

Datum: 24 november 2014
Locatie: Marcuskerk, Leusden

Aanwezigen namens de gemeente Leusden:

- J. Overweg wethouder
- M. ter Bals
- J. van den Brink
- I. Boone
- C.M. Blom
- H. Pullen dagvoorzitter

Aanwezig namens Heijmans:

- J. Mulder
- A. Miltenburg
- R. Jansen

Overige aanwezigen:

- C. van der Goes stedenbouwkundige

1. Inleiding avond: doel, programma en voorstellen aanwezigen

Henk Pullen opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen van harte welkom. Hij is voor vanavond ingehuurd als voorzitter. Doel is informatie verstrekken over de nieuwe stap in de plannen voor de Biezenkamp.

Er wordt een verslag gemaakt en dat wordt op de website geplaatst.

Het merendeel van de aanwezigen zijn bewoners. Daarnaast zijn enkele ondernemers en raadsleden aanwezig. Er is geen pers aanwezig.

2. Noodzaak planwijziging en proces (inclusief tijdpad) door Jan Overweg, wethouder

Jan Overweg zegt dat vandaag, 24 november 2014, gestart is met de sloop van basisschool De Kleine Beer. Het college wil dat de Biezenkamp wordt voltooid. Het gebied gaat anders langzamerhand achteruit. Binnenkort wordt gestart met de bouw van MFC Atlas. Dan blijft het U-blok over. Heijmans heeft de gemeente verzocht de sloop van het U-blok in heroverweging te nemen. Daar wordt vanavond een toelichting op gegeven.

De doelstelling blijft onveranderd. Een mooi winkelcentrum met een plein in het midden. De Biezenkamp is nu halverwege de uitvoering en er is zicht op de toekomst. De bouw van de Biezantijn (Blok B) is niet meer haalbaar. Daardoor komt het contract met de supermarkt Lidl in gevaar. Onder de huidige omstandigheden kost het blok Biezantijn meer dan het oplevert. Het college kiest ervoor om het U-blok te renoveren. Naast het U-blok komt dan ruimte voor de bouw van de nieuwe supermarkt Lidl. Het college heeft wel aantal randvoorwaarden waar de nieuwe plannen aan moeten voldoen.

Heijmans heeft aangegeven dat de Biezantijn niet haalbaar meer is en wil een nieuw plan ontwikkelen. Het college stelt de raad voor hierin in mee te gaan. Als dit plan wordt doorgezet, heeft dat consequenties voor de onteigening. Als de raad akkoord gaat, wordt er zo snel mogelijk een nieuw plan ontworpen. Daartoe wordt ook een klankbordgroep opgezet, zodat

mensen mee kunnen denken. De raad besluit 18 december 2014 over het collegevoorstel Planwijziging Biezenkamp.

Vraag: Hoe gaat de infrastructuur straks lopen, met name het fietspad? (Het antwoord komt later op de avond aan de orde bij infrastructuur)

Vraag: Het plan is geheel tegenstrijdig. Waarom is de Biezantijn niet meer haalbaar?

De heer Ter Bals zegt dat het college een nieuw plan wil ontwikkelen om dezelfde doelstellingen te realiseren zoals die in 2005 bij het Masterplan Biezenkamp zijn opgesteld. Daarin staat onder meer het realiseren van een aantrekkelijk centrum en het realiseren van woningbouw. Heijmans heeft de gemeente geïnformeerd dat blok B (Biezantijn) niet meer uitvoerbaar is. Dus moet nu op alternatieve wijze het aantrekkelijke centrum worden gerealiseerd. Er ligt een collegevoorstel waarin een aantal randvoorwaarden zijn opgenomen. Voor de gemeente is het belangrijk dat als blok B niet wordt gerealiseerd, het plein er wel komt. De bebouwing moet in evenwicht zijn met de rest van de bebouwing. Het U-blok moet worden getransformeerd. Hoe dat gebeurt, is nu nog niet bekend. De meeste winkels en appartementen in het U blok zijn of worden eigendom van de gemeente. Er moet een andere manier worden verzonnen om de eigenaren van de woningen die niet in het bezit van de gemeente zijn, hun vastgoed weer toonbaar te laten maken.

Spreker ligt de nieuwe plannen toe via diverse tekeningen in zijn presentatie. Oorspronkelijk waren er 47 appartementen gepland in blok B. Daaronder waren winkels gepland met in het midden een plein. Naast het nieuwe blok B was een plein met parkeervoorzieningen gepland en 8 eengezinswoningen.

In het te wijzigen plan zal blok L komen, daar is de Lidl gepland. In de nieuwe plannen zijn circa 18 woningen opgenomen. Om aan de parkeernorm te voldoen is er geen parkeergarage nodig. Op dit moment is er geen aanleiding om een andere parkeernorm te hanteren dan bij het vorige plan. Doorgaand fietsverkeer op de Biezenkamp is niet nieuw, dat is er al jaren op de Biezenkamp. Fietsers kiezen altijd voor de kortste weg van A naar B en dat is dwars over de Biezenkamp. Daar moet in het nieuwe plan rekening mee worden gehouden.

In de randvoorwaarden is opgenomen:

- genoeg parkeerplaatsen op de juiste plek
- er moet ruimte zijn voor doorgaand fietsverkeer
- de bevoorrading van winkels moet veilig met zo min mogelijk overlast
- de markt moet op het plein worden gehuisvest
- er mag niet meer vierkante meters winkelruimte komen dan in het vorige plan was voorzien
- er lag een opdracht voor veel bijzondere woonvormen, zoals sociale huur en woonruimte voor ouderen. Er zijn nu al meer sociale huurwoningen gerealiseerd dan aanvankelijk de bedoeling was.
- Heijmans wil nu vrijesectorwoningen realiseren (koop en huur)
- participatie van belanghebbenden

In de uitwerking moet rekening gehouden worden met de kaders. Als de raad het raadsvoorstel heeft goedgekeurd, willen de gemeente en Heijmans een klankbordgroep oprichten, waarin de verschillende belanghebbenden zijn vertegenwoordigd.

De stappen voor de komende tijd zijn:

- 4 december 2014 Informatieronde raad. Inwoners kunnen zich aanmelden daarvoor in te spreken;
- 18 december 2014 is het raadsbesluit;
- Eerste kwartaal 2015: plan maken met de klankbordgroep;

- Presentatie plan via een informatieavond;
- Ontwerpbestemmingsplan rond de zomer 2015;
- Definitief bestemmingsplan najaar 2015;
- Start van de bouw voorjaar 2016.

De zaal wordt in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

Vraag: Diverse mensen hebben jarenlang met de gemeente om tafel gezeten om de 'oude' plannen te maken. Die plannen worden nu in twee maanden tijd van tafel geveegd. Heijmans is niet in staat gebleken het laatste pand in het bestaande U-blok te verwerven. Met het opknappen van het U-blok willen de gemeente en Heijmans in 2016 starten. Is er dan geen probleem meer met de eigenaar die nu niet wil verkopen?

De heer Mulder geeft aan dat alle 47 appartementen uit blok B waren verkocht aan een belegger. Deze partij wilde graag dat Heijmans zou starten met de bouw, maar zoals bekend is er vertraging opgetreden. In de contracten was een ontbindende voorwaarde: de bouw moest zijn gestart voor 1 januari 2014. Die partij is nu afgehaakt. Daarnaast had Heijmans ook te maken met de financiële crisis. De opbrengsten zijn daardoor dermate gedaald dat de bouw van blok B niet meer haalbaar is. De belegger is afgehaakt, maar de Lidl wil zich daar nog steeds vestigen. Daarom wil spreker alsnog een impuls geven moet worden aan de Biezenkamp door het U-blok te renoveren en te kijken naar een andere plek voor de Lidl.

Vraag: het probleem van de onteigeningsprocedure is bekend. Nu wordt het U-blok gerenoveerd. Is voor de renovatie ook de medewerking nodig van de mensen waarvoor de onteigeningsprocedure loopt? Zijn zij in staat de renovatie tegen te houden?

De heer Mulder antwoordt dat naast de gemeente en Heijmans nog enkele andere andere eigenaren in het U-blok zijn. Die kunnen niet gedwongen worden mee te doen bij een opknapbeurt. Het U-blok bestaat uit losse panden en du niet uit een gezamenlijke VvE.

Vraag: Wie gaat de opknapbeurt van het U-blok betalen?

De heer Mulder antwoordt dat Heijmans de opknapbeurt voor zijn rekening neemt.

Vraag: Aan de achterkant van het U-blok is weinig ruimte. Wordt het Ossensteegje doorgetrokken als verbinding tussen de Asschatterweg en de Zwarteweg? (Het antwoord komt later op de avond aan de orde bij infrastructuur)

Vraag: Heeft de gemeente ook juridische mogelijkheden om een "rotte kies" in het blok aan te pakken als de eigenaar niet meewerkt?

De heer Ter Bals antwoordt dat er juridische mogelijkheden zijn als het pand onveilig is. Dan kan de gemeente daarop handhaven.

De voorzitter vraagt of het huidige plan op enige manier nog haalbaar is.

De heer Mulder antwoordt dat niet meer haalbaar is.

Vraag: Komt er op het U-blok nog sociale woningbouw of wordt het vrijesectorbouw? Heijmans neemt de renovatie van het U-blok voor zijn rekening, maar ergens moet die investering door Heijmans worden terugverdiend.

De heer Mulder antwoordt het U-blok niet hoeft te worden gesloopt. Doordat er geen nieuw duur gebouw wordt neergezet, wordt er veel geld bespaard. Als er appartementen worden gebouwd die dusdanig duur zijn dat niemand deze koopt, heeft Heijmans een probleem. De

appartementen in het U blok zijn nu koopappartementen of particuliere verhuur, dus geen sociale huur.

Vraag: Waarom zouden de bewoners die de plannen nu tegenwerken wel mee willen werken aan de nieuwe plannen? Hun medewerking is essentieel voor de realisatie van de nieuwe plannen.

De heer Mulder zegt dat er een mooi U-blok moet komen. Of ze meewerken is niet bekend. Het huis krijgt een meerwaarde door renovatie, maar het is aan de eigenaar of deze meewerkt.

Vraag/opmerking: Een van de voordelen van dit plan is een groter plein. Naast het U-blok is de nieuwbouw van de Lidl gepland. Houd er rekening dat de Biezenkamp in een oost-westverbinding ligt.

Vragen over de verkeersafwikkeling rond de Biezenkamp:

Vraag: Hoe is de verkeersafwikkeling aan de achterzijde (Ossensteegje) van de Biezenkamp geregeld? Het is een doorsteek van Asschatterweg naar de Zwarteweg.

De heer Ter Bals antwoordt als dit steegje als verbinding wordt gezien deze doorsteek verbreed moet worden. Dat is niet het plan. De Asschatterweg is in 2010 afgesloten. Doorgaand verkeer hoort niet door de Biezenkamp te rijden maar over de bredere wegen groene zoom, noorderinslag, randweg e.d. De bedoeling van het Ossensteegje is dat fietsers en auto's de achtergelegen parkeerplaats kunnen bereiken. Als er te veel doorgaand verkeer komt moeten daar maatregelen tegen worden getroffen.

Vraag: De Lidl zal eisen stellen aan de bevoorrading. Daarvoor is veel ruimte nodig. Zij zullen ook geen genoeg nemen met een bevoorrading 's morgens tussen 09.00 en 10.00 uur.

De heer Ter Bals antwoordt dat de Lidl een goede bevoorrading nodig heeft. In de oorspronkelijke plannen was een inpandige bevoorrading voorzien. Maar de gemeente stelt ook eisen aan de Lidl. Het is goed dat daar een supermarkt komt, maar er mag geen overlast worden veroorzaakt. Daarop wordt getoetst en daarvoor wordt gezamenlijk naar een oplossing gezocht.

Vraag: Het zou prettig zijn als de fietsers door het Ossensteegje worden geleid. Nu wordt gezegd: fietsers fietsen nu eenmaal door het winkelcentrum, dus dat moet maar getolereerd worden. Op de Hamershof mag ook niet worden gefietst. Op het huidige winkelcentrum is een fietspad aangelegd en nog worden voetgangers omver gereden.

Vraag/opmerking: Het Ossensteegje is voor het verkeer nu al een racebaan. Er is nog niets gebeurd, maar het is een smal steegje en er moeten duidelijke maatregelen voor worden getroffen. Het steegje geeft veel overlast door lawaai en stank.

Vraag: Het plan is dat er in 2016 wordt gestart met de renovatie. Waarom dan pas en niet nu gelijk?

De heer Ter Bals antwoordt dat nu nog niet bekend is hoe ingrijpend de panden aangepakt wordt. Ook moet op met de andere eigenaren afspraken gemaakt worden over wat er precies moet gebeuren. Het kost geld, maar de uitstraling van de Biezenkamp is ook belangrijk. Daar moet een plan voor gemaakt worden. Dat kost allemaal tijd. Overigens is het goed voorstelbaar dat al in 2015 met verbouwen/reoveren wordt begonnen.

Vraag: Er is een bestemmingsplan gemaakt voor het gebied. Passen de nieuwe plannen binnen het bestemmingsplan?

De heer Ter Bals kan op dit moment niet aangeven of er een nieuw bestemmingsplan nodig is om het U-blok aan te pakken. De reden dat niet direct gestart kan worden, is dat niet alle panden in eigendom van de gemeente zijn. Er moet met de eigenaren samen een plan gemaakt worden. Er moet zeker wel een nieuw bestemmingsplan komen om blok L te kunnen bouwen

Vraag: Waar moet de raad over oordelen? Hij had het sympathieker gevonden als er plannen werden getoond hoe het U-blok zou worden opgeknapt. Het U-blok is 49 jaar oud. Het probleem van de Biezenkamp is, als het parkeerterrein aan de Asschatterweg vol is er een doorsteek moet zijn naar het achterliggende parkeerterrein. Er moet een verkeerscirculatie mogelijk zijn rond de Biezenkamp.

Wethouder Overweg antwoordt dat de raad het college ruimte moet geven om de nieuwe plannen verder uit te werken. Daarvoor is een raadsbesluit nodig.

Vraag: Wat als de raad geen toestemming geeft voor een verdere uitwerking van de plannen?

Wethouder Overweg zegt dat Heijmans heeft aangegeven dat het oude plan niet meer realiseerbaar is. De raad kennende zal deze aangeven dat er dan een goed alternatief moet komen.

Vraag: Als het plein zo belangrijk is, waarom is daar dan nog steeds een gazon? Waarom is de markt nog niet verplaatst naar het plein?

De heer Mulder zegt dat daar in afwachting van de bouw van Blok B een gazon is aangelegd. Dit is destijds gedaan om het aanzicht van de Biezenkamp te verbeteren. Bij harde wind werden de bezoekers van het winkelcentrum bijna "gezandstraald". Als het U-blok nu wordt gehandhaafd, kan snel worden gestart met de inrichting van het plein. Maar eerst moeten de panden worden gerenoveerd voordat aan de afwerking van het plein wordt begonnen, en het ontwerp van het plein moet worden aangepast.

Vraag/opmerking: Kan de Biezenkamp nu in een keer goed worden aangelegd met goede voorzieningen?

Vraag/opmerking: Het is goed dat de plannen worden ontwikkeld. Er moet ook rekening worden gehouden met de omgeving en de inrichting. Mensen met een beperking moeten het winkelcentrum goed kunnen bereiken.

Vraag: Er is nu een parkeerplaats bij het zorgcentrum 't Hamersveld. Zorg voor voldoende parkeerplaatsen, zodat het winkelend publiek de auto niet bij het zorgcentrum parkeert. Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid van voetgangers, mensen met rollators of een scooter.

De heer Mulder zegt dat hier rekening mee wordt gehouden.

Vraag: Er wordt veel zorg geuit over fietsers en brommers op de Biezenkamp. Kan het fietspad ondergronds worden aangelegd?

De heer Boone heeft zich niet voorbereid op deze vraag. Het is een kostbare optie. Waar moet het fietspad gaan dalen en waar komt het weer omhoog. Daar moet goed over worden nagedacht. Maar de zorg wordt zeker door de gemeente onderkend.

Vraag: De Biezenkamp kent veel horeca. Terrassen kunnen de horecafunctie versterken. Zijn mooie terrassen realiseerbaar op de Biezenkamp?

De heer Ter Bals antwoordt dat zit zeker mogelijk is.

Vraag: De basisschool De Kleine Beer wordt nu gesloopt. Hoe lang gaat het duren voordat daar wordt gebouwd. Wat wordt er gedaan om dat terrein niet te laten verpauperen.

De heer Mulder zegt dat deze school achter het geplande MFC ligt. Daar staan woningen gepland. Volgens plan worden daar vanaf 2016 woningen gebouwd. Daar moet nog een bestemmingsplanwijziging voor komen.

Vraag/opmerking: De omgeving van De Kleine Beer is een bijzonder groene omgeving. Die groene omgeving is langzamerhand wel aan verdwijnen. De gemeente moet goed nadenken over het behoud van groen in die woonomgeving. Zorg ervoor dat in afwachting van de bouw het terrein er netjes bij ligt.

Vraag: Hoe zit het met het aantal vierkante meters winkeloppervlak. Hoeveel vierkante meter was er beschikbaar in het plan waarin blok B nog wel werd gebouwd en hoeveel meter komt er beschikbaar nu het U-blok wordt gerenoveerd en de Lidl een aparte winkelruimte krijgt?

De heer Ter Bals antwoordt dat in het bestemmingsplan uit 2011 extra vierkante meters winkelruimte zijn opgenomen ten opzicht van de oude situatie van voor de start van de herontwikkeling Biezenkamp. In het nieuwe plan blijft het maximale aantal vierkante meters winkelruimte hetzelfde.. Er zijn dus grenzen gesteld aan het totale oppervlak winkelruimte.

Vraag: Kan bij het vormen van een klankbordgroep ook worden gedacht aan de omwonenden van het gebied Kleine Beer. Nu wordt alleen gedacht aan bewoners van de noordzijde, kunnen de bewoners aan de zuidzijde daarbij ook worden betrokken?

De heer Ter Bals zal dit meenemen, mogelijk kan hiervoor nu ook al een klankbordgroep worden opgericht..

Opmerking: Vanavond is vaak het woord gemeenteraad regelmatig gevallen. Voor raadsleden is de informatiebijeenkomst van 4 december a.s. heel belangrijk. Daar kunnen raadsleden vragen stellen aan de wethouders. Als de aanwezigen voor 4 december a.s. nog vragen hebben kunnen zij een van de raadsleden te benaderen. De raad is het hoogste orgaan binnen de gemeente en om tot goede besluitvorming te komen heeft de raad de inwoners nodig.

Er zijn formulieren aanwezig waarop aanwezigen hun op- en aanmerkingen kunnen meegeven aan de projectorganisatie. Die opmerkingen worden ook ter beschikking gesteld aan de raad.

Vraag: Als de Asschatterweg wordt aangepakt, hoe zit het dan met de bereikbaarheid van de Biezenkamp?

De heer Ter Bals antwoordt dat daarvoor nog een plan wordt opgesteld. Er zal overlast zijn, maar het winkelcentrum blijft bereikbaar.

De voorzitter wil een kleine peiling houden onder de aanwezigen. Het merendeel van de aanwezigen kan achter de plannen staan.

De voorzitter resumeert:

- Houd bij de bevoorrading van de nieuwe supermarkt rekening met de verkeersoverlast Ossensteegje.
- Er is zorg over de veiligheid vanwege fietsers die nu over het plein worden geleid.
- Als de Biezenkamp (U-blok) wordt gerenoveerd, doe het dan direct goed.
- Er volgt nog een uitnodiging voor de klankbordgroep. Niet iedereen kan daarin zitting nemen. Mensen kunnen zich daarvoor via de gemeente opgeven. Voor de centrale bijeenkomst wordt iedereen weer uitgenodigd.

Wethouder Overweg zegt dat het doel van de avond was informatie verstrekken over het idee renovatie van de Biezenkamp. Het college staat open voor suggesties en de wethouders zijn ook bereikbaar via de wekelijkse spreekuren.

5. Sluiting

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 21.15 uur.