

## Verslag discussieavond Centrumplan Chaam 2016 d.d. 20 oktober 2016

---

### EERSTE DEEL: De Presentatie

#### 1. **Aanleiding van de avond:**

Centrumplan Chaam en de vaststelling van het plan d.d. 3 november a.s. door de Raad. Het doel van de avond is te komen tot een goede besluitvorming door het aan het woord laten van alle betrokkenpartijen en zodoende de raadsleden te voeden om te komen tot een goede besluitvorming.

#### 2. **Sprekers van de discussie avond:**

De Dorpsraad; Wethouder Van de Heyning; Michelle Korst (clustercoördinator RO); Iwan Donkers namens Hart van Chaam en Ted Bokelman, Rho adviseur, namens de winkeliers.

#### **De Dorpsraad:**

De voorzitter geeft een samenvatting van de uitgevoerde enquêtes aan de hand van een PowerPoint presentatie en schetst het verloop van het plan 2014 tot nu. Een en ander naar aanleiding van problemen t.a.v. parkeren, ontsluiting; het aantal appartementen; horeca; verkeer en veiligheid. Moeten we wel een aanzuigende werking bieden door middel van winkelaanbod; zijn straten erop ingericht. Parkeerprobleem is nog steeds een issue. Er is behoefte aan meer groen en er is geen overleg geweest met betrokkenen.

#### **Wethouder Van de Heyning:**

Er is een politiek en een bestuurlijk aspect.

*Politiek aspect:* Willen we dit. De Raad zegt 2015/2016 Ja. Plan is gepresenteerd en er hebben informatieavonden plaatsgevonden

*Bestuurlijk aspect:* Kan dit plan procedureel doorgaan; zienswijze; inspraakreacties; toetsing door B& W; laten voorzien van advies; zijn er bezwaren die het plan onmogelijk zouden kunnen maken; zienswijze getoetst aan regelgeving. Raad beslist of toetsing goed is. Er heeft een goede communicatie plaatsgevonden via de Nieuwsbrief.

#### **Michelle Korst:**

Presentatie van College a.h.v. vastgesteld communicatieplan.

Plan ontvangen; informatie omwonenden; presentatie door ontwikkelaar; info naar de Raad/doelgroepen; raadsbijeenkomst; voorontwerp BP; informatieavond; motie van de raad en de aanvulling. De conclusie daarna t.a.v. de motie → wat werd bedoeld met het "oorspronkelijke plan...het VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN.

Besluit tot een gecoördineerde afhandeling; ontwerp bestemmingsplan/ omgevingsvergunning en hogere waarde liggen ter inzage.

Stel de Raad stelt het plan vast:

- College verleent vergunning
- Provincie geeft een reactieve aanwijzing ja dan nee. Men vraagt of de Provincie van zin is een reactieve aanwijzing te geven. Zo niet dan vragen we om verkorting m.b.t. het ter inzage leggen van het plan. Degene die o.a. een zienswijze hebben ingediend hebben mogelijkheid tot beroep bij de Raad van State.

#### **Iwan Donkers namens Hart van Chaam**

Roept de Raad op te denken aan een GOED HART van Chaam. Het plan heeft invloed op iedereen woonachtig in Chaam. We zijn niet tegen bouwen maar tegen het plan zoals het er nu ligt; het is te groot. Men is niet gehoord door de ontwikkelaar en de Gemeente. Het overleg met de omwonenden heeft niet plaatsgevonden. Er is geen sprake geweest van een communicatieplan maar een informatieplan. Het plein is niet afgemaakt maar volgebouwd. Verkeersveiligheid komt in het gedrang. De bouwmassa komt niet overeen met de Cita-slow gedachte. Verkeersdruk en overlast. We konden onze klachten niet ventileren. Regionale aanzuigende werking heeft consequenties voor het overige winkelaanbod.

Iwan belicht de beloftes van de volksvertegenwoordigers GBA (belofte van communiceren en organiseren bijeenkomst centrumplan); CDA ( geen grote winkels; geen extra verkeersdruk en overlast); GSU ( m.b.t. klachtenprocedure); VVD (participatiesamenleving); GBSV (meningsvorming vanuit de bewoners). Vergelijk deze beloftes met de nakoming in deze. Ontwikkelaar negeert alles. Er hebben 112 mensen de petitie getekend; er zijn misschien maar 6 zienswijzen ingediend maar er zijn heel veel bezwaren kenbaar gemaakt. Praat over de arrogantie m.b.t. de beantwoording op de zienswijze door te zeggen *dat de indiener niet kan worden gevolgd*. Wij willen een goed functionerend dorpshart.

#### **De heer Ted Bokelman namens de winkeliers:**

Er wordt een hand-out uitgereikt van de inhoud van de presentatie. Het bevat een verloop van de gevoerde procedure; uitleg over de ladder duurzame verstedelijking (DPO en Wonen); de Verordening Ruimte van de Provincie dat uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De toetsing van plan Eekelaar in deze en het alternatieve planmodel dat *wel* binnen het toegestane ruimtebeslag zou kunnen worden gerealiseerd; de beeldkwaliteit , verkeer en parkeren.

Voortbestaan van ondernemingen, die hier gevestigd zijn, kan door dit plan- met uitbreiding van vierkante meters detailhandel -leiden tot leegstand en/ of faillissement. De heer Bokelman belicht het feit dat het college en de raad de ondernemers en alle belanghebbende jarenlang op het verkeerde been hebben gezet door te zeggen dat het alternatieve plan een financieel te kort zou opleveren terwijl het zeer recentelijk heeft aangegeven dat een sluitende grondexploitatie voor het alternatieve plan toch mogelijk is.

Nog enkele grieven: er is geen inhoudelijk overleg gevoerd met de winkeliers etcetera over de afronding van het plein; het college heeft zelfs haar eigen communicatieplan niet gevolgd.

De heer Bokelman geeft onderbouwing over de onzorgvuldige voorbereiding en de slechte ruimtelijke ordening.

Enkele opmerkingen: Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de omwonenden; aanleveren DPO, of het verantwoord is om vierkante meters winkel toe te voegen, blijft uit; het aangeven dat er voldoende parkeerplaatsen zijn wordt niet onderbouwd; er wordt niet voldaan aan het voorkomen van vestiging van derde supermarkt; er heeft geen overleg plaatsgevonden met de eigenaren over leegstand en er heeft geen afstemming plaatsgevonden met de Provincie.

Kritiek op het plan van de Dorpsraad en de winkeliers is bijna identiek en noemt toename omvang massa; verkeersafwikkeling; leegstand en aantal parkeerplaatsen.

Benoemt verandering van besluit door de Raad van "uitgaan van het oorspronkelijke plan 2009" naar toch het plan Eekelaar. (motie)

Benoemt twee wendingen:

1. Er zou geen ander plan financieel haalbaar zijn. Nu is ineens wel het alternatieve plan haalbaar.
2. Er zou geen supermarkt komen in het tweede deel van het plan. Huidige winkel wordt weg bestemd en er is geen overleg geweest met de winkeliers.

DPO onderzoek klopt niet ten aanzien van winkelmeters en onderbouwing. Dit vormt een probleem voor de bestaande ondernemers en kan leiden tot faillissement. Noch oppervlak, noch omvang is passend in de omgeving. De Gemeente is niet goed omgesprongen met de belangen van de huidige winkeliers die de ontwikkeling van het plein hebben opgestart. Ze zijn bij de afronding van het plein niet betrokken. Het project Eekelaar is alleen als uitgangspunt is genomen.

**PAUZE TOT 21.30 UUR.**

## TWEEDE DEEL: De Discussie

Er wordt gevraagd of de presentaties van de verschillende sprekers zijn genotuleerd of dat alleen de discussie genotuleerd.

De betogen staan op papier en kunnen worden gemaild naar [info@dorspraak.nl](mailto:info@dorspraak.nl). De conclusies worden vóór de Raadsvergadering van 3 november a.s. gedeponereerd bij de Raad en het College .

### **De discussiepunten:**

1. Parkeren → onvoldoende parkeerplaatsen.
2. Beeldkwaliteit → openbare ruimte, leefbaarheid en groen.
3. Woningen → 43 appartementen.
4. Commercieel aanbod → 2200 m<sup>2</sup> – 4950 m<sup>2</sup>
5. Rol v.d. Gemeente → financieel mee investeren in ontwikkeling.

De discussieleider verzoekt bij reactie t.a.v. bovenstaande onderwerpen opgave van naam en namens wie men spreekt.

#### **1. Parkeren:**

*Adriaan Theeuwes, Schootakkerstraat namens zichzelf:*

Er bestaat een parkeeroverlast; vrachtwagens kunnen niet draaien; rangeerruimte nu van de Lidl; vrachtwagens zijn vaak 18 m lang zo niet langer. Bezoekers sportmedisch centrum en ouderen moeten langs deze weg. Het verbreden van deze weg in de toekomst zou een aparte besluitvorming behoeven. Gevolg: er zullen gevaarlijke parkeersituaties ontstaan.

*Toon de Bont, namens hemzelf:*

Heeft reactie zienswijze gelezen. Doelgroep voor woningen. Deze zouden weinig parkeerruimte nodig hebben. Wat wordt bedoeld met “doelgroep”; door de bank genomen zijn de mensen in het bezit van twee auto’s

*De heer Bokelman RHO:*

Bij appartementen wordt een lage parkeernorm gehanteerd wat tot parkeeroverlast zal leiden. M.b.t. autobezit zit men t.a.v. de berekening aan de bovenkant van waaruit men kan concluderen dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voor het winkelend publiek en de bewoners.

*Pieter Geerts, voorzitter van de Dorpsraad, t.a.v. uitslag van de enquête:*

1<sup>e</sup> enquête geeft de uitkomst dat er 50 tot 100 parkeerplaatsen te weinig zijn. De praktijk laat een structureel te kort zien door horeca-, kerk-, en winkelbezoek. Uitslag rapport geeft een zorgelijke situatie aan.

***Regionale ambitie. Mensen van buiten Chaam komen hier winkelen wat van invloed zal zijn op bezetting en behoefte van aantal parkeerplaatsen.***

*Michel B van Hart van Chaam richting RHO.* De huidige Lidl heeft 70 plaatsen voor zichzelf en de nieuwe Lidl zou 140 plaatsen hebben.

*De heer Bokelman RHO:* Er is een tekort aan het aantal parkeerplaatsen. Er zal een diffuse situatie ontstaan die niet geschikt is om dit plan te dienen. We verwachten overigens geen regionale ambitie omdat er veel winkels zijn in de omliggende dorpen wat zal kunnen resulteren in faillissement van een aantal van de huidige ondernemers.

*Henk de Laat, namens hemzelf:*

Als straks de rondweg gereed is zal dit veel impact geven voor het dorp Chaam.

*Henk de Bont, namens hemzelf:* De zienswijze geeft aan dat er helemaal geen probleem is.

## 2. **Beeldkwaliteit:**

Walter schetst het volgende: Waar ga je de komende 100 jaar naar kijken als het

voorliggende plan ten uitvoer is gebracht. Meer parkeren kan ten koste gaan van groen

*Piet van Riel, namens hemzelf:* Het spreken van een dorpshart is een idee. Het dorp heeft geen hart maar is een lange weg met alleen zijwegen en is het derhalve niet onlogisch dat er iets moet komen.

*Henk de Bont, namens hemzelf:* Is het oneens met de stelling van de heer Van Riel. Het is een lomp gebouw gebaseerd op de 60 jarige woningwet en het gebouw staat niet AAN maar OP het plein. Raadzaam om een en ander met de Welstandsnota te vergelijken.

*Paul Rijken, namens hemzelf:*

Als je het profiel van het Chinees restaurant vergelijkt met het gevelaanzicht dan schrik je. Je zou je af kunnen vragen of je het plein mooier en leefbaarder kan maken met MINDER parkeerplaatsen. Je zou het Dorpsplein groter kunnen maken en meer leefbaar waar je overheen rijdt met een 30 km zone.

*Ankie van de Zanden:* Men kan niet spreken van een plein maar het is een parkeerplaats; geen verblijfsruimte maar een parkeerplaats.

*Frie Geerts, namens hemzelf:*

Wat verstaan de mensen onder een "leefplein". Het plaatsen van een kiosk midden op het plein; een plek voor hangjongeren? Hoe wil je een leefplein creëren; wat ontbreekt aan het huidige plein zodat het geen leefplein is/kan zijn; het moet een parkeerplein zijn want anders kunnen de bezoekers niet parkeren.

*Rene van de Broe, namens hemzelf:* "Blik" gecombineerd met "groen" zou mooi zijn. Ik mis bomen in het hart van Chaam.

*Piet van Riel:* De Brouwerij is nooit een plein geweest. Fout is vroeger gemaakt waar je nu de vruchten van plukt.

*Toon de Bont:* Besluit moet deskundig en objectief zijn. Er zijn geen stedenbouwkundige bij het plan betrokken geweest; er is niemand die deskundig is, betrokken bij dit plan. De Raad en het College hebben in dit plan verzuimd de regie te nemen. Het onderhavige plan is een megaplan voor Chaam en ook zelfs voor een stad als Breda.

*Yvonne van Engelen:* Dit punt kan eigenlijk worden samengevat met discussiepunt 5, de rol van de Gemeente in deze. De Gemeente had hierin het voortouw moeten nemen.

## 3. **Woningen:**

Walter vraagt reactie op de woonvisie van de Gemeente. Worden er in het plan appartementen/huizen gebouwd waar behoefte aan is.

*Deo de Wit, namens hemzelf:* m.b.t. verschil tussen wonen en wens bestaat voor wat betreft de bereikbaarheid een groot gat. Het plan is t.a.v. het woningaanbod zeer gewenst.

*Rob van Ginneken namens hemzelf:* Ik heb me in 2007 bezig gehouden met het starters beleid en ben een van de initiatiefnemers geweest van het succesvolle CPO Project voor betaalbare woningen in Chaam. Is blij met de 10 sociale huurwoningen die het bouwplan bevat en omarmt dit. We willen de jeugd in Chaam houden. 250.000 euro is voor de meeste starters niet bereikbaar.

*Iwan Donkers:* Naast de 10 sociale huurwoningen zijn er nog 32 woningen over. Het is nog

niet mogelijk hier een prijskaart aan te hangen. Deze woningen betreft de vrije sector en de hoogte kan door de projectontwikkelaar zelf worden bepaald.

*Rob van Ginneken:* Met de huidige hypotheekmogelijkheden kunnen deze 32 woningen nog steeds bereikbaar zijn voor starters.

*Toon de Bont:* 710 euro is de huurgrens. De parkeerplaats in de kelder moet door de bewoner van het appartement worden gehuurd. Bovenop de huurprijs van 710 euro zal nog 100 euro komen voor het huren/gebruiken van de parkeerplaats en dan hebben we het nog niet over de servicekosten. De huurprijs van de zogenaamde sociale huurwoningen zal al gauw minimaal 850 euro bedragen. Het eventuele tekort aan opbrengst moet door de andere bewoners van het blok worden gecompenseerd. Daarmee kom je aan een hoogte van een huurprijs volgens Bredase begrippen.

*Hilde Aerts:* De starters hebben door de bank genomen twee auto's. Een auto zal zich in de parkeerkelder bevinden, maar waar wordt de andere auto geparkeerd?? Probleem!

#### 4. **Commercieel aanbod**

Walter: winkels 7 dagen per week open; men krijgt winkels erbij.

*Deo de Wit, namens hemzelf*

is blij voor heel Chaam. Er staat in Chaam geen vierkante meter leeg; waarom zouden we het plan dan afwijzen. Op deze manier wordt gelegenheid gecreëerd voor kleine winkeliers.

*Francois Schonk, namens hemzelf:*

Met een Lidl XL maak je de kern en de huidige ondernemers kapot. In Breda is er een Lidl XL achter het NAC stadion gevestigd.

*Ben Deutz, namens hemzelf:* De Lidl bij het NAC stadion is niet vergelijkbaar met de Lidl hier. De ruimte die eventueel vrijkomt bij de huidige Lidl geeft meer gelegenheid voor kleinere ondernemers door de ruimte deelbaar te maken. De verhuurder moet de ondernemer zijn die dit realiseerbaar maakt.

*Ankie van de Zanden:*

Huidige Lidl is moeilijk deelbaar door de diepte. Iedereen wil zich in het front vestigen. Er is een verschil tussen Oosterhout en Chaam. Wie heeft er nu een Lidl XL nodig!

*Rob de Raat:*

In Frankrijk staan de grote supermarkten niet in het centrum maar aan de rand bijvoorbeeld op een industrieterrein.

*Piet van Riel:* Wat moet ik me voorstellen bij een Lidl XL qua oppervlakte ten opzichte van de huidige Lidl?? Je moet in een dorp wat kunnen kopen.

*Ankie van de Zanden:* In een Lidl XL wordt altijd, onder andere, een verse bakkerij gevestigd wat ten laste komt van bakkerij Van Gils.

algemeen: men kan als ondernemer flexibel reageren op gegeven omstandigheden.

*Rob van Ginneken:* invulling mag de ontwikkeling niet in de weg staan.

*Karin van de Broek, namens haarzelf:* Er staan nu wel eens 5 touringkarren op het plein als ik uit het werk even voor een boodschap ga. Hoeveel zullen er dat worden als er een Lidl XL zal komen?

*Jan van Tilburg, namens hemzelf:* Dat zijn er geen 5 maar is 1 touringcar. Dit komt alleen voor in het aardbeiseizoen.

*Henk de Bont:*

Een winkel van 900 vierkante meter heeft geen bestaansrecht meer. De huidige Lidl is nu gevestigd in een dooie hoek. Je creëert leegstand. De regionale functie en de aanzuigende

werking zal minder worden. Duurder door 'Full service'

*RHO De heer Bokelman: "slimme steden".*

Wat we al gebouwd hebben zou goed inzetbaar zijn. Er is geen oplossing voor de bestaande winkels. Je moet de bestaande situatie transformeren. Een toevoeging van 2000 m<sup>2</sup> heeft niets te maken met transformatie en "slimme" steden. (smart cities).

*Rob van Ginneken:*

De leegstand zal niet komen door het plan Eekelaar zelf maar omdat de Lidl wil vergroten.

*Heer Bokelman (RHO):*Uitbreiding is nakende aanpalend wat er staat met uitbreiding. Trekt regionale aantrekking in twijfel dus beter om bestaande winkels te vergroten.

##### **5. Rol van de Gemeente:**

Waar blijft de Gemeente als het gaat om financieel investeren.

*Iwan Donkers:* Het gaat niet om de financiën maar om het feit dat mensen gehoord willen worden. Als deze communicatie had plaatsgevonden dan was deze avond niet nodig geweest.

*Piet van Riel:* Een aantal jaren geleden is men met dit mooie plan begonnen. Nu is het toch "top" dat er een projectontwikkelaar is die dit plan wil afmaken? Het "braak"laten liggen van de grond is ook geen optie.

*Adriaan Theeuwes:* refereert aan een citaat van gedeputeerde van Provincie Noord-Brabant de heer Merrienboer. **Op winkelgebied geldt in Brabant al langer een harde afspraak: er mag geen winkelmeter meer bijkomen. Buurgemeenten moeten hierover afspraken maken in zogeheten detailhandelsvisies. We zullen daar ook echt strikt op toezien.**

##### **Afsluiting:**

De voorzitter van de Dorpsraad sluit de avond met de opmerking dat er zowel voor- als tegenstanders zijn voor het plan. Er zijn een aantal sprekers geweest die hun argumenten uiteen hebben gezet. Aan de hand van de discussie en de sprekers gaan we op A 4 formaat de conclusies van deze avond formuleren. Deze conclusies zullen wij tijdig aan het College en de Raadsleden doen toekomen zodat ze deze kunnen meenemen bij hun overwegingen.