

Scenario's studiegebied KVL-terrein



Oktober 2015

Colofon scenario's studiegebied KVL-terrein

Titel: Scenario's studiegebied KVL-terrein
Opdrachtgever: Gemeente Oisterwijk
Auteur: B. Langendoen en G. La Rose
Versie: C7.0
Kenmerk: 2015/KVL/RPss/1
Datum: 26 oktober 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 5
2. Huidige situatie	pag. 7
3. Scenario's	pag. 9
4. Financiële aspecten	pag. 17
5. Conclusies	pag. 19
6. Procesaanpak / randvoorwaarden	pag. 21
Bijlage 1: SWOT-analyses	pag. 23
Bijlage 2: Voorkeursvariant inrichting noordelijke entree station	pag. 27
Bijlage 3: marktmogelijkheden supermarkten	pag. 29



1. Inleiding

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 10 oktober 2013 besloten:

- Uitgangspunten te formuleren voor het studiegebied op basis van de informatie uit de hernieuwde risicoanalyse, de merkidentiteit van KVL en gebruikersprofielen van bezoekers aan het centrum en/of KVL;
- Op basis van deze uitgangspunten aan de raad een voorstel voor te leggen voor uitwerking van scenario's voor het studiegebied met een onderbouwd krediet- en dekkingsvoorstel.

Traject

Er is een Plan van Aanpak opgesteld waarin het te volgen traject is uitgewerkt. Dit Plan van Aanpak is via een raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad gecommuniceerd. In het Plan van Aanpak is de centrale doelstelling voor het studiegebied beschreven:

- Versterking van het centrum door bezoekers van het KVL-terrein te verleiden om ook het centrum te bezoeken;
- Een verantwoorde verkeersafwikkeling rondom het KVL-terrein te realiseren;
- De effecten van de verschillende ingrepen voor de omwonenden in beeld te brengen.

Conform het Plan van Aanpak heeft overleg plaatsgevonden met ProRail, de eigenaren van grond in het studiegebied en is een klankbordgroep samengesteld waarmee een traject is doorlopen om tot scenario's voor de invulling van het studiegebied te komen. Deze scenario's worden in dit document gepresenteerd en zijn reeds besproken met omwonenden.

Eigenaren

Met een aantal cruciale betrokkenen eigenaars is overleg gevoerd over een mogelijke herontwikkeling van het studiegebied:

- Bowog beheer BV (Boerenbond)
- Dass proporties BV (perceel Schijfstraat)
- Hinke Fongers beheer BV (Emté, Schoenenreus)
- ProRail (sporen en stationsgebied)
- Stichting Dokk invest (perceel Schijfstraat)
- Van Helden vastgoed (perceel Schijfstraat)
- Woonstichting Leystromen (woningen Schijfstraat)

Klankbordgroep

De klankbordgroep is samengesteld uit specialisten op relevante disciplines voor het komen tot een goede invulling van het studiegebied. Alle leden van de klankbordgroep hebben affiniteit met Oisterwijk:

- Leo Beelen (beleidsmedewerker economische zaken gemeente Oisterwijk)
- Sander Boon (Stedenbouwkunde)
- Frenkel Beerens (Projectleider KVL-terrein gemeente Oisterwijk)
- Jan-Hein Biemans (Stedenbouwkunde)
- Juriaan Donker (beleidsmedewerker verkeer en vervoer gemeente Oisterwijk)
- Bob Langendoen (Projectmanager KVL-terrein gemeente Oisterwijk)
- Toon Sanders (Centrum Management Oisterwijk)
- Karel Trommelen (Adviseur retail)
- Frank van de Wouw (Retailvastgoed)
- Jos Klanderman (Vastgoedontwikkeling)

De klankbordgroep is gekomen tot SWOT-analyses, zie hiervoor bijlage 1.

ProRail

Over de invulling van het stationsgebied heeft de gemeente overleg gevoerd met ProRail. Ingenieursbureau Movares heeft een ruimtelijke verkenning opgesteld voor dit gebied op basis van een bureaustudie. Hier zijn drie varianten uit voortgekomen. Deze varianten zijn besproken tijdens een workshop waar de gemeente Oisterwijk, NS Stations en ProRail aan hebben deelgenomen. Daarnaast zijn ze besproken met het bureau Spoorbouwmeester. Op basis hiervan is een optimale variant samengesteld, de zogenaamde voorkeursvariant. Deze variant is opgenomen in bijlage 2

Omwonenden

Voor omwonenden is een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens de avond zijn de verschillende scenario's voorgelegd. De omwonenden hebben aangegeven dat met name de vestiging van een extra supermarkt in Oisterwijk op de huidige locatie van de brandweer en het verleggen van spoorwegovergang Blokshekken naar het westen vanwege extra verkeersoverlast en minder parkeermogelijkheden niet wenselijk is.

Deelgebied I – noordzijde spoor



Deelgebied II – zuidzijde spoor



Deelgebied III – rondom het spoortracé



2. Huidige situatie

Het studiegebied is geen leeg terrein. Omdat de verschillende delen van het terrein verschillende kenmerken hebben (functie, bebouwing), is voor het overzicht het terrein opgeknipt in drie delen.

Deelgebied I

Deelgebied III

Deelgebied II

Deelgebied I

Dit is het gedeelte van het studiegebied ten noorden van de spoorlijn. Hier zijn nu de Boerenbond, enkele woningen, een klein woonwagenkamp en enkele bedrijven gevestigd. De panden liggen aan de Almijsstraat, Schijfstraat en de Ambachtstraat.

Deelgebied II

Dit is het gedeelte van het studiegebied ten zuiden van de spoorlijn. Hier liggen de brandweerkazerne, supermarkt Emté, de Schoenenreus, De Passage, het daarvoor gelegen parkeerterrein en een strook met enkele winkels aan de Hoogstraat. Ook liggen hier enkele parkeerterreinen.

Deelgebied III

Dit deelgebied betreft het gebied ter hoogte van het station dat tegen de noord- en zuidkant van het spoor aan ligt. Dit gebied bestaat aan de zuidzijde van het spoor uit het stationsgebouw en het stationsgebied rondom dit gebouw. Aan de noordzijde ligt een bedrijventerrein. Ter hoogte van het station liggen momenteel twee percelen braak.



3. Scenario's

Onderzoek dtnp

In de aanloop naar het samenstellen van mogelijke scenario's voor het studiegebied, is door de leden van de klankbordgroep aangegeven dat de vestiging van een supermarkt in het noordelijk deel van het studiegebied ongewenst is, maar dat een supermarkt in het zuidelijk deel juist kansen biedt. Om meer inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden, is door Droogh Trommelen en Partners (dtnp) gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden voor (nieuwe) supermarkten in het studiegebied.

Dtnp concludeert dat Oisterwijk een sterk aanbod heeft aan winkels, met name in het centrum. Dit ligt vooral in het niet-dagelijkse aanbod, zoals mode. Het supermarktaanbod in Oisterwijk is ruim en gevarieerd. Dtnp concludeert dat er in Oisterwijk nu en in de toekomst behoefte is aan een potentieel supermarktaanbod van 5.420 – 5.760 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Het huidige supermarktaanbod bestaat momenteel uit 6 supermarkten (verschillende grootten en locaties) met een totaal oppervlak van 5.440 m² wvo. In kwantitatief opzicht is er dus geen ruimte in Oisterwijk om een nieuwe supermarkt toe te voegen.

In kwalitatief opzicht zijn er wel mogelijkheden. Goede en moderne supermarkten zorgen voor een constante grote toestroom van bezoekers. Deze bezoekers zijn snel geneigd om, naast de supermarkt, speciaalzaken te bezoeken.

Voor het studiegebied betekent dit, dat er een mogelijkheid is voor een supermarkt in het studiegebied als het gaat om verplaatsing van een supermarkt in Oisterwijk – of om uitbreiding van de al gevestigde Emté.

Uitwerking in scenario's

Op basis van het onderzoek van dtnp en de SWOT-analyses die door de Klankbordgroep zijn opgesteld (zie bijlage 1), is gekomen tot vier integrale scenario's. De scenario's zijn op de volgende pagina's gepresenteerd in volgorde van omvang van de voorgestelde ingreep. Het eerste scenario behelst een kleine ingreep in het studiegebied, het vierde scenario de meest omvangrijke.

Op basis van scenario 1 tot en met 4 zijn gesprekken met de ondernemers in het centrum van Oisterwijk, Centrum Management Oisterwijk en de omwonenden gevoerd. Hier is een vijfde scenario uit voortgekomen. Door de instemming van bovengenoemde partijen is sprake van een voorkeursscenario.

In alle scenario's is de realisatie van parkeerplaatsen opgenomen. Hiervoor wordt een parkeerregime bepaald zodat de parkeerplaatsen primair gebruikt zullen worden door de bezoekers van het KVL-terrein en niet door bezoekers van het centrum van Oisterwijk.

Voor de invulling van deelgebied III is in alle scenario's uitgegaan van de door Movares opgestelde voorkeursvariant, zie bijlage 2.

Beoordeling scenario's

Alle scenario's zijn beoordeeld op dezelfde criteria. In hoofdstuk 5 is een beoordelingsmatrix opgenomen waarin de beoordelingen van de scenario's naast elkaar zijn gezet.

Het gaat om de volgende criteria:

- De mate waarin het scenario bijdraagt aan het creëren van een ruimtelijke verbinding tussen het centrum van Oisterwijk en het KVL-terrein, bijvoorbeeld door middel van een zichtrelatie tussen het KVL-terrein en het centrum;
- De mate waarin het studiegebied bijdraagt aan het stimuleren van bezoekers van het centrum om ook het KVL-terrein te bezoeken door de functionele inrichting van het gebied;
- De mate waarin het scenario bijdraagt aan het realiseren van een goede ontsluiting van het verkeer van en naar het KVL-terrein;
- De mate waarin het scenario bijdraagt aan het realiseren van een goede ontsluiting van het centrum naar het noorden (N65). De inrichting van de Ambachtstraat speelt hierin een cruciale rol;
- De mate waarin het scenario bijdraagt aan een goede ontsluiting voor het snel en langzaam verkeer van en naar het noordelijke deel van het station;
- De mate waarin het scenario bijdraagt aan het creëren van een geschikte entree voor het centrum van Oisterwijk vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt;
- De mate waarin in het betreffende scenario een geschikte inrichting van het plein aan de noordkant van het station is opgenomen.
- De mate waarin omwonenden hinder ondervinden van de ontwikkeling van het scenario;
- Het aantal betrokken partijen bij de herontwikkeling: hoe meer partijen zijn betrokken, hoe complexer het proces;
- De mate waarin het betreffende scenario bijdraagt aan de concurrentie tussen in het centrum van Oisterwijk en in het studiegebied aanwezige functies;
- De mate waarin draagvlak aanwezig is voor het scenario onder grondeigenaren, ondernemers in het centrum en omwonenden.

Scenario 1

Inleiding scenario 1

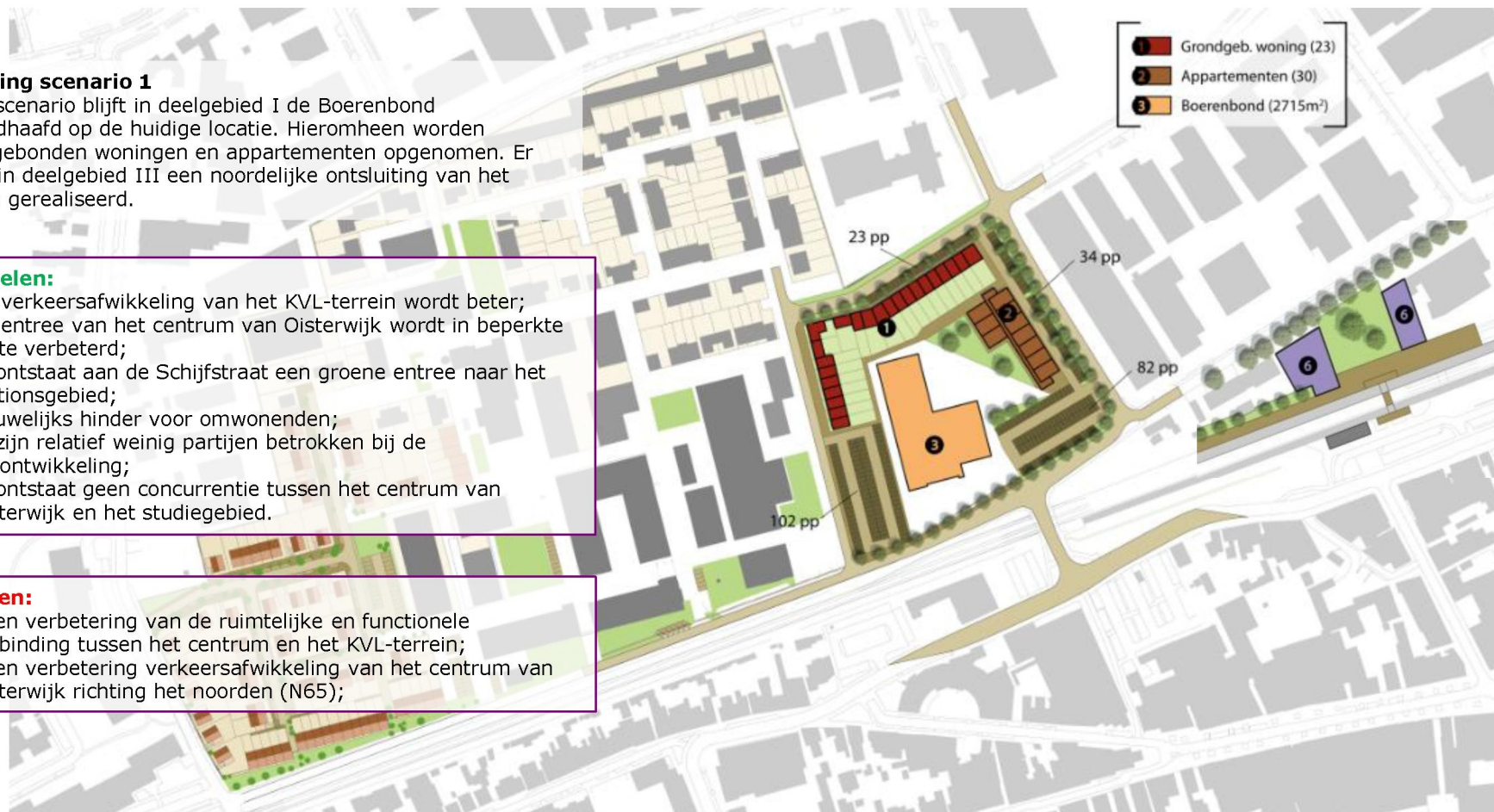
In dit scenario blijft in deelgebied I de Boerenbond gehandhaafd op de huidige locatie. Hieromheen worden grondgebonden woningen en appartementen opgenomen. Er wordt in deelgebied III een noordelijke ontsluiting van het station gerealiseerd.

Voordelen:

- + De verkeersafwikkeling van het KVL-terrein wordt beter;
- + De entree van het centrum van Oisterwijk wordt in beperkte mate verbeterd;
- + Er ontstaat aan de Schijfstraat een groene entree naar het stationsgebied;
- + Nauwelijks hinder voor omwonenden;
- + Er zijn relatief weinig partijen betrokken bij de herontwikkeling;
- + Er ontstaat geen concurrentie tussen het centrum van Oisterwijk en het studiegebied.

Nadelen:

- Geen verbetering van de ruimtelijke en functionele verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein;
- Geen verbetering verkeersafwikkeling van het centrum van Oisterwijk richting het noorden (N65);



Inleiding scenario 2

In dit scenario wordt in deelgebied I een nieuw pand gerealiseerd voor de Boerenbond. Daarnaast worden hier woningen gerealiseerd. Aan de andere kant van de Ambachtstraat wordt een supermarkt en een bedrijfslocatie gerealiseerd. De Ambachtstraat wordt opnieuw ingericht en er komt een ontsluiting voor het KVL-terrein aan de noordkant van deelgebied I. Er wordt in deelgebied III een noordelijke ontsluiting van het station gerealiseerd.

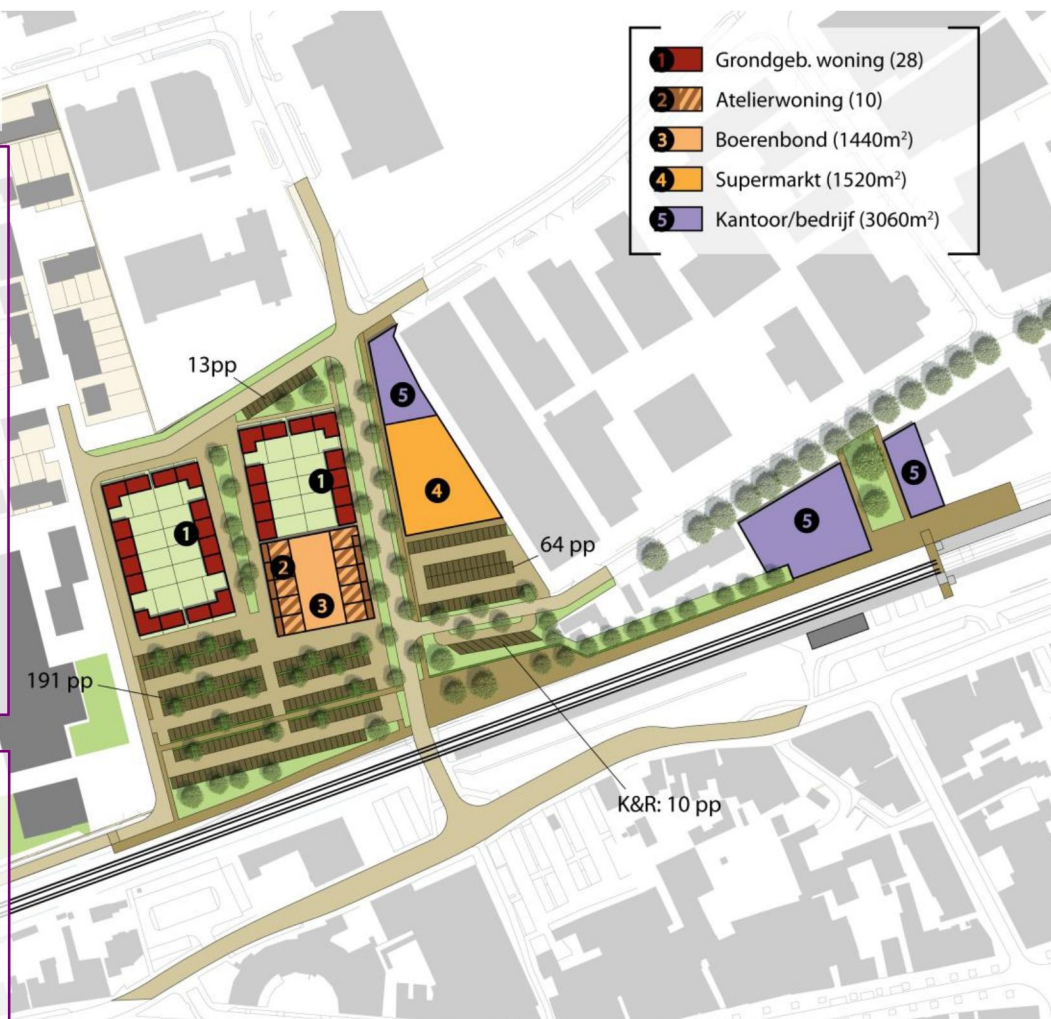
Scenario 2

Voordelen:

- + Er wordt een ruimtelijke verbinding tussen het KVL-terrein en het centrum van Oisterwijk gerealiseerd;
- + Er ontstaat een betere verkeersafwikkeling van het KVL-terrein;
- + De ontsluiting van het centrum van Oisterwijk naar het noorden wordt verbeterd door het verleggen van de Ambachtstraat en de spoorwegovergang Blokshekken;
- + Er ontstaat een goede ontsluiting van het noordelijk deel van het station voor snel en langzaam verkeer;
- + De entree van het centrum van Oisterwijk vanuit het noorden wordt verbeterd;
- + Er ontstaat aan de Schijfstraat een groene entree naar het stationsgebied;
- + Er is sprake van een beperkt aantal betrokken partijen en/of gronden die moeten worden verworven;
- + Er ontstaat geen concurrentie tussen het centrum van Oisterwijk en het studiegebied;
- + Geen hinder voor omwonenden brandweerkazerne omdat hier geen supermarkt wordt toegevoegd.

Nadelen:

- Geen verbetering van de functionele verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein;
- Het herinrichten van de Ambachtstraat brengt hinder mee voor de woning op het kruispunt Ambachtstraat - Schijfstraat;
- Draagvlak bij Boerenbond en Lidl ontbreekt.
- Geen zekerheid over herontwikkeling van deelgebied I en III door ontbreken draagvlak



Inleiding scenario 3

In dit scenario wordt in deelgebied I een nieuw pand gerealiseerd voor de Boerenbond. Aan de andere kant van de Ambachtstraat worden woningen gerealiseerd. De Ambachtstraat wordt opnieuw ingericht en er komt een ontsluiting voor het KVL-terrein aan de noordkant van het studiegebied. De brandweerkazerne wordt verplaatst van deelgebied II naar deelgebied III. Waar nu de brandweerkazerne is gevestigd, wordt een supermarkt gerealiseerd. In deelgebied II wordt Emté naar de andere kant van het Fabriekspad verplaatst: om het Fabriekspad heen worden woningen gerealiseerd. Er wordt in deelgebied III een noordelijke ontsluiting van het station gerealiseerd met parkeergelegenheid.

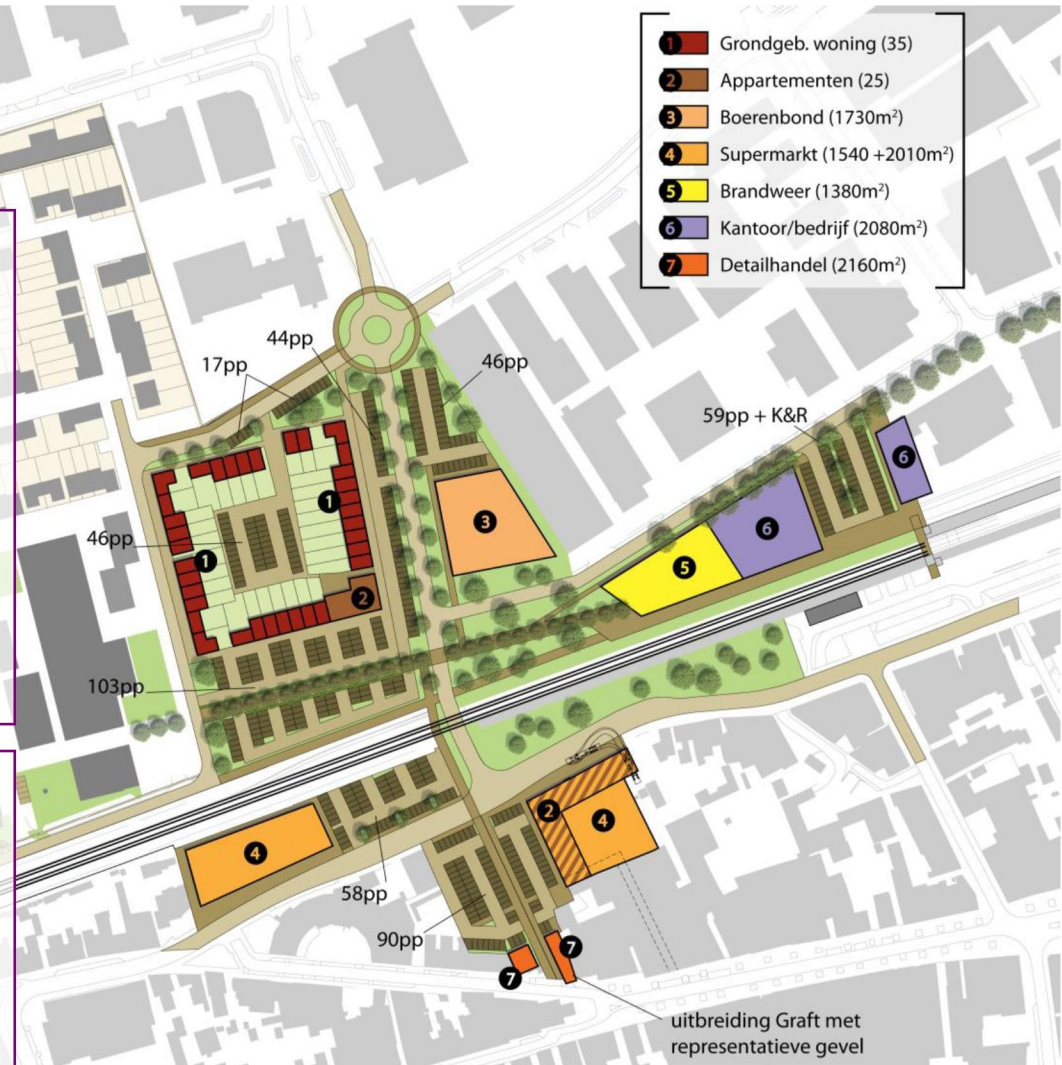
Voordelen:

- + Er wordt een goede ruimtelijke verbinding tussen het KVL-terrein en het centrum van Oisterwijk gerealiseerd;
- + Er ontstaat een goede verkeersafwikkeling van het KVL-terrein;
- + De ontsluiting van het centrum van Oisterwijk naar het noorden wordt verbeterd door het verleggen van de Ambachtstraat;
- + Er ontstaat een goede ontsluiting van het noordelijk deel van het station voor snel en langzaam verkeer;
- + De entree van het centrum van Oisterwijk vanuit het noorden wordt verbeterd;
- + Er wordt aan de Schijfstraat een mooie en functionele stationsentree gerealiseerd;
- + Er ontstaat geen concurrentie tussen het centrum van Oisterwijk en het studiegebied;
- + Geen hinder voor omwonenden brandweerkazerne omdat hier geen supermarkt wordt toegevoegd.

Nadelen:

- Geen verbetering van de functionele verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein;
- Er is sprake van veel betrokken partijen en/of gronden die moeten worden verworven;
- Er is sprake van hinder voor omwonenden;
- Draagvlak: Boerenbond wil niet verplaatsen naar een andere locatie enerzijds, anderzijds vrezen bewoners Blokshekken voor verkeersoverlast en minder parkeermogelijkheden door extra supermarkt in deelgebied II;
- Geen zekerheid over herontwikkeling door ontbreken van draagvlak.
- Bereikbaarheid Blokster ten behoeve van laden en lossen neemt af.

Scenario 3



Scenario 4

Inleiding scenario 4

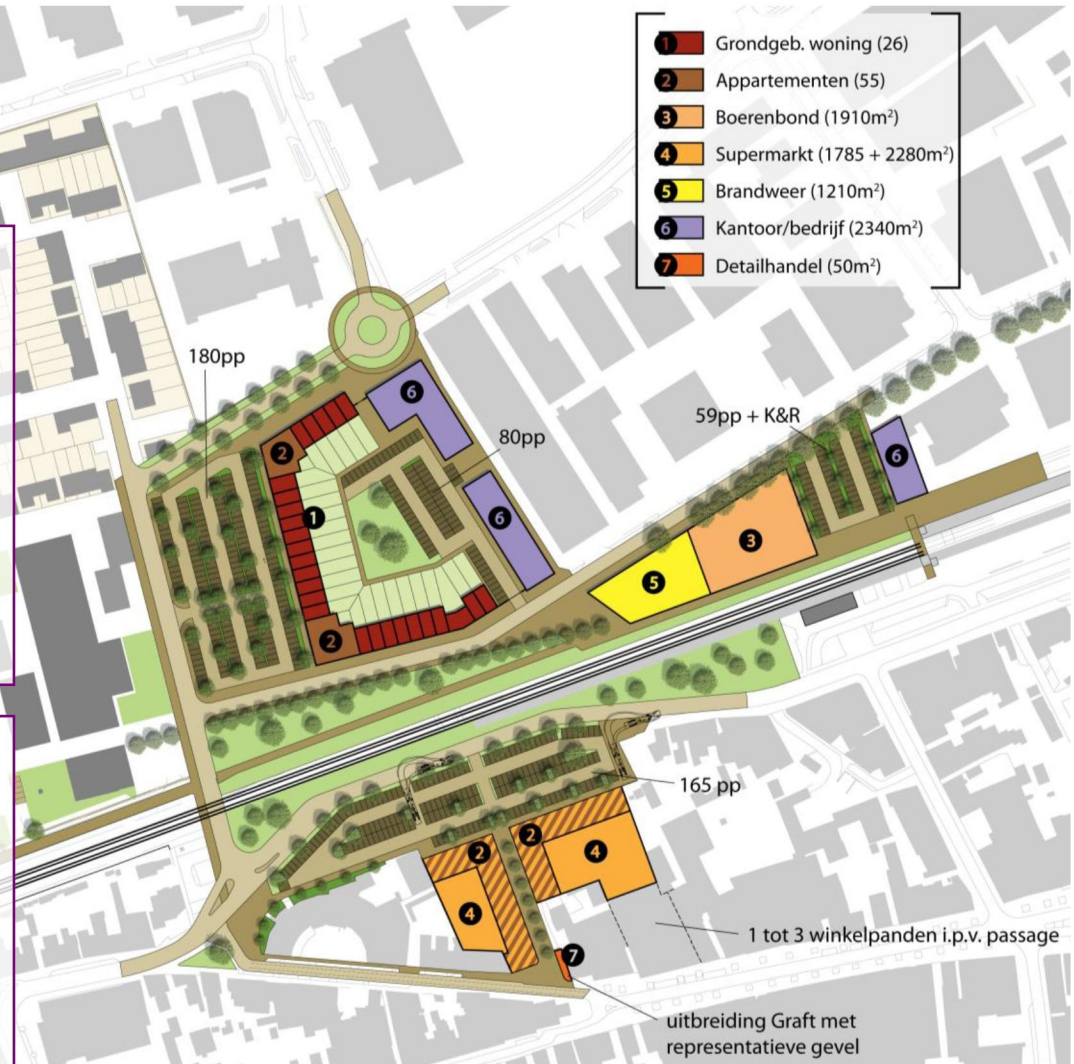
In dit scenario wordt de spoorwegovergang 'Blokshikken' verplaatst naar het westen. Daardoor wordt het centrum van Oisterwijk langs het KVL-terrein ontsloten. In deelgebied I worden woningen en bedrijven gerealiseerd. In deelgebied II worden twee supermarkten gerealiseerd rondom het Fabriekspad. In deelgebied III wordt een noordelijke ontsluiting van het spoor gecreëerd. Ook de brandweer en de Boerenbond zullen zich vestigen in deelgebied III.

Voordelen:

- + Er wordt een goede ruimtelijke verbinding tussen het KVL-terrein en het centrum van Oisterwijk gerealiseerd;
- + Er ontstaat een goede verkeersafwikkeling van het KVL-terrein;
- + De ontsluiting van het centrum van Oisterwijk naar het noorden wordt verbeterd door het verleggen van de Ambachtstraat;
- + Er ontstaat een goede ontsluiting van het noordelijk deel van het station voor snel en langzaam verkeer;
- + De entree van het centrum van Oisterwijk vanuit het noorden wordt verbeterd door het verleggen van de Ambachtstraat;
- + Er wordt aan de Schijfstraat een functionele stationsentree gerealiseerd;
- + Er ontstaat geen concurrentie tussen het centrum van Oisterwijk en het studiegebied.

Nadelen:

- Geen verbetering van de functionele verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein;
- Hinder voor omwonenden;
- Er is sprake van veel betrokken partijen en/of gronden die moeten worden verworven;
- Draagvlak: Boerenbond wil niet verplaatsen naar een andere locatie enerzijds, anderzijds vrezen bewoners Blokshikken voor verkeersoverlast en minder parkeermogelijkheden door extra supermarkt in deelgebied II.
- Geen zekerheid over herontwikkeling door ontbreken draagvlak.



Scenario 5: voorkeursscenario

Inleiding scenario 5

In dit scenario wordt in deelgebied I een nieuw pand gerealiseerd voor de Boerenbond. Daarnaast worden hier een supermarkt en woningen gerealiseerd. Aan de andere kant van de Ambachtstraat wordt een bedrijfslocatie gerealiseerd. De Ambachtstraat wordt opnieuw ingericht en er komt een ontsluiting voor het KVL-terrein aan de noordkant van deelgebied I. In deelgebied II wordt de Emté herontwikkeld. Er wordt in deelgebied III een noordelijke ontsluiting van het station en een bedrijfslocatie gerealiseerd.

Voordelen:

- + Er wordt een goede ruimtelijke verbinding tussen het KVL-terrein en het centrum van Oisterwijk gerealiseerd;
- + Door het aantrekken van bezoekers van buiten Oisterwijk waar het centrum van mee profiteert, ontstaat een functionele verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein;
- + Er ontstaat een goede verkeersafwikkeling van het KVL-terrein;
- + De ontsluiting van het centrum van Oisterwijk naar het noorden wordt verbeterd door het verleggen van de Ambachtstraat;
- + Er ontstaat een goede ontsluiting van het noordelijk deel van het station voor snel en langzaam verkeer;
- + Er ontstaat een goede entree van het centrum van Oisterwijk vanuit het noorden;
- + Er wordt aan de Schijfstraat een goede stationsentree gerealiseerd;
- + Er is sprake van beperkte hinder voor omwonenden brandweerkazerne omdat hier geen supermarkt wordt toegevoegd.
- + Er ontstaat geen concurrentie tussen het centrum van Oisterwijk en het studiegebied;
- + Er is sprake van een beperkt aantal betrokken partijen en/of gronden die moeten worden verworven;
- + Draagvlak bij Boerenbond en ondernemers centrum Oisterwijk.

Nadelen:

- Geen zekerheid over herontwikkeling van deelgebied II;
- Aantonen van uitbreiding supermarkt deelgebied II wordt lastiger door vestiging supermarkt deelgebied I.



Boerenbondlocatie scenario 5

Na het onderzoek van dtnp is gesproken met de grondeigenaren in het studiegebied. Uit gesprekken met Boerenbond is gebleken dat Lidl zich in het noordelijk deel van het studiegebied (deelgebied 1) wil vestigen. Boerenbond heeft aangegeven alleen aan herontwikkeling van zijn perceel mee te willen werken als zich een supermarkt kan vestigen op het perceel.

Lidl is nu gevestigd aan de Gemullehoekenweg. Bro heeft onderzocht wat de effecten zijn van de voorgenomen verhuizing van Lidl op de lokale en regionale consumentenverzorging en detailhandelsstructuur. Het onderzoek van Bro onderschrijft de conclusie van het onderzoek door dtnp dat er beperkte kwantitatieve mogelijkheden zijn voor het uitbreiden van het huidige supermarktaanbod in Oisterwijk: ca. 320 m². Dit is voldoende voor de beoogde verhuizing van Lidl.

De huidige locatie van Lidl in Oisterwijk is verder verwijderd van het kernwinkelgebied van het centrum van Oisterwijk dan de beoogde locatie in deelgebied I. Door vestiging vlakbij het centrum zal de supermarkt meer synergiewerking hebben met het kernwinkelgebied dan zij op de huidige locatie heeft. Door vestiging van Lidl in deelgebied I van het studiegebied zal de supermarkt ook meer bezoekers van buiten Oisterwijk trekken. Het noordelijk deel van het studiegebied ligt nabij de belangrijke ontsluitingswegen in Oisterwijk en is dus beter bereikbaar voor bezoekers uit de regio. Dit werkt ook door in de bezoekersaantallen van het centrum door een toename van bezoekers van buiten Oisterwijk: de relatie tussen het centrum van Oisterwijk en het KVL-terrein wordt versterkt door de verplaatsing van Lidl naar het noordelijk deel van het studiegebied.

De verplaatsing van Lidl zal niet leiden tot significante omzetverschuivingen voor het bestaande aanbod: geen van de bestaande supermarkten zal in zijn bestaan worden bedreigd. Voor de Emté aan het Fabriekspad is het effect gunstig. Doordat na vestiging van Lidl op de nieuwe locatie twee supermarkten zich aan de kop van de zuidelijke kant van het centrum bevinden, zal sprake zijn van een uitwisseling van bezoekers tussen beide supermarkten. Beide supermarkten zijn complementair.

Naar aanleiding van de gesprekken met de grondeigenaren in het studiegebied, heeft dtnp in een gesprek aangegeven dat de vestiging van Boerenbond en Lidl in het noordelijk deel van het studiegebied positief is vanuit het perspectief van de detailhandel in het centrum van Oisterwijk. De reden hiervoor is dat Boerenbond al in het noordelijk deel van het studiegebied gevestigd was, en Lidl door vestiging in dit gebied dichterbij het centrum terecht komt.



4. Financiële aspecten

Voor 1 en 5 is beraamd wat de kosten en opbrengsten zijn voor de gemeente Oisterwijk. Voor scenario 2, 3 en 4 geldt dat de betrokkenheid van de vele (markt)partijen het onmogelijk maakt om op voorhand een financiële inschatting te geven van het resultaat voor de gemeente. Het is onwaarschijnlijk dat deze scenario's voor de gemeente budgetneutraal uitgevoerd kunnen worden, aangezien er grote infrastructurele aanpassingen worden uitgevoerd en er bestaand vastgoed wordt gesloopt en herbouwd. Scenario 2, 3 en 4 zijn niet uitvoerbaar vanwege het ontbreken van draagvlak bij Boerenbond en Lidl.

Bij de berekeningen van de financiële resultaten voor scenario 1 en 5 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Private ontwikkelingen in deelgebied II en III zijn buiten de berekeningen gelaten;
- De kosten voor de langzaamverkeersroute om het noordelijk deel van het station te ontsluiten zijn meegenomen in de berekeningen voor zover ze binnen deelgebied I vallen;
- De woningbouw in de scenario's maakt onderdeel uit van de KVL-grex (derhalve zijn de kosten en opbrengsten hiervoor meegenomen in de KVL-grex) en niet in onderstaande berekening;
- Kosten aanpassen station zijn niet meegenomen in de berekening (zijn ten koste van ProRail);
- In scenario 5 wordt er van uitgegaan dat private partijen een bijdrage doen aan de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur;
- Het grote aantal woningen in scenario 1 heeft tot gevolg dat minder contingenten beschikbaar zijn voor andere ontwikkelingen in de gemeente;
- Kosten verplaatsen spoorwegovergang Blokshekken bedragen € 1.000.000,- (scenario 4). Hier is geen subsidiemogelijkheid voor.

Scenario	Geschat resultaat
Scenario 1	- € 500.000,-
Scenario 2	PM
Scenario 3	PM
Scenario 4	PM
Scenario 5	- € 1.000.000,-



5. Conclusies

De vijf scenario's zijn kwalitatief beoordeeld op diverse aspecten. In de onderstaande tabel is deze beoordeling weergegeven.

Criteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Geschat resultaat	- € 500.000,-	PM	PM	PM	- € 1.000.000,-
Ruimtelijke verbinding centrum en KVL-terrein	0	+	+	+	+
Functionele verbinding centrum en KVL-terrein	0	0	0	0	+
Verkeersafwikkeling KVL-terrein	+	++	++	++	++
Verkeersafwikkeling centrum Oisterwijk	0	++	++	+	++
Verkeersoplossing noordelijke ontsluiting station	0	+	++	++	++
Entree Oisterwijk	+	+	+	+	+
Inrichting noordelijk stationsplein	+	+	+	+	+
Hinder omwonenden	+	0	-	-	+
Betrokken partijen	+	+	--	--	+
Concurrentie studiegebied en centrum	++	++	++	++	++
Draagvlak	0	0	-	--	++
Zekerheid over beoogde herontwikkeling	++	-	--	--	0

++	zeer positieve waardering
+	positieve waardering
0	positieve noch negatieve waardering / situatie blijft onveranderd
-	negatieve waardering
--	zeer negatieve waardering



6. Procesaanpak en randvoorwaarden

Door de spreiding van de grondeigendommen en betrokkenheid van verschillende partijen, is het niet mogelijk om de drie deelgebieden een zelfde traject voor de herontwikkeling te doorlopen. Onderstaand is per deelgebied het traject om tot herontwikkeling te komen uitgewerkt, nadat de gemeenteraad tot een voorkeursscenario is gekomen. Ten slotte is aangegeven hoe ondanks de verschillende trajecten voor de verschillende deelgebieden, de integraliteit van de herontwikkeling van de deelgebieden wordt gewaarborgd.

Deelgebied I

Het grootste deel van de gronden in dit gebied zijn eigendom van de gemeente. Met de andere twee grondeigenaren (woningstichting Leystromen en Bowog beheer) moet de gemeente afspraken maken om dit gebied te herontwikkelen.

De gemeente koopt de woningen van Leystromen. Daarnaast zet de gemeente met de Boerenbond (Bowog Beheer) een PPS-constructie (publiek – private samenwerking) op. Een ruilvereenkomst zorgt voor de grondslag voor een ontwikkeling van het terrein in samenspraak tussen beide partijen. De gemeente voert hierbij de regie. Hiervoor is door de gemeente een grondexploitatie opgesteld. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de onderbouwing van eventuele extra m²'s aan winkelruimte.

Deelgebied II

De herontwikkeling van dit deelgebied betreft een private ontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente haar gronden verkoopt aan een private ontwikkelaar. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de onderbouwing van eventuele extra m²'s aan winkelruimte. Wel stelt de gemeente een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor dit deelgebied vast en toetst de gemeente de bouwplannen hier aan.

Daarnaast voert de gemeente een plankostenscan uit om te bepalen wat de hoogte van de plankosten is. In een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij worden vervolgens afspraken vastgelegd over de verdeling van de plankosten.

Deelgebied III

Het derde deelgebied betreft het spoor, het daaraan gelegen station met plein, de spoorwegovergang Blokshekken en de aan de noordkant van het spoor gelegen gronden. Het grootste deel van dit gebied is eigendom van spoorwegbeheerder ProRail. Dit zijn het spoor, het station en bijbehorende plein en de grond direct naast het spoor. De gemeente Oisterwijk is eigenaar van een smalle strook grond aan de noordkant van het spoor en de percelen aan de noordkant van het spoor zijn in eigendom van verschillende private eigenaars.

De gemeente herontwikkelt het spoorgebied in samenspraak met ProRail. Net als ProRail heeft de gemeente een budget beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van dit deelgebied.

De ontwikkeling van de percelen betreft een private ontwikkeling. De gemeente stelt een bestemmingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan voor dit deelgebied vast en de gemeente toetst de bouwplannen hier aan. Daarnaast voert de gemeente een plankostenscan uit om te bepalen wat de hoogte van de plankosten is. In een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij worden vervolgens afspraken vastgelegd over de verdeling van de plankosten.

Waarborgen integraliteit

Voor een samenhangende herontwikkeling van het studiegebied waarmee de doelstellingen worden bereikt is het noodzakelijk de integraliteit van de herontwikkeling te waarborgen. Hiervoor vindt overleg plaats tussen de projectgroepen voor de deelgebieden.

In de voor de herontwikkeling van het studiegebied geformeerde projectgroepen is sprake van een overlap van leden. Zo heeft de gemeentelijke projectleider zitting in beide projectgroepen.



Bijlage 1: SWOT analyses

De klankbordgroep heeft SWOT-analyses opgesteld vanuit de doelstelling voor het studiegebied:

- Welke sterke punten hebben het KVL-terrein en het centrum? En hoe kunnen we deze sterkten verbinden (bijv. middels het studiegebied) zodat ze elkaar versterken?
- Wat zijn nu de zwakke punten van het centrum en het KVL-terrein? Kunnen deze zwakten (gemakkelijk) worden verminderd?
- Welke kansen zien we in de toekomst om sterke punten nog sterker te maken of zwakke punten te verbeteren? Hoe spelen trends en ontwikkelingen hierop in?
- Welke bedreigingen zien we voor centrum, KVL-terrein en de verbinding hiertussen, als we bekijken welke ontwikkelingen zich in de toekomst kunnen voordoen?

De sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen zijn op de volgende thema's in beeld gebracht:

- Economie;
- Gebruikers;
- Ruimtelijke aspecten;
- Procesaanpak en randvoorwaarden.

Deze vier thema's bevatten samen de voor de invulling van het studiegebied relevante aspecten, zodat bepaald wordt wat economisch en ruimtelijk gezien een geschikte invulling is voor het studiegebied.

Het thema economie betreft de lokale Oisterwijkse economische situatie: wat kan nog aan de aanwezige (commerciële) voorzieningen worden toegevoegd, is het studiegebied hiervoor de aangewezen locatie en welke factoren zijn van invloed op een vanuit economisch oogpunt geschikte invulling van het studiegebied?

Om een uitwisseling van bezoekers tussen het centrum van Oisterwijk, het KVL-terrein en het studiegebied te realiseren, dienen de (toekomstige) gebruikers van deze gebieden in beeld te worden gebracht en bepaald te worden wat dit voor de invulling van het studiegebied betekent.

Voor het thema ruimtelijke aspecten is van belang welke ruimtelijke kenmerken relevant zijn voor de invulling van het studiegebied en hoe deze zo goed mogelijk benut of versterkt kunnen worden.

Ten slotte dient bepaald te worden welke randvoorwaarden een rol spelen bij de invulling van het studiegebied en hoe het proces er uit dient te zien om tot de invulling te komen.

Conclusies klankbordgroep

De klankbordgroep heeft de volgende conclusies getrokken uit de op de volgende pagina's opgenomen SWOT-analyses:

- De huidige inrichting van het studiegebied werkt contraproductief voor de verbinding tussen het centrum van Oisterwijk en het KVL-terrein en voor de bereikbaarheid van het centrum;
- **Het studiegebied biedt veel kansen. Het is echter niet mogelijk om bezoekers/gebruikers tussen centrum en KVL-terrein uit te wisselen, de mogelijkheden hiervoor zijn zeer beperkt. Functies die kunnen zorgen voor uitwisseling van bezoekers, zoals detailhandel, zorgen voor een ongewenste concurrentie tussen het studiegebied en het centrum. Een functionele goede verbinding maken is daarom niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden om een ruimtelijke verbinding te maken, zodat centrum en KVL-terrein in ruimtelijke zin meer samenhang krijgen;**
- Belangrijk is om te voorkomen dat concurrentie ontstaat tussen het centrum, het KVL-terrein en het studiegebied. De gebieden moeten elkaar juist aanvullen;
- De supermarkten zijn dermate belangrijk voor de levendigheid van het centrum dat ze aan de zuidkant van het spoor dienen te blijven;
- Herontwikkeling van het deel van het studiegebied aan de noordzijde van het spoor biedt een stedenbouwkundige en verkeerskundige mogelijkheid om de entree van het centrum te verbeteren en de ontsluiting van het KVL-terrein op goede wijze vorm te geven. Dit deel kan benut worden om een goede verbinding tussen het KVL-terrein en het centrum tot stand te brengen;
- Naast herinrichting van de Ambachtstraat aan de noordzijde, kunnen ook herinrichting van het Fabriekspad en de passage aan de zuidzijde hier aan bijdragen;
- Met de komst van het KVL-terrein en de ontsluiting van dit terrein dreigen verkeersproblemen te ontstaan rond de spoorwegovergang Blokshekken;
- Naast een oplossing voor de bereikbaarheid kan aan de noordzijde van het spoor ook een oplossing voor het parkeren worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk om het gebied in te vullen met het opnieuw plaatsen van de Boerenbond of het realiseren van een sporthal en/of zwembad;
- De locatie waar nu de brandweerkazerne is gevestigd, is geschikt voor het huisvesten van bijvoorbeeld een (te verplaatsen) supermarkt. Hier zou echter ook de Boerenbond gevestigd kunnen worden waardoor aan de andere kant van het spoor ruimte ontstaat;
- Ook zou de passage verlengd kunnen worden met een supermarkt waardoor hier een concentratie van supermarkten ontstaat. Parkeergelegenheid zal dan op een andere locatie moeten worden gerealiseerd: op de locatie waar nu de brandweerkazerne is gehuisvest of aan de noordkant van het spoor.

SWOT economie

Sterkten

- Nieuwe moderne economie;
- Door de invulling van het Cultuurhistorisch Cluster staat Oisterwijk weer op de kaart als ambachtsplaats;
- EKCW en Van Beckhoven hebben een goede reputatie als keramisch centrum;
- Het studiegebied is goed bereikbaar van buitenaf en per spoor;
- Versterking kunst- en cultuurfunctie door invulling Cultuurhistorisch Cluster;
- Aantrekkelijke openbare ruimte van de toegangswegen tot het centrum;
- Toevoeging aan het leisureprogramma van Oisterwijk;
- KVL zorgt voor een schitterende ambiance die uniek is voor Oisterwijk.

Kansen

- Studiegebied kan dienen als verbindende schakel met het centrum;
- Noordelijke entree voor het station;
- Invulling studiegebied kan bijdragen aan de economie van Oisterwijk door hier te realiseren wat op dit moment ontbreekt / onvoldoende aanwezig is in het centrum. Voorbeelden zijn gratis parkeren en een goede verkeersontsluiting. Herinrichting biedt kansen op verbetering van het op dit moment onaantrekkelijke gebied.
- Aansluiten bij hoogwaardige centrumfunctie en versterking van kunst / cultuur;
- De locatie van de brandweer is cruciaal voor de koppeling van de zichtwaarde, door efficiënter ruimtegebruik zorgen dat dit benut kan worden;
- Werkgelegenheid creëren op een A-locatie (huidige locatie brandweerkazerne);
- "Feel-good-markt-achtigets" in het studiegebied.
- Vestiging bioscoop;
- Het KVL-terrein kan in de weekenden een boost geven aan het centrum;
- Opknappen passage;
- Toevoegen Ekoplaza.

Zwakten

- Verkeersknooppunt / knelpunt rond spoorwegovergang (Bloksherken);
- Slechte verkeersafwikkeling;
- Het KVL-terrein ligt aan de verkeerde kant van de spoorlijn;
- Zwakke economische functies aan beide zijden van de spoorwegovergang;
- De huidige verbinding tussen het centrum en het KVL-terrein.

Bedreigingen

- Geen onderscheid in de functies in het studiegebied t.o.v. het centrum;
- Wegtrekken bezoekers centrum door concurrentie invulling studiegebied (detailhandel en/of supermarkten);
- Leegstand panden detailhandel in het centrum door concurrentie van invulling studiegebied en KVL-terrein (als retailmogelijkheden hier niet voldoende zijn afgekaderd);
- Het programma op het KVL-terrein is onvoldoende;
- Invulling studiegebied kan de doodsteek voor de Kerkstraat betekenen;
- Concurrentie door Spoorzone Tilburg en Strijp S + R in Eindhoven;
- Vertrek Leerfabriek, deze formule zet Oisterwijk en het KVL-terrein op de kaart.

SWOT gebruikers

Sterkten

- KVL is een sterk merk, iedereen wil erbij zijn;
- Met de invulling van het gebied wordt een nieuwe doelgroep voor kunst en cultuur aangesproken;
- Het gebied heeft een sterke aantrekkingskracht op 'high-end consumers';
- Oisterwijk vergrijst;
- Oisterwijk is door de regio bevonden als beste woonplaats;
- Goed bereikbaar met diverse vervoersmiddelen.

Kansen

- Sterke supermarkt aan de zuidkant van het spoor (bijvoorbeeld Emté en Lidl naast elkaar), met voldoende parkeerruimte en goede bereikbaarheid;
- De KVL-branding zal nieuwe initiatieven uitlokken;
- Toevoeging 800 inwoners, 500 fte en 80.000 bezoekers door KVL;
- Proberen van dezelfde levensstijlen uit te gaan;
- Parkeermogelijkheden en bereikbaarheid aan de zuidkant (brandweerkazerne) bieden een kans;
- Alle gebieden bieden iets anders: het KVL-terrein is trendy, hip en alternatief, de dorpstraat dient voor dagelijkse boodschappen en De Lind trekt high end bezoekers;
- Goede verkeersafwikkeling (een betere inrichting van de overweg Bloksherken en kruispunt Almijsstraat – Ambachtstraat) biedt mogelijkheden voor een uitwisseling tussen gebruikers;
- Fietsverbinding over Almijsstraat;
- Vestiging sporthal en zwembad in het studiegebied;
- Bevordering combinatiebezoek;
- Uitbreiding / versterking van de sector kunst / cultuur.

Zwakten

- Bezoekers komen doelgericht, daardoor is verbinding lastig;
- Op voorhand lastig te bepalen wat een verbinding tot stand kan brengen en wat niet;
- Samenhang KVL en centrum is zwak, ze hebben beide verschillende bezoekersprofielen.

Bedreigingen

- Ander type bezoekers KVL en centrum;
- Spoor belemmert uitwisseling bezoekers KVL en centrum;
- Horeca op het KVL-terrein is goed voor het KVL-terrein maar niet voor het centrum;
- Met invulling studiegebied wegtrekken koopkrachtige vraag uit het centrum;
- Wegtrekken bezoekers uit centrum;
- Onduidelijkheid over waar gebruikers vandaan komen: Oisterwijk, regio, groter?

SWOT ruimtelijke aspecten

Sterkten

- Locatie tussen centrum en KVL-terrein, kan dienen als buffer;
- Zichtbaar vanuit de trein;
- Grote omvang KVL-terrein;
- Uitstraling nieuw te realiseren gebouw;
- KVL-terrein en het centrum zijn aantrekkelijke vestigingsgebieden;
- Ligging studiegebied nabij KVL-terrein.

Zwakten

- Licht direct naast het spoor;
- Desolaat terrein met slechte entree;
- Inrichting openbare ruimte;
- Spoor is een belemmering;
- Geen goede ontsluiting.

Kansen

- Veel mogelijkheden om gebied te benutten voor een goede verkeersoplossing (na opheffen kamp en woningen en gebruik groenstort);
- Aanbrengen rotonde op de kruising Luxemburgstraat – Ambachtstraat;
- Realiseren route door KVL vanuit de Pannenschuur naar het centrum. Dit zorgt voor meer reuring in het gebied;
- Herontwikkeling biedt kansen goede inrichting openbare ruimte t.b.v. verkeer;
- Atelierwoningen voor kunstenaars en ambachtslieden (is wonen boven je eigen werkplaats);
- Realiseren eigentijdse spoorwegovergang;
- Afbuigen Ambachtstraat over studiegebied naar spoorwegovergang;
- Oplossen verkeersknelpunten spoor;
- Versterken verbinding KVL – centrum;
- Verschuiven perron 2 naar andere zijde spoorwegovergang (ter hoogte van KVL);
- Herinrichten / Upgraden entree centrum aan kant KVL (Fabriekspad);
- Nu zijn er mogelijkheden, deze niet laten liggen;
- Ontsluiting Pannenschuur er bij te betrekken.

Bedreigingen

- Almijsstraat autovrij of autoluw;
- Eigendomspositie Boerenbond;
- Oren laten hangen naar wensen van de grondeigenaren zoals de Boerenbond en Emté;
- Niet mogelijk om tot een goed programma te komen dat gebied draagt;
- Congestietoename bij verkeerde afwikkeling van verkeer.

SWOT procesaanpak en randvoorwaarden

Sterkten

- Aanwezige structuur Centrum Management;
- Gemeente heeft veel eigendommen.

Zwakten

- Gebrek aan actuele visie op functioneren detailhandel in het centrum (nota detailhandel afkomstig uit 2008).

Kansen

- Terugkoppeling naar achterban voor definitief besluit;
- Met particuliere grondeigenaren in het studiegebied de markt verkennen, informeel en los van bestaande kaders: ruimte geven en sturen;
- Draagvlak is er nu;
- Meedraaien op succes KVL;
- Vergroten draagvlak ingreep ruimte ten zuiden van het spoor (brandweerkazerne);
- Goede afstemming plannen met stakeholders;
- Snelheid in proces houden. Dit toont daadkracht, besluitvaardigheid en vertrouwen;
- Huidige probleempunten zoals verkeer en veiligheid oplossen (als randvoorwaarde).

Bedreigingen

- Plannen niet afhankelijk laten zijn van derden;
- Medewerking ProRail;
- Brandweerkazerne als vaststaand gegeven beschouwen.

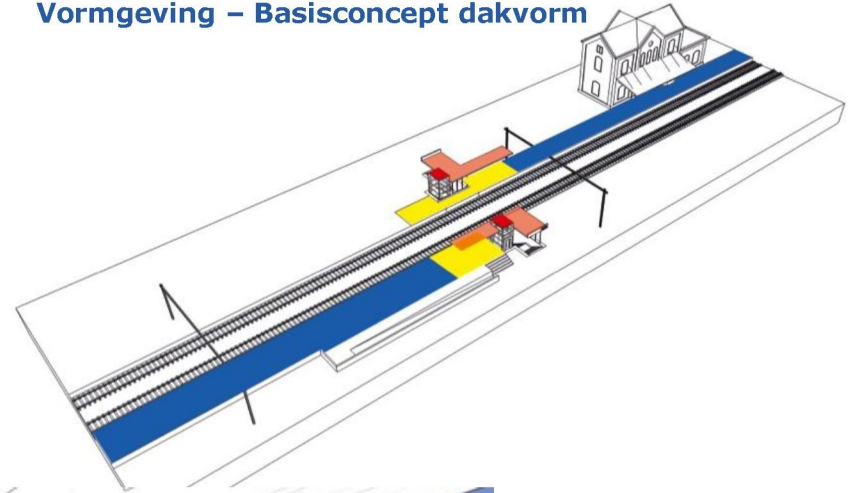


Bijlage 2

Voorkeursvariant inrichting noordelijke entree station



Vormgeving – Basisconcept dakvorm



Fietsparkeren aan westzijde langs het spoor



Zie losse bijlage