

datum:	vrijdag 3 mei 2013
van:	Bob Langendoen / Frenkel Beerens
onderwerp	Stand van Zaken KVL - Oisterwijk

L.S.

Op vrijdag 26 april 2013 is het voorstel van Gedeputeerde Staten m.b.t. het KVL-terrein in Oisterwijk besproken in de commissie Cultuur- en Samenleving. Naar aanleiding van de behandeling heeft er op vrijdag 3 mei een gesprek plaatsgevonden in het provinciehuis tussen de gedeputeerde, een aantal statenleden en ambtelijke vertegenwoordigers van de provincie. Tijdens dit overleg is verzocht dat de gemeente Oisterwijk in een memo een verslag doet van de stand van zaken.

Onderstaand de memo met de actuele stand van zaken.

1. Rollen/verantwoordelijkheden

Gemeente en provincie trekken samen op bij deze ontwikkeling. Provincie heeft een verantwoordelijkheid voor het (her)ontwikkelen van de cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente ontwikkelt de rest van het gebied, beheert de grondexploitatie en stelt het bestemmingsplan vast. In het kader van de samenwerking is er een project- en stuurgroep ingesteld om de gezamenlijke belangen van partijen goed op elkaar af te stemmen.

2. Risicobeheersing

Vanuit de rol 'beheerder van de grondexploitatie' heeft de gemeente Oisterwijk in 2012 een risicoanalyse laten maken met betrekking tot de ontwikkelingen op het KVL-terrein. Deze risicoanalyse is bovendien door de accountant beoordeeld. Op basis van de uitkomst van de risicoanalyse heeft de gemeente een risicoreservering vastgelegd voor eventuele tegenvallers. Er zijn risico's in de kosten en opbrengsten. In het kader van de nieuwe afspraken met de provincie blijven de risico's voor de grondexploitatie beperkt tot het leveren (door de provincie) van vastgestelde (procentuele) bijdragen met een maximumplafond. Dit om de kosten voor sanering, bouw- en woonrijp maken c.a. aan de gemeente te vergoeden.

Er worden vooral risico's gezien bij twee grote kostenposten: asbestsanering en bodemsanering. Onderstaand de laatste stand van zaken hiervan.

a. Asbestsanering

Om de risico's beter te kunnen beheersen is er onderzoek gedaan naar de asbestverontreiniging in de gebouwen (type A destructief). Op basis van de resultaten van dit onderzoek heeft de gemeente opdracht gegeven tot het doen opstellen van een bestek dat dient ter verwijdering van de asbest en het slopen van de te slopen bebouwing. Vanwege de risico's heeft de

gemeente Oisterwijk het bestek voor een second-opinion voorgelegd aan een derde. Het bestek is daarna aangepast en definitief gemaakt.

Middels een openbare aanbestedingsprocedure heeft de gemeente het bestek in de markt gezet. Als onderliggende stukken zijn alle rapportages en tekeningen toegevoegd. Er heeft tweemaal een schouw plaatsgevonden op het terrein. Uiteindelijk hebben acht partijen ingeschreven op het werk. Uit de aanbesteding blijkt dat de kosten voor de asbestsanering en de sloop vallen binnen de bandbreedte zoals die met de provincie is besproken.

In week 18 2013 is het werk gegund aan VSM Sloopwerken. De aannemer zal in week 19 starten met de voorbereidingen. De feitelijke saneringswerkzaamheden zullen kort daarna starten. De gemeente Oisterwijk heeft ervoor gekozen veel toezicht te houden op het werk. Dit toezicht is nodig om het risico van onvolledige sanering te beheersen, maar ook om meerwerk door de aannemer te voorkomen en om waar mogelijk efficiënter te kunnen saneren en minderwerk te kunnen afspreken. Voor directievoering en toezicht heeft de gemeente Kybys (voorheen De Meent) in de arm genomen (www.kybys.nl).

b. bodemverontreiniging

De bodemverontreiniging is goed in beeld gebracht door Arcadis (www.arcadis.nl). Daartoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en heeft de provincie in het verleden al een beschikking afgegeven.

De gemeente Oisterwijk heeft eind 2012 een marktconsultatie gehouden. Doel van de marktconsultatie was een beeld te krijgen van hoe de bodemsanering efficiënter en duurzamer kan worden uitgevoerd. Bij de marktconsultatie is aan partijen tevens gevraagd een prijs aan te geven van de saneringskosten.

Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie en een actualisatie van de kostenraming door Arcadis, constateren wij dat de kosten van de bodemsanering vooralsnog binnen de bandbreedte van de afspraken met de provincie blijven. Waarschijnlijk zullen de kosten lager uitvallen dan de ramingen uit het verleden. Dit zal echter pas blijken bij de daadwerkelijke aanbesteding en uitvoering van het werk.

Tegelijkertijd is de gemeente gestart met het opstellen van het saneringsplan. Aangezien de provincie het bevoegd gezag is, is het concept besproken met ambtelijk vertegenwoordigers van de provincie. Het definitieve saneringsplan zal in week 19 2013 worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Dit dient mede ter verkrijging van de ISV-subsidie.

Vooruitlopend op de vaststelling zal de gemeente een ingenieursbureau selecteren dat ons begeleidt bij het opstellen van de benodigde stukken en de contractvorming. De aanbesteding (Europees) kan pas gedaan worden nadat de gemeenteraad krediet beschikbaar stelt en de uitgangspunten voor de sanering heeft bepaald. Dit gebeurt gelijktijdig met het vaststellen van het Masterplan. De vaststelling van het Masterplan is afhankelijk gesteld van de besluitvorming bij de provincie. De gemeente wil de bodemsanering en het bouwrijp maken in één aanbesteding op de markt zetten middels UAV-GC (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen). De gemeente beschrijft de doelstelling en uitgangspunten. De

contractant zal moeten bedenken hoe hij de werkzaamheden zo efficiënt en innovatief mogelijk uitvoert. Start van de uitvoering van de bodemsanering zal in 2014 zijn.

3. Milieudossiers in relatie tot woningbouw

Naast de bodemverontreiniging zijn twee milieudossiers van invloed op de ontwikkelingen van woningen op het KVL-terrein. Het betreft Geluid (spoorweg) en Externe Veiligheid (spoorweg).

De gemeente heeft in 2011 al onderzoek uit laten voeren naar beide milieuaspecten. Hierbij was toen ook sprake van woningbouw in het U-gebouw van het KVL-terrein.

a. Geluid

De spoorlijn draagt ertoe bij dat op het KVL-terrein de voorkeurswaarde en de toegestane ontheffingswaarde overeenkomstig de Wet Geluidhinder worden overschreden. Middels het plaatsen van twee geluidswerende voorzieningen (geluidscherm) wordt de geluidsbelasting op het U-gebouw teruggebracht tot de wettelijke normen.

Uitzondering hierop vormen de derde en vierde bouwlaag van het U-gebouw (achter het hoofdgebouw, geen monument).

Gesproken is over de mogelijkheden om de tweede, derde en vierde verdieping van het U-gebouw te gebruiken voor woondoeleinden. Een geluidscherm is daarbij niet afdoende. De kopse kant van het U-gebouw als mede een deel van de oostelijke gevel van het U-gebouw zal moeten worden uitgevoerd als dove gevel indien er werkelijk woonfuncties in dit deel van het gebouw gerealiseerd worden. Dit is eenvoudig te realiseren. Thans zijn de kopse kanten van het U-gebouw in gebruik als stijgpunten/trapportalen. Op deze plekken kunnen eenvoudig voorzieningen worden getroffen. Ook voor het oostelijk deel van die verdiepingen kunnen voorzieningen worden getroffen of kan een ander functie aan dat gedeelte van het U-gebouw worden gegeven.

b. externe veiligheid

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg-Eindhoven brengt risico's met zich mee ten aanzien van externe veiligheid. Om deze risico's in beeld te brengen is hier onderzoek naar gedaan. Bij dit onderzoek is ook aansluiting gezocht bij de berichtgevingen rondom het Basisnet Spoor. In de Staatscourant van 20 juli 2012 is aangegeven dat voor ruimtelijke besluiten (bv. een bestemmingsplan) voortaan mag worden uitgegaan van Basisnet Spoor. Rekeninghoudende met de meest actuele vervoersprognoses spoor, functies en dichtheden in de bestaande situatie leidt het onderzoek tot het volgende beeld. De contour van het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) ligt op maximaal 8 meter uit het hart van het spoor. Binnen deze afstand mogen geen woningen gebouwd worden. Het U-gebouw ligt ruim 30 meter uit het hart van het spoor. Voor wat betreft het Groepsrisico zit de gemeente Oisterwijk in de bestaande situatie ruim onder de oriëntatiewaarde 1 (nl. 0,24). De ontwikkeling van het KVL-terrein leidt nauwelijks tot veranderingen, het betreft een minimale toename. Het wordt namelijk 0,25.

Externe Veiligheid levert dan ook geen probleem op voor de functie Wonen in het U-gebouw.

4. Wonen in het U-gebouw.

1. Hoe past het wonen in het U-gebouw in het oorspronkelijke plan?

Voordat de provincie in gesprek geraakte met de gemeente over het cultureel erfgoed, had de gemeente woningbouw voorzien in het U-gebouw. Destijds werd al gesproken over een mogelijk zorgconcept. Dit zou uitstekend passen bij Oisterwijk omdat er dan namelijk drie clusters voor wonen met zorg ontstaan in Oisterwijk: 1. rondom De Vloet (centrum), 2. rondom Catharinenberg (Moergestelseweg) en 3. rondom KVL. De ligging nabij centrumvoorzieningen, alsmede het programma voor het KVL terrein maken deze locatie geschikt voor deze doelgroep.

2. Hoe past of wat zou passen qua woontypologie in de visie van Oisterwijk (Woonvisie)

De gemeenteraad heeft in december 2011 een Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie wordt gerefereerd naar de visie Oisterwijk 2030 die stelt dat er wordt gestreefd naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking, een hierop afgestemd woningaanbod met ruimte voor jong en oud en specifieke doelgroepen. In Woonvisie wordt onderschreven dat Oisterwijk aan het vergrijzen is, maar ook dat Oisterwijk een plaats met een prima vestigingsklimaat. Belangrijkste relatie ligt daartoe met de gemeente Tilburg. In de Woonvisie is al gesteld dat er in het meerjaren woningbouwprogramma een accent zou moeten liggen op het bouwen van woningen, geschikt voor de zorg ('verzorgd wonen'/intensieve zorg). Het KVL-terrein is daarbij al genoemd (in relatie tot Thebe). Tot slot spreekt de Woonvisie zich uit over de kwaliteit van de nieuwbouw, waarbij de gemeenteraad stelt dat het – gelet op de vergrijzing – nodig is om nieuwbouw te laten voldoen aan Woonkeur zodat de nieuwe woningen levensloopbestendig zijn.

3. Over hoeveel woningen gaat het in relatie tot het woningaantal op de rest van het terrein

Het huidige masterplan telt ca. 300 woningen, hiervan is 1/3 gestapeld en 2/3 grondgebonden.

Door de verdiepingen van het U-gebouw in te zetten voor woningbouw wordt er ca. 6.000m² toegevoegd t.b.v. gestapelde woningen. Bij een gemiddelde van 100m² BVO levert dat 60 extra appartementen op. Wordt uitgegaan van een concept wonen-werken ('ateliers'), zal het aantal variëren tussen de 30 en 60 woningen.

4. Welke afspraken zijn gemaakt m.b.t. het wonen qua typologie etc. en is het daarmee wel/niet concurrerend met de overige woningbouwontwikkelingen op het terrein.

Nadere afspraken zijn nog niet gemaakt. De appartementen in het U-gebouw zullen niet concurreren met het aanbod grondgebonden woningen op het KVL-terrein. Het zal afstemming vergen t.a.v. de appartementen in het plan. De clustering met nieuwbouwappartementen biedt echter ook kansen om zaken gezamenlijk aan te pakken. Een goed afstemming over de doelgroepen tussen gemeente en provincie is daarom belangrijk. Omdat de markt voor gestapelde woningbouw op dit moment slecht is, is door de gemeente eind 2012 een 1^e verkenning uitgevoerd of hiervoor belangstelling bestaat bij marktpartijen. Vier partijen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de realisatie van gestapelde woningbouw op het KVL-terrein. Eén partij kwam met de suggestie om de gestapelde nieuwbouw te combineren met een zorgconcept in het U-gebouw.

5. Welke afspraken zijn er met de provincie gemaakt.

De gemeente heeft in 2009 met het provinciebestuur afspraken gemaakt over een volwaardige afronding van de pilot bouwen binnen strakke contouren. Deze afspraken laten toe dat de gemeente Oisterwijk meer bouwt dan noodzakelijk is voor de eigen behoefte. Concreet betekent deze afspraak dat de woningvoorraad in de gemeente Oisterwijk in de periode 2009-2019 met zo'n 1.500 woningen mag groeien, mits wordt gebouwd op de zogeheten pilotlocaties. Het KVL-terrein is hierin opgenomen met 500 woningen. De toevoeging van woningen op de verdiepingen van het U-gebouw passen binnen deze afspraak. Het totaal van 360 is nog altijd minder dan de oorspronkelijke 500 woningen.

De afspraken met de provincie zijn op regionaal geborgd, middels de in 2009 gemaakte woningbouwafspraken in RRO verband (midden-brabant). De afspraken staan beschreven in de Voortgangsrapportage RRO Wonen 2009.

We staan nu aan de vooravond om nieuwe woningbouwafspraken te maken (juni 2013). Daartoe heeft de provincie een aantal spelregels opgesteld (zie voortgangsrapportage RRO wonen 2013; december 2012). De gemeente Oisterwijk wil daarbij vasthouden aan het uitgangspunt dat zij de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' op een volwaardige wijze wil afronden.

6. Hoe kijkt de markt aan tegen wonen, met name zorgappartementen in het U gebouw of in algemene zin in deze typologie in Oisterwijk.

Oisterwijk is één van de meest vergrijzende gemeenten van Brabant, maar daarentegen ook één van de beste woongemeenten van Brabant. In de Woonvisie wordt dit zichtbaar aan de hand van de migratiestromen. Er is een instroom van mensen met een leeftijd vanaf 50 jaar. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat met de bouw van appartementen in het centrum van de gemeente, senioren (vooral uit Tilburg en Haaren) worden aangetrokken. Overigens tonen de migratiecijfers in de Woonvisie ook aan dat er een (forse) instroom is van mensen in de leeftijd tussen de 30 en de 40.

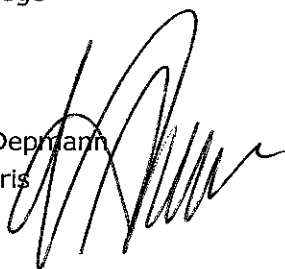
De gemeente heeft onlangs een marktconsultatie gehouden voor de ontwikkeling van een zorgconcept op een andere plek. Hierbij zijn partijen gevraagd die in zorgvastgoed willen investeren. Uit de marktconsultatie blijkt dat zij markt zien in een zorgconcept 'verzorgd wonen', waarbij een mix van luxe (vrije sector huur) en middeldure huurappartementen wordt gerealiseerd. De consultatie laat een marktruimte zien van ruim 60-70 woningen in dit segment.

Overigens zijn wij ervan overtuigd dat de ontwikkeling van woningen in het cultureel erfgoed, nabij het historische centrum van Oisterwijk, dusdanig uniek is dat daarmee kan worden voorzien in een bovenlokale woningbehoefte.

Wij vertrouwen erop u met deze memo voldoende informatie te hebben verstrekt. Indien u nog vragen hebt kunt u met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,
het college

Ineke Depmahn
secretaris



Hans Janssen
burgemeester

