

De heer T. Daatselaar en de heer G. Van Den Essenburg
p.a. Lijsterbeslaan 30,
3831 XL Leusden

Uw brief van: 3 december 2014

Uw kenmerk:

Uw e-mailadres:

Zaaknummer: 241364

Ons kenmerk:

Behandeld door: Mark ter Bals

Telefoonnummer: 033 4961696

Verzonden:

16 DEC. 2014

Onderwerp: Antwoord op uw vragen inz. de Biezenkamp

Geachte heren Daatselaar en Van Den Essenburg,

Op 3 december heeft u de gemeente Leusden een aantal vragen gesteld over de planwijziging Biezenkamp. Met deze brief beantwoorden wij die vragen.

1 Wil het college niet veel te snel een beslissing forceren ?

- Eind oktober nieuw voorstel **Heijmans** / 18 december al moet de gemeenteraad beslissen.
- Waarom niet gewacht tot de uitspraak van de **Hoge Raad** , juni 2015 .
- Waarom zijn bewoners niet direct betrokken bij dit voorstel .
- Wat nu als de Raad niet akkoord gaat met aanpassing van het plan.

Antwoord: Na enige aarzeling heeft Heijmans nu duidelijk aangegeven dat het oude plan financieel niet meer haalbaar of uitvoerbaar is. Wachten op een uitspraak van de Hoge Raad verandert dat gegeven niet; wij pakken dus liever nu door. Het raadsvoorstel is een startsein voor nieuw planvorming in samenwerking met direct betrokkenen. De raad kan kiezen om andere of aanvullende randvoorwaarden te hanteren of een geheel ander besluit te nemen.

2 Welke tijds winst denkt men te kunnen behalen door de bouw van `t nieuwe L Blok?

- Start L blok 2016 ?
- Opknappen van het U blok (2016 ?

Antwoord: Het gaat niet om het behalen van tijds winst, maar om een haalbaar en uitvoerbaar plan. Een nieuw plan moet eerst ontwikkeld worden en er moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, vandaar dat start bouw begin 2016 de vroegst mogelijke optie is. Mogelijk kan al wel in 2015 begonnen worden met het opknappen van het U-Blok.

Bezoekadres: 't Erf 1, LEUSDEN
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
Bankreknr: 285 004 956
E-mail: gemeente@leusden.nl

Telefoon: 14 033
Fax: (033) 49 61 500
Website: www.leusden.nl



3 Welke financiële constructie / verplichting gaat er schuil achter het feit dat het college vrijwel direct positief staat t.o.v het voorstel van Heijmans ?

- Wie blijft hier in gebreke , gemeente of Heijmans / Wie is hiervoor verantwoordelijk .
- Wat zijn de kosten voor de uitwerking van de bestemmingsplan wijziging , en wie draagt deze.

Antwoord: Heijmans was is en blijft regisserend gebiedsontwikkelaar voor de Biezenkamp. Het ontwikkelrisico ligt dus bij Heijmans. De gemeente draagt geen ontwikkelrisico maar maakt wel plankosten ontvangt daar een vergoeding voor van Heijmans. De kosten voor het maken van een extra bestemmingsplan zijn onderdeel van die plankosten.

4 Kan het bestaande plan niet met een nieuwe investeerder / ontwikkelaar nieuw leven ingeblazen worden , die wel in staat is om het nieuwe U blok te realiseren?

Antwoord: Daar is over nagedacht. Dit is echter niet mogelijk zonder omvangrijke financiële bijdrage van de gemeente. Een nieuwe ontwikkelaar zou een behoorlijk vooruitzicht op rendement moeten hebben om de risico's die aan het project kleven te aanvaarden. Dat rendement is er niet. Alleen indien een derde partij (de gemeente) veel geld in het commerciële tekort zou stoppen zou een andere partij gevonden kunnen worden om het oude plan op te pakken. Heijmans is al contractueel en financieel aan het project gebonden en heeft net als de gemeente een belang bij het doorbreken van de impasse, zelfs als er weinig of geen vooruitzicht is op een marktconform rendement. Daarom kan de Biezenkamp het beste met Heijmans worden afgerond.

5 Hoe denkt de ontwikkelaar / aannemer het oude U blok te kunnen opknappen ondanks dat hij niet het gehele U blok in eigendom heeft ?

- Wie financiert dit en draagt het risico .
- Hoe denkt men om Ossesteegje 5 heen te kunnen !
- (Optie : Lidl mogelijk te realiseren in het verbouwde U blok met dichtgebouwde binnenplaats).

Antwoord: Heijmans heeft aangegeven de verantwoordelijkheid voor het opknappen van het U blok te nemen. De directe invloed van gemeente en Heijmans is daarbij beperkt tot het vastgoed dat ook in bezit is. Andere zittende eigenaren hebben echter ook een belang bij het opknappen. Heijmans heeft dat de verbouw optie voor LIDL die u noemt onderzocht. Deze optie valt af omdat deze de LIDL onvoldoende past en vooralsnog juridische onuitvoerbaar is.

6 Waarom geen rekening gehouden met (zie eerdere zienswijze) het Ossesteegje ?

- Afstand tot de bestaande woningen .
- Verkeersdruk / (extra) vrachtverkeer / overlast .
- Zeer gevaarlijke situaties door aantrekkingskracht LIDL .
- Doortrekken Ossesteegje is voor aanwonenden ook onaanvaardbaar .

Antwoord: Voor het Ossensteegje moet nu een nieuw plan komen. Het nieuwe plan moet de belangen van ondernemers en omwonenden zo goed mogelijk dienen. Verkeersveiligheid, geluidsoverlast, autobereikbaarheid en laad-losverkeer zijn daarbij de cruciale factoren die uiteindelijk afgewogen moet worden om tot het beste compromis te kunnen komen.

7 *Waarom is men er zo zeker van dat het bestaande oude U blok op te knappen is ?*

- I.v.m onduidelijkheid over bouwkundige / technische staat .

Antwoord: er is voldoende zicht op de constructie-technische gesteldheid. Op dit moment wordt geïnteriseerd wat direct noodzakelijk herstelwerk is en vervolgens zal een renovatieplan worden opgesteld.

8 *Waarom niet gestart met de invulling van de rest van het oorspronkelijke plan?*

- Laagbouw woningen tussen U blok en Marcuskerk .
- Deel v/h plein tussen Read shop en Alberik (als Alberik klaar is).

Antwoord: Die laagbouw was gedacht op de plek waar nu een nieuw plan voor wordt ontwikkeld. Het ontwerp voor het plein moet opnieuw worden gemaakt. En kan dus niet direct in uitvoering worden genomen.

Met vriendelijke groet,
het college van Leusden,



E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris



mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester