

Datum: 4 november 2014**Hoort bij collegeadviesnummer:** 238364**Datum raadsvergadering:** 18 december 2014**Portefeuillehouder:** J. Overweg**Onderwerp:** Planwijziging Biezenkamp**Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met het ontwikkelen van een alternatief plan waarmee de vernieuwing van winkelcentrum de Biezenkamp kan worden afgerond;
2. de in dit voorstel opgenomen kaders vast te stellen en het college op te dragen deze te hanteren bij de uitwerking van dit alternatieve plan zoals beschreven in de brief en bijlage schetsontwerp van Heijmans d.d. 10 oktober 2014;
3. het college te verzoeken om:
 - a. de benodigde bestemmingsplanprocedure op te starten;
 - b. geen verweer te voeren in de cassatieprocedure bij de Hoge Raad inzake de lopende onteigeningsprocedure in de Biezenkamp.

Voorgeschiedenis

In 2005 heeft de raad het Masterplan Biezenkamp vastgesteld. Met dit masterplan werd beoogd het slecht functionerende en verouderde winkelcentrum weer aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken, (goedkope) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, en diverse voorzieningen waaronder 3 scholen en een zorgcentrum van vervangende nieuwbouw te voorzien. De Biezenkamp moest worden verlost van de grote autoverkeersdruk (veel doorgaand verkeer Asschatterweg-Hamersveldseweg) en de kwaliteit van de gebouwde omgeving en openbaar gebied behoefde verbetering. Het masterplan voorzag hierin met een ingrijpende stedenbouwkundige structuurwijziging die tevens zou leiden tot een nieuw autovrij plein als hart van het centrum waar ook de warenmarkt zou komen met voorzieningen rondom en parkeergelegenheid aan weerszijden en ondergronds.

Om de doelstellingen uit het masterplan te realiseren is in 2007 de Samenwerkingsovereenkomst Biezenkamp (SOK) gesloten tussen gemeente, Heijmans (destijds onder de naam Proper Stok), Woningstichting Leusden en Beweging 3.0 (destijds onder de naam Laak en Eemhoven). Heijmans verkreeg hierin de rol van regisserend gebiedsontwikkelaar en kwam met de gemeente overeen voor eigen rekening en risico de grondexploitatie te voeren.

In 2008 is gestart met de nieuwbouw van zorgcentrum Hamersveld, de renovatie van de aanleunwoningen "De Torenakker" en de nieuwbouw van de aanleunwoningen "De Asschat". Onder De Asschat kwam een parkeergarage (26 plaatsen) voor bewoners. In 2010 werd de Asschatterweg 'geknipt' en startte de bouw van Tolgaarde (oftwel Blok C) met daarin vooral sociale en ook enkele vrije sector huurwoningen, het nieuwe gezondheidscentrum, diverse winkels en een grote parkeerkelder (88 plaatsen). Na de oplevering van Tolgaarde werden de laagbouw winkelpanden Biezenkamp 10 t/m 16 gesloopt.

VooralsgevolgvanvraaguitvalnaarappartementendoordeeconomischecrisisluktehetnietomaansluitendopTolgaardeookAlberik(oftewelBlokA)enhetMFCterealiseren.VoorhetjuistwelverkochteBiezantijn(BlokB)luktedatevenmin,maarhierlagdeoorzaak

in de verwervingsproblematiek in het U-Blok. In september 2011 heeft de raad besloten –op verzoek en voor rekening van Heijmans- tot het starten van de onteigeningsprocedure van Ossensteegje 5 t.b.v. de bouw van Biezantijn/Blok B.

Door de bereidheid bij Heijmans en Woningstichting Leusden om een verlies te nemen en door een gemeentelijke en provinciale subsidie is dit jaar alsnog gestart met de bouw van Alberik. In plaats van lastig afzetbare koopappartementen worden hier sociale huurappartementen gebouwd, boven de winkels op de begane grond.

Om de realisatie van het MFC mogelijk te maken is ook voor dat plan volledig afgezien van koopappartementen, is het plan afgeslankt en zo veel als mogelijk financieel geoptimaliseerd. Het resterende tekort in de grondexploitatie wordt gedicht d.m.v. de “Financieringsconstructie Biezenkamp”, waartoe de raad heeft besloten op 9 juli 2014 en die in oktober 2014 contractueel is verankerd in een contract (“Allonge”) met Heijmans en Woningstichting Leusden. De verwachting is dat de bouw van MFC-Atlas nog in 2014 zal starten. De uitvoering van de financieringsconstructie is in gang gezet. Onderdeel hiervan is de aankoop door de gemeente van diverse panden in het U-blok en het aanvangen met uitvoering van werkzaamheden in het openbaar gebied (o.m. vervangen riolering, reconstructie T-kruising Asschatterweg-Torenakkerweg; aanleg trottoir langs Asschat en Hamersveld).

De onteigeningsprocedure Ossensteegje 5 loopt nog steeds. In eerste instantie is medio 2013 de gemeente door de rechtbank in het ongelijk gesteld omdat volgens de rechtbank de Kroon (dat is in dit geval Rijkswaterstaat) een vormfout zou hebben gemaakt bij het aan de belanghebbenden bekend maken van het concept Koninklijk Besluit waar de gemeente om had gevraagd teneinde te kunnen onteigenen. Na een hoger beroepsprocedure is op 6 augustus jl. de gemeente door het gerechtshof alsnog in het gelijk gesteld. Tegen deze uitspraak is echter cassatie aangetekend bij de Hoge Raad, waardoor de procedure nog voortduurt en een ongewisse uitkomst kent. Heijmans zag zich hierdoor voor nog grotere problemen gesteld m.b.t. Biezantijn. Naast het afhaken van de afnemer van de woningen dreigde nu ook de LIDL als afnemer van Biezantijn af te haken.

In het voorjaar 2014 heeft Heijmans ons gemeld vanwege bovengenoemde onzekerheden te gaan anticiperen op verschillende scenario's m.b.t. het verloop van de onteigeningskwesitie en het daaruit voortvloeiende perspectief op het afronden van de gebiedsontwikkeling, het al dan niet kunnen behouden van afnemers en het beperken van financieel verlies op de ontwikkeling.

Verzoek Heijmans tot planwijziging

Op 10 oktober jl heeft Heijmans ons een brief gestuurd waarin zij medewerking verzoekt aan een gewijzigd plan voor de voltooiing van de vernieuwing van De Biezenkamp. In dit nog op te stellen en uit te werken plan wordt het U blok niet gesloopt maar op nader in te vullen wijze opgeknapt, gerenoveerd en aangepast. De LIDL supermarkt die in Biezantijn was voorzien zou nieuwbouw kunnen krijgen op de locatie tussen het U blok en de Marcuskerk. Heijmans geeft aan hiermee de huidige impasse te willen doorbreken en een kwaliteitsimpuls aan De Biezenkamp te willen geven.

De redenen die Heijmans geeft om op zoek te gaan naar een alternatief worden door het college herkend en onderschreven. Uit deze brief:

- “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 onteigeningsprocedure. Vanwege de vertraging is tussentijds de koopovereenkomst tussen Heijmans en een belegger voor de afname van de 47 vrije-sector huurappartementen en parkeerplaatsen in Biezantijn ontbonden.”

Heijmans geeft aan dat het alternatieve plan kwalitatief gelijkwaardig kan worden aan het nu niet meer realiseerbare oude plan. met de nu voorgestelde planaanzet zegt Heijmans de gebiedsontwikkeling Biezenkamp alsnog succesvol af te kunnen ronden.

Om een afgewogen keuze te kunnen maken dient ook inzicht te zijn in mogelijke alternatieven voor het voorgestelde plan. Heijmans heeft in een bijlage van haar brief enkele varianten beschreven en beoordeeld op diverse aspecten. Het college heeft deze analyse en beoordeling ook eigenstandig gedaan. Naar ons oordeel zijn geen kansrijke scenario's onbenoemd gebleven. Wij delen de conclusie dat de nu voorgestelde variant duidelijk als beste scoort op de combinatie van haalbaarheid en kwaliteit.

Het is onze inzet om –onder moeilijke en steeds wisselende omstandigheden- tot actie te komen en de stagnatie te doorbreken. Daarbij is het verstandig om het plan aan te passen indien de omstandigheden dat vereisen, juist om het doel van de gebiedsontwikkeling -een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrumgebied- te behalen.

Wij willen de in de brief beschreven planaanzet met bijgevoegd schetsontwerp en impressie uitwerken tot een plan dat ziet op de nieuwbouw, renovatie, aangepast ontwerp openbare ruimte en een nieuw bestemmingsplan voor dit deel van de Biezenkamp. De technische en juridische kaders hiervoor dienen grotendeels nog opgesteld te worden, bestuurlijk hanteren we een aantal kaders op hoofdlijnen:

Kaders stedenbouw en architectuur

Het nieuwe bouwblok dient de stedenbouwkundige functie van Biezantijn over te nemen, zoals de scheiding tussen Asschatterweg en plein, de omzooming van het plein, de beëindiging van de oost-west zichtas van de Asschatterweg.

Het nieuwe bouwblok dient evenwicht in massa opbouw te brengen i.r.t. de omgeving, dat wil zeggen: Voldoende tegenwicht voor de 5 lagen hoge bebouwing Tolgaarde en MFC, maar aan de noordzijde voldoende laag om goed aan te sluiten op de massa en schaal van de eengezinswoningen aan de Lijsterbeslaan. Het schetsontwerp met 3 lagen woningen bovenop de supermarkt aan de zuidzijde en een bouwmassa van 1 laag aan de noordzijde is richtinggevend voor de massa opbouw.

Het plein moet een hoogwaardige uitstraling krijgen en een aangenaam en levendig verblijfsklimaat bieden dat tal van activiteiten mogelijk maakt.

Het nieuwe bouwblok dient qua architectuur aan te sluiten bij de overige nieuwbouw (Alberik, Tolgaarde en MFC Atlas) waar het een ensemble mee vormt. Het beeldkwaliteitsplan Biezenkamp zoals opgenomen in het masterplan blijft wat betreft architectuur van toepassing.

Het te handhaven U blok dient -voor zover dat in bezit of controle is van gemeente en/of Heijmans,- ten minste te worden opgeknapt, waarbij gestreefd wordt naar architectonische ingrepen met als resultaat een beeld dat zo goed als mogelijk aansluit bij de omringende bebouwing en het beeldkwaliteitsplan.

Verkeerskundige kaders

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoende zijn om in de geprognostiseerde parkeerbehoefte

te kunnen voorzien. Verder moeten deze parkeerplaatsen op een logische wijze binnen het plangebied worden gesitueerd. De parkeerbalans behorend bij het bestemmingsplan Biezenkamp 2011 is richtinggevend.

De parkeerplaatsen die primair voor bezoekers van de winkelvoorzieningen zijn bedoeld moeten in de directe omgeving van deze winkels worden gesitueerd. Voor de parkeerplaatsen die primair voor de bewoners en hun bezoek worden aangelegd geldt dat nadrukkelijk aandacht moet worden geschonken aan zaken als loopafstand en sociale veiligheid.

Het gebruik van de bestaande parkeerplaatsen in De Biezenkamp, met name in de nieuwe reeds gerealiseerde parkeergarages dient zo veel als mogelijk te worden geoptimaliseerd.

Het nieuwe plan accommodeert het doorgaand fietsverkeer (route Asschatterweg-Burg. De Beaufortweg) dat ook in de huidige situatie De Biezenkamp passeert/doorkruist. Een zo direct mogelijke route voor doorgaand fietsverkeer heeft de voorkeur. Bij de inrichting/situering van deze route moet nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan de veiligheid van het voetgangersverkeer binnen het plangebied.

De eisen voor wat betreft de autobereikbaarheid dienen met stakeholders (bewoners, ondernemers, verkeerskundigen) te worden beschouwd. Enerzijds moeten de centrumvoorzieningen ook per auto optimaal bereikbaar zijn. Anderzijds moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat de infrastructuur binnen het plangebied als doorgaande route wordt gebruikt.

De bereikbaarheid van de warenmarkt verdient specifieke aandacht. De markt moet bereikbaar zijn voor consumenten, maar ook het laden, lossen en parkeren voor en door de marktcoöpieden moet worden geaccommodeerd.

De bevoorrading van de centrumvoorzieningen dient op een veilige wijze te kunnen plaatsvinden. Het wegontwerp dient hierop te worden afgestemd. De veiligheid van het langzaam verkeer is een belangrijk aandachtspunt i.r.t. bevoorrading, zeker bij draaien, keren en achteruitrijden. Tijdens de bevoorrading mag de doorstroming van het overige verkeer niet worden gehinderd.

Om geluidhinder te voorkomen/beperken dient de bevoorrading van de nieuwe supermarkt zoveel mogelijk te worden afgeschermd bijv. door dit inpandig te laten plaatsvinden.

Functionele kaders

Overbewinkeling dient te worden voorkomen. Hiertoe dient een gedegen distributieplanologische onderbouwing te worden opgesteld en is uitgangspunt dat het nieuwe plan gecombineerd met de te handhaven oudbouw niet zou moeten leiden tot een toename van het maximale aantal m² detailhandel dat in het bestemmingsplan Biezenkamp 2011 voorzien was te realiseren in de Biezenkamp als geheel. Mogelijk dient als gevolg van deze kaders een deel van de winkelruimte in het U blok een andere bestemming te krijgen. Mogelijk is naast de huidige functies detailhandel, horeca en wonen ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, werkruimte ambachtslieden of leisure te creëren. Wij staan hier voor open.

Het plan mag niet leiden tot extra plancapaciteit voor de realisatie van kantoorfuncties ivm met het overaanbod van kantoorfuncties op de Leusdense en regionale markt.

Om de hiervoor geschetste stedenbouwkundige uitgangspunten (winkels plus ca. drie bouwlagen aan de zuidzijde) een functionele invulling te geven is het voor de hand liggend in deze drie bouwlagen woningen te realiseren. Vanwege de relatief eenzijdige woningdifferentiatie in het plangebied door het hoge aantal te realiseren sociale huurwoningen worden de prijsklassen voor de nieuw te ontwikkelen woningen boven de

supermarkt niet vooraf ingekaderd. Wel wordt als richtinggevend principe meegegeven dat de toe te voegen woningen maatschappelijke meerwaarde voor Leusden moeten hebben. Hieronder wordt verstaan dat deze voorzien in een woonvraag waarin nu niet of onvoldoende wordt voorzien. Dit kan bijvoorbeeld zitten in de te huisvesten doelgroep en/of de financieringscategorie van de woningen.

De nieuwe biezenkamp, het plein in het bijzonder, moet een aantrekkelijk verblijfsgebied worden waar tal van georganiseerde en informele activiteiten mogelijk zijn. Ook in het nieuwe plan moet de warenmarkt kunnen verhuizen naar het plein

Communicatie

Belanghebbenden (omwonenden, ondernemers) dienen vooruitlopend op een formele inspraakprocedure in het kader van het bestemmingsplan de gelegenheid te krijgen actief te participeren in de planuitwerking met inachtnaam van de overige hier gestelde kaders.

Onteigening

De keuze om het U-blok nu niet z.s.m. te slopen impliceert dat geen aanleiding meer is de onteigeningsprocedure thans voort te zetten. De procedure kan op dit moment echter ook niet meer eenzijdig door de gemeente worden beëindigd of opgezegd. Het advies is dan ook om te besluiten geen verweer te voeren in de cassatie procedure.

Nadere uitwerking

De planuitwerking zal door Heijmans ter hand genomen worden i.s.m. een nader in te richten klankbordgroep/omgevingsoverleg. De raad zal in de loop van 2015 een bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd krijgen. Streven is het plan voor het nieuwe bouwblok in 2015 geheel uit te werken zodat de bouw begin 2016 kan starten. Hierbij moet worden aangetekend dat de kans bestaat op een langere doorlooptijd als gevolg van procedures en/of planinhoudelijke vraagstukken.

Wij verwachten dat de -nog te bepalen- werkzaamheden aan het U-Blok in de loop van 2015 zullen aanvangen.

Naast het onderhavige plan en de al ingezette bouwprojecten Alberik en MFC Atlas zullen in het kader van de gebiedsontwikkeling Biezenkamp komende jaren nog plannen worden uitgewerkt voor woningbouw op de 3 schoollocaties die vrijvallen zodra de scholen MFC-Atlas in gebruik nemen. Voor de locatie Rossenberg is nog geen bestemmingsplan gemaakt. Voor de Kleine Beer locatie zal een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorlopen. Als gevolg van het verkleinen van het MFC is hier meer ruimte voor eengezinswoningen dan in het bestemmingsplan voorzien (zie raadsbesluit 228904). Voor de locatie Brink (tussen de Marcuskerk en de Lindenlaan) is geen aanleiding de kaders van het bestemmingsplan Biezenkamp uit 2011 te herzien.

Financiën

Er zijn voor de gemeente geen directe financiële gevolgen verbonden aan dit voorstel. Door te kiezen voor het door Heijmans gepresenteerde alternatief is de kans op nieuwe financiële tegenvallers voor de gemeente in de toekomst kleiner, omdat Heijmans nu beter in staat zal zijn een haalbaar plan te maken voor de afronding van de gebiedsontwikkeling.

Dit voorstel heeft ook geen directe consequenties voor de eerder genoemde deels reeds geïmplementeerde financieringsconstructie (zie raadsbesluit 228904) en de daaruit voortvloeiende wijzigingsovereenkomst. De financiële zekerheden die in deze constructie zijn opgenomen blijven in stand en staan los van de keuze om af te zien van "Blok B" en "Blok L" te ontwikkelen.

Er is geen directe relatie met de interne grondexploitatie Biezenkamp.

Het college van de gemeente Leusden,

**E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris**

**mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester**

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 4 november 2014 nummer: 238365

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het ontwikkelen van een alternatief plan waarmee de vernieuwing van winkelcentrum de Biezenkamp kan worden afgerond;
2. de in dit voorstel opgenomen kaders vast te stellen en het college op te dragen deze te hanteren bij de uitwerking van dit alternatieve plan zoals beschreven in de brief en bijlage schetsontwerp van Heijmans d.d. 10 oktober 2014;
3. het college te verzoeken om:
 - a. de benodigde bestemmingsplanprocedure op te starten.
 - b. geen verweer te voeren in de cassatieprocedure bij de Hoge Raad inzake de lopende onteigeningsprocedure in de Biezenkamp.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 18 december 2014

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter