

<b>Gemeente Leusden</b>
<b>Ingekomen</b> <b>15 OKT. 2014</b>
<b>Reg.nr.:</b>

# heijmans

## VASTGOED

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Leusden  
Postbus 150  
3830 ADLEUSDEN

Datum	10 oktober 2014	Contactpersoon	ir. J.C.M.W. Jaske
Onderwerp	Vervolg gebiedsontwikkeling De Biezenkamp	Telefoon	+31 (0)33 450 24 13
Ons kenmerk	20141010u-B&W Leusden-De Biezenkamp	E-mail	sjaske@heijmans.nl

Geacht College,

Met dit schrijven verzoekt Heijmans het College om medewerking aan een gewijzigd plan voor de voltooiing van de vernieuwing van winkelcentrum De Biezenkamp, in het bijzonder de voorgenomen nieuwbouw van het bouwblok Biezentijn, oftewel blok B. Wij stellen u voor af te zien van de realisatie van dit bouwblok en in plaats daarvan de vernieuwing van De Biezenkamp af te ronden met een alternatief plan dat kwalitatief gelijkwaardig is maar wel haalbaar en beter uitvoerbaar dan het huidige plan.

Het blok B zou gedeeltelijk moeten worden gerealiseerd op de plaats van de bestaande bebouwing, wat de sloop van het volledige U-blok vereist. Hiervoor is verwerving van het in het U-blok gelegen pand Ossensteegje 5 noodzakelijk. De onteigeningsprocedure is 3 jaar geleden opgestart. In afwachting van de sloop is het U-blok grotendeels leeg komen te staan. Achterstallig onderhoud aan de woon- en winkelpanden heeft geleid tot de thans troosteloze en een voor winkelend publiek weinig uitnodigende aanblik.

De concrete aanleiding voor het voorstel tot de planaanpassing wordt gevormd door het in augustus jl. in cassatie gaan van de bewoners van Ossensteegje 5 tegen de uitspraak van het gerechtshof in het hoger beroep van de onteigeningsprocedure. Ten gevolge hiervan wordt de onteigeningsprocedure met nog een jaar verlengd, wellicht zelfs langer. Het is niet mogelijk vooraf zekerheid te verkrijgen over de uitkomst van de procedure. Deze voortdurende onzekerheid heeft nadelige effecten op de leefbaarheid en commerciële aantrekkelijkheid van het winkelcentrum en is schadelijk voor de financiële positie van zowel Heijmans als haar lokale partners (ondernemers en vastgoedeigenaren in De Biezenkamp). Een succesvolle voortzetting van de vernieuwing van De Biezenkamp vraagt om actie. Met dit plan wordt een positieve impuls gegeven aan wonen, ondernemen en winkelen in De Biezenkamp.

De redenen voor Heijmans om op zoek te gaan naar alternatieven zijn:

- ondanks de reeds gerealiseerde nieuwbouw is de leefbaarheid van het winkelcentrum op dit moment verre van optimaal;

- het kunnen bieden van duidelijkheid en perspectief aan LIDL. In blok B was de afname beoogd van een winkelruimte door LIDL. De komst van LIDL draagt in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. LIDL heeft ook aangedrongen op spoedige duidelijkheid omtrent haar permanente vestiging in De Biezenkamp;
- de financiële haalbaarheid van blok B is zwaar onder druk komen te staan door de lopende oteigeningsprocedure. Vanwege de vertraging is tussentijds de koopovereenkomst tussen Heijmans en een belegger voor de afname van de 47 vrije-sector huurappartementen en parkeerplaatsen in Biezentijn ontbonden.

Een en ander heeft ons doen besluiten om mogelijke alternatieve scenario's te onderzoeken. Het onderzoek omvatte het identificeren en onderling vergelijken van een aantal ontwikkelingsmodellen. De afwegingsmatrix in Bijlage 1 verschaft hier nader inzicht in.

Als resultaat van de afwegingen wordt voorgesteld om een nieuw bouwblok te ontwikkelen: blok L. Realisatie van dit blok, gelegen tussen het bestaande U-blok en de Marcuskerk, kan geschieden met het instandhouding van het U-blok.

Op de begane grond van het L-blok is de LIDL supermarkt voorzien, met daarop aan de zuid-/westzijde drie lagen appartementen. Omliggend zullen op straatniveau parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ter toelichting is in Bijlage 2 het schetsontwerp bijgevoegd.

De eerste stedenbouwkundige studies tonen aan dat belangrijke eisen en wensen ten aanzien van stedenbouw, verkeersafwikkeling en parkeren in dit nieuw te ontwikkelen plan goed of zelfs beter oplosbaar zijn. Bij de verdere planuitwerking lijken ook geen nadelige aspecten in het verschiep te liggen voor milieu, geluid, veiligheid en woonklimaat. Graag werken we het plan verder uit waarbij we voorstellen de volgende kaders en aandachtspunten te hanteren:

- Met het nieuwe plan verwachten wij De Biezenkamp een kwaliteitsimpuls te kunnen geven. De stedenbouwkundige uitgangspunten (realisatie van het winkelplein, beëindiging van de zichtas Asschatterweg, het beeldkwaliteitskader architectuur) blijven ongewijzigd, het plan zelf wijzigt wel.
- Door minder appartementen te realiseren is een kostbare ondergrondse parkeergarage niet langer nodig. Overigens zijn in De Biezenkamp al twee ondergrondse parkeergarages aanwezig, welke nog niet optimaal benut worden. Deze kans willen wij graag met u en de eigenaren van de parkeergarages benutten in de verdere planuitwerking.
- Het nieuwe plan wensen wij te realiseren binnen het kader van de nu toegestane plancapaciteit aan m2 detailhandel. Dat vraagt om een nadere uitwerking en mogelijk herbestemming van bepaalde delen van het te handhaven U-blok. Wij willen dat met u ter hand nemen. Het bestaande U-blok dient weer aantrekkelijk gemaakt te worden. Hier willen we in samenwerking met belanghebbenden mee aan de slag.
- Wij verwachten het plan te kunnen realiseren binnen het kader van de parkeernormen die de gemeente in het huidige bestemmingsplan De Biezenkamp hanteert. Er lijken zelfs kansen om parkeerplaatsen binnen het plan logischer te situeren, met een betere benutting en aantrekkelijkheid tot gevolg.
- De verkeerskundige kaders van het plan kunnen gehandhaafd blijven. Wij zien kansen om een logische en veiliger oost-west fietsverbinding te realiseren dan nu in het bestemmingsplan is voorzien.
- De markt kan naar het winkelplein verhuizen, zoals ook in het oude plan was voorzien.

LIDL heeft enthousiast gereageerd op het plan en wij stellen voor om gezamenlijk met gemeente en LIDL de nadere planuitwerking te doorlopen, indien de gemeente het nieuwe plan eveneens omarmt.

Heijmans betreurt het dat noodgedwongen moet worden afgezien van het oorspronkelijk beoogde plan Biezentijn, maar beschouwt het ook als een kans op het doorbreken van de ontstane impasse in De Biezenkamp.

Wij hebben veel vertrouwen in de kwaliteit en uitvoerbaarheid van dit nieuwe plan. Door met u dit nieuwe plan nader uit te werken en te realiseren kan de vernieuwing van De Biezenkamp door Heijmans alsnog volledig worden afgerond.

Wij verzoeken de gemeente Leusden om mee te werken aan deze planwijziging en hiervoor in overleg met Heijmans en de andere belanghebbenden in De Biezenkamp een planologische procedure te starten.

Hoogachtend,  
Heijmans Vastgoed Amersfoort

  
Ir. J.C.M.W. Jaske  
Directeur

Bijlagen:

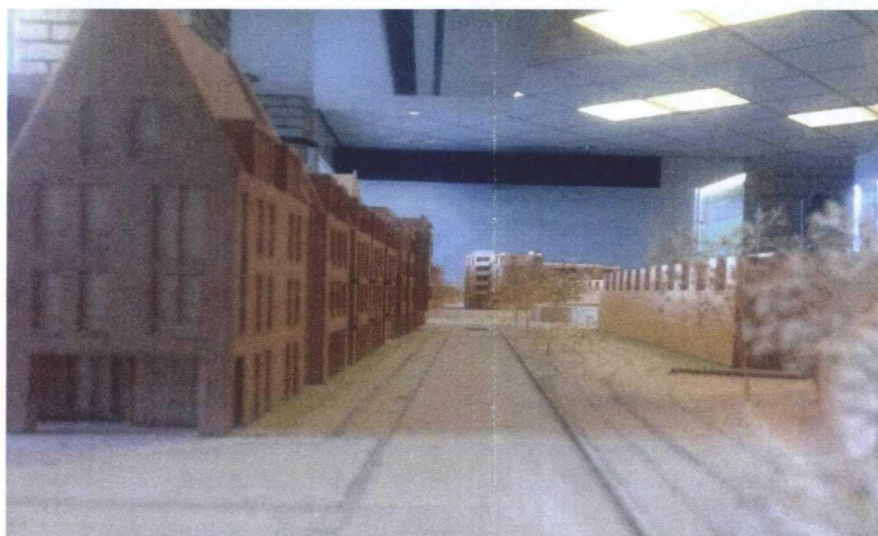
1. Afwegingsmatrix scenario's (1 pagina)
2. Schetsontwerpen (3 pagina's): vogelvlucht, plattegrond en impressie winkelplein



# BIJLAGE 1 - AFWEGING SCENARIO'S BLOK B/U

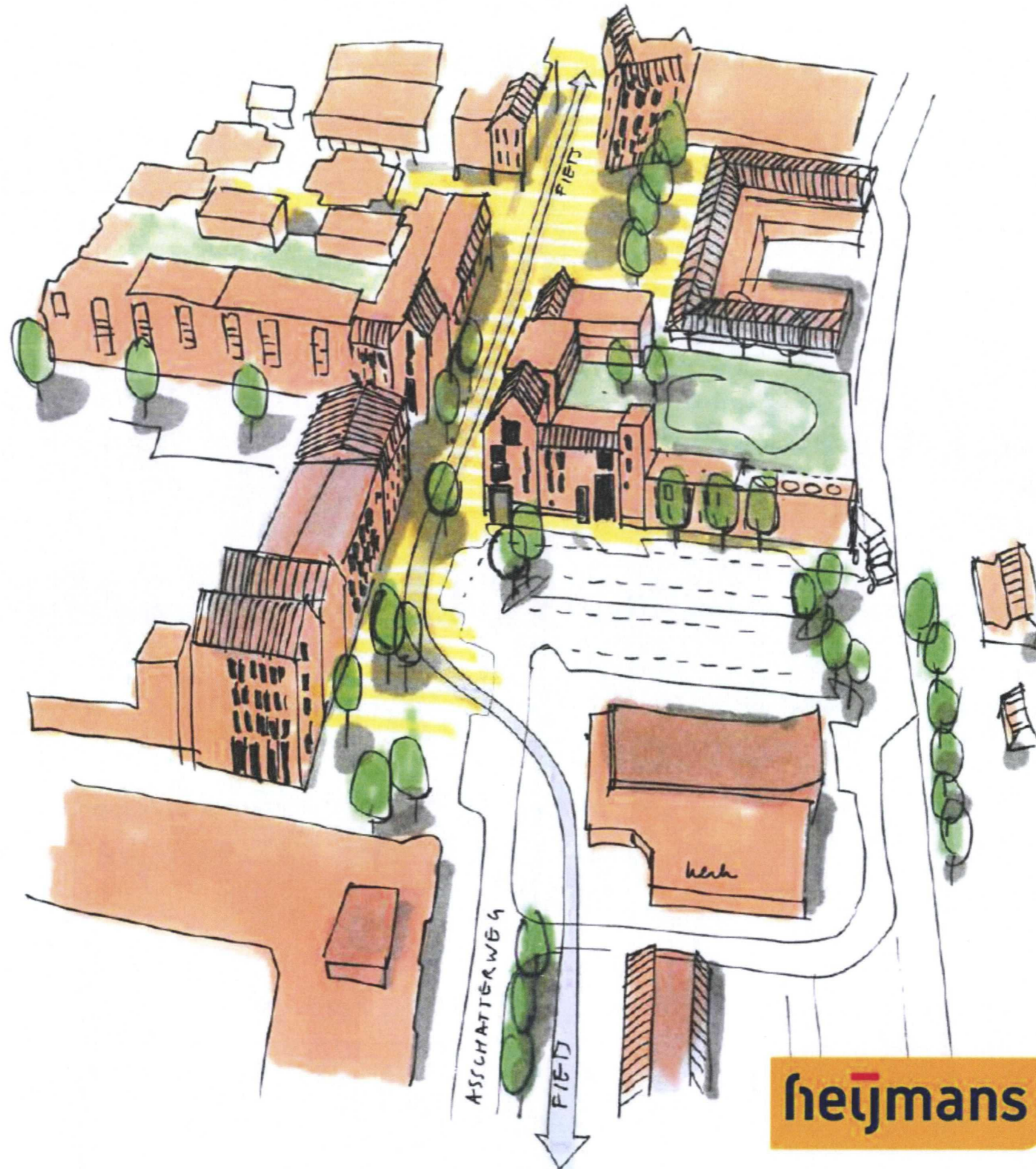
project: De Biezenkamp  
 datum: 2014  
 versie:

#	Scenario	Programma (indicatief)	beschrijving	Beoordeling haalbaarheid	CRITERIA									
					Resultaat €	Parkeerbalans	Verkeer		zekerheid	Stedenbouw	Winkels	Maatsch. draagvlak	Techn. / jur. inpasbaar	Risico's
							auto	fiets	komst LIDL					
1	<b>Blok B ongewijzigd</b> 47 app, 66 pp's, 2,400m2 bvo comm.	47 app + 8 egw 1.500 m2 LIDL, 800 m2 overig = 2.300 m2 tot. ca 62 pp kelder + 78 pp m.v. = 140 pp tot.	Plan met veel vrijesector woningen. Belegger heeft contract ontbonden wegens vertraging, dus groot afzetrisico en daling mogelijke opbrengst. Dure ondergrondse parkeergarage met koop-plaatsen (niet openbaar). LIDL entree erg dicht bij Jumbo. Mooi gebouw.	onhaalbaar. te duur voor Heijmans (groot verlies)	---	akkoord? (MFC excl kelder)  +	+	+	-	+	+	+	+	
2A	<b>Blok B zonder parkeerkelder</b> Lidl permanent benodigd parkeren op m.v.	47 app, 8 egw 1.500 m2 LIDL, 800 m2 overig = 2.300 m2 tot. 78 pp tot.	geen parkeerkelder, daardoor iets meer ruimte op BG. Tekort netto ca 900.000 lager dan met parkeerkelder. 2 woningen minder op brink bouwen om meer maaiveld parkeerplaatsen te kunnen maken. Afname aantal pp overall	minder wenselijk, mogelijk onhaalbaar. parkeerprobleem mogelijk onoplosbaar. LIDL blijft in onzekerheid tot onteigening een feit is (en haakt daardoor mogelijk helemaal af)	--	parkeren op m.v. en/of in blok C nader onderzoek	+	+	-	+/-	+	+	+	? afh. van parkeeroplossing
2B	<b>Blok B "Chinese" variant</b> om OS5 heen bouwen nog te ontwerpen		OS 5 laten staan, rest U blok slopen en nieuwbouw plegen om OS5 heen	onhaalbaar: juridische problemen te voorzien slechte stedenbouwkundige oplossing duur of technisch onmogelijk	PM	-	?	?	-	-	+/- afh. van invulling	?	?	kadastraal ivm ontsluiting achterzijde OS5?
3A	<b>Blok U zonder LIDL</b> opknappen, geen nieuwbouw verhuur winkels en woningen	8 app 1.100 m2 U-blok	"niks doen" U blok laten staan en opknappen (dat valt niet tot LIDL te verbouwen). Woningbouwprogramma op brink instandhouden. Minder winkel m2 dan in SOK voorzien.	Onwenselijk, Biezenkamp zal commercieel blijven kwakkelel indien geen 2e trekker zoals LIDL komt. Verliezen op U te nemen door Heijmans, problemen in bekostiging vernieuwing openbare ruimte	--	++	+	++	--	-	-	-	-	+
3B	<b>Blok U met LIDL permanent</b> Lidl op locatie Brink zie bijlage buro vdGoes p.2, 3	18 app nieuw + 7 app U-blok 1.800 m2 LIDL + 1.100m2 U-blok 111 pp m.v. tot.	Blok U instandhouden en opknappen. Een LIDL met appartementen op de Brink. Kwaliteit gelijkwaardig aan oorspronkelijke plan. Afname aantal woningen, toename m2 retail. Optie om (veel) later alsnog U blok te herontwikkelen.	meest haalbare scenario, nog steeds tekort volgens Heijmans. Toename aantal m2 winkels (600 m2 )mogelijk problematisch	-	+	+	++	+	+	+	+/-	+	+
4	<b>Blok B en Brink herontwikkelen</b> permanente LIDL zie bijlage buro vdGoes p.4, 5	24+12 app nieuw 1.800 m2 LIDL + 1.800m2 U-blok 111 pp m.v. tot.	wel slopen U blok maar concept blok B loslaten. Kan diverse vormen krijgen, 1 uitgewerkt in schets	Onteigening nodig, dus onzeker. In de uitgewerkte variant veel te veel m2 winkel. Financieel lastig.	--	+/-	+	+	+	+/-	+	-	-	beter indien minder m2 retail



*Handwritten signature or mark in blue ink.*

BIJLAGE 2: Schetsontwerp



vogelvlucht De Biezenkamp

59



*plattegrond De Biezenkamp (winkelruimte evt. gedeeltelijk te voorzien van groendak)*





heijmans

*een impressie van het mogelijk toekomstig aanzicht van het winkelplein De Biezenkamp*