

Geen tijd voor alternatief plan?

Na de commissievergadering van vorige week woensdag stond Nicolien Hofman de afgelopen dagen opnieuw achter de tekentafel. Resultaat een kleurige schets in perspectief van de drie blokjes woningen aan de Tuinstraat - die niet worden aangekocht - met daarachter en ernaast de veel hogere 'doos' van het toekomstige winkelcentrum. De door de projectontwikkelaars beloofde 3D tekening van de winkeluitbreiding in de Keucheniusstraat kon volgens hen pas in juni geleverd worden - ná de vaststelling van het bestemmingsplan. Hofman vond dat het sneller kon en moest, en maandagmorgen werden de commissieleden in de mail verrast met het toekomstige uitzicht op het centrum: 'Groeten uit Huizen'.

Ondanks de dalende huizenprijzen, de mogelijk gunstiger aanbestedingsmogelijkheden in deze crisistijd is het financieel niet mogelijk om de zes overblijvende Tuinstraatpanden aan te kopen en op die plek de gewenste discount super te vestigen. Dat bleek uit het antwoord van de wethouder maandagavond. Want met deze aankopen, werd het plan duurder. Bovendien was het de vraag of het wel mooi was. Met het plan van Hofman/Verheyen zou volgens Van Hartskamp de hele Arie de Waalstraat in protest op de publieke tribune zitten. Maar Leo de Boer, bewoner van de Arie de Waalstraat die er maandagavond al zat, liet in een reactie weten liever tegen de plannen van Hofman/Verheyen aan te kijken, dan tegen de nu voorliggende vorm die gemeente en projectontwikkelaars voor ogen hebben, zoals in de 3D-schets van Hofman inzichtelijk was gemaakt.

Het toekomstige nieuwe dorpsaanzicht joeg mogelijk ook de politiek toch hier en daar angst aan gezien de vele vragen die er op de wethouder werden afgevuurd. Of het toch niet anders kon. Of de vrachtwagens niet met een lift naar het bevoorradingsdek getakeld konden worden. Of dat de bevoorrading van AH niet via de kelder mogelijk was. Dat zou extra kosten en risico's met zich mee brengen, omdat de parkeerkelder dan extra diep aangelegd moet worden, legde Theo Sneep van Forum Invest uit. Minimaal vier meter hoogte is dan nodig, dat is lastig met het grondwater en het gaat ten koste van zeker honderd parkeerplaatsen omdat de vrachtwagens ook moeten kunnen draaien.

De nu voorgestelde bevoorrading via hellingbaan, parkeerdek, fly-over

(luchtbrug) en bevoorradingsdek naar de daaronder gelegen Albert Heijn wordt nog nergens in Nederland toegepast. Alleen bij de bloemenvelling in Naaldwijk wordt ook met dit systeem gewerkt. Ging het om een experiment, wilde Marlou Verbeek (D66) weten. In overleg met Albert Heijn is deze oplossing uitgedokterd, liet Sneep weten. Verbeek: "Maar wel de primeur?" Sneep: "Ja, dat wel."

De Ceintuurbaan hoeft echter ter hoogte van de geplande hellingbaan naar het parkeerdek toch geen meter verhoogd te worden, omdat de helling toch wel iets steiler mag zijn, dan van te voren was berekend, liet de wethouder ter geruststelling weten op vragen van de commissie. En als er niet 's nachts bevoorrad zal worden, dan hoeft het geluidscherm achter de tuinen van de zes woningen aan de Tuinstraat niet twaalf maar slechts vier meter hoog te worden. Met welke geluidsoverlast aan de achterkant van onder ander het pand van Ron 't Hart aan de Ceintuurbaan rekening gehouden moet worden, dat moet allemaal nog uitgezocht worden. En dat komt pas aan de orde in het voorlopig ontwerp, na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat was het antwoord op vele vragen en kritiekpunten. Ook vele informatie, aanwijzingen en opmerkingen zullen meegenomen worden in de 'stuurgroep', was een veel gehoord antwoord. Wie zaten daarin, vroeg PvdA-er Maarten Hoelscher, die eveneens de verslagen van de klankbordgroep wilde inzien. De stuurgroep bestond uit de projectontwikkelaars "en ik, met ambtelijke ondersteuning", antwoordde Van Hartskamp. Andere vragen van Dorpsbelangen over taxaties en exploitaties zullen door het Rotterdamse taxatiebureau SOAZ, worden beantwoord nog vóór de raadsvergadering van volgende week donderdag. Want er is ineens haast bij. Hoewel de commissieleden aanvankelijk de indruk kregen dat er serieus naar het plan Hofman/Verheyen gekeken zou gaan worden, bleek dat daar toch niet al te veel van te verwachten is. Ondanks de lange looptijd van het hele traject moet voor 23 april het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld zijn. De gevestigde voorkeursrechten lopen dan af en die zijn nodig voor de eventuele ont-eigeningsprocedures. Zoals mogelijk nodig is

om de benodigde panden van Multivlaai/Mac Denim en de toegang van de AH-parkeerkelder van IEF Capital in handen te krijgen. Dat kan de gemeente mogelijk flink op kosten jagen als de gemeente verplicht zou worden het hele complex vanaf de Vershof aan te kopen. "Maar dan is duidelijk dat dit project niet haalbaar is", liet wethouder Petra van Hartskamp weten. Eerder werd dit de gemeente - vanwege het voorkeursrecht - ook al aangeboden voor dertig miljoen, toen Robeco dit vastgoed overdeed aan IEF. Een ander addertje onder het gras is de mogelijkheid van zelfrealisatie. Een projectontwikkelaar in het

plangebied kan een recht doen gelden op zelfrealisatie: "Maar dan alleen van het bestaande plan", voegde Van Hartskamp er aan toe. Datzelfde recht heeft er begin jaren negentig via een omweg uiteindelijk toe geleid dat de Hema niet gevestigd is op de plek van de huidige Albert Heijn. Destijds lag er een plan, in de eerste fase van de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum, voor een Hema die van de Lindenlaan doorliep tot aan de Keucheniusstraat. Daarvoor was het dubbele woonhuis van de nummers 19/17 nodig, maar die waren en zijn in handen van projectontwikkelaar Visser. Die wilde niet verkopen om de ontwikkeling destijds door Slokker mogelijk te maken. Onteigening strandde bij de raad van State waarna het plan werd omgegooid en de Hema naar de overkant van het Oude Raadhuisplein verhuisde. Maar met het plan Hofman/Verheyen vervielen toch ook dure technische



hoogstandjes als hellingbaan en fly-over, reageerde D66-er Marlouis Verbeek. Dat zou het plan mogelijk niet duurder, maar even duur of zelfs voordelig kunnen maken. Bovendien zou dit plan mogelijk op meer draagvlak kunnen rekenen. Daarbij bood ook de Samenwerkings Overeenkomst deze ruimte, zo citeerde Verbeek: "De bevoorrading Keucheniusstraat moet nog nader ingepast worden (art 10.3) ...En in artikel 16.1 onvoorziene omstandigheden staat dat het mogelijk is om veranderingen of aanpassingen aan te brengen in het plan, die zoveel mogelijk aansluiten bij het plan. Als de grote maatschappelijke weerstand hierdoor afneemt zou dat een reden kunnen zijn?" Verbeek drong aan op onderzoek naar de haalbaarheid van het alternatieve plan: "Het alternatief biedt de indruk dat het grotendeels tegemoet komt aan de door ons vorig jaar gemaakte voorbehouden en biedt de raad een kans met een grote mate van consensus een besluit te nemen dat een zeer grote impact heeft voor Huizen. Gezien de tijd dat dit dossier loopt is deze pas op de plaats gerechtvaardigd, zeker gezien de impact voor de komende decennia."

Maar tegen het eind van de vergadering bleek, dat de wethouder die ruimte voor een pas op de plaats niet heeft. Het bestemmingsplan moet vastgesteld worden vanwege het aflopende voorkeursrecht. Marlouis Verbeek: "Nu gaat het over het verlopen van het voorkeursrecht, terwijl u net zegt dat u het alternatieve plan serieus gaat bekijken. Dat staat haaks op elkaar. U zegt: ik kijk er naar, en nu is er geen tijd meer!" Mogelijk dat het later bijgesteld kan worden, als er bruikbare elementen uit het plan Hofman/Verheyen overgenomen zouden kunnen worden. Maar de wethouder wees eerder op de bezwaren die er kleefden aan het plan. Bovendien was er over alle technische hoogstandjes en verkeersoplossingen al zo vaak gesproken en gerekend. Als het anders had gekund, dan was dat ook gebeurd. "We hebben een plan. Daarvoor hebben we al zoveel berekeningen gemaakt. En daarom zitten we niet te wachten op nog een plan. (...) Mijn indruk is dat je achterzijdes gaat creëren, terwijl wij alleen maar voorgevels willen. En je zit nog steeds met bevoorrading. U pikt er iets uit. Het lijkt zo makkelijk maar als u weet hoeveel sessies we gehad hebben omdat passend te maken." Maar volgens Verbeek bood het plan Hofman/Verheyen juist een alternatief. Van Hartskamp: "Ik vind het een beetje flauw om te zeggen, omdat er ook vele bezwaren in het plan zitten". Verbeek: "Maar ook

voordelen." Van Hartskamp: "Ieder voordeel heeft z'n nadeel."

Leefbaar Huizen raadslid Rik de Bruijn vroeg wanneer de tijd voor alternatieve plannen voorbij zouden zijn. "Niet dat dat een slecht plan is. Maar als er straks weer een plan binnenkomt?" Maar Rob Bource (SGP) vond: "Dit plan is er nu. Daar moeten we serieus naar kijken." De Bruijn vond ook alle kritiek op de breedte van bijvoorbeeld de fly-over, de luchtbrug over de Keucheniusstraat voor de bevoorrading van de Albert Heijn niet echt zinvol: "Niemand heeft mij ooit uitgelegd, waarom het niet zou kunnen. Je kunt er onder schuilen als het regent." Beter zou het nog zijn als die schuilmogelijkheid er niet zou zijn, want dan zouden de consumenten bij regen de winkels in vluchten, reageerde Larisa Landré (GroenLinks). "Vluchten kan niet meer", aldus Rik de Bruijn. CDA-er Rutger Rebel vond dat de brug maximaal 3,5 breed hoefde te zijn. Maar volgens de wethouder is zeven meter breedte over de Keucheniusstraat nodig omdat vrachtwagens elkaar moeten kunnen passeren.

De spreektijd van maximaal een kwartier op de kamer van de wethouder, waarover inspreker 't Hart woensdagavond had geklaagd, vond De Bruijn (LH) nog altijd meer dan vijf minuten in de commissie. Maar Marian Rebel vond dat deze inspreker zeker een punt had: Een strook van zijn tuin, had in het nieuwe bestemmingsplan plots de aanduiding verkeer gekregen. Wethouder Van Hartskamp legde uit dat nog niet duidelijk was of deze grond aangekocht zou worden, maar mogelijk was het wel nodig voor het plan. Volgens Marian Rebel werd dit grootschalige plan van projectontwikkelaars en gemeente met de schoenlepel de Keucheniusstraat ingewrongen, halverwege de achtertuinen van de bewoners. "Net als ik tegen mijn buurman zou zeggen: Ik wil een zwembad bouwen. In jouw tuin. Dan zegt de buurman: dan kun je beter mijn pand ook aankopen. Maar dat wil ik niet, maar de tuin wel. Want het algemeen belang is groot: De hele buurt wil erin in zwemen."

GroenLinks-woordvoerder Larisa Landré wilde van de andere fracties weten of zij ook niet vonden dat eerst goed gekeken moest worden naar het alternatieve plan, voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld in de vorm die noodzakelijk is om het plan van Visser/Forum te realiseren. "Visser zegt dat goede initiatieven bekeken worden na vaststelling van bestemmingsplan. GL vindt dat het van te voren moet.

Beter goed vaststellen, dan later weer wijzigen." Voor PvdA-er Maarten Hoelcher, die zich aanvankelijk behoorlijk kritisch toonde, was dat een kip of ei verhaal. In de eerste termijn reageerde hij naar de wethouder; "Als u zo in gemeenschappen blijft praten, dan zal dat voor onze fractie niet voldoende zijn. Wel echt antwoord op de vragen niet van dat gaan we nog bekijken." Maar in de tweede termijn stelde hij: "Wij gaan er vanuit dat wethouder alle toezeggingen gestand doet. Daar hebben wij wat meer vertrouwen omdat we onderdeel uitmaken van college. Wel willen we een evaluatie van het hele proces. Want we hebben het gevoel dat de salami in plakjes is gesneden en we zo een partner in crime zijn geworden. Voor je het weet lig je vast in een traject."

Jessica Prins (VVD) wees op de nieuwbouw van de Hema. "Het is heel groot, maar past redelijk in Huizen. En het heeft ook een grote hellingbaan." CDA-er Rutger Rebel vroeg nogmaals naar de ontbrekende beloofde fietsenstalling. Dat zou pas later ingetekend worden, antwoordde de wethouder. CU-er Marleen Mauritz vroeg wat de gevolgen konden zijn van de dertig procent Huizer ondernemers die interesse zouden hebben in de Keucheniusstraat. Als de Hema zou gaan verhuizen, bijvoorbeeld. Er wordt niet voor leegstand gebouwd, herhaalde Van Hartskamp. "Daar zou je niet bang voor moeten zijn." Wel had zij ook gelezen over de zorgen in Bussum, en daarom professor Cees Molenaar - bijzonder hoogleraar marketing & distance selling aan de Rotterdam School of Management van de Erasmus Universiteit - voor een gesprek uitgenodigd. Rutger Rebel vroeg om een verslag van dat gesprek.

Ook het regionale Koopstromenonderzoek dat de wethouder in de hoorzitting met de Stichting Behoud het Oude Dorp aanhaalde als argument voor de plannen van Huizen, werd nu in de commissie aangehaald als tegenargument. In de hele regio had de retail te kampen met een dalende trend: "Bij de dagelijkse boodschappen een daling van 97% tot 94%. Bij de niet dagelijkse boodschappen 82% tot 68%. Veel afvloeiing door internet: 12%. Binding geweest daalt, invloed internet groeit", concludeerde Rob Bource (SGP).

Maar de wethouder reageerde dat daarom niet alleen een uitbreiding nodig was, maar ook een kwalita-

tieve uitstraling.
Larisa Landre reageerde (GL): "Dat koopstormen onderzoek is veel te algemeen. Je kan er niks uit halen voor Huizen. En je kunt het zien als argument voor. Er wordt niet gezegd dat aantrekkelijke winkelcentra geen last van terugloop en leegstand hebben."

Donderdag 22 maart neemt de raad een beslissing over de wijziging van het bestemmingsplan om het plan Visser/Form mogelijk te maken.



Mieke Verheyen en Nicolien Hofman geven uitleg over hun alternatieve plan waarin geen hellingbaan nodig is en de zes woningen op de hoek Tuinstraat/Ceintuurbaan ook onderdeel worden van het winkelcentrum.

