bijzondere mogelijkheden. Combinaties kunnen gevonden worden in museaal bezoek, rondleidingen, retail van vervaardigde producten, onderwijs, opleidingen, synergie met leisure en kleinschalige productie.

Horeca:

Industriële setting met eerlijk en lokale producten. Plek voor werk en leer mogelijkheden vanuit reïntegratie. Liefst in combinatie met vervaardiging van eigen, ambachtelijke producten. Dag- en avondopening. Voor Business to Business het bijzondere bedrijfsrestaurant, de lounge vergader-/werkplek, en borrelplek. Voor consumenten hét social meetingpoint.

Retail:

Kleinere winkeltjes waarin ruimte voor lokale en eerlijke producten. Verkoop van producten die in de werkplaatsen vervaardigd zijn of daaraan direct gerelateerd zijn. Grootschaligheid is taboe. Het MKB met betrokken eigenaar (maatschappelijk betrokken ondernemer) staat voorop.

Service:

Een erg ruim begrip....Hieronder valt het aanbieden van vergaderfaciliteiten, evenementen- en expositieruimte en shared facilities. Het leveren van ondersteunende diensten op allerlei niveaus. Het vervolmaken, doorontwikkelen, beheer en onderhoud van het concept en het gebouw.

Kantoor:

Moderne samenwerkingsruimten in een authentieke omgeving. Ruimte voor eigen identiteit opgaand in een elkaar versterkende creatieve community. Kleinere organisaties werken samen om kennis uit verschillende disciplines te integreren. Er wordt gewerkt volgens de principes van een netwerkorganisatie. Veel vrijheden waarbij de gebruiker zich kan concentreren op z'n corebusiness, omdat alles er omheen verzorgd wordt. Units vanaf 20 m2 met shared facilities ook voor kortdurende termijnen.

3.4.2 Ontwikkelingskansen

Als concepten als deze 'op gang' zijn gekomen, dienen er zich allerlei bijzondere partijen aan die versterkende bijdragen kunnen leveren. In den beginnen bestaat er slechts een vermoeden welke gedurende de looptijd altijd ruimschoots bewaarheid wordt. Daarom ook niet alle ruimte bestemmen vanaf het begin, vrijheid houden en alert zijn op kansen om die te kunnen faciliteren. Met name voor het U-gebouw zijn er goede mogelijkheden voor een vorm van verblijfsaccommodatie (lofts, wonen met zorg, hotelfaciliteiten). Voor deze ontwikkelingskansen zijn/worden verkennende gesprekken met potentiële partijen gevoerd.

3.5 Conceptpartners

Met een aantal potentiële partners zijn oriënterende gesprekken gevoerd over de feitelijke invulling van het beoogde concept. De eerstkomende tijd wordt benut om van deze gesprekspartners echte conceptpartners (medegebruikers van de gebouwen en dragers van het concept) te maken. De focus ligt daarbij op de hierna volgende gebruikers.

Europees werkplaatsen instituut

Pionierscentrum voor ontwikkeling en innovatie op het gebied van keramiek, metaal, glas, textiel, papier, operazang, theater, elektronische muziek en animatiefilm. Totale ruimtebehoefte 5.000 tot 7.000 m² vloeroppervlak.

Huis van de leisure

In Brabant en meer specifiek in Midden Brabant is alle kennis van de leisure aanwezig. De sector is echter in hoge mate versplinterd en er is behoefte aan eenduidige regie. Om de verdere professionalisering op een flexibele en constructieve wijze vorm te geven is verdere integratie van de 'Triple Helix', ondernemingen, overheid en onderwijs, plus het toevoegen van ontmoetingsfunctie binnen een 'Huis van de Leisure' van belang genoemd. Een fysieke plek waarbinnen samenwerking, innovatie, van elkaar leren en het ter beschikking stellen van kennis een belangrijke gegeven is. Er wordt in de haalbaarheidsstudie rekening gehouden met een ruimtebeslag van 2.500 m².

Vrijtijdshuis Brabant

Het Vrijtijdshuis Brabant is de marketingorganisator en de distributeur van de Vrijtijdssector in Brabant. Door de multimediale ontsluiting heeft het publiek direct toegang tot de meeste onderdelen van de Vrijtijdsindustrie in Brabant. Vanuit haar vooraanstaande positie en haar kennis op het gebied van marketingvraagstukken en onderzoek kunnen zij een versterkende rol spelen voor vele Leisure ontwikkelingen. Zij beschikken over een sterk netwerk met Partnerorganisaties als ANWB, VVV, NHTV en Radio & Televisie. Er wordt circa 450 m² ruimte gezocht.

Servicebureau

Het servicebureau biedt ruimte aan een groot aantal gezamenlijke faciliteiten (Shared Facilities) die ten dienste staan voor alle gebruikers van het KVL-terrein (dus ook de nieuw te realiseren woningbouw op het omliggende gebied. Door faciliteiten te combineren ontstaat er een veel efficiëntere manier van ruimtegebruik. Het programmeren van gezamenlijke ruimten is een taak van het Servicebureau en heeft ook een hogere opbrengst per m² tot gevolg. Het Servicebureau richt zich naast ruimte ook op het aanbieden van vele diensten. Voorop staat dat de gebruiker binnen het concept wordt ontzorgd en zich kan richten op zijn kerntaak. Een belangrijke taak is dat voor alle servicediensten gebruik gemaakt wordt van reïntegratie.

Horeca en retail

Horeca geeft een belangrijke toegevoegde waarde aan het concept. Wij gaan ervan uit dat de horeca binnen het concept een weergave wordt van het 'Nieuwe Denken'. Een uitdaging is om ambachtelijke producten zelf te maken en te serveren. Te denken valt aan een koffiebranderij, broodbakkerij of bierbrouwerij, waarbij op ingetogen schaal een enorme belevingsimpuls wordt gegeven aan het concept.

Voor de retail geldt: cultuur en kwaliteit, lokaal en lekker. Veel meer gericht op beleving dan op inkopen. Op het bieden van toegevoegde waarde aan geïnteresseerden. Een nauwe samenwerking met de overige onderwerpen uit het KVL-concept is van belang.

Mogelijkheden concept aangeduid in beeld (1 van 2)



Mogelijkheden concept aangeduid in beeld (2 van 2)



4. Aandachtspunten

Bouwkundige situatie

Door BOEi (Nationale Maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed) is onderzoek verricht naar de bouwkundige staat van de gebouwen. Vervolgens is in samenspraak met de gemeente Oisterwijk een afweging gemaakt welke gebouwen behouden blijven (zie paragraaf 2.5). Voor de behoudenswaardige gebouwen is door BOEi een begroting opgesteld voor de renovatiekosten. Deze renovatiekosten worden integraal overgenomen in de vastgoedexploitatie van de provincie Noord-Brabant.

Sloop, sanering bodem en asbest, bouw- en woonrijpmaken

De gemeente Oisterwijk is verantwoordelijk en draagt overeenkomstig voor haar rekening en risico zorg voor de grondexploitatie van het plangebied, waaronder begrepen sloop, sanering (bodem en asbest) en bouw- en woonrijp maken van het plangebied alsmede de daartoe uit te voeren (milieu)onderzoeken en het treffen van planstructurele voorzieningen. Met de saneringsvariant is een gesloten systeem voor bodemwarmtewisselaars mogelijk. De provincie Noord-Brabant betaalt ten gunste van de gemeentelijke grondexploitatie aan de gemeente een vooraf overeengekomen financiële bijdrage.

Verontreiniging vloeren en wanden

De vloeren en wanden van de Rijksmonumenten zijn nauwelijks verontreinigd. De vloeren en wanden van de behoudenswaardige gebouwen zijn gedeeltelijk verontreinigd met zware metalen. De verhoogde waarden zijn alleen aan het oppervlak gemeten en zijn in de kernen niet aangetroffen, m.u.v. een deel van de vloer in de ververij. Na de asbestsanering wordt bepaald of kan worden volstaan met het schuren van het oppervlak dan wel dat een laag van enkele millimeters afgeschraapt of gefreesd dient te worden. Bij de renovatie van de ververij/looierij wordt overigens de gehele vloer vervangen, zodat die voor het nieuwe gebruik geheel vlak, goed belastbaar en geïsoleerd is.

Parkeren

De gemeente zal zorgdragen voor voldoende parkeerplaatsen op maaiveld als onderdeel van het bouw- en woonrijpmaken.

Archeologie

Voor archeologie is het bevoegd gezag de gemeente Oisterwijk. De gemeente heeft aangegeven dat de ondergrond door het gebruik geroerd is, waardoor de locatie een lage archeologisch waarde heeft. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Bedrijven en milieuzonering

Uit onderzoek van BRO blijkt dat er geen hinder is van de omliggende bedrijven is op de cultuurhistorische gebouwen. Bij de functionele invulling van de cultuurhistorische gebouwen zelf dient rekening gehouden te worden met de nieuw te situeren woningbouw ten westen en noorden van het cultuurhistorische cluster.

Geluidsbelasting

Uit onderzoek van Oranjewoud blijkt dat er ook na maatregelen voor zowel railverkeer als wegverkeer nog een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is. De geluidsbelasting als gevolg van railverkeer is maatgevend op de eerstelijns bebouwing aan het spoor. Met de invulling van functies wordt rekening gehouden met deze aspecten c.q. zullen zonodig nog aanvullende akoestische voorzieningen worden getroffen op gebouw/gevelniveau.

Flora en fauna

De geplande sloop en renovatiewerkzaamheden kunnen leiden tot permanente aantasting van aangetroffen natuurwaarden. In het kader van de flora- en faunawet kan geconcludeerd worden dat er voor de beschermde planten (varens) en vleermuizen maatregelen noodzakelijk zijn om effecten en overtredingen van verbodsbepalingen te voorkomen. Er wordt door de gemeente een ontheffingsprocedure opgestart met hieraan gekoppeld een gedegen mitigatieplan, waarmee negatieve effecten gemitigeerd worden.

Externe veiligheid

Het Basisnet Spoor beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) aan de gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoortrajecten in tabellen vastgelegd. Door het Basisnet Spoor weten de gemeenten waar ze kunnen bouwen en ontstaan er geen veiligheidsproblemen door (onverwachte) groei van het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de vaststelling van het Basisnet Spoor is rekening gehouden met de ruimtelijke plannen van gemeenten (ongeacht de ontwikkelingsfase van de plannen). Op deze manier houdt het Basisnet rekening met de komende ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de transportroutes. Het Basisnet Spoor wordt wettelijk verankerd in de gewijzigde Wet vervoer gevaarlijke stoffen die naar verwachting dit voorjaar in werking treedt (ligt nu in de Eerste Kamer ter besluitvorming). Door save (onderdeel van Oranjewoud) is berekend dat op grond van het Basisnet Spoor het plaatsgebonden risico voldoet aan de normstelling. Het berekende groepsrisico ligt beneden de oriënterende waarde.

Luchtkwaliteit

Naast de 'Wet Luchtkwaliteit' is in 2007 het begrip niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) verduidelijkt (Besluit niet in betekenende mate bijdragen en Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Door het in werking treden van het NSL op 1 augustus 2009 worden projecten die minder dan 3% bijdragen aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 1000 woningen. Voor plannen die niet bestaan uit

louter woningen, de zgn. gemengde programma's met bijvoorbeeld bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De verkeerseffecten van de functies uit het concept dienen vergeleken te worden met de effecten van de bedrijfsfuncties die reeds in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn. De functiewijziging zal niet in betekenende mate bijdragen aan extra verkeerseffecten ten opzichte van de huidige bestemming.

Miltvuur

Door de afdeling infectieziekte van de GGD Hart van Brabant is aangegeven dat het niet aannemelijk is dat er sporen van miltvuur aanwezig zijn in het leerlooi-afval. Deze sporen zijn destijds tijdens het verwerkingsproces met afvalwater afgevoerd. Het in aanraking komen met oud leerlooi-afval wordt nooit genoemd als mogelijk risico. Op het KVL-terrein zullen geen kadavers van koeien begraven zijn. Grondwerkers zullen daarom geen risico lopen. Ook omwonenden lopen geen risico.

5. Proces en Planning

5.1 Projectproces en -organisatie

Het complex wordt organisch ontwikkeld waarbij direct gebruikers worden gezocht die al meteen de panden (gedeeltelijk) willen betrekken en die daarmee bijdragen aan de levendigheid en bekendheid van het terrein. De gebruikers generen daarnaast ook een (huur)inkomstenstroom waarmee aanvullende activiteiten kunnen worden georganiseerd die weer extra levendigheid en daarmee gebruikers tot stand brengen. Per gebouw wordt een nadere financiële afweging gemaakt op basis waarvan het startmoment voor renovatie van het betreffende gebouw(deel) wordt bepaald. Het projectproces volgt zoveel als mogelijk een drietal fasen, te weten de haalbaarheids-, ontwikkel- en realisatiefase. Voor de organisatie van de verschillende activiteiten op het complex wordt een exploitatiemaatschappij opgericht door de provincie. De exploitatiemaatschappij ontwikkelt het concept verder uit en richt zich daarnaast onder andere op de verhuur voor de eigenaar van de ruimten, het onderhoud van de contacten en contracten met de huurders, het aansturen van het servicebureau, het programmeren van de ruimten, het organiseren van evenementen en het geven van de juiste impuls aan de marketing en communicatie en is op locatie aanwezig om potentiële gebruikers welkom te heten.

5.2 Planning

Het projectproces is een dynamisch proces. Het complex kan pas in gebruik worden genomen nadat de asbestsanering heeft plaatsgevonden, dit zal medio 2013 zijn afgerond. Aansluitend start het wind- en waterdichtmaken en worden noodzakelijk installaties en een glasvezelverbinding aangebracht, waarna de gebouwen geschikt zijn voor de eerste groep van (tijdelijke) gebruikers. In de periode 2014-2018 (met een uitloop naar 2020) gaan huurders delen van panden gebruiken, worden er activiteiten georganiseerd met het doel meer partijen te interesseren voor de locatie, maar er zullen gelijktijdig ook noodzakelijke renovatiewerkzaamheden plaatsvinden.

5.3 Communicatie en afstemming gemeente

De ontwikkeling van het KVL-terrein is één van de dragende voorbeelden binnen het programma Grote Erfgoedcomplexen. Waar mogelijk wordt dit voorbeeld communicatief ingezet bij de uitwerking van het gehele investeringsprogramma. Bijvoorbeeld bij de uitwerking van het beeldverhaal over de Brabantse fabrieken.

Daarnaast volgt er ook communicatie op het planniveau zelf, dus over (het proces van) de herbestemming. De communicatie richt zich vooral op het vinden van nieuwe duurzame gebruikers in relatie tot de betekenis en nieuwe functie van het KVL-terrein. De herontwikkeling vraagt een “open” en een dynamische aanpak, waarbij ook de omgeving, van burger tot belangenorganisatie, wordt betrokken. Aangezien op het terrein ook nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, zal op projectniveau altijd samen met de gemeente Oisterwijk en de ontwikkelaar(s) van de nieuwbouwwoningen naar buiten worden gecommuniceerd. Sinds het najaar van 2011 is voor een periode van 5 jaar in het voormalige ketelhuis ‘De Leerfabriek’ gesitueerd. Via deze gebruiker kunnen mensen kennis maken met de locatie en is er gelegenheid om groepen mensen te kunnen ontvangen op locatie. De Leerfabriek betreft een sfeervolle locatie voor activiteiten en evenementen van 50 tot 1.000 personen. Het gebouw bestaat uit een machinekamer met een historische stoommachine en een grote ruimte van 600 m² waar vroeger de stoomketels stonden. De grote ruimte heeft uitstekende voorzieningen zoals een bar, vipdeck van 80 m², podium met beamers, licht en geluid. Ook de machinekamer met de stoommachine is een bezoek waard. De Leerfabriek is te huur voor o.a. feesten, concerten, fashion events, bruiloften, vergaderingen, theater, markten, charity avonden en nog veel meer. Voor het project is al de website www.leerfabriekoisterwijk.nl in de lucht die verder voor dit doel wordt uitgebouwd. Daarnaast wordt dadelijk ook gebruik gemaakt van veelgebruikte sociale media zoals twitter en facebook.

De provincie begeeft zich met deze participatie ook nadrukkelijk op het private domein. Hierbij moet zij haar publieke rol en verantwoordelijkheid niet uit het oog verliezen. Het nog op te stellen communicatieplan/-traject zal hieraan mede aandacht besteden. Een van de provinciale uitgangspunten is het betrekken van het publiek gedurende het hele proces van herbestemming. Ook dit zal uitgewerkt worden in het communicatieplan. De communicatieplanvorming gebeurt in samenwerking met andere partners en is mede afhankelijk van afspraken die partners hierover gezamenlijk met elkaar maken. Overleg en afstemming tussen de provincie en de gemeente vindt frequent plaats via de stuurgroep en de projectgroep.

5.4 Besluitvorming

Na een positief statenbesluit stapt de provincie in de projectfase (zie paragraaf 5.1). In deze fase is de provincie partner in de voorbereiding en uitvoering van de daadwerkelijke herontwikkeling. Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk vanuit de provincie. Provinciale Staten worden via de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf 2 x per jaar geïnformeerd over de stand van zaken van het project.

6. Slotwoord

De geschiedenis van KVL is van belang voor Oisterwijk, maar eigenlijk voor heel Noord-Brabant, gezien de verwevenheid van de Brabander met industrie, schoenen en leer. Bestudering van de ontwikkelingsgeschiedenis en bouwgeschiedenis maken duidelijk dat KVL met een enorme 'groeistuijp' is geworden tot het imposante complex dat er nu nog staat. Deze groeistuijp voltrekt zich in de jaren 1920-1930. In de periode 1930-1940, de crisisjaren waarin het bedrijf het predikaat 'Koninklijke' verwerft, worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Vier architecten ontwierpen de meeste gebouwen op het terrein: De Brabander Henri van de Biggelaar ontwierp de eerste fase, F. Hildner uit Duitsland en A. Benoit de tweede fase, en O. Triebel een volgende reeks gebouwen. Het speciale bouwbureau van KVL ontwikkelde na 1945 de meeste plannen. Behalve de monumenten op het terrein is er een aantal andere gebouwen die van belang zijn om te worden behouden. Voor een paar gebouwen zal dat lastig zijn gezien de bouwkundige staat. Handhaving van hoofdvolumes, herbouw van enkele belangrijke gevels en nieuwbouw van volumes op oorspronkelijke plaatsen zorgt voor instandhouding van de thans aanwezige kwaliteiten. Alleen daardoor blijft het industrieel stedenbouwkundig karakter optimaal gehandhaafd. Brede verspreiding van kennis over de historie van het complex draagt bij aan de identiteit van nieuwe bewoners en de Oisterwijkers zelf.

7. Geraadpleegde documenten, literatuur en bronnen

- Urban Breezz, KVL-concept, augustus 2012
- BOEi, Haalbaarheidsonderzoek erfgoed onderdelen KVL-terrein te Oisterwijk, 12 augustus 2012
- Dieren Dirrix Architecten, masterplan, 30 september 2011
- Gemeente Oisterwijk, Ambitiedocument Ontwikkeling KVL-terrein: Zoeken naar Balans KVL/2010/RBad/01-D1, 2 juni 2010
- GGD Hart voor Brabant/Infectiebestrijding, inzake toetswaarden chroom en miltvuur UIT-13015092, 7 februari 2013
- Arcadis, Onderzoek verontreiniging in bebouwing KVL-terrein 075815789:0.1, 31 oktober 2011
- Arcadis, Quick scan flora en faunawet 076319722.0.1, 2 maart 2012
- Oranjewoud, Akoestisch onderzoek 238283, 29 april 2011
- BRO, Bedrijven en milieuzoneringsonderzoek 212X00887.062185_1, 22 december 2010
- SAVE, Externe Veiligheidsonderzoek KVL-terrein 0238283, 22 maart 2011
- Mott MacDonald, Notitie bodemverontreiniging en WKO op het KVL-terrein in Oisterwijk 1/NETH/MNN/1/1, maart 2011
- Mott MacDonald, Duurzaamheid in het masterplan KVL-terrein in Oisterwijk 1/NETH/MNN/1/1, 30 maart 2011
- Karel Loeff Architectuurhistorie, Leer in Oisterwijk, juli 2005
- J. Verhoog en H. Warmerdam, 75 jaar Koninklijke Verenigde Leder BV 1916-1991, 1991