

**Verslag** van de Avond van Leusden, informatieronde de Biezenkamp op 4 december 2014 in de raadzaal van het gemeentehuis te Leusden

Aanwezig: Fractieleden  
De heren F.M.J. Anten (GroenLinks-PvdA), G.J. Bosland (ChristenUnie-SGP), J.G. van Halderen (D66), en W.R. Vos (CDA)  
Mevrouw M.E. Mellink (VVD)  
Voorzitter  
De heer K. Roskam  
Griffier  
Mevrouw T. Overeem  
Namens college en gemeente  
De heer J. Overweg, wethouder  
Tevens aanwezig:  
M. ter Bals, beleidsmedewerker  
De heren G. van de Essenburg en T. van Daatselaar, Belangengroep aanwonenden Noordzijde

Verslag: Mevrouw C.J. Velt (MKW secretariaatsservices)  
Pers: Afwezig  
Publiek: Aanwezig

<b>Agenda</b>	<b>Verslag</b>
Opening	<p>De <b>voorzitter</b> opent de informatieronde om 20.00 uur. Het college vraagt de raad in te stemmen met het ontwikkelen van een alternatief plan waarmee de vernieuwing van winkelcentrum de Biezenkamp kan worden afgerond. Er komt dan op de plek van het U-blok geen nieuw appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage, commerciële ruimten op de begane grond en daarboven vier woonlagen met in totaal 47 appartementen. In plaats daarvan wordt het U-blok opgeknapt en komt er nieuwbouw tussen het bestaande U-blok en de Marcuskerk. Op de begane grond is daar ruimte voor Lidl gepland.</p> <p>Het college stelt de raad voor om stedenbouwkundige, architectonische en verkeerskundige kaders vast te stellen zodat het nieuwe bouwblok kwalitatief gelijkwaardig wordt aan het oude plan. Het plan is nog maar een eerste schets. Bij de verdere uitwerking worden omwonenden en ondernemers begin volgend jaar nauw betrokken.</p> <p>Het college vraagt de raad ook om toestemming een bestemmingsplanprocedure op te starten én om geen verweer te voeren in de cassatieprocedure bij de Hoge Raad. De keuze om het U-blok niet te slopen, betekent namelijk dat er geen aanleiding meer is om de onteigeningsprocedure voort te zetten.</p> <p>De vragenlijst van de belangengroep aanwonenden Noordzijde is via de griffie naar de raadsleden verstuurd.</p>
De Biezenkamp 20.00 – 21.30 uur	<p>De heer <b>Van de Essenburg</b> van de Belangengroep Noordzijde komt op voor de belangen van de bewoners Lijsterbeslaan. Doel en kern waren elf jaar geleden het vervangen van het U-blok door een representatief buurtwinkelcentrum. De gemeente heeft in een democratisch proces een prima plan voor de vernieuwing van de Biezenkamp ontwikkeld. Zonder enige vorm van overleg is in oktober 2014 een nieuw plan voor dit project door de projectontwikkelaar voorgesteld. Het oude U-blok wordt opgeknapt. Hij verzoekt de raad niet met de planwijziging akkoord te gaan en eerst te onderzoeken wat de consequenties zijn van de planwijziging en de leefbaarheid aan de Noordzijde te waarborgen. Er is onvoldoende aandacht be-</p>

---

steed aan de verkeerssituatie.

Is een tweede supermarkt daar wel gewenst. De compactheid van de Biezenkamp dreigt door de nieuwe plannen te verdwijnen. Hij meent dat de raad te snel moet beslissen over de nieuwe plannen. Hij is bang dat het oude U-blok een bouwval blijft.

Sinterklaas spreekt de wethouder Overweg toe over de situatie in de Biezenkamp. Hij leest een gedicht voor en overhandigt de wethouder een kist over de Samenleving Voorop.

De heer **Van Daatselaar** zegt dat het feit dat het nu niet lukt het U-blok te slopen en daarvoor nieuwbouw te plaatsen wordt veroorzaakt omdat de gemeente niet alle panden in eigendom heeft gekregen. Met welk recht denkt de gemeente het U-blok te kunnen renoveren zonder alle panden te verkrijgen. Er is geen enkele zekerheid dat dit gaat lukken.

De heer **Van de Essenburg** zegt dat door de aanzuigende werking van de Lidl de leefbaarheid van de buurt in gevaar komt. Door de vergroting van het winkelcentrum en het nauwe Ossensteegje in combinatie met de Lidl geeft dat een behoorlijke extra belasting ten opzichte van de huidige situatie. In de eerste plannen had de Lidl een inpandige laad- en losruimte. Nu lijkt het erop dat het Ossensteegje achter de Marcuskerk wordt doorgetrokken. Binnen het winkelcentrum ontstaat daardoor meer volume, dus meer vrachtwagens en meer verkeer. Zo ontstaat er een verlengde Asschatterweg, die dan Ossensteegje heet. Dat is voor de omwonenden niet acceptabel. De problemen zijn nu al erg groot.

De heer **Van Daatselaar** zegt dat de twijfel is veroorzaakt omdat de aanwonenden tot aan de informatieavond nog in de veronderstelling waren dat het om een plan ging. Tijdens die informatieavond leken de plannen al redelijk concreet te zijn. Daarover zijn de omwonenden niet geïnformeerd. Er is ook niet gevraagd of de omwonenden daarover een bepaalde gedachte hadden. Als de plannen doorgaan, krijgen de omwonenden inspraak via een klankbordgroep, dat waardeert hij zeer. De angst is ontstaan omdat een plan zo snel gewijzigd kan worden zonder dat bij het ontstaan van dat plan omwonenden zijn betrokken. De sprekers spreken namens 21 omwonenden.

Wethouder **Overweg** zegt dat het bij de Biezenkamp gaat om een project dat al langer loopt. Het project lag al twee jaar stil en daar moest voortgang in worden gemaakt. Dat is gedaan met de directbelanghebbenden, de eigenaren van het U-blok en de projectontwikkelaar die de gebiedsontwikkeling op de Biezenkamp doet. De projectontwikkelaar heeft een aantal scenario's opgesteld om het gebied vlot te trekken. Uiteindelijk bleef één scenario over. Daarbij is ook rekening gehouden met de omwonenden. De gemeente heeft ervoor gekozen eerst te communiceren met directbelanghebbenden. Nu het idee er ligt, heeft het college dit direct naar buiten gebracht. Voorafgaand aan de informatieavond zijn de eigenaren van het U-blok geïnformeerd. Vervolgens is de gemeente naar buiten getreden via de krant en Werk in uitvoering, het informatiekrantje voor de Biezenkamp. Het is een keuze hoe groot de cirkel moet zijn waarbinnen de omwonenden worden geïnformeerd. De gemeente heeft ervoor gekozen om mensen met een eigenaarsdeel binnen die cirkel te informeren.

De gemeente bedoelt met renoveren en opknappen hetzelfde. Daar zit wel

---

een stuk spanning op.

Heijmans is ervan overtuigd dat het een mooi pand moet worden. Daarover moeten wel goede afspraken worden gemaakt. Het idee is in een ruwe opzet naar buiten gebracht. Daarna wordt gekeken naar het U-blok en het L-blok (Lidl). Dat wil de gemeente doen in samenspraak met de omwonenden. Detailvragen kunnen nu niet worden beantwoord. Het college wil eerst de toestemming van de raad voordat de details verder uitgewerkt kunnen worden.

De eigenaren van Ossensteegje 5 zijn geïnformeerd. De enige reactie die op dit moment bekend is, is de reactie uit de krant. Er ligt een afspraak dat de gemeente geen direct contact heeft met de eigenaar omdat zij alleen via hun woordvoerder willen communiceren. Via dat kanaal is de eigenaar geïnformeerd.

De risicoanalyse ligt aan de kant van Heijmans. Zij gaan ontwikkelen. De eigendommen van de gemeente worden een-op-een verkocht aan Heijmans. Vooralsnog zijn er geen extra risico's voor de gemeente. In de uitwerking wordt gekeken wat dit precies inhoudt, zoals verkeer. Als daar extra risico's uit naar voren komen zal het college die melden. Op voorhand zijn er geen extra financiële risico's voor de gemeente.

De eigendommen liggen nu bij de gemeente. Zodra verder ontwikkeld gaat worden, komen deze panden in eigendom van Heijmans.

De raad heeft het college opdracht gegeven om het gebied rond de Biezenkamp te ontwikkelen. Het lukt niet om de plannen zoals die er lagen uit te voeren. Het gebouw kan niet worden neergezet en daarom wil het college een nieuw plan ontwikkelen. Daarvoor heeft het college een aantal kaders in het voorstel opgenomen. Langs de lijnen van dat kader wil het college een nieuw plan ontwikkelen. De scenario's zijn van Heijmans en het college heeft die scenario's bekeken. Om dat te ontwikkelen is een stedenbouwkundig plan nodig. Tevens wil het college dat er een mooi winkelcentrum komt, maar er moet ook vaart gemaakt worden met de plannen.

Er is een plaatje naar buiten gebracht en daarop is aangegeven dat het U-blok omgebouwd kan worden tot een mooi gebouw. Maar het plaatje gaat nu van tafel. Er moet een goed en mooi gebouw komen en er moet een L-blok worden ontwikkeld. Dat is het enige wat tot nu toe is afgesproken. Vervolgens gaat Heijmans aan de slag om aan te tonen dat het een mooi gebouw wordt. Hoeveel geld daarmee is gemoeid, is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het is aan Heijmans om met een mooi stedenbouwkundig plan te komen, waarin de het U- en het L-blok gelijktijdig worden ontwikkeld.

Er wordt een plan ontwikkeld en via de klankbordgroep kunnen de omwonenden laten weten wat zij daarvan vinden.

Er is een uitgangspuntennotitie hoe de Biezenkamp eruit moet komen te zien. Het 'oude' plan is niet langer haalbaar. Er is nu gekeken naar een plan dat realiseerbaar is volgens die uitgangspunten. Daar voldoet dit 'nieuwe' plan aan. Het plan wordt nu aan de raad voorgelegd om te kijken hoe dit verder ontwikkeld kan worden.

Vanavond is een belangengroep aanwezig. De gemeente wil graag met die mensen aan de slag om tot een mooi resultaat te komen. De ondernemers hebben een brief geschreven om aan te geven dat er tempo gemaakt moet worden met de plannen. Het college heeft voor deze ontwikkeling gekozen en hij denkt hiermee tegemoet te komen aan de wens om de Biezenkamp te ontwikkelen. De belangenafweging staat niet op schrift. Het college wil met de belanghebbenden en omwonenden in gesprek om te kijken hoe dit plan verder gebracht kan worden. Het college heeft een idee ontvangen en nu vraagt het college de raad toestemming om het plan verder te ontwikkelen. Daarna komen alle belangen in een vervolgproces bij elkaar.

Heijmans heeft een belang in de Biezenkamp. De schets die Heijmans heeft gemaakt is door de gemeente naar buiten gebracht. Vervolgens gaat de schets van tafel en wordt verder gewerkt aan de ontwikkeling van de plannen. Meer is er niet gedaan. Er ligt een idee en het college geeft uitgangspunten mee. Er komt een ontwikkeling en dan heeft de raad de mogelijkheid daar van alles van te vinden.

Het college heeft de vragen van de belangengroep Noordzijde gezien. Als de raad het college vraagt die vragen schriftelijk te beantwoorden, dan zal het college dat doen. De wethouder wil voorkomen dat er veel wordt heen en weer geschreven. Er kunnen vragen worden gesteld op de informatieavond en er is een informatiebijeenkomst geweest in de Marcuskerk. Met de omwonenden van de Rozenboom is ook goed contact. Zij willen graag een eigen klankbordgroep voor de ontwikkeling van het gebied waar nu de school de Kleine Beer wordt afgebroken.

Planschade voor het U-blok is opgenomen in het project. Als blijkt dat daarin zaken veranderen, komt het college daarover terug bij de raad. De vragen van de bewoners zullen schriftelijk worden beantwoord.

Spreker doet geen toezegging ten aanzien van de belangenafweging over het U-blok. Als de raad wil dat het college het plan moet loslaten dan hoort hij dat graag. De belangenafweging voor het gebied wordt gedaan aan de hand van de richtlijn die de raad het college meegeeft. De belangen van de bewoners aan de Noordzijde en de ondernemers zijn bekend. Als er meer belanghebbenden zijn, kunnen zij zich melden bij de gemeente. Het college legt een plan voor en het is aan de raad om te kijken hoe hij daarmee omgaat.

Het eigenaarschap Ossensteegje 5 is voor het nieuwe idee niet nodig. Wat de invloed is van die eigenaren op de bouw van het L-blok is niet bekend. Dat is een andere kwestie dan het eigenaarschap van een pand. Om te kunnen onteigenen, gelden heel strikte criteria en de wet is daar heel strak in. Als zij bezwaar aantekenen tegen het L-blok ligt dat minder hard dan bij onteigenen. Het zal wellicht vertragend werken maar het heeft niet dezelfde uitwerking als bij de onteigening. Hij kan niet garanderen dat er geen problemen meer zullen zijn met de eigenaren van Ossensteegje 5.

De gemeente heeft te maken met eigenaren. Heijmans is de ontwikkelaar en de Lidl krijgt daar een stuk eigenaarschap. Vervolgens zijn er ondernemers en omwonenden die meedoen met de klankbordgroep. De klankbordgroep zal driemaal bijeenkomen zodat die goed betrokken is bij de plannen die worden ontwikkeld.

---

Het U-blok inkorten is een van de mogelijkheden. Op de hoek bij de oude Readshop denkt de ontwikkelaar dat dit mogelijk is. Als verder inkorten mogelijk is, zal dat zeker worden overwogen. Het gaat erom dat er een plan komt dat stedenbouwkundig klopt. Het U-blok kan daarin worden bijgeschaafd. Het college wil snelheid. 2015 is nodig voor de verder planvorming. Begin 2016 kan worden gestart met de bouw. Als het college de planvorming goed rond krijgt, kan wellicht rond het U-blok en de pleinontwikkeling eerder worden gestart. Uitgangspunt is een compleet plan. Zodra onomkeerbare besluiten zijn genomen, kan worden gestart met de ontwikkeling.

Het initiatief ligt bij de projectontwikkelaar. Die komt eerst met een plan en dan kijken de omwonenden mee. Dat is ook de route voor dit project. De gemeente wil de klankbordgroep vrij snel bijeen roepen. In het raadsvoorstel staan de kaders die het college voorstelt. De raad kan nog verdere kaders stellen en vervolgens wordt de omwonenden om hun mening gevraagd. Die belangen worden dan gewogen en vervolgens komt de volgende fase aan de orde. Het college zal zoveel mogelijk de belangen die niet zijn gehonoreerd aan de raad melden.

Op de cassatie volgt een uitspraak. De onteigening is gekoppeld aan het plan dat er nu ligt. Als op dezelfde plek een ander plan wordt gerealiseerd, is de onteigening niet meer geldig. Als een ander plan wordt gerealiseerd, moet conform de regels een nieuwe onteigeningsprocedure worden gestart. Het huidige plan is niet meer te realiseren. Wel of niet winnen van de cassatie is niet meer van belang. De gemeente wil het pand nog wel steeds kopen van de eigenaar, maar de gemeente zal daar niet heel veel geld insteken.

Het idee dat nu is gepresenteerd geeft aan dat er minder woningen worden gebouwd. Daardoor zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig. De exacte berekening komt in de planuitwerking. Daarvoor zijn normen en die worden gehanteerd binnen de nieuwe planontwikkeling. Als het college de plannen presenteert, heeft de raad daarop nog inspraak.

De raad zet een eerste stap door het college een kader mee te geven voor de ontwikkeling van de Biezenkamp. Dat wordt met de klankbordgroep gedeeld. Vervolgens worden de standpunten van de belangengroepen opgehaald. Dan gaat Heijmans met ondersteuning van de gemeente de idee-fase in. Dan komen zij bij de klankbordgroep terug met een eerste schets en daarop kan de klankbordgroep dan reageren.

Wat de schade is voor de eigenaren van het pand Ossensteegje 5 moet nog blijken. De eigenaar zal aangeven welke schade hij heeft geleden. Dat wordt gewogen en als partijen daar niet uitkomen zal de rechter dat vaststellen.

De twee appartementen waarover wordt gesproken zijn niet in eigendom van de gemeente en de eigenaar gaat over zijn eigen pand. Zodra dat pand schade heeft die van invloed is op het pand daaronder kan de gemeente eisen dat er verbetering wordt aangebracht. Als het om esthetische zaken gaat, kan de gemeente dat niet eisen van de eigenaar. De gemeente kan de eigenaar wel vragen mee te doen met de renovatie van het U-blok.

Bezwaren tegen de weekmarkt op het nieuwe plein zijn bij de gemeente niet bekend.

Op het nieuwe plein komt er meer ruimte voor de weekmarkt. Als er mensen zijn die denken dat de weekmarkt daar niet gehouden mag worden, hoort spreker dat graag.

De gemeente heeft van Heijmans vernomen dat de Lidl zich daar wil vestigen. Heijmans gaat een pand bouwen voor de Lidl. Het is verder aan Heijmans ervoor te zorgen dat de Lidl zich daar gaat vestigen. Het is bewezen dat een klein winkelcentrum met twee verschillende supermarkten een aanzuigende werking heeft. Daardoor is het interessant voor kleinere ondernemers zich in die omgeving te vestigen.

De Lidl heeft zich bereid verklaard om zich in het L-blok te vestigen. Als de planvorming verder gestalte krijgt, zal de gemeente het contact met Heijmans en de Lidl onderhouden over de plannen.

Spreker geeft aan dat hij geen documenten gaat ontwikkelen over de gevolgen. Als er vragen worden gesteld over mogelijke gevolgen worden die beantwoord. Het college heeft een zo compleet mogelijk voorstel gemaakt waarin de kaders van het nieuwe plan zijn vermeld. Twee gevolgen zijn duidelijk:

- Er wordt geen verweer gevoerd in de cassatieprocedure.
- De gemeente stopt met het plan dat nu voorligt en er wordt een nieuw idee ontwikkeld.

Er zijn creatieve alternatieve voorstellen gedaan voor het fietsverkeer. In het oude plan ging het fietsverkeer over het plein. In het nieuwe plan is aangegeven dat dit waarschijnlijk ook de route wordt. In het nieuwe plan wordt ook gekeken hoe het fietsverkeer daar het beste in past. De fietser neemt altijd de kortste weg. De alternatieven worden met de klankbordgroep besproken. Hij komt nog met een voorstel om het fietsverkeer op een goede manier te regelen.

Ten aanzien van ruimtelijk ordening heeft het college aangegeven welk beeldkwaliteitplan het daar wil. Er komt een gebouw op de plek van de oude Wegwijzer. Dat gebouw moet nog ontwikkeld worden. Het U-blok wordt gerenoveerd en het plein wordt ontwikkeld. Vervolgens is er nog een gebied bij de voormalige Kleine Beer en de Rossenberg die ontwikkeld moet worden. Dat worden aparte projecten. De verdere ruimtelijke ontwikkeling komt naar voren in het plan. Dan heeft de raad nog alle gelegenheid daar commentaar op te geven.

In het oude plan was het Ossensteegje opgenomen als eenrichtingsverkeer. Het is niet bekend of dat zo blijft. De gemeente komt daarvoor in ieder geval met een plan. Er is geen kader opgenomen over het Ossensteegje.

In het L-blok komt in ieder geval de Lidl. Hoe de eigendomsverhoudingen liggen, is spreker niet bekend. Voor de woningen is niet bekend wie de investeerder is. De oude investeerder van de woningen boven het B-blok is afgehaakt. Heijmans neemt wel het risico het L-blok te bouwen.

Spreker gaat voor de oplossing die voorligt.

Heijmans krijgt de opdracht een Lidl te bouwen die volledig gevuld wordt. Het U-blok heeft nog geen invulling. Het is geen makkelijke opgave. Maar zoals is gezegd hebben twee supermarkten in een verschillend segment

Sluiting

wel een aantrekkende werking voor kleinere ondernemers. Door de renovatie van het U-blok is er wel de verwachting dat het U-blok een mooie invulling kan krijgen. Het aantal vierkante meters winkelruimte in het nieuwe idee blijft hetzelfde als in de oorspronkelijke plannen.

Er moet een aantal vierkante meters uit het bestemmingsplan gehaald worden. De bestemming zou dan atelier of wonen kunnen worden. In overleg met Heijmans wordt gekeken hoe daaraan invulling kan worden gegeven. Het college komt dan met een bestemmingsplanwijziging.

Het is niet bekend welke plannen de Marcuskerk heeft. Als zij concrete plannen hebben, moeten zij zich melden bij de gemeente.

Er zijn meerdere actoren van invloed op de vernieuwde levensduur van het U-blok. Er moet een goed plan voor worden gemaakt. Heijmans zal daarvoor experts inhuren. De gemeente denkt wel aan de langere termijn. Er moet een mooi pand komen en dus moet er geïnvesteerd worden.

Het voorstel gaat als debatstuk naar de raad.

De **voorzitter** sluit de informatieronde om 21.15 uur.