

Beste leden van de gemeenteraad,

Mijn naam is Jasper Vogel en ik woon aan de speeltuin van de Bogaard.

In augustus hebben wij als onderdeel van het participatietraject in één-op-één gesprekken met Unifore onze zorgen over het plan geuit. In het plan van oktober werd geen rekening gehouden met deze zorgen, vandaar dat wij blij waren met het besluit van de gemeenteraad om het plan niet direct goed te keuren en terug naar de tekentafel te sturen.

We hebben het nieuwe raadsvoorstel en de kaders grondig bestudeerd. Onze conclusie is helaas teleurstellend, slechts een enkel punt van de beloofde verbeteringen is daadwerkelijk doorgevoerd. De meeste zorgen zijn terzijde geschoven of er wordt een 'oplossing' geboden die juist méér problemen veroorzaakt. Het participatieproces voelt voor ons hierdoor als een wassen neus.

Ik sta hier niet omdat ik tegen een mooier winkelcentrum ben. Dat willen we allemaal. Ik sta hier wel omdat wij als bewoners zien dat de balans volledig zoek is. De voorzieningen in onze omgeving zijn simpelweg niet toereikend voor het aantal woningen dat Unifore en de gemeente willen toevoegen.

Ik zal drie onderwerpen behandelen waarvan wij u vragen om deze op te nemen in de kaders:

Punt 1 gaat over de capaciteit en de veiligheid aan de Bogaard. In het nieuwe plan ontbreekt hiervoor een echte oplossing. Unifore en de gemeente willen 196 huishoudens toevoegen, maar de infrastructuur groeit niet mee.

De Bogaard is een woonstraat met een speeltuin, zonder zebrapaden. Het is nu al onveilig door kiss- en rideverkeer, lossende vrachtwagens, auto's die tegen de richting in rijden en blokkades op straat. Hierdoor is er een reële kans op afdekongevallen. Wij houden ons hart vast voor de bewoners van nummer 13, 14, 15, 17 en 19; zij hebben nu al bijna permanent stationair draaiend blik voor de deur.

Als u hier alle verkeersbewegingen van bijna 200 huishoudens aan toevoegt, denk aan pakketbezorgers, bezoekers, bewoners die boodschappen afzetten omdat het te ver lopen is vanaf de Banakker - dan loopt het vast. Ook Parkeerzone A slibt dicht, omdat al die nieuwe bewoners recht hebben op een bezoekersvergunning. Onze eigen visite kan nu de auto al nauwelijks kwijt.

In de stukken staat nu als 'oplossing': *'Aan de Bogaard zal een laad- en losvoorziening worden gerealiseerd'*. Maar de details ontbreken volledig. Unifore en de gemeente vragen hier feitelijk om een blanco cheque. Hoe gaat dit eruitzien? En nog belangrijker: hoe handhaaft de gemeente dat vrachtwagens niet alsnog op straat parkeren als die plek bezet is? Hoe handhaaft de gemeente stilstaand verkeer? Komt er ook een kiss & ride strook? Vergeet niet dat de huidige laad- en losvoorziening aan de Voorvang óók verdwijnt door deelplan 3.

Concluderend: Wij accepteren niet dat Unifore en de gemeente een rekenkundig probleem op papier oplossen door in de praktijk een verkeersinfarct en een veiligheidsrisico in onze voortuin te creëren. Als de straat het niet aankan, moet het plan worden aangepast en niet de straat worden volgepropt."

Punt 2 gaat over garanties. Unifore heeft het winkelcentrum gekocht in de wetenschap dat er géén woonbestemming op zit. Laten we eerlijk zijn: zij doen dit niet uit liefdadigheid voor Etten-Leur. Voor hen is dit een manier om geld te verdienen. Dat is hun goed recht, en ook noodzakelijk. Zonder projectontwikkelaars geen woningbouw. Maar dat betekent ook dat u als Raad niet bang hoeft te zijn om harde eisen te stellen. Daarom mag u zakelijk zijn.

Het risico dat het geld opraakt en wij met een niet opgeknapt winkelcentrum blijven zitten, is reëel. Ik vraag u om in de Anterieure Overeenkomst vast te leggen dat de woningen pas opgeleverd mogen worden als het winkelcentrum volledig vernieuwd is.

Wij vragen geen inspanning, maar resultaat. Als de buurt en de ondernemers de lasten dragen en de ontwikkelaar een ronde business case heeft, moet de beloofde kwaliteit van het winkelcentrum en de veiligheid in de omgeving wel gegarandeerd zijn.

Punt 3 gaat over de wijzigingen in het bestemmingsplan. Specifiek de bouwhoogte. Dit is naast het toevoegen van een woonbestemming een van de belangrijkste onderdelen van deze BOPA-procedure. Maar welke wijzigingen nu precies worden gevraagd, daar communiceren Unifore en de gemeente niet helder en transparant over.

Een bestemmingsplan is er voor de rechtszekerheid van inwoners. Toen wij onze huizen kochten, deden we dat in de wetenschap dat het winkelcentrum maximaal 15 meter hoog mocht zijn en geen woonfunctie had. Unifore wist dit ook toen ze het kochten. Zij namen een gecalculeerd risico met deze aankoop.

Door bij deelplan 2 en 3 de maximale bouwhoogte van 15 meter op te rekken naar 8 bouwlagen schaden Unifore en de gemeente het vertrouwen van de omwonenden.

Het precieze aantal meters wordt door Unifore en de gemeente zelfs niet eens genoemd, maar het komt neer op meer dan een verdubbeling. Voor ons gevoel is inspraak hierover niet mogelijk omdat alternatieven qua bouwhoogte financieel niet haalbaar zijn. Onze rechtszekerheid verdwijnt ten faveure van de business case van een ontwikkelaar. Dat kan niet de bedoeling zijn.

In het plan wordt de bouwhoogte beschreven als "architectonisch accent". Maar met alle respect: dat accent staat er al. Bij de Rode Poort staat al hoogbouw ('de Vincent' en 'de Wachter') die de entree naar het centrum moet markeren. Het voelt echter aan als een muur. Waarom moeten we 100 meter verderop nóg zo'n muur neerzetten?

De wet eist een 'evenwichtige toedeling van functies'. Simpel gezegd: Het plan moet de leefomgeving verbeteren of in ieder geval niet verslechteren. Als u instemt met een plan dat zorgt voor onveilige verkeerssituaties (punt 1) en een onevenredige aantasting van onze privacy (punt 3), dan voldoet u niet aan die wettelijke taak.

U bent er niet alleen om de woningnood op te lossen, u bent er ook om te voorkomen dat huidige bewoners in de knel komen. Een BOPA is een uitzondering op de regels. En voor een uitzondering van déze omvang, een verdubbeling van de hoogte, vinden wij de onderbouwing simpelweg te mager.

Samenvattend vragen wij u om deze drie harde voorwaarden op te nemen in de kaders:

1. **Veiligheid op nummer 1:** Geen 'blanco cheque' voor het verkeer. Wij eisen een gedetailleerd en werkend verkeersplan voor de Bogaard vóórdat het plan doorgaat.
2. **Harde garanties:** Leg in de AOK vast dat de woningen pas opgeleverd mogen worden als het winkelcentrum volledig vernieuwd is (resultaatverplichting).
3. **Rechtszekerheid:** Respecteer de bestaande omgeving en handhaaf de bestaande maximale bouwhoogte.