

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 17 december 2015		Raadsvoorstel nr. 15/83
Afdeling	Commissie	Contactpersoon/email adres
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Guido La Rose, guido.larose@oisterwijk.nl

Voorstel tot het vaststellen van het voorkeursscenario van het studiegebied als kader voor de ontwikkeling van het gebied.

1. Voorstel

- De raad stelt scenario 5 uit het rapport *Scenario's Studiegebied KVL-terrein* d.d. 27 oktober 2015 vast als het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van het Studiegebied KVL-terrein. Het scenario dient als kader voor de verdere ontwikkeling (functioneel en ruimtelijk) van het studiegebied.
- De raad stelt een budget beschikbaar van € 80.000,-- aan voorbereidingskosten voor het in exploitatie brengen van het studiegebied.

2. Aanleiding

Op 10 oktober 2013 heeft de gemeenteraad besloten het Masterplan voor het KVL-terrein op hoofdlijnen vast te stellen. De gemeenteraad heeft in dit besluitvormingsproces aangegeven dat het studiegebied los van het plangebied KVL opgepakt gaat worden omdat de gemeenteraad eerste inzicht wil hebben in mogelijke scenario's en de financiële consequenties.

De raad heeft vervolgens gevraagd om verschillende scenario's voor het studiegebied uit te werken. Daarbij zijn drie doelstellingen benoemd voor het studiegebied:

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

Op basis van de verschillende scenario's en de gesprekken daarover met betrokken partijen is een voorkeursscenario opgesteld dat het beste scoort op bovenstaande doelstellingen en het meest haalbaar is (draagvlak en kosten).

3. Bestuurlijk kader / beoogd effect

Met het vaststellen van het voorkeursscenario is er een duidelijk kader voor de verdere ontwikkeling van het Studiegebied KVL-terrein. Op basis van dit scenario worden gesprekken gevoerd met de betrokken partijen in het gebied (grondeigenaren) en afspraken gemaakt onder de exploitatie van het gebied. Vervolgens kan een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De planning is dat we begin 2016 met het opstellen van het bestemmingsplan kunnen beginnen.

4. Argumenten

In het bijgevoegd rapport *Scenario's studiegebied KVL-terrein* (bijlage 1) worden de verschillende scenario's voor het studiegebied KVL-terrein besproken en beoordeeld. Inhoudelijk wordt dan ook verwezen naar dit rapport.

Wij stellen u voor om scenario 5 (bijlage 2) vast te stellen als voorkeursscenario en dit scenario als kader vast te stellen voor de ontwikkeling van het studiegebied.

Parkeren

Voor ieder scenario geldt dat voor de nieuwe parkeerplaatsen in het studiegebied een parkeerregime opgesteld moet worden.

Gratis parkeren zal geen optie zijn, omdat de parkeerplaatsen dan gebruikt gaan worden door mensen, die met de trein gaan of naar het centrum. De parkeerplaatsen zijn voor een groot deel bedoeld voor de bezoekers en werknemers van bedrijven op het KVL-terrein en in het studiegebied.

5. Risico's

Door het voorkeursscenario vast te stellen, wordt het risico dat het scenario niet haalbaar is, beperkt. Andere scenario's brengen grotere risico's met zich en zijn daardoor minder haalbaar.

6. Financiën

In aanvulling op het raadsvoorstel tot vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties (2016 nr. 15/73) wordt voorgesteld nog een extra budget van € 80.000,- voor ontwikkel- en advieskosten bij te ramen. Hierbij kan gedacht worden aan ambtelijke kosten en inhuur van derden, zoals een stedenbouwkundig bureau, externe projectmanager en taxateur. De kosten worden uiteindelijk verwerkt in de grondexploitatie van het project Studiegebied.

De aansluiting van dit scenario op het KVL-terrein zorgt er wel voor dat een aantal appartementen op het KVL-terrein niet gerealiseerd kan worden (zie bijlage 3). Feitelijk wordt het appartementencomplex vervangen door de grondgebonden woningen in het studiegebied, aansluitend op het KVL-terrein. De kosten en opbrengsten van de woningbouw in het Studiegebied worden om die reden toegerekend aan de grondexploitatie van KVL-terrein.

De kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van scenario 5 zijn apart in beeld gebracht. Veel kosten die gemaakt worden, zoals het verleggen van de Ambachtstraat, dienen een belang in een groter verband. Het belang van een goede en betere entree van het centrum van Oisterwijk aan de noordzijde van het spoor rechtvaardigt dat de investering niet geheel wordt terugverdiend en er een tekort overblijft van € 950.000,- tot € 1.400.000,-. Voor scenario 1 (het terugvalscenario) ligt dit tekort op € 927.000,- tot € 1.400.000,-. De bandbreedte van € 500.000,- is opgenomen vanwege de onzekerheid over de waterberging in het gebied en de uitkomst van de onderhandelingen met de grondeigenaren.

De scenario's 2, 3 en 4 zullen leiden tot grotere financiële tekorten omdat die grotere ingrepen met veel verschillende partijen met zich meebrengen. Dit is op dit moment niet duidelijk in beeld te brengen omdat die afhangt van de medewerking van die partijen. Die onduidelijkheid is er bij de scenario's 1 en 5 niet.

Met de grondeigenaren in het gebied (woonstichting Leystromen en Boerenbond) worden op basis van het voorkeursscenario afspraken gemaakt voor de exploitatie van het gebied.

De afspraken worden verwerkt in de grondexploitatie van het studiegebied en in het eerste kwartaal van 2016 aan uw raad voorgelegd. Begin 2016 starten we ook met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied.

7. Communicatie / Burgerparticipatie

Er zijn vier scenario's opgesteld op basis van een sterkten-zwakten analyse, die met een klankbordgroep tot stand is gekomen. Het verslag van de workshop is opgenomen bij dit voorstel (bijlage 4). De klankbordgroep bestond uit enkele ambtenaren van de gemeente, de extern projectmanager, de voorzitter van het centrummanagement en deskundigen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en voorzieningen.

Vervolgens hebben we de vier opgestelde scenario's besproken met de omwonenden (informatieavond op 24 juni 2015), grondeigenaren en het centrummanagement. Het voorkeursscenario is het resultaat van deze gesprekken en het samenvoegen van de positieve aspecten van de vier eerder opgestelde scenario's.

8. Referendabel

Het voorstel is referendabel: ja ☐ nee ☒

9. Gewijzigd besluit na behandeling in de commissie

10a. Bijlagen:

1. Rapport Scenario's Studiegebied KVL-terrein d.d. 2 november 2015
2. Afbeelding Voorkeursscenario (Scenario 5).
3. Afbeelding *Aansluiting Studiegebied op KVL-terrein*: gevolgen woningen
4. Verslag workshop studiegebied KVL-terrein d.d. 16 oktober 2014

Oisterwijk 3 november 2015,

Het college,

de secretaris,

Ineke Depmann

de burgemeester,

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van het voorkeursscenario van het studiegebied als kader voor de ontwikkeling van het gebied.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 november 2015,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 15/83 ;

gelet op:

De doelstellingen voor het studiegebied;

- 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 omwonenden in beeld brengen.

Het rapport *Scenario's Studiegebied KVL-terrein* d.d. 2 november 2015, waarin de doelstellingen voor het studiegebied hebben geleid tot scenario 5 als voorkeursscenario.

besluit :

- Scenario 5 uit bovengenoemd rapport vast te stellen als voorkeursscenario.
- Het voorkeursscenario als kader vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van het studiegebied.
- Een budget beschikbaar te stellen van € 80.000 voor de voorbereiding van de exploitatie van het gebied.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
17 december 2015

de griffier,

de voorzitter,

Nelleke van Wijk

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van het voorkeursscenario van het studiegebied als kader voor de ontwikkeling van het gebied.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 november 2015,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 15/83 ;

gelet op:

De doelstellingen voor het studiegebied;

- 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 omwonenden in beeld brengen.

Het rapport *Scenario's Studiegebied KVL-terrein* d.d. 2 november 2015, waarin de doelstellingen voor het studiegebied hebben geleid tot scenario 5 als voorkeursscenario.

besluit :

- Scenario 5 uit bovengenoemd rapport vast te stellen als voorkeursscenario.
- Het voorkeursscenario als kader vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van het studiegebied.
- Een budget beschikbaar te stellen van € 80.000 voor de voorbereiding van de exploitatie van het gebied.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 17 december 2015

de griffier,



Nelleke van Wijk

de voorzitter,



Hans Janssen