Inspraakreactie tijdens De raad luistert van 12 januari 2026 op raadsvoorstel “Vaststellen aangescherpte ruimtelijke kaders herontwikkeling overdekte winkelcentrum” namens dhr. Patrick Baremans (Van Gastel Mode)

(Aan het einde van het eerste deel van de tekst staan de afkortingen toegelicht).

Eerste deel: waarnemingen t.a.v. de stukken

- in raadsvergadering 27 oktober waren er veel reacties van insprekers (omwonenden en ondernemers) met een sterk verzoek om e.e.a. niet door te zetten. Tevens waren er vele vragen en opmerkingen vanuit de raadsfracties
- klaarblijkelijk is woningbouw belangrijker dan de risico’s van het verliezen van de aantrekkingskracht van het winkelcentrum door 3 (of wellicht wel 5) jaar verbouwing waardoor:
  - klanten wegblijven tijdens die periode (zie de uit oogpunt van uitstraling weinig aantrekkelijke situatie op de foto’s in Hoge Vucht van de ontwikkelaar, een situatie die dus gedurende heel lange tijd de positie van de winkeliers sterk aantast)
  - ze niet meer terugkomen omdat ze elders hun bestemming gevonden hebben
- als het dan doorgezet moet worden dan wel alleen als het goed geregeld is en dat is het (i.t.t. de tekst van het raadsvoorstel) niet: ja, er is gewerkt aan aanpassen van de kaders (heel fijn) maar niet aan alles, niet overal goed en soms zooooooooo vaag!

Zo, betrekking hebbend op de winkeliers:

- zijn er nog steeds geen meer concrete afspraken over hoe het winkelgedeelte er zal uitzien (wel indicatief sfeerbeelden maar “let op, we leggen ons nog nergens op vast”). Als je de kaders al vaststelt hoort daarbij dat uit de GoFlo (die onder de BOPA komt te liggen) moet blijken hoe de herinrichting van het winkelgedeelte eruit komt te zijn (en moet dat vastgelegd worden in de AOK). In bijlage 4 raadsvoorstel wordt volledig onterecht aangegeven dat dat niet zou kunnen (het is nl. gewoon een onderdeel van de juiste toetsing van ETFAL-principe) en past dat perfect bij de integrale aanpak die de ontwikkelaar (zie presentatie van dhr. Elschot) voorstaat (“wij zien de 4 deelplannen – 3 x wonen en 1x opknappen winkelgebied- als een geheel”.
  Daarnaast kan in een AOK juist elke afspraak landen die gemeente wenst te maken over het plan (vanuit de basis van integrale planvorming);
- is nog steeds onduidelijk hoeveel vierkante meter winkeloppervlak verdwijnt, waar dat is en (daarmee) of dat de beleving van het winkelgebied aantast;
- is er blijkbaar een doorschuifplan. Heeft dat plan (incl. de te betalen vergoedingen) de instemming van de betrokken winkeliers en is dat aangetoond? Maak het dus onderdeel van GoFlo en besluitvorming BOPA en van de AOK (wat, net zoals hiervoor) i.t.t. bijlage 4 wél mogelijk is (hoort bij ETFAL en kán binnen AOK);
- is nergens duidelijk of en hoe geschoven mag worden met de deelplannen. Dat is nl. sowieso verstandig om op zaken uit de GoFlo te kunnen inspelen. Daarnaast wil Van Gastel al sinds enkele jaren zelf het eigen pand herbouwen met appartementen daar bovenop, hetgeen nu gedwarsboomd zou worden omdat de buurman dat al doet;
- is er nog steeds geen plan voor compensatie van winkeliers (naast doorschuifplan ook voor winstderving en dergelijke), sterker nog: de ontwikkelaar schuift dat weg met “over 4-5 jaar ga je dat ruim compenseren omdat het winkelcentrum dan veel beter is”. Hoe overleven we de periode tot dan??!?
  Weer wordt onterecht in het voorstel aangegeven dat dat niet past in kaders, BOPA en/of AOK: er is toch zeker pas sprake van een goede ETFAL als derden niet onevenredig worden geschaad en/of worden gecompenseerd?
  Als je nu niets regelt worden er nadeelcompensatieclaims ingediend die conform de verordening daarop moeten worden getoetst. (1) Dat levert veel werk op voor gemeentelijk apparaat. (2) Is vastgelegd dat dit wordt betaald door initiatiefnemer? (3) Waarom wordt er niet voor gekozen om òf te laten afkopen òf een regeling vaststellen zodat in de AOK kan worden opgenomen dat dit “anderszins verzekerd” is? In tegenstelling tot wat in bijlage 4 staat: dit mag wel in AOK.

- is nergens ingegaan op de suggesties van meerdere fracties in de eerdere raadsbehandeling om tijdens de bouw extra middelen beschikbaar te laten stellen door initiatiefnemer ter verzachting (bijv. activiteiten die georganiseerd worden, elke 1e zaterdag van de maand gratis parkeren of een korting bij een aankoop, infohoekje over actuele stand van de verbouwing op dat moment, …). Dat zijn zaken waarmee je kunt proberen de loop er (voor een deel) toch in te houden en daarmee geeft de ontwikkelaar invulling aan zijn stelling dat zaken in overleg met de winkeliers worden aangepakt;

en, betrekking hebbend op meer algemene zaken in het voorstel:

- staat inzake bezonning dat de TNO-normen zullen worden toegepast. Daarvan zijn er echter twee: de strenge met eisen over 10 maanden lang 3 uur zon en een afgezwakte variant (2 maanden korter en 2 uur per dag). Normaal wordt de strenge toegepast; leg dat dan nu ook vast in de kaders;
- komt er een laad-/losvoorziening aan de Bogaard: is dat voor mensen of personen (want dat staat er niet)? Leg dus in de kaders vast wat het doel is, wat er komt, hoe groot die wordt (of hoe wordt getoetst of dat voldoende is), hoe die ingepast wordt, of het ook een Kiss&Ride is;
- is er sprake van 270 m2 fietsenstalling maar is nergens duidelijk hoe groot de huidige is en hoeveel de nieuwe dus kleiner/groter wordt en of dat dus voldoende is;
- wordt gesproken van hoog/laag parkeren van fietsen. Daarvan zijn echter zeer gebruiksonvriendelijke uitvoeringen en zijn ze eigenlijk allemaal voor iets oudere mensen moeilijk te gebruiken. Leg dus eisen vast over de verhouding tussen wel en niet hoog/laag parkeren en dat gemeente keuze moet krijgen welke uitvoering hoog/laag parkeren er komt;
- staat in tekst raadsvoorstel dat de setback in plan 1 er alleen kan komen als die financieel haalbaar is. Wie bepaalt dat dan?
- staat in het raadsvoorstel op meerdere plekken de term “zoveel mogelijk” (tenminste bij schaduwval, privacy bewoners, voorkomen bouwhinder). Wat houdt dat dan wel in?

Laat duidelijk zijn: de initiatiefnemer is niet een zielige partij maar gaat gewoon een superrendabel project realiseren!

Opvallende zaken in het raadsvoorstel

- Het voorstel spreekt van het vaststellen de aangescherpte kaders maar er staat niet “zoals weergegeven in bijlage 4”. Dat moet worden aangepast.
- Ineens (en wat weggemoffeld) staat er dat college geheimhouding heeft gelegd op bijlage 6. Nergens staat:
  - wat bijlage 6 is en wat die inhoudt (ik begrijp dat wellicht alleen het onderwerp genoemd zal worden);
  - een motivatie waarom de bijlage geheim moet zijn;
  - een einddatum (of redenatie waarom die ontbreekt);
  - een belangenafweging waarom er sprake is van geheimhouding.

  Dat is niet conform de wet en moet worden aangepast.

Afkortingen:

GoFlo: goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (onderligger voor de procedure)
BOPA: Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (de procedure om af te wijken van het (bestemmings-)omgevingsplan
AOK: Anterieure OvereenKomst (privaatrechtelijke vastlegging van afspraken over bijdragen van en kostenverhaal op initiatiefnemer)
ETFAL: Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (het afwegingskader van alle aspecten van een initiatief)

Tweede deel: samenvattend aan te passen aan raadsbesluit

1. Het eerste beslispunt moet (om de lading te dekken) als volgt worden aangepast: “De aangescherpte ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum zoals weergegeven in bijlage 4 vast te stellen en tevens bijlage 3 vast te stellen.”
2. In bijlage 4 moeten de kaders aangevuld worden met:
   a. bieden van de mogelijkheid om op basis van de GoFlo licht te schuiven met de deelplannen;
   b. aanscherping van de beschrijving van laad- en loszone Bogaard;
   c. het verplicht aantonen van de gebruikersvriendelijkheid van de (voorzieningen binnen de) fietsenstalling;
   d. de toetsing van de bezonning aan de strenge TNO-normen.
3. De bewoordingen inzake geheimhouding van bijlage 6 moeten worden aangevuld conform de wet.
4. Als beslispunt moet worden toegevoegd: “Het college op te dragen bij de ETFAL binnen de BOPA tenminste aandacht te besteden aan:
   a. concrete afspraken over hoe het winkelgedeelte er zal uitzien;
   b. hoe aspecten als doorschuifplan, nadeelcompensatie en het akkoord van separate winkeliers zijn vastgelegd;
   c. hoe de deelplannen exact gesitueerd kunnen worden;
   d. op welke wijze tijdens de bouw extra middelen beschikbaar worden gesteld door initiatiefnemer ter verzachting van de overlast (bijv. activiteiten die georganiseerd worden, elke 1e zaterdag van de maand gratis parkeren, infohoekje over actuele stand van de verbouwing op dat moment, …)”.
5. Als beslispunt moet worden toegevoegd: “Het college op te dragen voorafgaand aan de BOPA een anterieure overeenkomst te laten sluiten inzake dit plan waarbij tenminste:
   a. afspraken zijn opgenomen over nadeelcompensatie tenminste inzake schuifplan en winstderving (met als uitgangspunt afspraken tussen initiatiefnemer en winkeliers zodat opgenomen kan worden dat de nadeelcompensatie anderszins verzekerd is);
   b. boetes op niet realiseren van opwaardering van het winkelgedeelte (conform het plan dat bij de ETFAL zal behoren) inclusief een bankgarantie daarvoor;
   c. het beschikbaar stellen van geld voor maatregelen ten tijde van de bouw (conform het plan dat bij de ETFAL zal behoren) inclusief een bankgarantie daarvoor;
   d. afspraken over het doorschuifplan (incl. vergoedingen en akkoord van de winkeliers).