

► Ontwikkeling KVL-terrein: Zoeken naar Balans

Ambitiedocument voor de ontwikkeling van
het KVL-terrein in Oisterwijk



Titel	Ontwikkeling KVL-terrein: Zoeken naar Balans
Kenmerk	KVL/2010/RBad/01-D1
Versie	def1.0
Datum	2 juni 2010
Auteur	B. Langendoen & R.A.J.M. Broekman

► Inhoudsopgave

H1	Inleiding	4
1.1	De opgave	4
1.2	Doel van dit ambitiedocument	5
1.3	Leeswijzer	6
H2	Kenmerken van het KVL-terrein.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Ruimtelijke structuur.....	7
2.3	Kwaliteiten op het terrein	8
2.4	Belemmeringen op het terrein	10
H3	Ambities voor het nieuwe KVL-terrein	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Ambities in balans.....	14
3.3	Ambities voor de nieuwe functies	15
3.4	Ambities voor de inrichting.....	17
3.5	Ambities voor milieu en duurzaamheid	18
H4	De markt voor het KVL-terrein.....	20
4.1	Inleiding.....	20
4.2	Perspectief op de markt	20
4.3	Naar een marktconform programma en plan	22
H5	Business case	26
5.1	Inleiding.....	26
5.2	Ontwikkeling in fasen	26
5.3	Financiën.....	26
5.4	Ruimtelijke / milieutechnische aandachtspunten	27
5.5	Organisatie en contractvorm.....	27
H6	En verder.....	29

H1 INLEIDING

1.1 De opgave

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. Veel Oisterwijkers werkten bij KVL, waarmee het terrein verankerd is in de Oisterwijkse samenleving.

Het terrein ademt ook nu nog een bijzondere sfeer. De nog bestaande gebouwen van de KVL zijn gebouwd vanaf het begin van de 20e eeuw en staan nu op de monumentenlijst. Behalve de gebouwen zijn ook het ruimtelijke grid, de industriële verharding, de poorten en de waterzuivering kenmerkend voor het gebied: het terrein bevat een cultuurhistorisch waardevol ensemble.



figuur 1. Het KVL-terrein op luchtfoto

Na sluiting van de fabriek in 2000 bleven de gebouwen leeg staan en onderhoud bleef achterwege. Functiewisseling is noodzakelijk om de gebouwen te laten voortbestaan. Daarom is de gemeente al enige jaren aan het onderzoeken hoe het KVL-terrein in de toekomst het beste benut kan worden. Er zijn hiervoor al diverse plannen gemaakt en onderzoeken gedaan.

► Meerwaarde voor Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk is gelegen in de regio Midden Brabant. De regio die zich wil laten omschrijven als het 'Hart van Brabant – regio voor sociale innovatie'. Deze regio kenmerkt zich door een kleinschalig landschap waarin toerisme, recreatie en leisure zeer goed ontwikkeld is. Denk aan De Efteling en de Beekse Bergen, maar ook aan de Loonse en Drunense Duinen en de Oisterwijkse bossen en Vennen (Nationaal Landschap het Groene Woud).

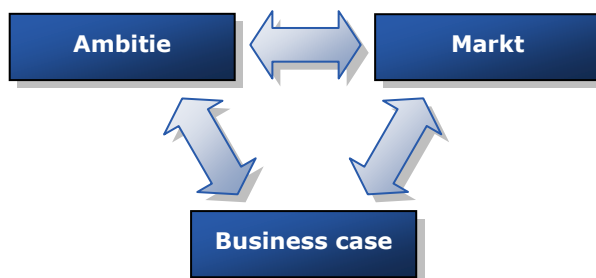
Oisterwijk kenmerkt zich, naast de bossen en vennen, ook door een centrum met een grote regionale aantrekkingskracht. Deze centrumfunctie en -positie wil de gemeente Oisterwijk benutten en versterken. Het KVL-terrein kan hierin een grote rol spelen: met het terrein, opgewaarderd met de juiste mix van functies en de juiste ruimtelijke kwaliteiten, kan de toeristisch-recreatieve kracht van de regio, en in het bijzonder die van de gemeente Oisterwijk, versterkt worden.

1.2 Doel van dit ambitiedocument

Het herontwikkelen van het KVL-terrein tot een geschikte functie, is een complexe opgave. Het terrein is geen 'maagdelijk leeg' gebied. Dit betekent dat de huidige kwaliteiten ingepast moeten worden in de nieuwe functies: de bestaande monumenten moeten worden gerestaureerd en een nieuwe functie krijgen, maar ook de ruimtelijke structuur moet terug komen in het toekomstige gebied. Zodat de sfeer en de kwaliteit van het KVL-terrein, als Oisterwijkse geschiedenis, ook onderdeel is van de Oisterwijkse toekomst.

► Drie pijlers voor de herontwikkeling

Voor de herontwikkeling zijn drie elementen belangrijk – drie zaken die ieder hun eigen domein en eigen onderwerpen hebben, maar die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Dit zijn Ambitie, Markt en Business case.



figuur 2. Samenhang tussen Ambitie, Markt en Business case

Ambitie betreft de kwaliteiten die gerealiseerd moeten worden in het gebied. Welke uitstraling krijgt het KVL-terrein in de toekomst? Welke functies zouden er idealiter moeten komen? Welke ambities voor duurzaamheid gelden voor het gebied?

Markt heeft te maken met de 'verkoopbaarheid' en 'afzetbaarheid'. Als er nieuwe functies komen in het gebied, zoals woningen, bedrijfsruimte of winkelruimte, dan moeten deze functies ook verkocht of verhuurd kunnen worden. Vraag en aanbod moeten met elkaar in balans zijn. Het geld dat hiermee wordt verdiend, is nodig om die onderdelen van de ontwikkeling te betalen, die geld kosten. Denk hierbij aan restauratie van gebouwen, maar ook aan de realisatie van een goede openbare ruimte. Kosten, die nodig zijn om de kwaliteiten te maken die de verkoopbaarheid en afzetbaarheid versterken.

Business case geeft de haalbaarheid aan voor het 'project'. Sommige onderdelen van de herontwikkeling zullen geld opbrengen, andere zullen geld kosten. De kosten en opbrengsten moeten in verhouding tot elkaar staan, wil de herontwikkeling financieel haalbaar zijn. Maar de business case gaat niet alleen over de financiële haalbaarheid; ook het ontwikkelproces (bijvoorbeeld: willen alle betrokken partijen hetzelfde bereiken?) of eventuele fysieke kaders (denk aan een bodemsanering, de barrièrewerking van het spoor) spelen hierin een rol. Dit element geeft de mogelijkheden en onmogelijkheden aan voor de herontwikkeling.

► De drie pijlers in balans

De drie pijlers zijn innig met elkaar verbonden. Idealiter bepalen de Ambitie en de Markt de randvoorwaarden voor de Business case, maar deze laatste stelt ook weer kaders voor Ambitie en Markt. Zo kunnen twee-onder-één-kap woningen goed verkopen (Markt), maar is er misschien te weinig ruimte voor deze woningen in het gebied. Of is er een hoge Ambitie

voor de kwaliteit van de openbare ruimte, maar is hier geen geld voor. En ook Ambitie en Markt beïnvloeden elkaar onderling: zo zal een 'lage' ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit waarschijnlijk leiden tot lagere verkoopprijzen – een 'slechtere' markt.

In het ontwikkeltraject moeten de drie pijlers optimaal in balans zijn, om te komen tot het beste resultaat. Dit is te vergelijken met een soort weegschaal met drie weegarmen, die alle drie in balans zijn. Als één arm zwaarder weegt, raakt de weegschaal uit balans. Analoog hieraan, moeten ook de drie pijlers in balans zijn en in balans gehouden worden. Ambitie, Markt en Business Case als gelijkwaardige principes, alle drie even belangrijk.

► **Ambitiedocument: de basis voor de drie pijlers**

Dit ambitiedocument schetst de basis voor de drie pijlers Ambitie, Markt en Business Case: de al bekende randvoorwaarden en uitgangspunten, de eisen en wensen voor het KVL-terrein nu en in de toekomst etc. worden in dit document toegelicht. Afzonderlijk en in samenhang met elkaar. Hiermee vormt dit ambitiedocument het uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling. Zodat, vanaf het begin tot en met de concrete uitwerking en realisatie, wordt gewerkt aan een herontwikkeling mét ambitie en mét visie, maar ook haalbaar en realiseerbaar. Met als resultaat een nieuw KVL-terrein, gebaseerd op de huidige kwaliteiten en aansluitend bij het karakter van Oisterwijk, maar ook nieuw en zelfstandig *Unique Selling Point* voor Oisterwijk, een eigen gebied in balans met de omgeving. Een KVL-terrein dat gaat leven.

1.3 Leeswijzer

Het herontwikkelen van het KVL-terrein begint bij de **huidige situatie**: het terrein, zoals dit nu is. Inclusief aanwezige kwaliteiten en belemmeringen. Daarom wordt in hoofdstuk H2 eerst uiteen gezet, hoe het KVL-terrein er nu uitziet. Inclusief relatie met de omgeving.

Vervolgens komen in hoofdstuk H3 de **ambities** aan bod. Wat wil de gemeente Oisterwijk met het gebied, vanaf nu tot in de toekomst? Welke functies komen er idealiter, en hoe wordt idealiter omgegaan met aspecten in de ontwikkeling?

Hoofdstuk H4 bevat de wijze, waarop met de **markt** omgegaan zal worden. Om te zorgen dat de ambities nu en straks ook gerealiseerd kunnen worden.

In hoofdstuk H5 wordt ingegaan op de **business case**. Hoe worden ambities en markt met elkaar geconfronteerd, en welke zaken komen naar boven die hun weerslag hebben op een van deze twee pijlers? Ambities, markt en business case leiden naar de gewenste en de haalbare herontwikkeling.

Tot slot wordt in hoofdstuk H6 kort een doorkijk gegeven naar het vervolgproces: de activiteiten, die na dit ambitiedocument komen en de plannen, die op basis hiervan opgesteld moeten gaan worden.

H2 KENMERKEN VAN HET KVL-TERREIN

2.1 Inleiding

Het KVL-terrein heeft een rijke historie, die mede bepalend is geweest voor het karakter van het huidige Oisterwijk. Bij het herontwikkelen van deze locatie zal dan ook rekening gehouden moeten worden met deze historie, die vandaag de dag haar weerslag vindt in de gebouwen en bouwwerken die nog op het terrein staan. Want juist deze historie geeft het KVL-terrein haar unieke karakter – uniek in Oisterwijk, maar ook in regionaal en zelfs nationaal opzicht. In dit hoofdstuk zijn daarom de belangrijkste kwaliteiten van het KVL-terrein op een rij gezet: het gebied zoals het nu is. Ook de belemmeringen komen hierbij aan bod: elementen op het terrein die een herontwikkeling extra complex maken, waar rekening mee moet worden gehouden.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het centrum van Oisterwijk ligt compact in het midden van de bebouwde kom. Aan de noordzijde wordt het centrum abrupt afgebroken door de spoorlijn Tilburg – Boxtel. De spoorlijn zorgt voor een goede bereikbaarheid van het centrum, door het station, maar ook voor een harde en stevige barrière tussen het centrum en het gebied ten noorden van het spoor. Dit is goed zichtbaar in de ruimtelijke opbouw van Oisterwijk: aan de west-, oost- en zuidzijde van het centrum vindt een geleidelijke overgang plaats van centrumfunctie naar woonfunctie (woonwijken), maar ten noorden van het centrum domineert bedrijvigheid het ruimtelijke beeld. Deze plotse overgang is geheel toe te schrijven aan de barrièrewerking van de spoorlijn, waardoor ontwikkelingen ten noorden en ten zuiden van het spoor in het verleden hun eigen dynamiek en hun eigen karakter hebben gekend.



figuur 3. Ruimtelijke structuur rondom het KVL terrein



figuur 4. Ruimtelijk beeld centrum (boven) en bedrijventerrein (beneden)

Het KVL-terrein ligt ingeklemd tussen deze twee dynamieken: aan de zuidkant ligt het karakteristieke centrum van Oisterwijk, aan de noord- en oostkant liggen bedrijven. De westzijde wordt kortstondig begrensd door bedrijven, waarachter weer woonfuncties de bovengestelde voeren. De locatie van het KVL-terrein is dan ook ideaal om te gebruiken als koppeling tussen centrum, wonen en werken, waardoor de overgangen tussen deze drie functies binnen Oisterwijk op een meer logische wijze vorm gegeven kunnen worden.

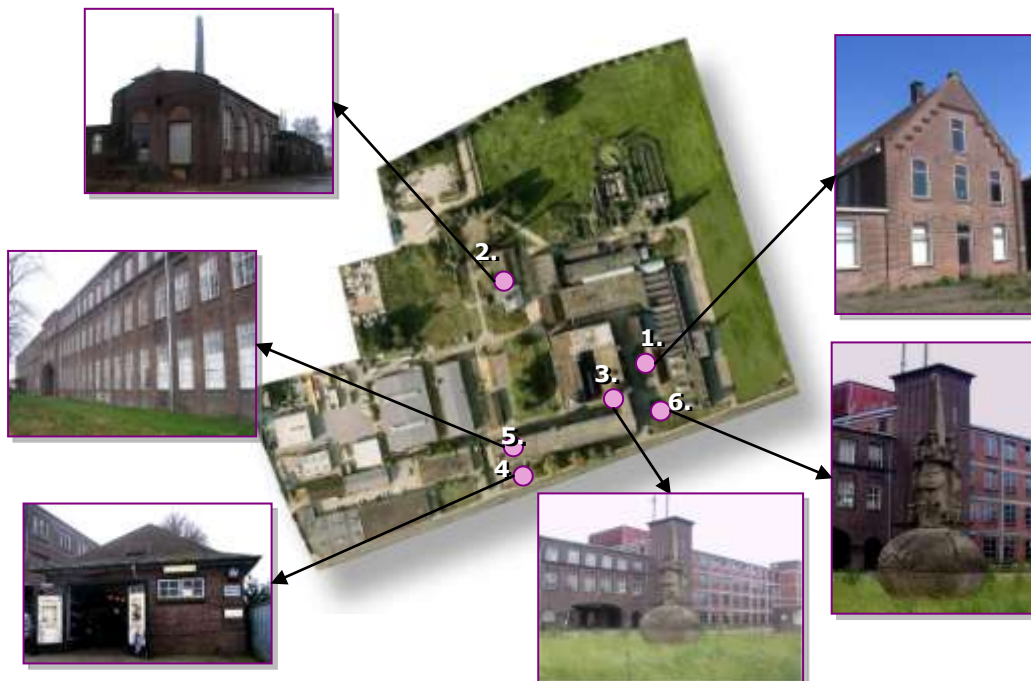
Op dit moment echter, vervult het KVL-terrein deze functie niet. Het gebied heeft een erg introvert ruimtelijk karakter, doordat toegang tot het gebied niet mogelijk is. De hekken rondom het KVL-terrein versterken dit beeld, evenals de verwaarloosde aanblik van de historische gebouwen. Ook functioneel is er geen sprake van een actieve koppeling tussen centrum, wonen en werken. Het terrein 'staat leeg', wordt niet actief gebruikt. Een plek die zou kunnen bruisen, is nu stil.

2.3 Kwaliteiten op het terrein

Zoals in de inleiding al gesteld, is het KVL-terrein geen leeg, maagdelijk gebied. Het gebied heeft een sterk verleden, dat innig is verbonden met Oisterwijk. De voormalige leerfabriek is ook in (inter)nationaal opzicht waardevol, getuige de Rijksmonumentenstatus die verschillende gebouwen hebben gekregen. Deze gebouwen herbergen ook de kracht van het gebied: het KVL-terrein is bekend in de regio, juist vanwege de geschiedenis en de gebouwen, die de huidige fysieke weerslag zijn van deze geschiedenis.

Een aantal gebouwen en een gedenkteken hebben de status van Rijksmonument. In figuur 5 zijn deze gebouwen weergegeven. Deze gebouwen hebben dan ook specifieke, cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle verschijningsvormen; ze geven het KVL-terrein mede de identiteit die deze plek heeft. Dit zijn allereerst het oudste gebouw, dat oorspronkelijk als magazijn, kantine, kleedgelegenheid en kantoor diende (1). Dit gebouw stamt uit de periode 1918-1921 en ligt in de zuidoostelijke hoek, ietwat terug vanaf de Almystraat. Vervolgens is er het machinegebouw met ketelhuis uit 1924 (2). Dit gebouw ligt aan de noordzijde van het ensemble; ook de oude stoommachine is in dit gebouw gehuisvest. Machinege-

bouw, ketelhuis en stoommachine vormen samen één geheel. De onderdelen horen dusdanig bij elkaar dat ze onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Een deel van het grote U-vormige gebouw uit 1924-1925, centraal op het terrein, is ook Rijksmonument (3). De voormalige bedrijfsbrandweergarage uit 1925 ligt in het zuidwesten, pal naast de Almestraat (4). Achter de garage ligt het kantoorgebouw en magazijn, gebouwd de jaren 1924-1928 (5). En tot slot is ook het gedenkteken dat het personeel aan de directie heeft aangeboden, voor gebouw 1, een Rijksmonument (6).



figuur 5. Rijksmonumenten op het KVL-terrein

Maar er zijn ook andere gebouwen en bouwwerken op het terrein, die een waardevolle betekenis hebben voor het gebied. Zo is er de oude waterzuivering – aangelegd in de tweede helft van de vorige eeuw. De zuivering is uitgevoerd in beton en, vergeleken met de Rijksmonumenten, relatief nieuw. Maar de opzet van de zuivering en de functie die de zuivering had in de leerfabriek, zorgen ervoor, dat ook dit bouwwerk een stukje geschiedenis van de Koninklijke Verenigde Leder BV ‘vertelt’. Ook de bijzondere doorkijkjes, poorten en andere gebouwen op het terrein hebben ieder hun eigen verhaal en bijdrage aan het karakter.



figuur 6. Enkele overige gebouwen en bouwwerken op het KVL-terrein

Als wordt gesproken over het herontwikkelen van het terrein, dan kunnen deze gebouwen veel meerwaarde geven: met nieuwe functies in de gebouwen wordt opnieuw invulling gegeven aan het karakter van het KVL-terrein. Waardoor de geschiedenis van de plek beleefbaar blijft. En waardoor het karakter en de identiteit behouden en zelfs versterkt wordt. Oisterwijk opnieuw op de kaart door het KVL-terrein.

2.4 Belemmeringen op het terrein

Er zijn echter niet alleen maar kwaliteiten aanwezig op het KVL-terrein, die behouden en benut kunnen om de herontwikkeling meer identiteit te geven. Er zijn ook een aantal belemmeringen op het terrein aanwezig, die de herontwikkelopgave extra complex maken. Voor een deel komt deze complexiteit voort uit de aanwezige monumentale gebouwen en bouwwerken. Deze leveren namelijk niet alleen extra karakter aan het gebied; op het moment dat deze een nieuwe functie krijgen, zal het de nodige technische complexiteit met zich mee brengen om enerzijds voor nieuwe functies te voldoen aan alle huidige wet- en regelgeving, maar anderzijds het huidige karakteristieke beeld te behouden.

Daarnaast zijn er een aantal specifieke aandachtspunten in het gebied. Deze betreffen 1) het spoor, 2) de aanwezige bodemverontreiniging en 3) de milieuhindercontouren vanuit omliggende bedrijvigheid.

► Het spoor

De zuidzijde van het KVL-terrein wordt begrensd door de spoorlijn Tilburg – Boxtel. Hiermee heeft het terrein een harde grens aan de zuidkant. De spoorlijn heeft een grote invloed op het gebied, in drie opzichten:

- Het spoor zorgt voor barrièrewerking in de ruimtelijke en functionele koppeling tussen KVL-terrein en het centrum van Oisterwijk. Op dit moment zijn er twee spoorwegovergangen in de buurt, één in de zuidwesthoek (Gasthuisstraat) en één iets ten oosten van het gebied (Spoorlaan, zie figuur 7 links). Beide spoorkruisingen zijn gelijkvloers. Hierdoor is het lastig om vanuit het KVL-terrein direct door te steken naar het centrum en vice versa. Daarom zal bij een herontwikkeling verder onderzocht moeten worden of een betere verbinding kan worden gemaakt tussen beide gebieden. Toegankelijker èn veiliger.
- Vanuit de spoorlijn ligt er een geluidsbelasting op het zuidelijke deel van het KVL-terrein: in een strook vanaf het spoor is de geluidsbelasting hoger dan wettelijk is toegestaan voor functies als woningen (zie figuur 7 rechts). Dit betekent dat voor de nieuwe functies in deze zone, extra maatregelen genomen moeten worden om de geluidsbelasting te verminderen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen met een geluidsscherm, maar ook het toepassen van technische maatregelen in de gevels van gebouwen is mogelijk.



figuur 7. Spoor en KVL-terrein: overgangen (links) en indicatieve geluidzone (rechts)

- Over het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierdoor ligt er langs het spoor een risicozone in het kader van externe veiligheid. Risicozones voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. In het onderstaande tekst-

kader zijn deze twee begrippen uitgelegd. Het plaatsgebonden risico wordt concreet uitgedrukt in een zone. Voor de spoorlijn ligt deze op een afstand van circa 25 meter vanaf het spoor; binnen deze zone mogen geen gevoelige functies als wonen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt het groepsrisico. Hiervoor is niet alleen de afstand tot het spoor van belang, maar ook het aantal mensen in het gebied. Dit laatste punt hangt weer deels af van de toekomstige functies in het gebied, waardoor niet op voorhand een harde grens kan worden gegeven voor het groepsrisico.

Risico's vanuit externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op de plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} risicocontour worden gerealiseerd.

Het groepsrisico (GR) wordt berekend tot aan de 10^{-8} risicocontour. Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt; naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. Het groepsrisico wordt niet weergegeven met risicocontouren maar met een zogenaamde fN-curve, waarin het overlijden van een bepaalde groep van tenminste een bepaalde omvang wordt afgezet tegen de kans daarop per jaar. Berekende groepsrisicowaarden geven geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

► Bodemverontreiniging

De bodem is op een aantal plekken sterk verontreinigd. Dit komt door het industriële gebruik in het verleden: voor het leerlooiprocés werden diverse schadelijke stoffen gebruikt, die soms in de loop der jaren in de bodem zijn getrokken. Zowel de bodem als het grondwater is hierdoor op sommige plekken sterk verontreinigd geraakt, met op enkele plekken mogelijk ook een aantasting van de bestaande bebouwing en fundering. Om in de toekomst functies als wonen te kunnen ontwikkelen op het KVL-terrein, is het nodig deze bodemverontreiniging te saneren of 'op te ruimen'. Hierdoor wordt voorkomen dat mensen straks gaan leven, werken en verblijven op vervuilde grond en misschien ziek worden.



figuur 8. Globale locaties met bodemverontreiniging (links) en grondwaterverontreiniging (rechts)

► Milieuhinder vanuit bedrijven

Rondom het KVL-terrein liggen diverse bedrijven op het bedrijventerrein. Vanuit deze bedrijven is er milieuhinder, bijvoorbeeld door geluidhinder, luchtverontreiniging of geurhinder. Voor deze bedrijven is planologisch ook een milieucategorie vastgesteld, conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De milieucategorieën rondom het KVL-terrein zijn categorie 3.1, 3.2 en 4.1 (zie ook figuur 9). Vanuit deze milieucategorieën gelden in principe afstanden tot gevoelige functies als woningbouw van 50 m, 100 m respectievelijk 200 m. Hiermee zou de ontwikkelruimte voor woningen op het KVL-terrein aanzienlijk worden beperkt, daarom moet goed worden gezocht naar maatwerkoplossingen.



figuur 9. Milieucategorieën voor bedrijvigheid rondom het KVL-terrein

H3

AMBITIES VOOR HET NIEUWE KVL-TERREIN

3.1 Inleiding

Ambitie is het streven naar iets beters. Streven naar een betere kwaliteit, streven naar een betere plek. Als we spreken over ambities voor het KVL-terrein, dan gaat het over het streven naar een beter, kwalitatief hoogwaardiger KVL-terrein, dan gaat het over de wensen die de gemeente heeft voor de herontwikkeling – om te komen tot deze verbetering. Deze wensen betreffen het toekomstige gebruik, de type functies die idealiter een plek krijgen, de inrichting en de beeldkwaliteit, en wensen voor duurzaamheid. Wensen die, ieder voor zich maar ook gezamenlijk, zorgen voor de verbetering van het KVL-terrein. Ambitie om te komen tot een nieuw KVL-terrein, waar Oisterwijk trots op kan zijn.

De ambitie voor het KVL-terrein beperkt zich niet tot de grenzen van het voormalige fabrieksterrein zelf. Doordat het gebied zo centraal in Oisterwijk is gelegen, moet er ook goed worden nagedacht over de koppeling van het terrein met de omgeving. Zodat de centrum-, woon- en werkgebieden meer in elkaar overgaan. Zodat de centrale plek van het KVL-terrein ook functioneel daadwerkelijk wordt benut. Ambitie dus, om het KVL-terrein te gebruiken om delen van Oisterwijk meer aan elkaar te smeden.

Concreet zijn er drie locaties/elementen, die buiten het KVL-terrein liggen maar die idealiter wel worden meegenomen in deze ontwikkeling:

- Aansluiting met het centrum. Door de aansluiting met het centrum ook fysiek te verbeteren, gaat het KVL-terrein meer onderdeel uitmaken van het centrum. Mensen kunnen dan immers beter bewegen tussen centrum en terrein. Het spoor vormt nu een belangrijke barrière hiervoor. Als de aansluiting met het centrum verbeterd wordt, dan houdt dit dus in dat de barrièrewerking van het spoor wordt verminderd. Met meer overgangen, en/of met veiligere overgangen.
- Verbinding tussen bedrijventerrein en centrum. Vanuit het bedrijventerrein, met de rotonde Sprendlingenstraat / Bedrijfsweg als centraal punt, is het centrum te bereiken via de Ambachtstraat, die ook naast het KVL-terrein ligt. De Ambachtstraat is hiermee, in ieder geval potentieel, een belangrijke route naar het centrum. De huidige ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van deze weg, zorgen er echter voor dat deze entree van Oisterwijk niet als zodanig wordt herkend. Met het verbeteren van deze entree route worden centrum én KVL-terrein beter bereikbaar.
- Locatie Boerenbond. Direct naast het KVL-terrein aan de oostzijde, ligt de Boerenbond. In de huidige situatie, is deze locatie enigszins achteraf gelegen. Als het KVL-terrein echter wordt herontwikkeld en een prominente functie gaat krijgen in Oisterwijk, en de entree route naar centrum vanuit bedrijventerrein wordt opgewaardeerd, dan levert deze locatie niet het ruimtelijke beeld op, dat gewenst is. Daarom is het de ambitie om deze locatie te transformeren naar een andere functie, passend binnen de visie voor het KVL-terrein.

In figuur 10 zijn deze weergegeven.

Omdat de ambities zich hiermee niet beperken tot het KVL-terrein zelf, maar ook de omgeving betreffen, spreken we van een **plangebied** (het KVL-terrein zelf) en een **studiegebied** (omgeving van het KVL-terrein, waarin ingrepen gedaan worden).

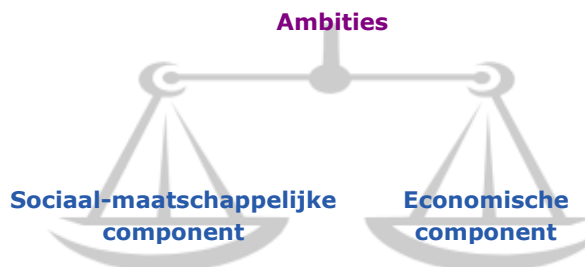


figuur 10. Ingrepen in de omgeving

3.2 Ambities in balans

Het zoeken naar de juiste balans gaat niet alleen over de verhoudingen tussen Ambitie, Markt en Business Case. Ook binnen deze pijlers moet worden gezocht naar een optimale balans van alle onderdelen. Voor de pijler Ambitie is dit het vinden van de juiste balans tussen de sociaal-maatschappelijke component en de economische component.

De sociaal-maatschappelijke component van de ambities bestaat uit de antwoorden op de vraag, wat het toekomstige KVL-terrein moet gaan betekenen voor de Oisterwijkse samenleving. Herontwikkelen van het KVL-terrein betekent namelijk niet alleen, dat het centrum er een nieuwe fysieke ruimte bij krijgt, ook de maatschappij krijgt een nieuwe plek erbij. Daarom is het belangrijk, goed te bekijken hoe deze nieuwe plek optimaal kan bijdragen aan de Oisterwijkse samenleving, hoe de sociale cohesie versterkt kan worden door het KVL-terrein. Om te voorkomen dat het gebied, na herontwikkeling, ook voor de maatschappij afgesloten blijft, om te voorkomen dat het gebied een 'gated society' wordt. Het nieuwe KVL-terrein moet toegankelijk zijn voor heel Oisterwijk, fysiek én maatschappelijk en bijdragen aan het versterken van de cultuur en de samenleving in Oisterwijk. Hoe kan het nieuwe KVL-terrein bijdragen aan meer cultuur? Of aan zorg, aan onderwijs? Welke voorzieningen kunnen op het KVL-terrein worden gevestigd, die de Oisterwijkse samenleving sterker maken en aanvullen?



Het gaat niet alleen om de nieuwe functies in het gebied, het gaat hierbij ook om de inrichting van het KVL-terrein. Want hoe wordt dit toegankelijk voor Oisterwijkers? Hoe zorgen we ervoor, dat een gebied ontstaat, wat leefbaar is? Waar Oisterwijkers graag heen gaan? Waar Oisterwijkers trots op kunnen zijn, waarvan we tegen gasten kunnen zeggen: "Dit is Oisterwijk!".

De economische component betreft de wijze, waarop het nieuwe KVL-terrein een bijdrage kan leveren aan versterking van de Oisterwijkse economie. Dit kan door het creëren van ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en winkelfuncties. Maar ook nieuwe woningen; want nieu-

we woningen betekent nieuwe mensen, met daarmee een nieuwe markt en nieuwe arbeidsplaatsen die nodig zijn. Ook in meer kwalitatieve zin kan het KVL-terrein bijdragen aan de economie; zo kan het KVL-terrein een vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt het centrum van Oisterwijk versterken. In de economische component valt ook de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling zelf: de ambitie moet ook zijn, om een project te realiseren dat kan en dat de gemeenschap niet veel geld kost. Dit onderdeel wordt voornamelijk behandeld in Markt en Business Case.

De bovenstaande componenten kunnen ook gezien worden als het sociaal-culturele en het economische kapitaal in de duurzaamheidsbalans, waarbij het ecologische kapitaal de derde poot vormt. In paragraaf 3.5 wordt hier verder op ingegaan.

Het zoeken naar balans betreft ook de mate van detail, waarin de ontwikkeling wordt vastgelegd: hoe gedetailleerd en hoe hard moeten wensen en eisen worden opgenomen in het ontwikkelplan? Leggen we vooraf precies vast, wat waar wanneer moet komen, of laten we dit zo flexibel mogelijk over aan de markt? De gemeente kiest ook op dit punt voor een gebalanceerde ontwikkeling: een flexibel programma, maar met een duidelijke visie en koers:

heldere visie en koers:

Het KVL-terrein is een belangrijk terrein voor Oisterwijk, met een innig verbonden verleden en op een centrale locatie. Dit vraagt om een duidelijke en transparante visie over wat we willen met het terrein. Wat moet het KVL-terrein in de toekomst gaan betekenen voor Oisterwijk? De functies, het karakter en de uitstraling en de kwaliteiten van het gebied, bepalen op welke wijze het verleden wordt doorgezet in de toekomst. Hiervoor is de heldere visie gewenst.

flexibiliteit in programma en plan:

Tegelijk is ook flexibiliteit gewenst: de ontwikkeling zal in fasen verlopen en het kan goed dat het programma in de loop der jaren aangepast moet worden aan de actuele marktomstandigheden. Zonder de ambities te verliezen en de visie te veranderen, die moet leiden tot het gewenste KVL-terrein in functie en karakter, moet het programma en het plan daarom flexibel zijn.

Het balanceren tussen een robuuste visie en een flexibel programma vraagt om daadkracht, lef en leiderschap vanuit de gemeente Oisterwijk. Om vast te durven houden aan die punten, die echt belangrijk zijn, om af te durven wijken van gebruikelijke opties en keuzes, en om de beslissingen te verantwoorden naar de maatschappij.

3.3 Ambities voor de nieuwe functies

De centrale ligging van het KVL-terrein, tussen centrum, wonen en werken (zie paragraaf 2.2) maakt het gebied ideaal voor een mengeling van verschillende functies. Wonen, werken, voorzieningen en maatschappelijke functies kunnen een plek krijgen op het terrein. De wens is hierbij, om het gebied niet 'vol' te bouwen. Er moet voldoende ruimte blijven om het gebied levend en actief te houden, dus om activiteit en ontmoeting te realiseren in de openbare ruimte.

Welke functies er precies moeten komen, en in welke hoeveelheid (programma), is nog niet bekend. Dit hangt ook af van de Markt, dus van de vraag: er moet worden gezocht naar de optimale balans tussen verschillende functies, zodanig dat 1) er niet meer wordt gerealiseerd dan dat er vraag is, en 2) de combinatie van functies het gebied optimaal versterkt. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

De exacte invulling van de toekomstige functies, in aard en hoeveelheid, hangt dus mede af van de marktvrage. Dit betekent echter niet, dat de gemeente geen ambities heeft voor de nieuwe functies; er zijn wel degelijk wensen, die vanuit maatschappelijk en economisch opzicht ingevuld zouden kunnen worden.

Wonen - Zo heeft de gemeente een sterke ambitie voor het sociale woningbouwprogramma. De wens is dat 37% van de nieuw te realiseren woningen sociaal is, waarvan specifiek

40 sociale huurwoningen voor de woonstichting. Tevens zijn er afspraken over 40 (middel)dure huurwoningen voor de woonstichting. Er zal daarnaast ook aandacht moeten zijn voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen (seniorenwoningen) en jongeren (starterswoningen) of zorgbehoevenden. De locatie binnen Oisterwijk – tegen het centrum aan, op loopafstand van het station – biedt goede mogelijkheden voor een doelgroepgerichte benadering.

Werken - De ambitie van de gemeente voor nieuwe bedrijvigheid op het KVL-terrein is beperkt. Er wordt geen groei verwacht van bedrijvigheid in Oisterwijk. Handhaven van de bestaande bedrijvigheid in Oisterwijk is uitgangspunt, maar is er wel plek voor bedrijven die een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en die in ruimtelijke en functionele zin passend zijn bij de maat van Oisterwijk. Voor het KVL-terrein ziet de gemeente mogelijkheden om kleinschalige ambachtelijke bedrijven met een gemengd karakter te huisvesten. Deze bedrijven geven aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein en verbeteren de koppeling tussen centrum en bedrijvigheid. Ook woonwerkcombinaties zijn hierbinnen goed mogelijk. Perifere en reguliere detailhandel is in principe niet gewenst op het bedrijventerrein, maar binnen het KVL-terrein is kleinschalige en ondergeschikte detailhandel wel passend (zie nota detailhandel).

Verblijven - Het KVL-terrein sluit wat betreft ligging aan op het centrum van Oisterwijk. Daarom biedt de locatie ook goede mogelijkheden om het centrum 'uit te breiden' richting het KVL-terrein. Dit betekent niet automatisch dat er een winkelstraat gerealiseerd moet worden, maar de mix van functies maakt het gebied uitermate geschikt om te gebruiken als verblijfsgebied. Voor een kleine wandeling, een kopje koffie op een terrasje. Maar misschien ook voor een wedstrijd of een cultureel evenement. Waardoor er activiteit is in het openbaar gebied, het KVL-terrein gaat 'leven', het is de *place to be*.

Mix van functies - Het KVL-terrein biedt goede mogelijkheden om de overgang tussen wonen, werken en centrum in Oisterwijk meer vorm te geven. Dit komt idealiter ook terug in de toekomstige functies en het programma voor het gebied: wonen, werken en voorzieningen. Concreet kan dit worden ingevuld, door in gebouwen woon- én werkfuncties te realiseren. Ook ziet de gemeente goede mogelijkheden om een of meerdere openbare functies te in het gebied te ontwikkelen; concreet wordt er gedacht om het gemeentehuis naar het KVL-terrein te verhuizen.

Aan welke functies kun je denken, als je praat over een 'mix van functies'? Het is uiteraard niet wenselijk, om bijvoorbeeld wonen te combineren met zware industrie. Onderstaand zijn enkele functies genoemd, die goed gecombineerd kunnen worden op het KVL-terrein. Functies, die onderling goed samengaan en die gezamenlijk leiden tot een gevarieerd en aantrekkelijk gebied.

Starterswoningen/-studio's	Wellness & verzorging	Gemeentehuis
Zorgwoningen	Sportschool / gym	Medische/zorgvoorzieningen
Gezinswoningen	Restaurants / bistro's / cafés	Adviesbureaus
Grote lofts	Voedselspecialzaken	Muziek- / balletschool
Woonwerkruimten	Mode, schoenen & tassen	Theater / cultuurfabriek
Stadswoningen	Boekwinkels	Poppodium
Villa's	ICT-winkels	Kunstgaleries
Hotels	Ambachtelijke shops	Musea

Bij het zoeken naar de gewenste functies in het gebied, is het belangrijk om de focus niet alleen te leggen op nieuwe functies. Ook het verplaatsen van bestaande functies binnen Oisterwijk of binnen de gemeente, behoren uiteraard tot de mogelijkheid. Bijvoorbeeld functies, die nu geen goede plek hebben of die beter op het KVL-terrein zouden passen. Hiermee samenhangend moet dan wel nagedacht worden over de vrijkomende locatie.

Tijdelijke functie - De ontwikkeling van het KVL-terrein is een langlopende zaak. Het is onzeker welke functies waar gerealiseerd gaan worden, en wanneer dit zal gaan gebeuren.

De complexiteit van het ontwikkelproces, veroorzaakt door verschillende zaken zoals sanering, detaillering van het programma, stedenbouwkundig beeld, functionele en ruimtelijke relatie met de omgeving etc., maakt dat nu nog niet bekend is wat er straks exact gaat gebeuren. En wanneer 'straks' is. Tot die tijd staat het KVL-terrein nog 'leeg'. Het is de ambitie van de gemeente, om het gebied snel in gebruik te nemen, dus óók voordat de herontwikkeling gereed is. Met tijdelijke functies, zoals culturele functies of evenementen, is dit mogelijk. Daarom moet ook actief worden gezocht naar goede uitwerkingen hiervoor. Het inzetten voor tijdelijke functies heeft ook het positieve effect, dat al snel ontwikkelingen waarneembaar zijn op het KVL-terrein, wat goed is voor de beleving van de ontwikkeling. In paragraaf 5.5 wordt hier verder op ingegaan.

3.4 Ambities voor de inrichting

Het KVL-terrein is een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Oosterwijk. Met de herontwikkeling zal het terrein ook een belangrijk onderdeel worden van de Oosterwijkse toekomst. Hiervoor is het nodig, dat het toekomstige KVL-terrein ook een karakter, uitstraling en intimiteit krijgt, dat aansluit bij de omgeving – het KVL-terrein was, is en blijft dan ook 'typisch Oosterwijk'.

Indeling - De verdeling tussen bedrijvigheid, centrum en wonen, die rondom het KVL-terrein aanwezig is (zie figuur 3 op pagina 7), komt bij voorkeur ook deels terug op het terrein zelf. Dat wil zeggen: in de noordelijke zone van het gebied komt voornamelijk bedrijvigheid, het zuidelijke deel van het terrein is meer bedoeld voor wonen en centrumfuncties. In de overgang komen hybride mengvormen van deze functies voor, zoals woonwerkcombinaties, horeca, thematische detailhandel of galerieën.

Inpassen van de bebouwing - De aanwezige bebouwing, zowel de Rijksmonumenten als andere bouwwerken, geven het KVL-terrein haar kenmerkende karakter. Het is dan ook de ambitie, om deze bebouwing zo veel als mogelijk te handhaven. Hierbij gaat het niet alleen om het behouden van de 'kale gebouwen' (muren en daken), maar ook zo veel mogelijk authentieke details en inrichtingen. Goed voorbeeld hiervan is het Ketelhuis: niet alleen het gebouw wordt behouden, maar ook de oorspronkelijke stoommachine die binnen staat. Ketelhuis, machinegebouw en stoommachine zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; zij vormen één geheel dat als totaal behouden blijft. Zodat de historie goed is af te lezen in het gebied.

Nieuwe functies kunnen een plek krijgen in de gebouwen. Zo wordt de historie van de oude fabriek optimaal behouden in de toekomstige functies. Voor de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe gebied, heeft het de voorkeur om deze kwaliteiten zo veel mogelijk te benutten. Dit betekent niet alleen dat gebouwen behouden blijven, maar dat ze een belangrijke plek krijgen in het stedenbouwkundige plan – dit plan wordt zo opgezet, dat de *exposure* en de beleving van de gebouwen in het gebied optimaal is. De geschiedenis laten zien in het gebied.

Openbare ruimte - Ook de openbare ruimte maakt een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling van het KVL-terrein; de kwaliteit van de openbare ruimte moet dan ook aansluiten op het Oosterwijkse karakter en de sfeer van het KVL-terrein. Dit betekent een ruime opzet en een juist materiaalgebruik. Uitgangspunt hierin is het creëren van een hoog kwaliteitsniveau in de openbare ruimte in al haar facetten. Niet alleen in technische zin, maar ook functioneel – zodat de ruimte door jong en oud benut kan worden. De openbare ruimte moet verder zodanig zijn ontworpen, dat beheer en onderhoud efficiënt, dus onderhoudsluw, kan gebeuren.

Verkeer en parkeren - Op het KVL-terrein krijgen (een groot aantal) nieuwe woningen, bedrijven en andere functies een plek. Mensen die hier gaan wonen, werken of verblijven moeten daarom goed bij het KVL-terrein kunnen komen. Bereikbaarheid is dus belangrijk – zowel voor voetganger, fietser als automobilist. Dit betekent dat de interne ontsluiting goed moet zijn: een heldere routing over het terrein en voldoende capaciteit om verwachte ver-

keersstromen te kunnen verwerken. Maar ook Duurzaam Veilig ingericht en afgestemd op de functie van de plek. De gemeente heeft hierbij de wens om de nieuwe woonstraten zoveel mogelijk als 30 km zone in te richten, de Almystraat in te richten als fietsstraat en de herinrichting van het kruispunt 't Schop mee te nemen in de ontwikkeling.

Parkeren is ook een belangrijk item voor de herontwikkeling. Enerzijds moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd – voor bewoners en bezoekers van het KVL-terrein, maar wellicht kan het terrein ook worden ingezet om het centrum van Oisterwijk verder autoluw te maken. Anderzijds is het niet wenselijk dat het straatbeeld gedomineerd wordt door 'blik op de weg'. Daarom streeft de gemeente naar parkeeroplossingen om de auto's zo veel mogelijk uit het zicht te parkeren, bij voorkeur onder de grond en op eigen terrein. Eventueel zouden monumentale panden, die zich hiervoor lenen, gebruikt kunnen worden als parkeergarage. Waarbij het belangrijk is om rekening te houden met de aanwezige bodemverontreiniging (zie ook de volgende paragraaf).

Stedebouwkundig plan – Al deze ambities, voor functies, voor inrichting, verkeer, bebouwing, openbare ruimte etc. moeten samen komen in het stedebouwkundig plan voor het KVL-terrein. Het vertalen van deze ambities naar de concrete fysieke ruimte, vraagt om een stedebouwkundige structuur waarin de historie van het KVL-terrein, gekoppeld met de hedendaagse kwaliteiten van Oisterwijk, leiden tot een structuur die uitdaagt en die aanspreekt. Een stedebouwkundige opzet, waarin het verleden is af te lezen en nadrukkelijk aanwezig is, maar ook een opzet die aansluit bij de eisen en wensen van de tegenwoordige ruimteconsument. Een opzet, die ervoor zorgt dat het centrumgebied van Oisterwijk en het KVL-terrein aaneen gesmeed worden, maar die ook voldoende ruimte biedt om de individuele, intrinsieke kwaliteiten van het KVL-terrein te exposeren. Het is daarom belangrijk om in het ontwikkelproces veel aandacht te geven aan de stedebouwkundige planvorming; het stedebouwkundig plan zal de resultante moeten laten zien van ambities, markt en business case.

3.5 Ambities voor milieu en duurzaamheid

Met de herontwikkeling wordt het KVL-terrein van het verleden de toekomst in geloodst. Dit betekent, dat het gebied ook in de toekomst duurzaam wordt benut en gebruikt. Hiervoor moet in ieder geval voldaan worden aan alle vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van het milieu: archeologie, bodem, water, ecologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid etc. Wet- en regelgeving, die uiteraard geldt voor de functies die het gebied in de toekomst heeft (wonen, werken, voorzieningen etc.).

Water - De gemeente heeft de wens om het hemelwater terug te brengen in de waterkringloop, volgens de principes van integraal waterbeheer. Vanwege de bodemverontreiniging zal het lastig zijn de berging en infiltratie binnen het KVL-terrein te realiseren, daarom moet worden gezocht naar duurzame en innovatieve oplossingen. Het duurzaam vasthouden en gebruiken van water (vegetatiedaken, groene gevels, gebruik als grijs water etc.) biedt wellicht ook oplossingen. Daarnaast zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast moeten worden.

Duurzaamheid – De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaamheid in brede zin. Er wordt onder meer gesproken over een duurzame energievoorziening en duurzaam bouwen. Een vertaling naar een duurzaam plan zal plaatsvinden in de duurzaamheidbalans (zie het einde van deze paragraaf). Om een brede interpretatie te krijgen van wat duurzaamheid kan betekenen voor het KVL-terrein wordt gekozen voor de volgende aanpak. Er zal een inventarisatie plaatsvinden van wensen op het gebied van duurzaamheid; wensen vanuit het publieke en het private domein. Wensen en mogelijkheden worden in kaart gebracht en gerelateerd aan de kwaliteiten (kansen, maar ook beperkingen) van het KVL-terrein. Zo wordt inzichtelijk wat kansrijke maatregelen zijn voor het KVL-terrein op het gebied van o.a. energie, water, bodem, economie, afval bij de beoogde doelgroepen. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt om een strategie te bepalen op het gebied van duurzaamheid. De strategie wordt vervolgens geïncorporeerd in het ontwikkelproces.

► **Creatief omgaan met belemmeringen**

In paragraaf 2.4 is al aangegeven, dat het KVL-terrein enkele specifieke belemmeringen heeft. Hier 'standaard' mee omgaan, betekent in dit geval al snel dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de herontwikkeling – bijvoorbeeld omdat veel ruimte niet optimaal wordt benut vanwege belemmeringen. Daarom wil de gemeente actief zoeken naar innovatieve en creatieve oplossingen voor deze belemmeringen. In hoofdstuk H5 wordt hier meer concreet op ingegaan.

► **Duurzaamheidsbalans**

Oisterwijk wil verder gaan als het gaat om duurzaamheid: de gemeente wil zich als duurzame gemeente ontwikkelen. En dan mag het niet alleen bij woorden blijven; duurzaamheid moet worden omgezet in daden én er moet inzichtelijk gemaakt worden of die daden ook daadwerkelijk leiden tot een duurzamer gebied. De gemeente heeft hiervoor de duurzaamheidsbalans ontwikkeld: een instrument om te meten in hoeverre ambities voor duurzaamheid ook werkelijkheid zijn geworden. Ook voor het KVL-terrein zal de duurzaamheidsbalans ingezet worden. In economisch, maatschappelijk, cultureel, ecologisch en ruimtelijk opzicht. Zodat 1) ambities helder zijn, 2) ambities ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, en 3) wordt gemeten in hoeverre de gerealiseerde ambities ook bijdragen aan een duurzamere leefomgeving.

In paragraaf 3.2 is, in grote lijnen, al kort ingegaan op het sociaal-culturele kapitaal en het economische kapitaal. Het ecologische kapitaal komt verspreid terug in dit document, bijvoorbeeld ten aanzien van het omgaan met bodemverontreiniging en geluidsoverlast, maar ook met het behoud, het inpassen en het versterken van de cultuurhistorie van het gebied.

Om de duurzaamheidsbalans goed, concreet en beargumenteerd te kunnen vullen, moet eerst het programma en het plan verder worden uitgewerkt. Pas als concreet bekend is wat waar wanneer en hoe ontwikkeld gaat worden, is het ook mogelijk om concreet invulling te geven aan de aspecten van de duurzaamheidsbalans (balans van de kapitalen, tijd, plaats, samenwerking en innovatie). Dit betekent echter niet, dat 'duurzaamheid' nu nog niet toegepast kan worden: al vanaf het eerste begin moet het in ieders 'hoofd zitten', dat de ontwikkeling op duurzame wijze vorm gegeven moet worden. Dus al vanaf nu nadenken over en zoeken naar een gebalanceerde ontwikkeling. Sociaal-cultureel, economische en ecologisch kapitaal in balans.

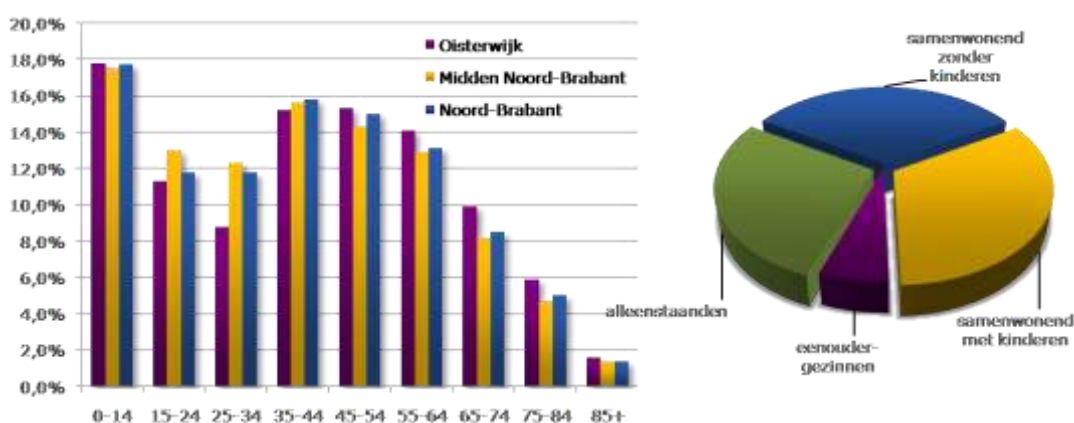
H4 DE MARKT VOOR HET KVL-TERREIN

4.1 Inleiding

In hoofdstuk H1 is al aangegeven, dat de markt een van de drie pijlers is voor de herontwikkeling van het KVL-terrein. Immers, nieuwe functies (zoals woningen of bedrijfsruimte) moeten voor een deel wel verkocht kunnen worden. Zodat opbrengsten worden gegeneereerd, die de kosten kunnen dekken. Het is daarom belangrijk om een goed beeld te hebben van de markt voor het KVL-terrein. Hoeveel woningen, en wat voor een type woningen, kunnen verkocht worden in de markt? Wat is de behoefte aan bedrijfskavels, gemengde woonwerkruimte of ruimte voor voorzieningen? Deze informatie is noodzakelijk, om straks een plan op te zetten voor de nieuwe inrichting en het nieuwe gebruik van het KVL-terrein. Een plan dat niet alleen 'mooi' is en waarin de ambities zijn verwerkt, maar ook een plan dat haalbaar is, een plan dat 'verkoopt'. De uitwerking voor de marktstrategie (datgene wat is beschreven in dit hoofdstuk) ligt primair bij de betrokken ontwikkelaar. De gemeente zal hierin actief meedenken in input leveren.

4.2 Perspectief op de markt

Door Bouwfonds is al een eerste onderzoek gedaan naar de vraag en het aanbod van woningen in Oisterwijk, om te bekijken welke mogelijkheden er vanuit de markt zijn voor verschillende typen woningen. Uit deze analyse blijkt, dat het aandeel jongeren en vooral jong volwassenen (25-34 jaar) lager is dan gemiddeld. In Oisterwijk zijn verder relatief grote gezinnen aanwezig; ook het aandeel alleenstaanden is lager dan gemiddeld. Dit beeld is overigens wel gebruikelijk in dorpen. In figuur 11 is dit weergegeven.



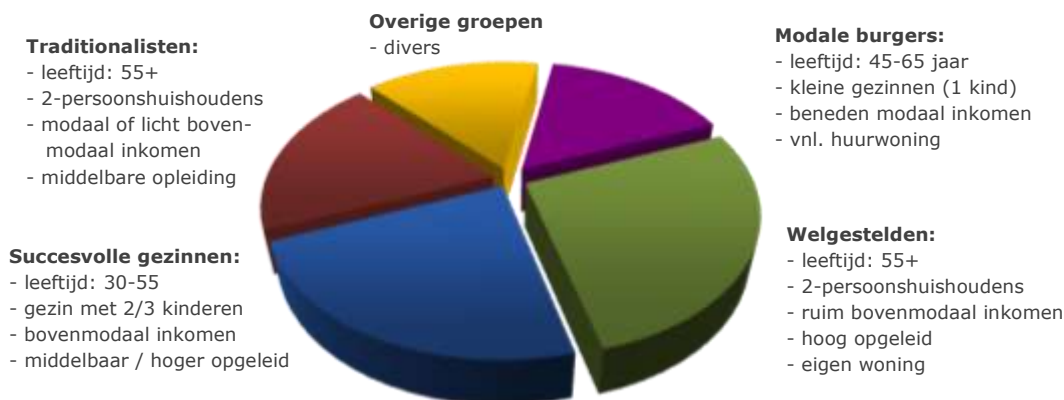
figuur 11. Leefstijlopbouw (links) en gezinsopbouw (rechts) in Oisterwijk

De verwachting is, dat de bevolking nog toe neemt tot 2015, waarna een lichte daling plaatsvindt. Op langere termijn zal het bevolkingsaantal in de gemeente ongeveer gelijk liggen aan nu. Ten aanzien van migratie wordt in het onderzoek geconcludeerd dat vooral jongeren vertrekken, waarschijnlijk om te gaan studeren. Gezinnen met kinderen vestigen zich juist meer in de gemeente. De migratiecijfers worden waarschijnlijk wel beïnvloed door het voorrangbeleid voor eigen inwoners bij nieuwbouw; vooral in het betaalbare en mid-

deldure grondgebonden segment is er grote belangstelling van niet-Oisterwijkers, die nu vaak niet aan bod komen door overinschrijvingen.

Het woningaanbod in Oisterwijk loopt redelijk gelijk met de vraag. Als wordt gekeken naar het aanbod bestaande woningen en de nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren, dan blijkt dat, ondanks een fors tempo in de productie van nieuwe woningen, het aantal te koop aangeboden woningen nog steeds beperkt is – met name in de appartementensector.

Als wordt gekeken naar een meer kwalitatieve verdeling van Oisterwijkers over doelgroepen, dan blijkt dat er relatief veel 'succesvolle gezinnen' en 'welgestelden' in de gemeente wonen (zie figuur 12); deze twee groepen maken de helft van de bevolking uit.



figuur 12. Verdeling bevolking over doelgroepen

Deze verdeling, in combinatie met de relatief hoge huizenprijzen, karakteriseert Oisterwijk: het lijkt vooral een dorp voor een rijkere doelgroep, die circa de helft van de bevolking uitmaakt. De andere helft bestaat uit een solide middenklasse en modale burgers, die hechten aan de traditionele waarden en normen in het dorp en waar het leven zich vooral binnen de grenzen van Oisterwijk afspeelt.

In de komende jaren (periode 2010-2020) is er naar verwachting een netto uitbreidingsbehoefte van circa 1.250 woningen en appartementen. Binnen deze vraag kunnen grofweg een aantal doelgroepen worden onderscheiden, in de onderstaande tabel zijn deze aangegeven.

Doelgroep	Aantal (ca.)	Wens locatie	Wens woonproduct	Prijsklasse
Jongeren (tot 30)	10 per jaar	betaalbaar en toch nabij het centrum	goedkoop koop/huurappartement	sociale huur, goedkope koop
Jonge stellen die terugkeren naar hun geboortedorp (25-35)	10-15 p.j.	groen, kindvriendelijk, nabij centrum	appartement / rijwoning	middeldure huur, betaalbare koop
Jonge gezinnen met kinderen (30-40)	15-20 p.j.	groen, kindvriendelijk, status	rijwoning	betaalbare en middeldure koop
Volwassen gezinnen met kinderen	30-35 p.j.		2^1 kap / vrijstaand	middeldure en dure koop
Medioren	20-25 p.j.	nabij voorzieningen, liefst in eigen buurt	gelijkvloerse woning, comfort en gemak	middeldure en dure koop en huur
Senioren	15-20 p.j.	in of nabij centrum en zorgvoorzieningen	gelijkvloerse woning	betaalbaar en middelduur, liefst huur

tabel 1. doelgroepen in de woningvraag in Oisterwijk

Het KVL-terrein lijkt, gezien deze locatievoorkeuren, vooral geschikt voor niet-gezinnen (jongeren, medioren, senioren, sommige jonge stellen). Maar met het doorzetten van de dorpse sfeer vanuit het centrum naar het gebied, is het ook nodig aandacht te geven aan een gemêleerd programma, dat kenmerkend is voor een dorpse samenleving. Omdat de vraag naar ruimere grondgebonden woningen voor volwassen gezinnen grotendeels wordt opgevangen in bestaande bouw, is een grote focus op deze doelgroep minder gewenst. Daar komt bij, dat appartementen in de afgelopen goed zijn verkocht in Oisterwijk – met name in het centrum. De markt is naar de toekomst toe nog niet verzadigd, maar vraagt

wel om een ontwikkeling van woningen in combinatie met voorzieningen, afgezet in de juiste proporties op het juiste moment.

Vanuit deze eerste verkenningen naar de marktvraag, lijkt een nadruk op middeldure huur- en koopappartementen en grondgebonden woningen in het middeldure en dure segment logisch. Hiermee wordt de doorstroming in Oisterwijk op gang gehouden (medioren en senioren kunnen hun grote woning verruilen voor een gelijkvloerse woning, waardoor de bestaande woningen vrij komen) én wordt een goede mix in het programma bereikt, zodat de gewenste karakteristieke dorpse sfeer gerealiseerd kan worden.

Wanneer vanuit marktperspectief naar de voorzieningen in Oisterwijk wordt gekeken, dan blijkt dat het dorp een relatief omvangrijk en divers aanbod heeft van winkels; zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. De koopkrachtbinding ligt op een bovengemiddeld niveau en de winkelmogelijkheden worden zeer positief gewaardeerd. Ook zijn er mogelijkheden om een supermarkt op het KVL-terrein te vestigen, maar dit zou dan een van de in Oisterwijk bestaande supermarkten moeten zijn. Daarnaast is er economisch ruimte voor een woonwinkel of designcentrum, maar een dergelijk winkel is relatief groot voor het plangebied.

Gezien het gewenste karakter voor het KVL-terrein, is het gewenst om ook andersoortige voorzieningen te realiseren in het gebied. Hierbij wordt gedacht aan een supermarkt en aan diverse kleine winkeltjes. Ook zijn er mogelijkheden voor het vestigen van culturele functies (film en theater, galerie), horeca en werkateliers.

4.3 Naar een marktconform programma en plan

Hoe te komen tot een plan dat verkoopt? Deze vraag staat uiteraard centraal in het bepalen van een marktconform programma, een programma dat ook afgezet kan worden in de komende jaren. Zeker sinds de economische crisis, is het belangrijk om hier ruime aandacht aan te besteden. Het idee, dat woningen 'toch wel verkopen' of dat de vraag naar bedrijfsruimte altijd groter is dan het aanbod, is inmiddels achterhaald.

Het programma staat centraal in deze vraag, omdat het programma uiteindelijk verkocht moet gaan worden. Maar er speelt meer mee in de marktkant. Zo spelen ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit, imago van het KVL-terrein, de aanwezigheid van voorzieningen, een goede ontsluiting etc. uiteindelijk ook mee in de verkoopbaarheid.

Om te komen tot het juiste, verkoopbare plan, is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de wensen van de markt, in 'wat de markt wil'. Daartoe wordt een getrapte analyse uitgevoerd van marktonderzoek, marketingstrategie en branding analyse (zie figuur 13). Navolgend wordt dit nader toegelicht.



figuur 13. Van marktonderzoek naar marketingstrategie en branding analyse

► Marktonderzoek

In de vorige paragraaf is al een eerste inzicht gegeven in de waarschijnlijke behoefte aan woningen en voorzieningen op het KVL-terrein. Dit is echter nog niet concreet en gedetailleerd genoeg. Om het programma goed te kunnen bepalen, moet in het marktonderzoek gedetailleerder gezocht worden naar de vraag uit de markt. Aan hoeveel woningen, hoeveel bedrijfsruimte, hoeveel voorzieningen is er behoefte? En waar moeten al deze functies aan voldoen? Is er meer vraag naar grondgebonden woningen of naar appartementen? Hoe groot moeten de woningen zijn? En welke prijs zijn mensen bereid om hiervoor te betalen?

In het marktonderzoek wordt onder meer aandacht besteed aan gezinssamenstelling, verhuiscapaciteit, wensen ten aanzien van woningen en parkeren en gewenste uitstraling en van het 'nieuwe' KVL-terrein. Hoe meer informatie er is over de markt, hoe beter is te bepalen aan welk programma en welk imago voor het KVL-terrein het meeste behoefte is.

► Imago

Het KVL-terrein wordt **herontwikkeld**. Dit betekent dat de ontwikkeling naar de toekomstige functies wordt ingezet vanuit een bestaand gebied met bestaande functies. Er is geen sprake van een volledig nieuw gebied, maar van een gebied dat al bestaat. En daarmee al een bepaald imago heeft. Het huidige imago van het KVL-terrein is vooral een beeld van bedrijvigheid, industrie, oude en vervallen gebouwen en een sterke bodemverontreiniging.

Dit, terwijl het gewenste, toekomstige imago een beeld moet geven van een aantrekkelijk en aansprekend woon-, werk- en verblijfsgebied. Het KVL-terrein moet het imago krijgen van een plek, waar je graag heen wilt gaan. Waar je wilt wonen, omdat je alle voorzieningen om de hoek hebt maar waar je ook rust vindt. Waar je wilt shoppen, omdat er zo veel leuke winkeltjes en boetiekjes zitten. Waar je wilt werken, omdat je er een inspirerende omgeving hebt. Waar je wilt wandelen om te genieten van alle cultuurhistorie.

Het is daarom nodig om het imago te transformeren, van het huidige imago naar het nieuwe imago. Dit vraagt om een actieve aanpak, om een actieve communicatiestrategie in combinatie met marketingstrategie en een goede branding. Maar dit vraagt ook tijd, want mensen moeten kunnen wennen aan het nieuwe beeld.

Door met de tijdelijke functies op het terrein al in te spelen op het nieuwe karakter, bijvoorbeeld door het organiseren van een evenement, tentoonstelling of concert, is het mogelijk om nu al te starten met deze imagotransformatie. Hierdoor krijgen mensen de tijd om 'te wennen' aan het nieuwe beeld van KVL.

► Positionering

De positionering van het KVL-terrein gaat over het beeld, dat we voor het KVL-terrein willen creëren. Hoe willen we dat het terrein over een aantal jaren bekend staat? De positionering betreft hiermee de invulling van het toekomstige imago, de wijze waarop dat nieuwe imago is opgebouwd. Welke functies kunnen we koppelen aan dit imago, en vooral: welke activiteiten en functies willen we wel en niet in het gebied hebben om het nieuwe imago te versterken? En welke omvang past hierbij? Zo zal een klein meubelboetiekje waarschijnlijk goed passen, maar een meubelboulevard zeker niet.

Met de positionering wordt bepaald welke locatietekenen het nieuwe KVL-terrein krijgt: welke woon- winkel en andere sferen kunnen we onderscheiden? Welk type aan woningen, winkels, kantoren, voorzieningen en openbare ruimten past bij het gewenste imago? De positionering vormt hiermee de kwalitatieve input van de locatie (het aanbod) in de marketingstrategie.

► Programma en doelgroepen

Uit het marktonderzoek wordt duidelijk wat de marktvrage is. Met andere woorden: waar behoefte aan is, dus wat verkocht kan worden. Daarnaast is de positionering bekend, het beeld dat we in de toekomst willen hebben van het KVL-terrein. Op basis hiervan kan het **programma** voor het KVL-terrein worden bepaald. Wat voor een type woningen? Hoeveel woningen? Hoeveel winkelruimte, ingedeeld in hoe grote winkels en met welk profiel? Hoeveel parkeerplaatsen hebben we hierbij nodig?

Ook wordt met het marktonderzoek meer inzicht verkregen in de mogelijke **doelgroepen** voor het KVL-terrein. Wie wil er graag wonen, werken of verblijven? Moeten we ons richten op jonge gezinnen, vitale ouderen, jongeren? Om hoeveel mensen gaat het? In tabel 1 op pagina 21 zijn een aantal globale doelgroepen al weergegeven voor de functie wonen. In het bepalen van de doelgroepen wordt dit verder uitgewerkt en aangevuld: wat zijn alle kenmerken van de gewenste doelgroepen en hoe moet dit vertaald worden in het programma en de inrichting, en welke doelgroepen krijgen misschien meer focus dan anderen.

► Marketingstrategie

Op basis van het programma en de doelgroepen, kan een marketingstrategie worden bepaald. In de marketingstrategie worden vraag en aanbod op elkaar afgestemd. Hierin spelen vele factoren mee, zoals eisen en wensen vanuit aanbieder (gemeente en ontwikkelaar) en de vrager (bewoners, winkeliers, winkelend publiek), locatie, tijd (time-to-market) etc.

De marketingstrategie is niet alleen volgend uit het programma en de doelgroepen, maar betreft ook de specifieke kwaliteiten en (on)mogelijkheden van het KVL-terrein. Wat weer invloed kan hebben op het programma of op de doelgroepen. De marketingstrategie heeft daarmee een wederkerige invloed op programma en doelgroepen.

In de marketingstrategie komen alle voorgaande stappen (marktbehoefte, imago, positionering, programma en doelgroepen) samen. En worden concreet de volgende vragen beantwoord:

- **Wie.** Op welke doelgroepen richten we ons nu voor wonen en werken? Welk winkelend publiek willen we aantrekken?
- **Wat.** Welke sferen horen bij deze doelgroepen? Welke producten bieden we aan? Welke winkels gaan zich vestigen op het KVL-terrein?
- **Hoeveel.** Welke prijzen horen bij de woningen en bedrijfsruimten die aangeboden gaan worden?

Daarnaast moet de marketingstrategie ook flexibel zijn ingezet. De herontwikkeling van het KVL-terrein zal meerdere jaren in beslag nemen. Meerdere jaren, waarin de marktomstandigheden en de ideale markt voor het KVL-terrein kan veranderen. Kwantitatief en kwalitatief. De strategie moet hier in de toekomst op in kunnen spelen, zoveel als mogelijk is. Bij het wie, het wat en het hoeveel, hoort dus ook de vraag: **wanneer?**

► Branding

Vanuit de marketingstrategie richt het proces van branding zich op het vermogen om voorkeur en loyaliteit van de klant te genereren. Vertaald naar het ontwikkelproces voor het KVL-terrein betekent dit, dat gezocht wordt naar de ideale combinatie van programma, doelgroepen en locatiespecifieke kwaliteiten en imago. Met als doel het KVL-terrein voor de doelgroepen boven andere locaties uit te laten stijgen: mensen willen juist op deze locatie gaan wonen, werken, verblijven, winkelen en recreëren.

Bij branding wordt gezocht naar de merkwaarde van het KVL-terrein. Dit hangt dus sterk samen met het imago, dat het gebied moet krijgen: het merk 'KVL'. Of misschien wel een nieuw merk, of meerdere merken voor deelgebieden. De merkwaarde is opgebouwd uit een aantal elementen, heeft meerdere betekenissen: Kenmerken (waaraan herken ik het), Benefits (wat levert het mij op), Waarden (welke waarden spreken mij aan), Cultuur (familie-cultuur? jongerencultuur?) en Persoonlijkheid (past het bij mij). De ervaring leert dat vooral de kernwaarden en de persoonlijkheid van een merk duurzame en houdbare betekenissen zijn.

Vanuit al deze elementen wordt het nieuwe merk, het nieuwe imago opgebouwd. En dat nieuwe imago, moet vervolgens bekend raken bij mensen. Door op het terrein te komen, door advertenties te zien en uiteindelijk door er te gaan wonen, werken en recreëren.

► Communicatie

Uiteindelijk moet het nieuwe merk KVL, met nieuw imago, ook bekend worden. Het merk, met al haar intrinsieke kwaliteiten, moet gecommuniceerd worden met de buitenwereld. Dit begint al nu, want het opbouwen van een merk kost tijd.

De communicatiestrategie wordt bepaald vanuit de marketingstrategie (doelgroepen en producten) en vanuit de branding (kernwaarden en persoonlijkheid, maar ook gebiedskenmerken, benefits en cultuur). In de communicatiestrategie wordt bepaald **wat** er wordt gecommuniceerd, naar **wie** en **waar** communicatie plaatsvindt, **hoe** de communicatie er uit ziet en tot slot **wanneer** welke communicatiemiddelen en -acties worden ingezet. Onderdeel van de communicatiestrategie is ook hoe de ontwikkeling *an sich* wordt gecommuniceerd, zie ook paragraaf 5.5.

H5 BUSINESS CASE

5.1 Inleiding

In de vorige twee hoofdstukken is aandacht besteed aan de Ambities en de Markt. Dit hoofdstuk gaat nader in op de derde pijler, de Business case. Dit betreft de wijze, waarop de herontwikkeling ingezet gaat worden. Business case betreft planning en fasering, de financiële, de juridische en de organisatorische kant. Veel van deze zaken moeten in het vervolgproces nog nader gedetailleerd en afgestemd worden, maar navolgend wordt wel een eerste aanzet hiervoor gegeven.

5.2 Ontwikkeling in fasen

De herontwikkeling van het KVL-terrein is, voor Oisterwijkse begrippen, een grote ontwikkeling. Gezien de oppervlakte van het gebied (ca. 11 ha), zal het niet mogelijk zijn om de herontwikkeling in één keer af te ronden – de transformatie moet daarom in fasen worden gedaan. Zodat nieuwe functies niet in één keer op de markt komen, maar geleidelijk. De fasering hiervoor is ook afhankelijk van het stedenbouwkundige plan en het programma, dus zal in de verdere planontwikkeling verder moeten worden uitgewerkt. En heeft hier ook invloed op: een relatief lange looptijd van de ontwikkeling zorgt ervoor, dat ook rekening gehouden moet worden met veranderingen in de markt. Het programma en het plan moet dus flexibel zijn, om in de toekomst goed in te kunnen spelen op de actuele marktomstandigheden.

Ten aanzien van de fasering is ook de indeling in **plangebied** en **studiegebied** van belang. Het project, om het KVL-terrein te herontwikkelen, heeft betrekking op het plangebied. Deze herontwikkeling dient als één project gezien te worden. Alle ingrepen in het studiegebied, in de omgeving van het KVL-terrein, zoals het verbeteren van de entree route naar het centrum, de verbindingen met het centrum, de Boerenbondlocatie en mogelijke andere ingrepen, behoren niet tot het 'KVL-project'. Indien een van deze ingrepen in het studiegebied zodanig concreet en haalbaar zijn, dat ze uitgevoerd kunnen worden, dan kunnen de mogelijkheden bekeken worden om deze ingrepen alsnog in het KVL-project op te nemen. Dit betekent, dat de fasering voor het plangebied in principe los staat van de fasering voor de elementen in het studiegebied. Er zijn (fysiek en functioneel) relaties, maar de fasering van de verschillende onderdelen mag elkaar niet onnodig beïnvloeden.

5.3 Financiën

De gemeente heeft het eigendom van het KVL-terrein overgenomen van de voormalige ontwikkelaar (Copal) en draagt daarom primair de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie. De opstalexploitatie ligt bij de ontwikkelende partijen. Het uiteindelijke plan moet, inclusief alle elementen, haalbaar zijn – zowel in de grondexploitatie als in de opstalexploitatie. Hiertoe zullen de ontwikkelende partijen inzicht moeten geven in grond- en opstalexploitatie en in grondbod.

Een haalbare grondexploitatie en opstalexploitatie betekent ook, dat kosten en opbrengsten met elkaar in verhouding staan. Tegenover veel kosten, zullen veel opbrengsten moeten staan. Zo zullen ambities die geld kosten, zoals het verbeteren van de aansluiting met het centrum, moeten worden bekostigd vanuit de opbrengsten in het gebied.

Vooralsnog wordt niet uitgegaan van inkomsten door betaald parkeren. Huisvestingslasten voor de commerciële ruimten moeten marktconform zijn.

5.4 Ruimtelijke / milieutechnische aandachtspunten

Voor de belemmeringen in het gebied (bodemverontreiniging, geluidszone, externe veiligheid, milieuhinder door bedrijven) moeten creatieve en innovatieve oplossingen gezocht worden, zodat de herontwikkeling zo min mogelijk 'lijdt' van deze belemmeringen. Hiervoor is navolgend een eerste aanzet gegeven.

Functionele bodemsanering - De aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging zal gesaneerd moeten worden, als het KVL-terrein in de toekomst geschikt moet zijn voor functies als wonen of verblijven. Het volledig saneren van alle aanwezige verontreinigingen is een erg dure optie. Bovendien zouden in dat geval waarschijnlijk enkele monumenten gesloopt moeten worden. Volledig saneren heeft dan ook niet de voorkeur van de gemeente: het is een veilige optie, maar heeft erg veel consequenties. Daarom wil de gemeente gaan voor een zogenoemde functiegerichte sanering. Dit betekent dat, waar het nodig is en waar het kan, een verontreiniging wordt gesaneerd. Overige vervuiling wordt ingepakt: het blijft zitten in de bodem maar wordt zo afgedicht, dat er geen gevolgen meer zijn. Ook moet bekeken worden, hoe creatief, pragmatisch en efficiënt omgegaan worden met bestaande gebouwen en bouwwerken, die door de bodemverontreiniging zijn aangetast.

Geluidsbelasting - Bij het verminderen van geluidsbelasting in het gebied (vanuit het spoor) wordt al snel gedacht aan het realiseren van geluidsschermen of -wallen. Er zijn echter drie plekken, waar maatregelen genomen kunnen worden: bij de bron, in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger. Het plaatsen van geluidsschermen/wallen valt onder maatregelen in het overdrachtsgebied. Maatregelen aan de bron zijn in dit geval lastig te realiseren – het gaat hier immers om geluid vanaf het spoor, waardoor bronmaatregelen aanpassingen aan het spoor of de treinen zou inhouden. Maatregelen bij de ontvanger zijn echter nog wel mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toepassen van dove gevels (extra isolatie) in gebouwen. Ook is het mogelijk om gebouwen zo te situeren, dat zij een afschermdende functie hebben tussen bron (spoor) en het achterliggende gebied. Het voordeel van maatregelen bij de ontvanger is in dit geval, dat weinig ruimte verloren gaat, ruimte die anders nodig zou zijn voor geluidsschermen of -wallen. Tevens zijn overdrachtsmaatregelen vaak relatief duur. In de stedenbouwkundige uitwerking zal daarom gezocht moeten worden naar een zodanige invulling, dat de geluidsoverlast zo veel mogelijk opgevangen wordt door bebouwing.

Externe veiligheid - In het gebied is externe veiligheid ook een belangrijk aandachtspunt, vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Dit betekent in ieder geval dat de plaatsgebonden risicocontour, voor zover die in het plangebied ligt, ingepast moet worden. Daarnaast moet worden bekeken welke functies in de buurt van het spoor worden gerealiseerd, in relatie tot het aantal mensen dat hier zal gaan verblijven: hoeveel mensen kunnen er nog verblijven, voordat de gevolgen bij een ongeval te groot worden? In de inpassing van het stedenbouwkundig ontwerp is het groepsrisico daarom een belangrijk aandachtspunt.

Milieuhinder vanuit bedrijven - Voor de overlast vanuit omliggende bedrijvigheid is maatwerk nodig. Maatwerk, om te kijken in hoeverre het KVL-terrein precies 'belast' wordt. Welke functies wel en niet mogelijk zijn binnen belaste gebieden. Maar ook hoe belasting verminderd kan worden, bijvoorbeeld door maatregelen bij bedrijven. Bij dit laatste punt speelt ook mee, welke maatregelen mogelijk zijn – technisch maar ook procesmatig (gaan bedrijven akkoord) en financieel (hoe duur zijn de maatregelen en wie gaat het betalen).

5.5 Organisatie en contractvorm

Het herontwikkelen van het KVL-terrein is een complex project, waarin veel zaken samen komen. Daarom wordt door de gemeente ook actief gekeken naar mogelijkheden om de

kennis, kunde en verantwoordelijkheden van marktpartijen in te zetten. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met Bouwfonds, als *preferred partner* voor deze ontwikkeling. Mochten deze besprekingen niet leiden tot een gewenst resultaat, dan is het ook mogelijk de ontwikkeling als tender in de markt te zetten. In ieder geval is het belangrijk, om in de samenwerking met private partijen helder te hebben wat wel en niet kan en mag, mede in verband met aanbesteding. Van belang zijn in ieder geval:

- Onderscheid tussen publieke en private werkzaamheden in het project. Bij publieke werken treedt de overheid als opdrachtgever op. Dit betekent dat, als deze werken in de markt worden gezet, dit onder het aanbestedingsrecht valt. Als een gemeente bij contractvorming met marktpartijen (veel) eisen stelt aan de private werkzaamheden van een ontwikkeling, dan kan dit ook worden beschouwd als een werk dat onder het aanbestedingsrecht valt.
- Regelgeving inzake aanbesteding en staatssteun. Als een gemeente gronden aan een marktpartij verkoopt, dan moet de verkoop marktconform zijn. Als geen marktconforme grondprijs wordt gerekend, en marktpartijen ontwikkelen voor eigen rekening en risico vastgoed op deze gronden, dan kan dit leiden tot problemen vanwege staatssteun. Om dit te voorkomen, moet een grondtransactie daarom geschieden tegen aantoonbaar marktconforme voorwaarden. Ook vergoedingen voor werkzaamheden moeten marktconform zijn.

► **KVL-terrein: een Oisterwijkse zaak**

Uit de eerdere hoofdstukken is duidelijk geworden, dat het KVL-terrein belangrijk is voor Oisterwijk: zowel wat betreft locatie (midden in Oisterwijk) als wat betreft geschiedenis. Dit is terug te vinden in de maatschappelijke interesse voor het project; veel Oisterwijkers volgen belangstellend de ontwikkeling en geven hun mening hierin. Een voorbeeld hiervan is de prijsvraag. Uit de publieke reacties blijkt dat de Oisterwijkers het KVL-terrein graag een mooie plek in de toekomst van Oisterwijk willen geven.

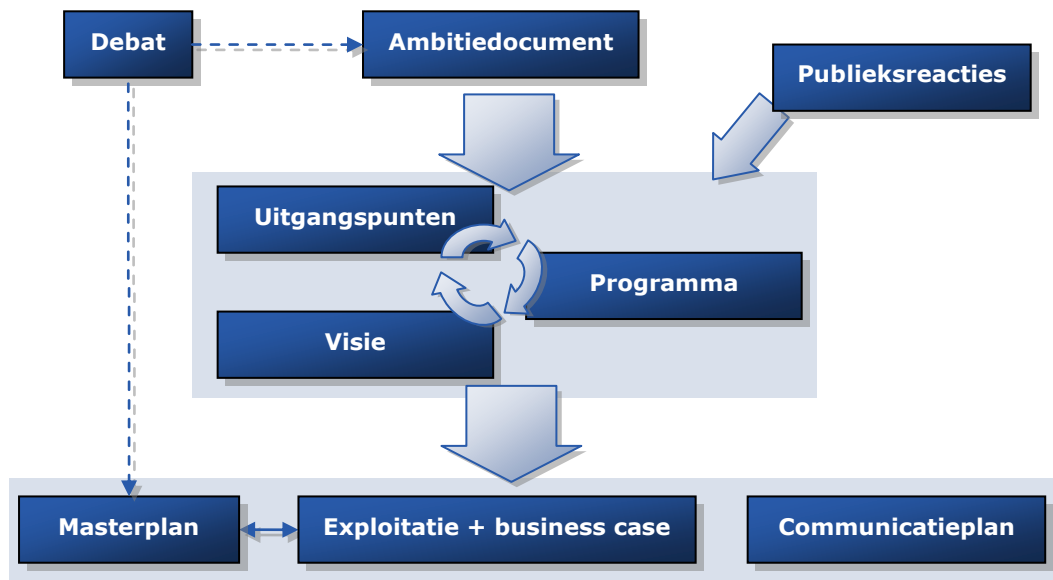
Om ook in de toekomst het KVL-terrein echt 'Oisterwijkse' te laten zijn, is het belangrijk om de samenleving actief betrokken te houden bij de ontwikkeling; het gebruiken van de uitkomsten van de prijsvraag (zie volgende hoofdstuk) is een voorbeeld. Betrokken houden kan op vele manieren vorm gegeven worden: door mensen te informeren (bijvoorbeeld over de voortgang of door excursies te organiseren tijdens de ontwikkeling), maar ook door mensen actief te betrekken in het bedenken van oplossingen voor problemen of het uitvoeren van activiteiten in het gebied. En dan deze open communicatiemomenten niet te beperken tot een enkele keer, maar regelmatig contactmomenten mogelijk maken tussen shareholders (gemeente, ontwikkelaar) en stakeholders (maatschappij, provincie en belangengroepen). Samenwerken met vertrouwen is hierin het credo: samenwerking tussen gemeente, gemeenschap en ontwikkelaar, met onderling en wederzijds respect en vertrouwen, om te komen tot het ideale KVL-terrein voor Oisterwijk. In de communicatiestrategie wordt daarom ook expliciet aandacht besteed aan het ontwikkelproces.

H6 EN VERDER...

In hoofdstuk H3 zijn de ambities voor het KVL-terrein verwoord, op strategisch en algemeen niveau. In hoofdstuk H4 is een eerste aanzet gegeven over hoe omgegaan dient te worden met de markt. Hoofdstuk H5 bevat enkele kaders en richtingen voor de inrichting van het ontwikkelproces. Ambitie, Markt en Business case zijn hiermee globaal vorm gegeven. Zoals in de inleiding al is gesteld, zijn deze drie pijlers onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar heeft iedere pijler ook haar eigen aandachtspunten.

Het is vervolgens zaak, om de meer globale zaken uit dit ambitiedocument te concretiseren. Dit zal moeten gebeuren in het programma, in het stedenbouwkundig masterplan en in een financieel overzicht (business case met exploitatie). In deze documenten wordt het ambitiedocument vertaald in concrete uitgangspunten, de visie voor het plangebied en het programma, dat gerealiseerd gaat worden. Parallel hieraan, wordt de marktstrategie ingezet, resulteren in het communicatieplan en het communicatietraject.

De Oisterwijkse bevolking is zeer betrokken bij de herontwikkeling van het KVL-terrein. Deze betrokkenheid moet worden vastgehouden en verder worden versterkt. Immers, de herontwikkeling van het KVL-terrein is belangrijk voor de Oisterwijkse samenleving. Daarom worden publieksreacties meegenomen in de verdere ontwikkeling. Dit wil zeggen dat ideeën, die goed passen binnen de ontwikkeling, mede input vormen voor de uitgangspunten, het programma en de visie.



figuur 14. Van ambitiedocument naar Masterplan, exploitatie en communicatieplan