

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025, met overneming van de daarin vermelde motieven;

gezien de brief van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2026, met overneming van de daarin vermelde motieven;

gezien de brief van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2026, met overneming van de daarin vermelde motieven;

gezien de amendementen zoals ingebracht door de fracties van respectievelijk CDA, Leefbaar Etten-Leur en D66;

gehoord de naar aanleiding van deze amendementen gedane, aan dit besluit gehechte, toezeggingen;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 1 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

b e s l u i t :

1. De aangescherpte ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum zoals weergegeven in bijlage 4 vast te stellen inclusief de aan dit besluit gehechte toegezegde aanscherpingen van deze ruimtelijke kaders en ook 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;
3. Bij afwijkingen van de onder 1 van dit besluit genoemde ruimtelijke kaders wordt de raad direct geïnformeerd en wordt het onderwerp opnieuw geagendeerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van 2 februari 2026

De raad voornoemd,

drs. W.C.M. (Wim) Voeten MBA
griffier

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

Aanscherpingen van de ruimtelijke kaders en toezeggingen op de ingebrachte amendementen tijdens de raad besluit van 2 februari 2026:

1. Parkeerzekerheid (toevoegen aan de ruimtelijke kaders)
 - 1.1 Het plan toont aan dat de totale parkeerbehoefte in de eindsituatie past binnen de beschikbare capaciteit, inclusief piekmomenten (Nobelaer, zwembad, evenementen).
 - 1.2 In het ontwerp van de Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (Goflo) dienen nadere keuzes aangaande parkeren en de aan ontwikkelaar door te belasten kosten in beeld gebracht te worden.
2. Routing en verkeersveiligheid (toevoegen aan de ruimtelijke kaders)
 - 2.1 De routing rond de Bogaard (inclusief de kiss en ride) en de laad- en losstructuur worden uitgewerkt in het voorontwerp en bindend vastgelegd in het ontwerp van de Goflo.
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten (toevoegen aan de ruimtelijke kaders)
 - 3.1 In het Voorontwerp wordt een concrete setbackafstand opgenomen met betrekking tot de woningen aan de zijde van Hof van den Houte.
 - 3.2 Er wordt een set back gerealiseerd waarbij een inspanningsverplichting geldt om een (deel) van de set back trapsgewijs te realiseren, met als doel om de privacy-hinder en de schaduwwerking te beperken, met de volgende randvoorwaarden, mits:
 - Constructief mogelijk;
 - Functioneren winkels en expeditie gewaarborgd blijft;
 - Stedenbouwkundige compositie gewaarborgd blijft;
 - Er een kwalitatieve daktuin overblijft;
 - Financieel uitvoerbaar.
 - 3.3 De bezonning van omliggende woningen worden norm technisch getoetst aan de actuele TNO normen.
 - 3.4 De bouwmassa van de nieuwe woningen aan Hof van den Houte zodanig aan te passen dat schaduwwerking en verlies van daglicht aantoonbaar worden beperkt, conform de landelijke bezonningsnormen.
 - 3.5 Aanvullende kwalitatieve vergroening wordt waar mogelijk verplicht opgenomen in het Voorontwerp.
 - 3.6 De situering van entrees wordt beoordeeld op basis van routing, leefbaarheid en veiligheid, en niet uitsluitend op basis van bestaande leegstand.
4. Privacy van bestaande bewoners te waarborgen door:
 - het terugleggen van balkons en buitenruimtes van de nieuwe woningen aan de zijde van Hof van den Houte;
 - het toepassen van schermen of groenbuffers waar nodig.
5. Geluidsbelasting op bestaande woningen te beperken door:
 - installaties op daken te voorzien van geluid reducerende maatregelen;
 - laad- en losactiviteiten te situeren op voldoende afstand van bestaande gevels.

6. Participatie

De resultaten van participatie structureel te blijven betrekken bij de verdere uitwerking van het plan, met periodieke terugkoppeling aan de bewoners en ondernemers.

7. Boring van de kaders

Deze maatregelen juridisch te borgen in de omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA), zodat de belangen van bestaande bewoners daadwerkelijk worden beschermd.