

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Vaststellen aangescherpte ruimtelijke kaders herontwikkeling overdekte winkelcentrum

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw
Wethouder De Weert

Van: Thijmen Verschure

Telefoonnummer:

Email: thijmen.verschure@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De aangescherpte ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum en bijlage 3 vast te stellen;
2. De “oplegnotitie beeldkwaliteit herontwikkeling overdekte winkelcentrum” vast te stellen en als addendum toe te voegen aan de Welstandsnota 2010.

Inleiding

Het overdekte winkelcentrum functioneert goed, maar heeft een modernisering nodig om aantrekkelijk te blijven voor ondernemers en bezoekers. Daarom is er een plan om het overdekte winkelcentrum te vernieuwen en woningen toe te voegen, zie bijlage 1. Tijdens de bouw wordt ervoor gezorgd dat de winkels open kunnen blijven via een schuifplan. Zo ontstaat er een toekomstbestendig winkelcentrum met een mix van dagelijkse voorzieningen, horeca, ontmoetingsplekken en nieuwe woonruimte. Dit zorgt voor meer levendigheid in het centrum en sluit aan bij de centrumvisie van de gemeente, met aandacht voor meer groen, beleving en een divers winkelaanbod.

Unifore is sinds 1 april 2021 eigenaar van het overdekte winkelcentrum in Etten-Leur. In 2022 heeft het eerste participatietraject plaatsgevonden. Tijdens dit traject bleek dat ondernemers en omwonenden geen draagvlak hadden voor het plan. Unifore heeft vervolgens samen met FiMek estate, de nieuwe ontwikkelaar, een aangepast plan bedacht dat beter aansluit op wensen en eisen

van de ondernemers en omwonenden.

In juni 2025 startte het tweede participatietraject. In het participatierapport, bijlage 2, staat welke reacties er zijn opgehaald, wat er met deze reacties is gedaan en hoe het vervolg van het participatietraject eruit ziet. De reacties richten zich voornamelijk op privacy, bezonning en parkeren. Na de inloopbijeenkomst zijn de kaders van de herontwikkeling van het winkelcentrum, nader uitgewerkt.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het omgevingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Uitkomst Raad Debatteert 27 oktober 2025

Tijdens de vergadering van Raad Debatteert op 27 oktober 2025 is besloten het ingediende voorstel niet verder te behandelen. De gemeenteraad vindt dat de bestaande kaders in overleg met het college duidelijker moeten worden gemaakt, omdat sommige kaders niet concreet genoeg waren geformuleerd. Dit overleg heeft op 18 november 2025 plaatsgevonden.

Uit de Raad Debatteert is gebleken dat de gemeenteraad zorgen heeft over het totale project. De kaders die tijdens de raad debatteert voorlagen, gaven de gemeenteraad onvoldoende houvast om zich een beeld te vormen van het resultaat van de voorgenomen herontwikkeling. Daarnaast was behoefte aan meer inzicht in de regie van de gemeente na het vaststellen van de ruimtelijke kaders. Het college heeft toegelicht dat er gedurende de uitwerking van het plan verschillende toetsingsmomenten zijn en dat zal worden voldaan aan relevante wet- en regelgeving.

Alle ingebrachte punten tijdens de Raad Debatteert zijn samengevat en per onderwerp is aangegeven of het onder de ruimtelijke kaders valt, in de anterieure overeenkomst kan worden opgenomen, of in de vergunningsprocedure verder wordt uitgewerkt. Ook is de rolverdeling per onderwerp verduidelijkt. Voor een deel van de onderwerpen geldt dat ze niet onder de ruimtelijke kaders vallen, maar betrekking hebben op afspraken tussen huurders en verhuurder, de anterieure overeenkomst, of de vergunningsprocedure. Zie bijlage 3 voor de terugkoppeling van het overleg met de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de inspraakreacties tijdens de raad luistert van 6 oktober 2025 en het overleg met de gemeenteraad van 18 november 2025 zijn de volgende ruimtelijke kaders aangescherpt:

1. Borging van de revitalisering
2. Realisatie van een set back bij Hof van den Houte
3. Windhinder en schaduwwerking
4. Realisatie van een laad- en losvoorziening aan de Bogaard
5. Parkeermogelijkheid in de parkeergarage voor toekomstige bewoners van deelplan 1 en 2 met een gehandicaptenparkeerkaart

Voor de tekstuele aanscherpingen wordt verwezen naar bijlage 4 over de ruimtelijke kaders.

Beoogd effect en evaluatie:

Door de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen kan er worden overgegaan op de verdere uitwerking van de plannen. Deze kaders vormen het uitgangspunt voor de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de op te stellen wijziging van het omgevingsplan c.q. aanvragen van een BOPA.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum zorgt voor een toekomstbestendig winkelcentrum.

Het overdekte winkelcentrum wordt volledig vernieuwd zodat het klaar is voor de toekomst, met een mix van winkels, dagelijkse voorzieningen, horeca en ontmoetingsruimtes. Nieuwe woningen zorgen voor een goede balans tussen wonen en winkelen, wat meer levendigheid oplevert. Het project volgt de centrumvisie van de gemeente, met aandacht voor groen, beleving en diversiteit in het winkelaanbod.

1.2 De omwonenden en belanghebbenden zijn geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om hun reactie te geven.

Op 2 juni 2025 vond een drukbezochte inloopbijeenkomst plaats (>200 bezoekers) voor ondernemers en omwonenden. Hier werden de aangepaste plannen toegelicht en reacties verzameld via gesprekken en een enquête.

De ondernemers zijn positief over de nieuwe uitstraling en toevoeging van woningen (meer klanten), maar hebben zorgen over parkeren, bouw hinder, bouwfasering en communicatie.

De omwonenden zijn enthousiast over de vernieuwing van het overdekte winkelcentrum en openbare ruimte (vergroening), maar hebben zorgen over zonlicht, privacy, bouw hoogte, parkeren en verkeersdruk door het toevoegen van woningen.

Tijdens de raad luistert van 6 oktober hebben verschillende belanghebbenden ingesproken. Deze inspraakreacties zijn ook meegenomen in de aangescherpte kaders.

1.3 De reacties van ondernemers en omwonenden zijn geïnventariseerd en worden meegenomen in het vervolgtraject.

In het participatierapport zijn de ingediende reacties van de ondernemers en de omwonenden verzameld en van een reactie voorzien. De grootste zorgen zijn de bezonning, inbreuk op de privacy, bouw hinder en de toenemende parkeerdruk.

Bezonning

Naar aanleiding van de vragen en zorgen over de bezonning heeft initiatiefnemer na de bijeenkomst van 2 juni een bezonningsstudie op hoofdlijnen laten uitvoeren. Volgens het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.', als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Etten-Leur, mag 15 meter hoog worden gebouwd. Deelplan 1 blijft binnen deze hoogte. Deelplan 2 en 3 worden hoger, maar de schaduw hinder voor omliggende gebouwen wordt acceptabel geacht. Voor een deel van deelplan 1 bij de Hof van den Houte wordt binnen de in de aangescherpte kaders geformuleerde

randvoorwaarden een set back gerealiseerd om schaduw te beperken en de privacy zo veel mogelijk te waarborgen. Bij de verdere uitwerking wordt inzichtelijk gemaakt wat de daadwerkelijke schaduwwerking zal zijn en hoe schaduwval nog verder beperkt kan worden.

Privacy

Bij de verdere uitwerking van het plan zal goed gekeken worden naar de indeling van de woonruimte, ramen en balkons om de privacy van de omwonenden zo veel als mogelijk te borgen.

Bouwhinder

De herontwikkeling/bouw wordt gefaseerd uitgevoerd. Tijdens de bouwwerkzaamheden worden diverse maatregelen genomen om de overlast voor omwonenden, ondernemers en bezoekers van het overdekte winkelcentrum zo veel mogelijk te beperken, zoals:

- Het plaatsen van tijdelijke bouwschuttingen/stofschuttingen;
- Zoveel mogelijk bouwen binnen vastgestelde venstertijden;
- Transporten zoveel mogelijk buiten winkeltijden;
- Structurele communicatie en afspraken met belanghebbende partijen;
- Een goede klachtenafhandeling en contactpunt tijdens de bouw.

Daarnaast is de intentie om zoveel mogelijk gebruik te maken van prefab bouwelementen. Hierdoor kan sneller en efficiënter worden gebouwd en tegelijkertijd de hinder voor omwonenden, ondernemers en bezoekers aanzienlijk worden beperkt. Gedurende het hele proces is speciale aandacht voor veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid voor de omwonenden, ondernemers en bezoekers.

Parkeerdruk

Bewoners van deelplan 1 en 2 kunnen voor parkeren gebruik maken van het Banakkerterrein (bij de Nobelaer). Bij deelplan 3 kunnen de bewoners parkeren op eigen terrein. De resterende plaatsen op dit terrein zijn beschikbaar voor winkeliers en medewerkers van het overdekte winkelcentrum. De parkeergarage onder het overdekte winkelcentrum blijft op deze manier beschikbaar voor de oorspronkelijke doelgroep: bezoekers van het centrum. Wel geldt dat toekomstige bewoners van deelplan 1 en 2 die in het bezit zijn van een gehandicaptenparkeerkaart kunnen parkeren in de parkeergarage.

Door deelplan 3 verdwijnen enkele openbare parkeerplaatsen aan de Voorvang. Overdag parkeren vooral centrumwerknemers hier, zij kunnen terecht op het Banakkerterrein met een vergunning. 's Avonds en 's nachts parkeren met name omwonenden op de openbare parkeerplaatsen. Deze auto's kunnen 's avonds en 's nachts in de omliggende straten worden opgevangen.

Met deze parkeeroplossing wordt de overlast voor bewoners en ondernemers zoveel mogelijk beperkt. Ook de verkeersaantallen zijn laag. In de straten ten zuiden van het winkelcentrum blijft de verkeersdruk beperkt. Dit heeft ermee te maken dat het parkeerterrein bij deelplan 3 is bestemd

voor bewoners, winkeliers en winkelpersoneel. Het gebied wordt minder interessant voor parkeerders die slechts kort parkeren, wat ten goede komt aan de verkeersdrukte.

Na de inloopbijeenkomst zijn door initiatiefnemer persoonlijke gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden (ondernemers, VvE's, omwonenden). Gedurende het hele project blijft de ontwikkelaar in gesprek met de direct belanghebbenden.

1.4 In de kaders zijn het gemeentelijk beleid t.a.v. de herontwikkeling opgenomen en van toepassing verklaard.

De kader zijn gespecificeerd voor deze locatie. Daarmee is voor de ontwikkeling van deze locatie, voor nu, voldoende geborgd dat het gemeentelijk beleid op de verschillende onderdelen wordt gerespecteerd en kwalitatief tot zijn recht komt.

1.5 De kaders sluiten aan bij de lokale en landelijke volkshuisvestelijke opgave.

In totaal zullen er ca. 196 appartementen voor verschillende doelgroepen worden toegevoegd in het centrum van Etten-Leur. Het uitgangspunt is om 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare huur en/of koopwoningen en 30% dure huur en/of koopwoningen te bouwen. Waarbij aan de doelgroepenverordening/regels in het Omgevingsplan zal worden voldaan.

1.6 De kaders met betrekking tot mobiliteit sluiten aan bij het STOMP-principe.

Stappen

De woningen worden voor iedereen goed toegankelijk, met aandacht voor bereikbaarheid voor mensen met een beperking. Toegangen tot fietsenstallingen worden waar mogelijk buiten voetgangersgebieden geplaatst.

Trappen

De openbare fietsenstalling wordt in deelplan 2 geïntegreerd. Er komen meer parkeerplaatsen door het toepassen van hoog/laag rekken. Binnen deze fietsenstalling wordt ook het fietsparkeren voor bewoners voor deelplan 2 opgelost. Het fietsparkeren voor bewoners wordt zo veel als mogelijk op de begane grond gerealiseerd.

Openbaar vervoer

Het plangebied heeft een goede aansluiting bij het busstation in het centrum nabij de Valpoort.

(Mobility as a Service)Deelmobiliteit

Deelmobiliteit wordt gestimuleerd. De ontwikkelaar zal de mogelijkheden onderzoeken.

Privé-auto

Bewoners van deelplan 1 en 2 kunnen parkeren op het Banakkerterrein (bij de Nobelaer). De capaciteit is momenteel ca. 300 parkeerplaatsen en op het maatgevend moment heeft het parkeerterrein een theoretische bezetting van ca. 180 parkeerplaatsen. Voor deze ontwikkeling zijn er ca. 107 parkeerplaatsen nodig. Er is dus voldoende parkeergelegenheid op het Banakkerterrein.

Deze parkeermogelijkheid voor de bewoners zal via een vergunningenstelsel worden geregeld. Hiervoor dient de verordening parkeerbelasting te worden gewijzigd. Het tarief zal liggen tussen het parkeren op straat en een abonnement voor de parkeergarage. Een voorstel hiervoor krijgt u bij de jaarlijkse reguliere vaststelling aangeboden.

Bij deelplan 3 kunnen de bewoners parkeren op eigen terrein. De resterende plaatsen op dit terrein zijn beschikbaar voor winkeliers en medewerkers van het overdekte winkelcentrum.

De parkeergarage onder het overdekte winkelcentrum blijft met de voorgestelde parkeeroplossing beschikbaar voor de oorspronkelijke doelgroep: bezoekers van het centrum.

1.7 De stedenbouwkundige opzet past in het centrumgebied van Etten-Leur.

Het bouwplan bestaat uit drie deelplannen die samen één architectonische compositie vormen, een carré-vormig gebouw op het overdekte winkelcentrum in het hart van het centrum en op de koppen van het winkelcentrum hogere appartementengebouwen van 6 tot 8 bouwlagen als markering van de entrees.

Deelplan 1

Voor deelplan 1 is gekozen voor een ensemble van drie woonlagen dat aansluit op de bestaande bebouwing aan Hof van den Houte en het Burchtplein. Dit zorgt voor een symmetrisch en stedenbouwkundig passend beeld. De ontwikkelaar en gemeente kiezen binnen de in de aangescherpte kaders geformuleerde randvoorwaarden om de bouwmassa aan de Hof van den Houte iets naar achteren te verplaatsen om de afstand tussen gevels te vergroten en daarmee extra privacy te creëren.

Deelplan 2

Deelplan 2 is één van de belangrijkste invalspunten van het centrum. Het gebouw vormt een stedenbouwkundig en architectonisch accent aan de Bogaard en het nieuwe voorplein. Het appartementengebouw is bewust opgedeeld in drie blokken, waarbij de hogere delen (blok van 3 woonlagen en blok van 4 woonlagen) door middel van een setback verder van de woningen aan de Bogaard zijn geplaatst. Bovendien worden balkons en woonfuncties niet aan de zijde van de Bogaard gesitueerd, om inzicht te beperken.

Deelplan 3

Deelplan 3 bestaat uit twee appartementengebouwen die samen één stedenbouwkundig geheel vormen met deelplan 2. Hier is gekozen voor een opbouw van 6 bouwlagen aan de zijde van de bestaande woningen, oplopend naar 8 bouwlagen verder van de woningen af aan de bisschopsmolenstraat. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang in hoogte en beperkt overlast.

1.8 De kaders met betrekking tot duurzaamheid sluiten aan bij het ambitieniveau van Etten-Leur.

Hemelwaterverordening

Voor deelplan 1 zijn de mogelijkheden voor waterberging op het dak beperkt, maar er komen groene daken en een daktuin met waterberging (indien constructief mogelijk). Indien niet voldoende waterberging in deelplan 1 kan worden gerealiseerd, zullen de mogelijkheden voor waterberging bij

deelplan 2 en 3 of het openbaar gebied worden onderzocht. Voor deelplan 2 en 3 wordt aan de hemelwaterverordening voldaan.

Groennorm

De groennorm kan niet worden behaald, daarom worden groene daken, een daktuin en groen in de openbare ruimte aangelegd. Ook wordt onderzocht of gevelgroen mogelijk is. Mocht de waarde van het toe te voegen groen niet voldoende zijn, wordt extra groen in het centrumgebied toegevoegd.

Toepassen van faunamaatregelen

Onderzoek wordt gedaan naar het toepassen van faunamaatregelen, zoals nestkasten, insectenhoeven en vleermuisboxen.

Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) is het uitgangspunt

De komende periode wordt onderzoek gedaan naar de bouwmethode en het materiaalgebruik. De gemeente Etten-Leur moedigt circulaire (woning)bouw en biobased (her)ontwikkelen aan bij nieuwe ontwikkelingen.

1.9 Het project speelt in op de centrumvisie die door de gemeenteraad op 5 februari 2024 is vastgesteld

Door de totale herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum ontstaat een toekomstbestendig winkelcentrum waarin dagelijkse voorzieningen, food aanbod en ontmoetingsplekken elkaar versterken. Het toevoegen van woningen draagt bij aan een balans tussen wonen, winkelen en verblijven. Dit evenwicht zorgt voor meer levendigheid in het winkelcentrum. Het project zal inspelen op de centrumvisie door aan te sluiten bij de look en feel van het centrum (meer groen en beleving) en zorgen voor diversiteit in het winkelaanbod.

1.10 De ruimtelijke kaders zijn naar aanleiding van de raad luistert en het overleg met de gemeenteraad aangescherpt

Op 18 november heeft zoals tijdens de openbare vergadering van de raad debatteert van 27 oktober 2025 afgesproken een overleg met de gemeenteraad plaatsgevonden om de kaders aan te scherpen. Naar aanleiding van dit gesprek en de raad luistert van 6 oktober zijn de ruimtelijke kaders aangescherpt. De voorliggende kaders kunnen in de cyclus van januari 2026 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

2.1 De oplegnotitie wordt door ontwikkelaar, de gemeente en de commissie ruimtelijke kwaliteit gedragen.

In de afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen gemeente en ontwikkelaar om gezamenlijk tot een gedragen beeldkwaliteit te komen van de beoogde herontwikkeling. De commissie ruimtelijke kwaliteit is twee keer geconsulteerd en stemt in met de oplegnotitie, zie bijlage 5.

2.2 De oplegnotitie bestaat uit criteria over actuele thema's anno 2025.

Omdat het beeldkwaliteitsplan bebouwing centrum van 1999 en de Welstandsnota van 2010 gedateerd zijn, is het wenselijk om voor het initiatiefplan herontwikkeling overdekte winkelcentrum de bestaande criteria aan te vullen met criteria over actuele thema's die we in de huidige tijd belangrijk vinden zoals vergroening, klimaat, fietsen en o.a. citymarketing. Deze thema's komen terug in de oplegnotitie.

2.3 De oplegnotitie is het toetsingskader bij de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum.

Na vaststelling van de oplegnotitie door de gemeenteraad, zal de oplegnotitie als addendum aan de Welstandsnota 2010 worden toegevoegd. Daarmee vormt de oplegnotitie het toetsingskader voor de te verlenen vergunningen.

Alternatieven/varianten

1. Niet meegaan in de woningbouwplannen

Mocht niet worden ingestemd met de woningbouwplannen, zullen er geen extra woningen (ca. 196) worden toegevoegd aan het centrum gebied. Dit zet de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente verder onder druk. Ook zal de revitalisering van het overdekte winkelcentrum niet plaatsvinden door het wegvallen van de woningbouw als inkomstenbron.

2. Andere hoogte van de appartementengebouwen

Zoals eerder aangegeven bestaat het bouwplan uit drie deelplannen die samen één architectonische compositie vormen. Een carré-vormig gebouw op het overdekte winkelcentrum in het hart van het centrum en op de koppen van het winkelcentrum hogere appartementengebouwen van 6 tot 8 bouwlagen als markering van de entrees. De hoogte accenten passen in architectonische compositie van het bouwplan en zullen haar kracht verliezen mochten de deelplannen lager worden uitgevoerd. Tot nu toe is er geen ruimtelijke aanleiding om de hoogtes van de appartementengebouwen aan te passen.

3. Mogelijke verplaatsing openbare fietsenstalling

Het uitgangspunt is dat bij deelplan 2 de openbare fietsenstalling wordt gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de herontwikkeling wordt bekeken of het wenselijk/mogelijk is om een meer centrale openbare fietsenstalling te realiseren. Dit zal gebeuren in overleg met het gemeentelijk projectteam "Uitvoeringsprogramma Centrumvisie".

Kanttekeningen en risico's

1. Parkeren zal niet volledig op eigen terrein plaatsvinden

In verband met de locatie midden in het centrum is er onvoldoende ruimte beschikbaar om volledig in eigen parkeerbehoefte te voorzien. Hierdoor is er gekeken naar beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Het Banakkerterrein staat grotendeels van de tijd leeg, waardoor dit terrein kan worden ingezet voor het parkeren door bewoners van deelplan 1 en 2. Momenteel vindt daarover overleg plaats met de Nobelaer en het zwembad. Voorgestelde parkeeroplossing is in lijn met het STOMP-principe. Door het benutten van het Banakkerterrein neemt de druk op de parkeergarage

door de voorgenomen herontwikkeling niet verder toe. Op deze manier blijft de parkeergarage beschikbaar voor de oorspronkelijke doelgroep: bezoekers van het centrum.

2. Het fietsparkeren voor bewoners van deelplan 1 is op de 1e verdieping

Voor deelplan 1 kan het fietsparkeren niet op de begane grond worden gerealiseerd. Het is namelijk niet wenselijk om bestaande winkels te slopen voor het realiseren van fietsenstallingen voor de bewoners van deelplan 1. De fietsenstallingen op de 1e verdieping zijn bereikbaar met een lift.

3. Financiële haalbaarheid van het plan staat onder druk

Er bestaat een risico gezien de huidige woningbouwmarkt (bouwprijzen), in combinatie met de complexiteit van het project, dat het plan financieel niet haalbaar blijkt te zien. Dit risico ligt volledig bij de initiatiefnemer maar is gezien vanuit de volkshuisvestelijke opgave voor de gemeente wel van belang.

4. Initiatiefnemer wil de parkeerbehoefte voor deelplan 1 en 2 oplossen in de parkeergarage

De initiatiefnemer heeft met onze voorgestelde parkeeroplossing ingestemd. Echter heeft de initiatiefnemer de voorkeur om de parkeerbehoefte van deelplan 1 en 2 op te lossen in de parkeergarage, zodat de toekomstige bewoners dichtbij kunnen parkeren. Wij vinden dat het parkeren op het Banakkerterrein in lijn is met het STOMP-principe en vinden het belangrijk dat de parkeergarage beschikbaar blijft voor de oorspronkelijke doelgroep: bezoekers van het centrum. We maken hierbij wel een uitzondering voor bewoners met een gehandicaptenparkeerkaart. Voor hen is nabijheid van de parkeervoorziening noodzakelijk.

Toelichting

Financieel/ Juridisch/ Personeel

Voor de herontwikkeling zijn de plankosten in beeld gebracht. Via een plankostenbrief is een voorschot van de plankosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Na vaststelling van de kaders wordt toegewerkt naar het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden alle voorwaarden en verplichtingen van partijen vastgelegd. Naast de plankosten worden alle andere (infrastructurele)kosten die het gevolg zijn van het plan, op initiatiefnemer verhaald.

Bij deelplan 2 en 3 wordt openbare ruimte gecreëerd of opnieuw ingericht. Het beheer van deze openbare ruimten zal in beheer komen van de gemeente.

Op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 1 onder c, van de Woo heeft het college op bijlage 6 geheimhouding op gelegd.

Duurzaamheid

People

Door de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum ontstaat er een toekomstbestendig winkelcentrum met een mix van dagelijkse voorzieningen, horeca, ontmoetingsplekken en nieuwe woonruimte.

Planet

In het plan worden zoveel mogelijk waterbergingen gerealiseerd. Ook wordt bekeken om zoveel mogelijk groen toe te voegen aan het doorgaans versteende centrum. De gemeente Etten-Leur moedigt circulaire (woning)bouw en biobased (her)ontwikkelen aan bij nieuwe ontwikkelingen.

Profit

De revitalisering van het overdekte winkelcentrum en het toevoegen van woningbouw zal een financiële impuls geven aan de bedrijvigheid van het winkelcentrum. De bouw levert regionale werkgelegenheid op.

Afhankelijk van de concrete planvorming zijn er verschillende subsidies en ondersteuningsmogelijkheden waarvan de ontwikkelaar gebruik kan maken. Voorbeelden zijn de Europese OPZUID gericht op het stimuleren van innovatie en het bevorderen van de overgang naar een koolstofarme economie, de Demonstratie Energie- en Klimaatinnovatie DEI+ gericht op bijv. het circulair ontwerpen en ondersteuning en advies van Building Balance.

Planning

De vastgestelde kaders vormen de basis voor de ruimtelijke procedure. De planning is afhankelijk van bepaalde factoren, zoals eventuele bezwaren die tijdens de ruimtelijke procedure worden ingediend. De initiatiefnemer verwacht alle deelplannen in ca. 3 jaar te bouwen.

Begin 2026 zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Vervolgens kan het schetsplan verder worden uitgewerkt. Als het plan is uitgewerkt kan de ruimtelijke procedure(s) worden opgestart in Q3 2026. De bouwwerkzaamheden zullen in Q1 2027 worden opgestart. De eerste woningen worden eind 2028 opgeleverd. De revitalisering van het winkelcentrum wordt in fases opgeleverd. Eind 2029/ begin 2030 zal het vernieuwde winkelcentrum feestelijk worden geopend

Communicatie en participatie

Zoals aangegeven is momenteel het tweede participatietraject gestart. In het bijgevoegd participatierapport is duidelijk uiteengezet hoe de initiatiefnemer dit aanpakt, wat er tot nu toe is gedaan, welke middelen worden ingezet, welke reacties er zijn opgehaald en wat hiermee wordt gedaan. Tevens wordt inzicht gegeven in het vervolgproces.

Vervolgproces

Om de omgeving in de tussentijd goed betrokken te houden, vinden de volgende stappen plaats:

- Initiatiefnemer blijft persoonlijke gesprekken voeren met direct belanghebbenden om vragen, zorgen en aandachtspunten te bespreken;
- Zodra initiatiefnemer een stap verder is in het proces, vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning, organiseert de initiatiefnemer een nieuwe inloopbijeenkomst waarin de verder uitgewerkte plannen worden toegelicht en wordt verteld wat er met de opgehaalde input is gedaan;

- In de tussentijd blijft de initiatiefnemer gesprekken voeren voor goede afstemming over specifieke onderwerpen;
- Ondernemers en omwonenden blijven via de digitale nieuwsbrief namens initiatiefnemer op de hoogte van het proces en de ontwikkelingen.

Met deze aanpak wordt stap voor stap gebouwd aan een toekomstbestendig winkelcentrum dat bijdraagt aan de kwaliteit van het centrum van Etten-Leur en de leefomgeving van bewoners en ondernemers.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Artist impression
2. Bijlage 2: Participatierapport
3. Bijlage 3: Terugkoppeling overleg gemeenteraad 18 november 2025
4. Bijlage 4: Ruimtelijke kaders herontwikkeling overdekte winkelcentrum
5. Bijlage 5: Oplegnotitie beeldkwaliteit herontwikkeling overdekte winkelcentrum
6. Bijlage 6: Geheimhouding

Etten-Leur, 16 december 2025

burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester