

Aanscherping kaders herontwikkeling overdekt winkelcentrum

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Raad Luistert

12 januari 2026

Opzet

- Uitkomst Raad Debatteert
- Terugkoppeling overleg gemeenteraad
- Aangescherpte kaders
- Vervolg
- Presentatie FiMek

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Uitkomst Raad Debatteert

- Voorstel niet verder behandelen
- Gemeenteraad samen met college kaders aanscherpen

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Terugkoppeling overleg gemeenteraad

- Behoefte aan meer inzicht in de regie van de gemeente tijdens de herontwikkeling
- Ruimtelijk kader, AOK of Vergunningsprocedure?
- Rolverdeling verduidelijkt
- Verschillende onderwerpen zijn geen ruimtelijk kader
- De volgende kaders zijn aangescherpt:

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aangescherpte kaders

- Borging revitalisering overdekte winkelcentrum
- Set back bij Hof van den Houte
- Windhinder en schaduwwerking
- Realisatie van een laad- en losvoorziening aan de Bogaard
- Parkeermogelijkheid in de parkeergarage voor toekomstige bewoners van deelplan 1 en 2 met een gehandicaptenparkeerkaart

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Vervolg

- Raad Debatteert 19 januari
- Raad Besluit 2 februari
- Plan verder uitwerken

Winkelcentrum Etten-Leur

UNIFORE

FIMEK ESTATE

12 januari 2026

Inhoud

FiMek

Werkzaamheden

- Plandeel 1,2 en 3
- Passages

Referenties

Werkzaamheden winkelcentrum

- Bouwterrein en bereikbaarheid
- Deelplan 1, 2 en 3

Werkzaamheden woningbouw

Communicatie

- Voorbereidingsfase
- Uitvoeringsfase



FiMek

- Ontwikkelaar gevestigd in Zaltbommel
- Meer dan 20 jaar ervaring in het herontwikkelen
- Voornamelijk actief in Binnenstedelijke (her)ontwikkelingen.

Amsterdam



Maastricht



Utrecht



Werkzaamheden

Winkelcentrum Etten Leur

- Vernieuwde Look & Feel

  Aantrekkelijk en toekomstbestendig

- Circa 200 woningen

Look & Feel



Deelplan 1



Deelplan 2



Deelplan 3



Referenties

Voorbeeldprojecten



Hoge Vucht – Breda

- Restylen van 6 entrees
- Vervangen van de passage-overkapping
- Vernieuwen buitengevels



Makado – Schagen

- 2.500 m2 uitgebreid
- Vernieuwde passages
- Compleet nieuwe uitstraling
- Uitbreiding parkeerdek



De Gaard – Utrecht

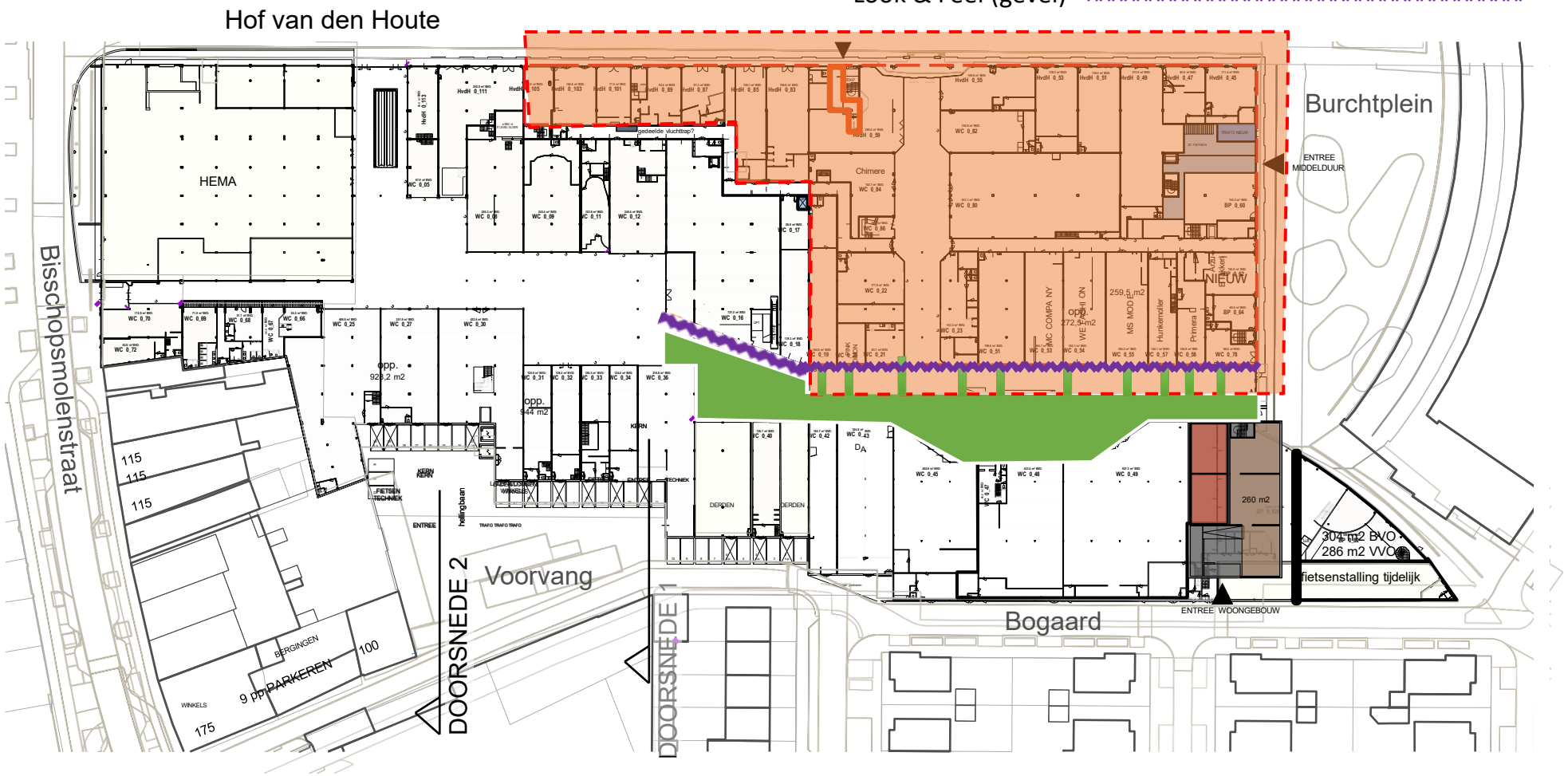
- 4.300 m2 uitgebreid
- Parkeerdek toegevoegd
- 15 extra huurappartementen
- Indeling openbaar gebied vernieuwd

Werkzaamheden winkelcentrum

- Bouwterrein en bereikbaarheid

Deelplan 1 (schematisch)

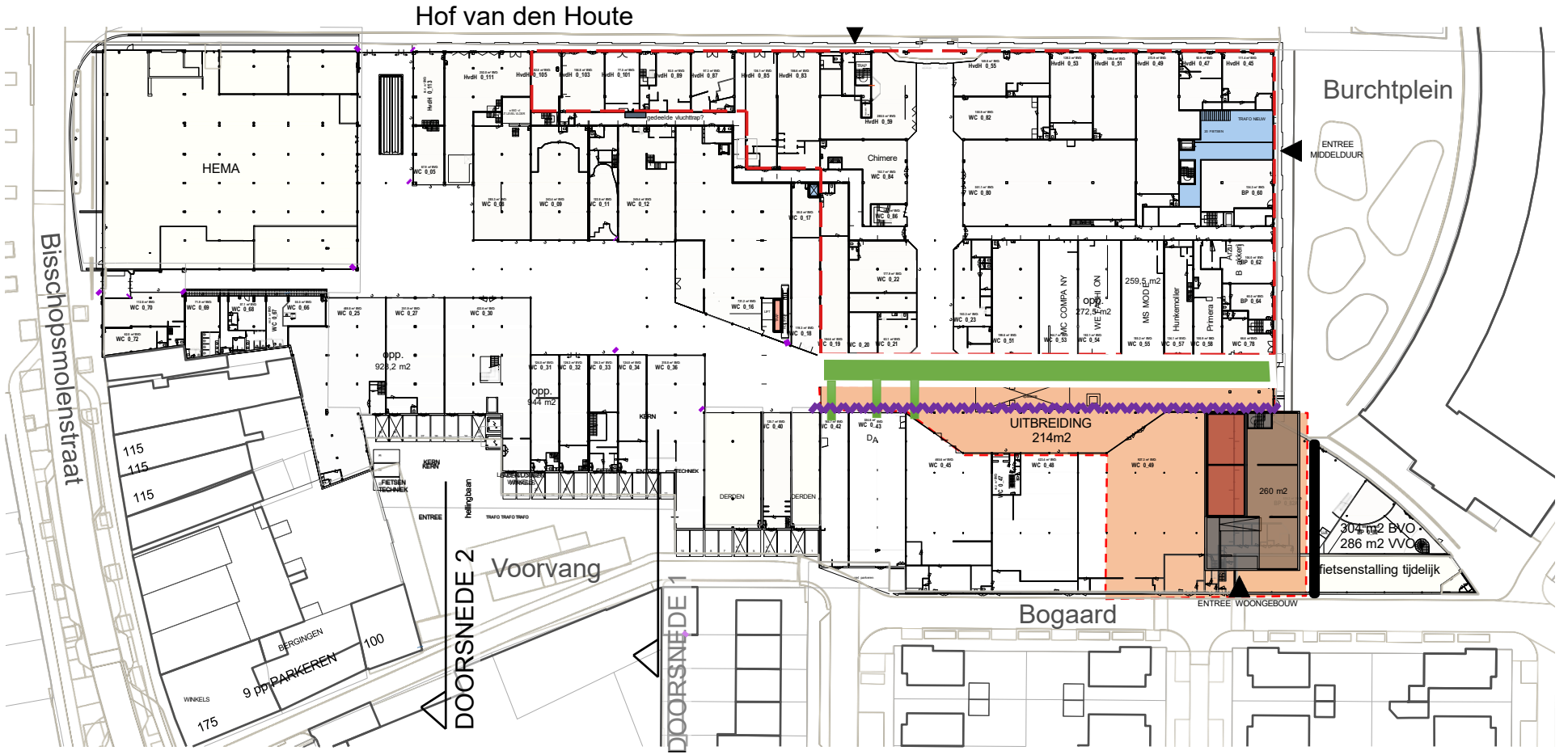
Publieke doorgang
Werkgebied
Look & Feel (gevel)



Nieuwbouw winkels en woningen

Deelplan 2 (schematisch)

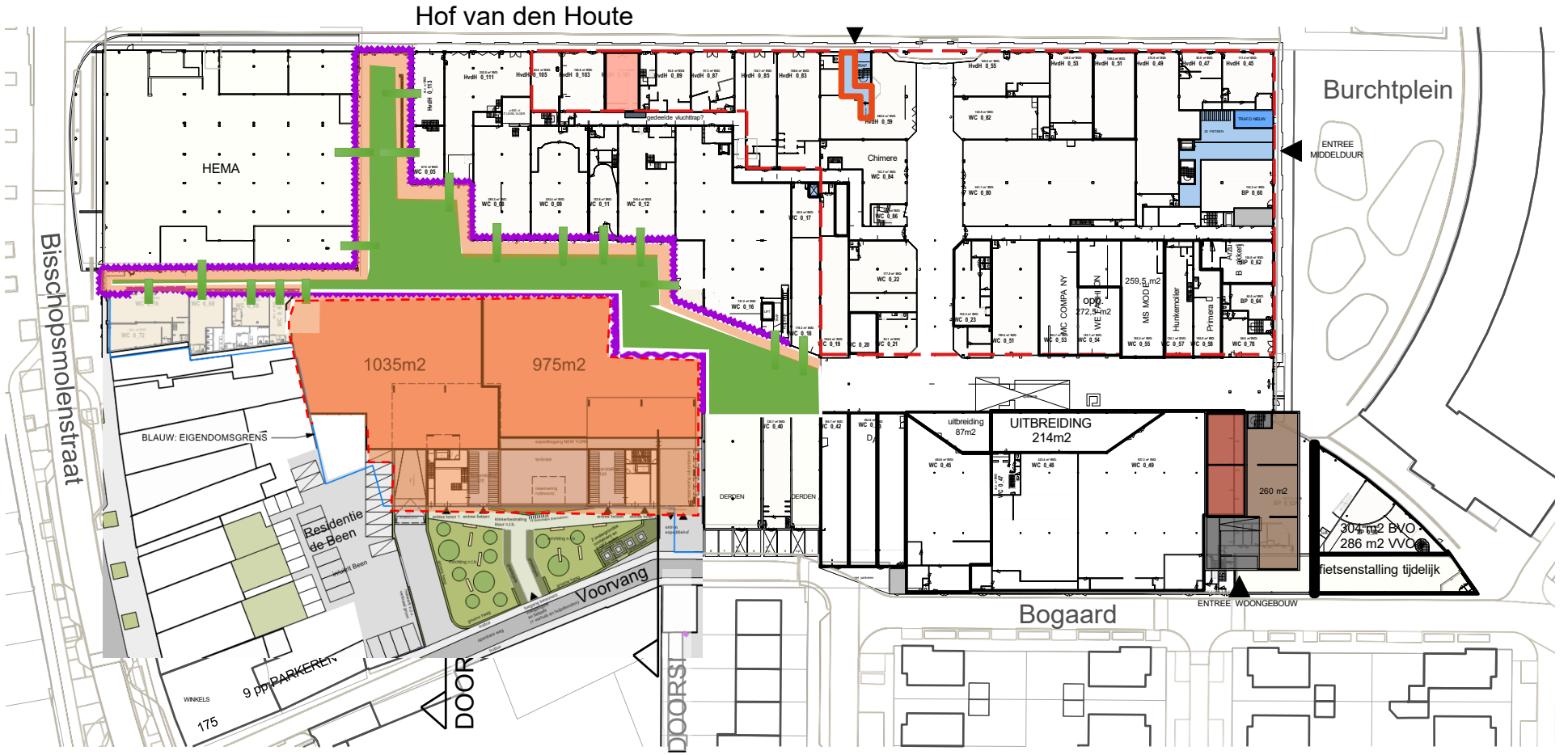
Publieke doorgang
Werkgebied
Look & Feel (gevel)



Nieuwbouw winkels en woningen

Deelplan 3 (schematisch)

Publieke doorgang
Werkgebied
Look & Feel (gevel)



Nieuwbouw winkels en woningen

Bereikbaarheid winkels



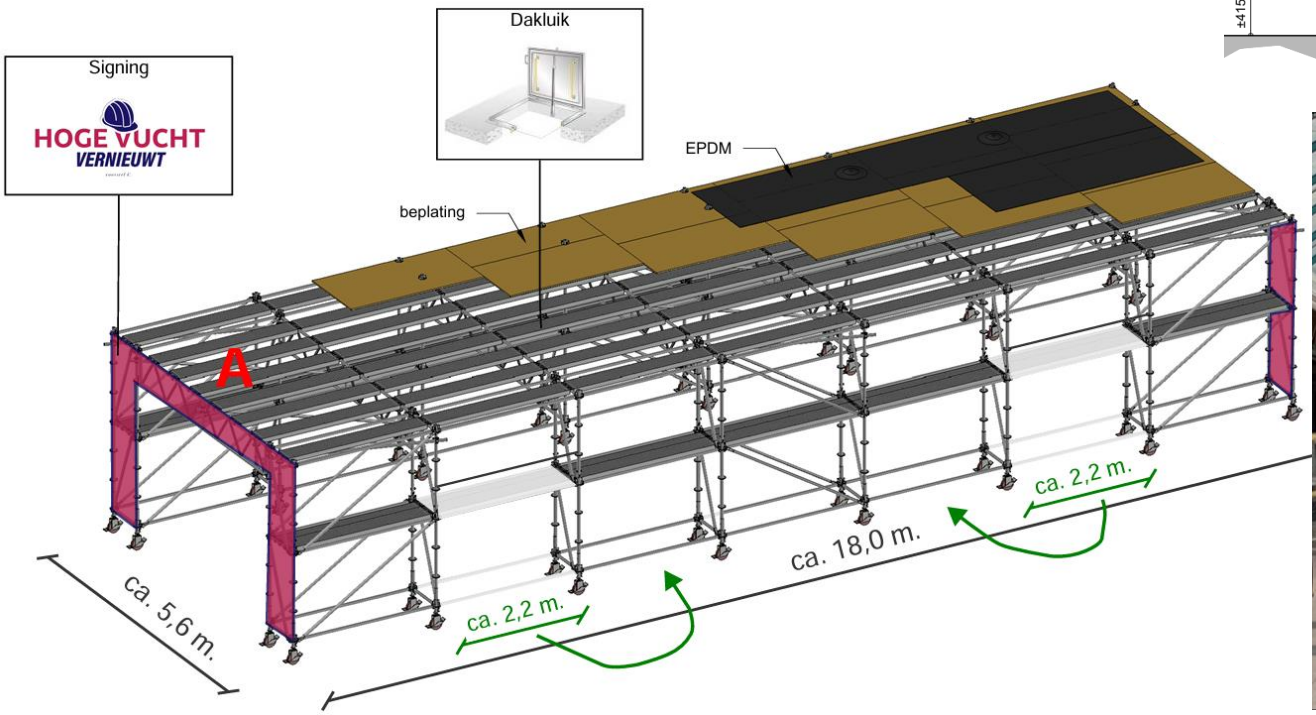


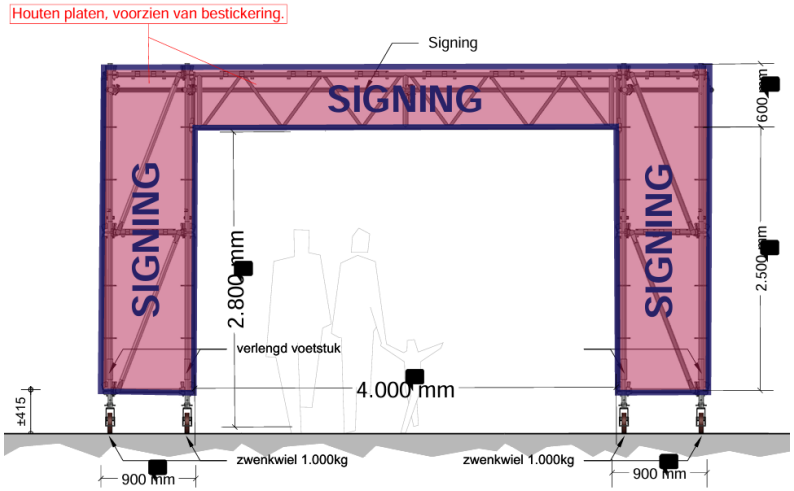




De verrijdbare passage

- Toegankelijkheid winkels waarborgen

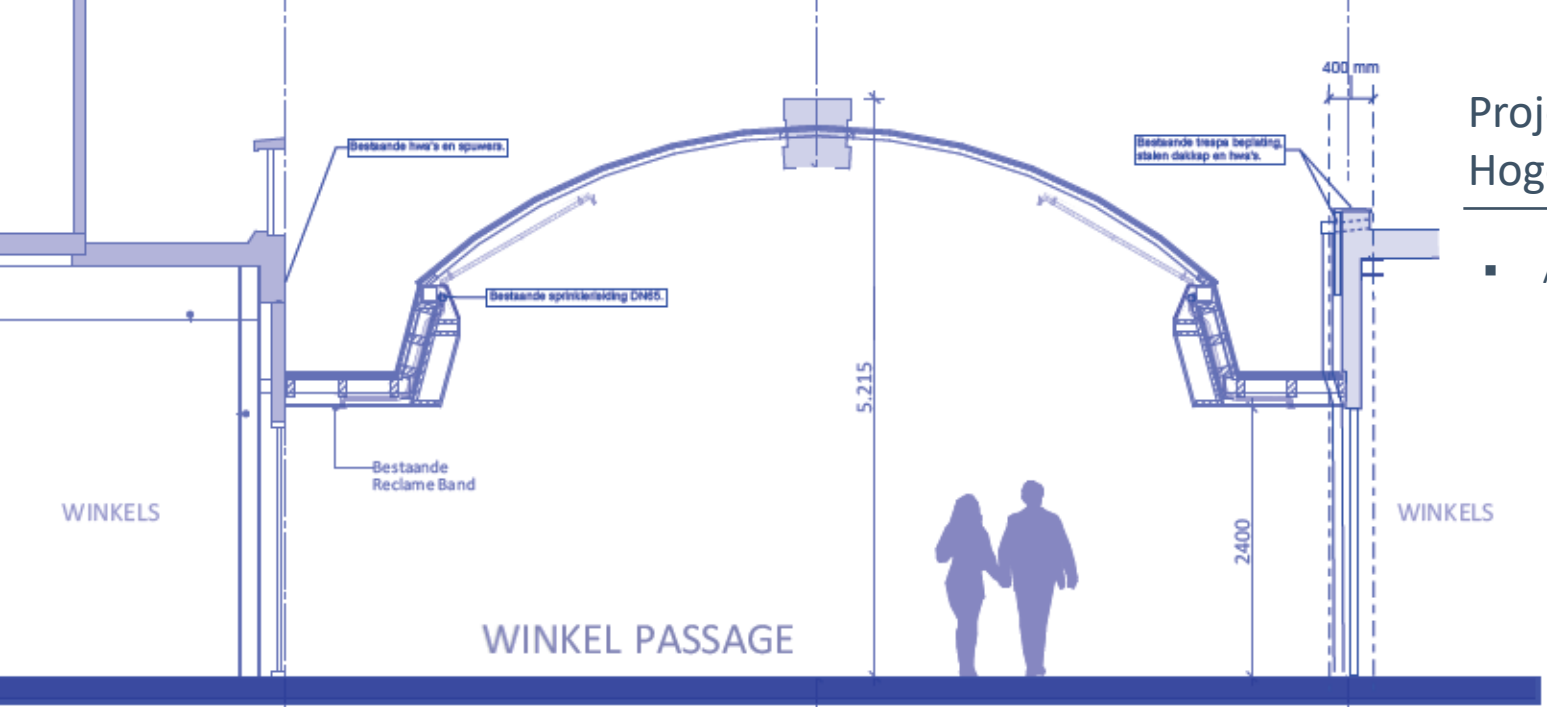


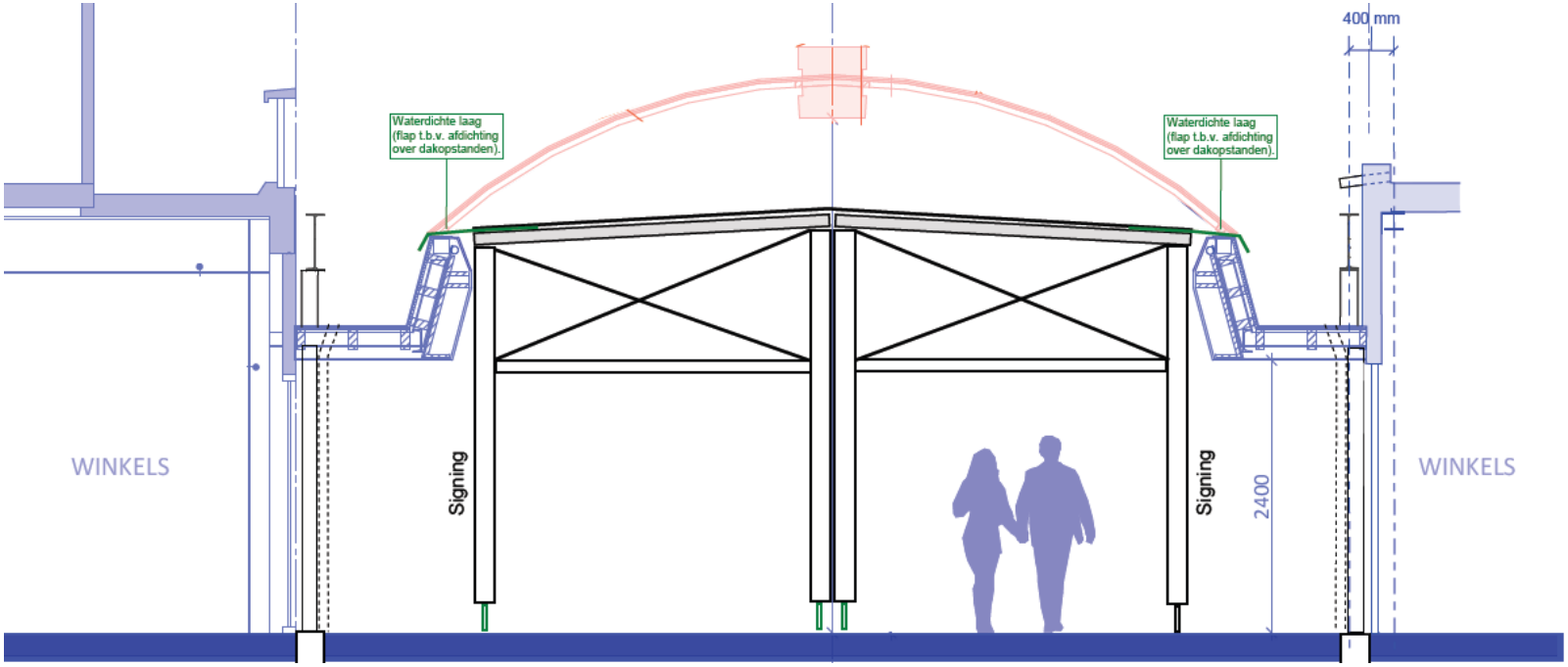


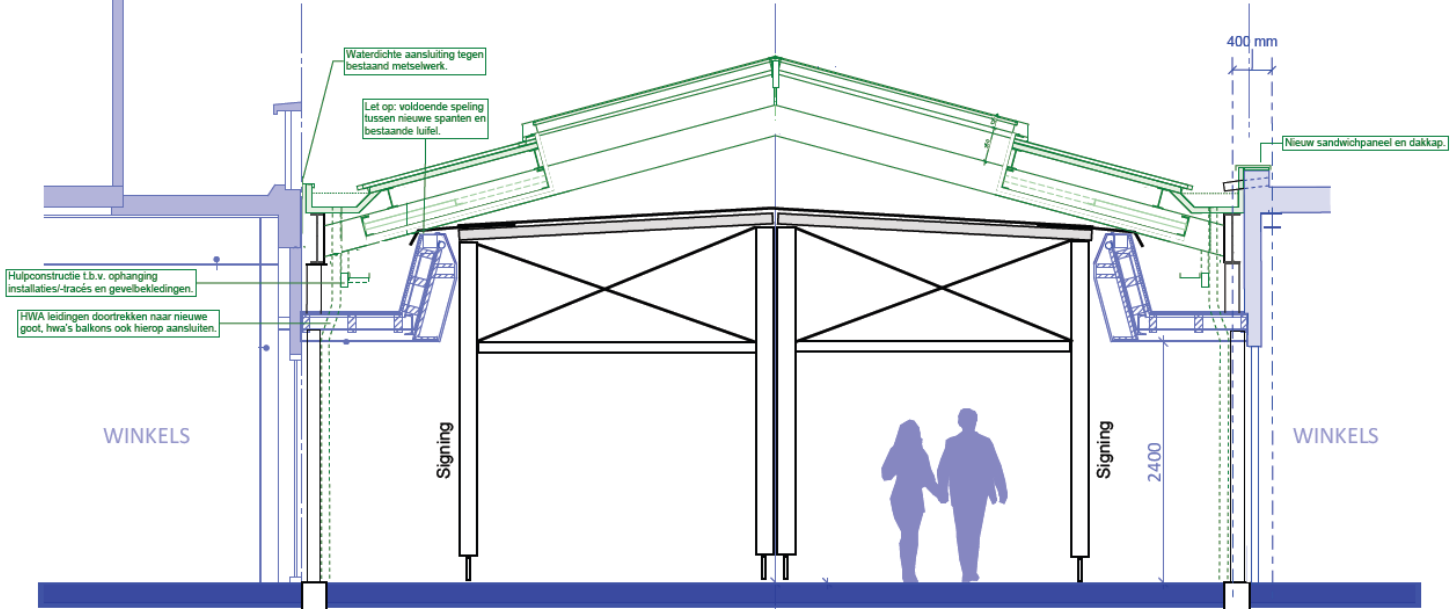


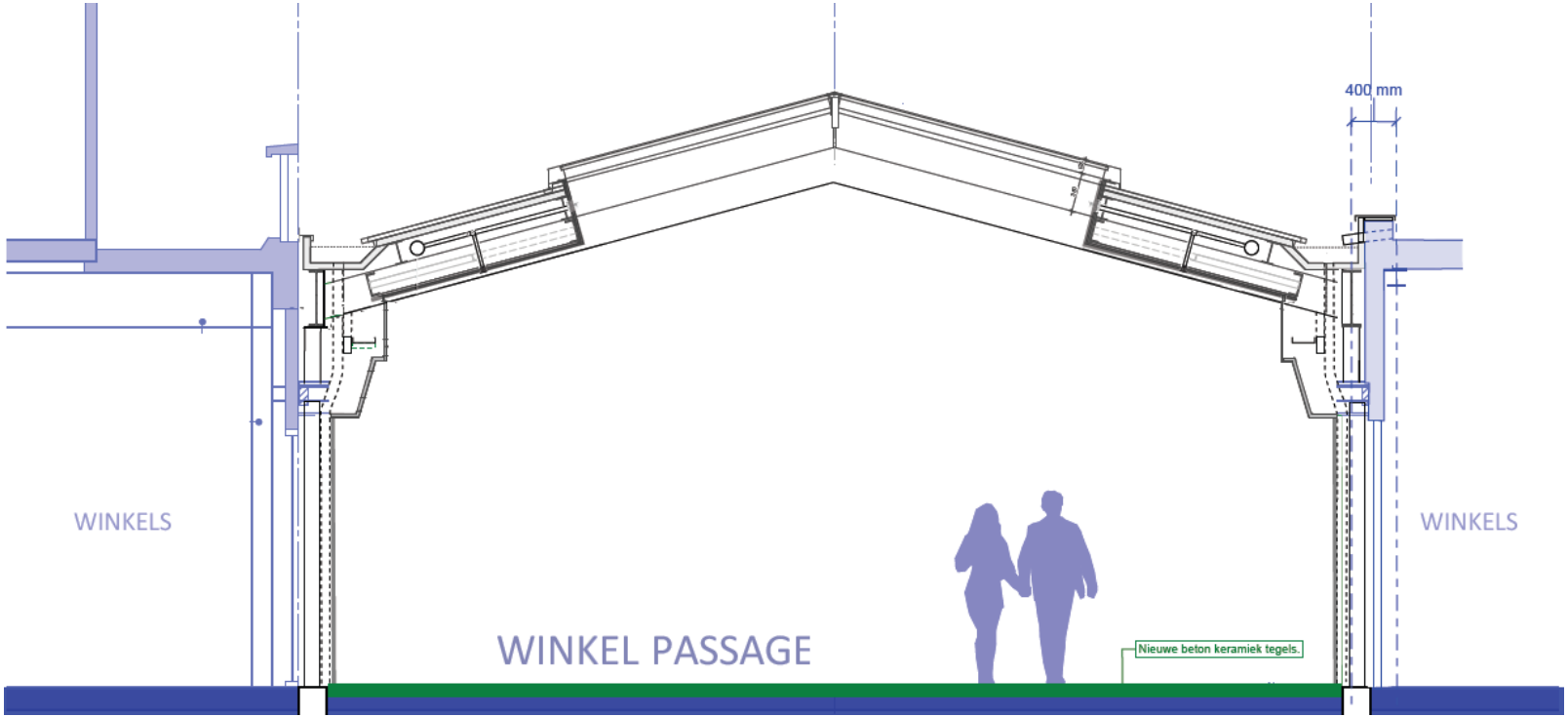
Projectvoorbeeld Hoge Vucht Breda

- Aanpak passage






Waterdichte aansluiting tegen bestaand metselwerk.
Let op: voldoende speling tussen nieuwe spanten en bestaande luifel.
400 mm
Nieuw sandwichpaneel en dakkap.
Hulpconstructie t.b.v. ophanging installaties/-tracés en gevelbekledingen.
HWA leidingen doortrekken naar nieuwe goot, hwa's balkons ook hierop aansluiten.
WINKELS
Signing
Signing
2400
WINKELS


400 mm
WINKELS
WINKELS
WINKEL PASSAGE
Nieuwe beton keramiek tegels.

Voorbeelden afschermen werkterrein deelplan 3





Lijnbaan - Rotterdam



De Gaard – Utrecht



De Gaard - Utrecht


HOGE VUCHT
VERNIEUWT
Het nieuwe Hoge Vuc
Wij bouwen hier het gezelligste winkelcentrum van Breda.
WIJ ZIJN DRU
VERHUUR VA
WWW.WINKE

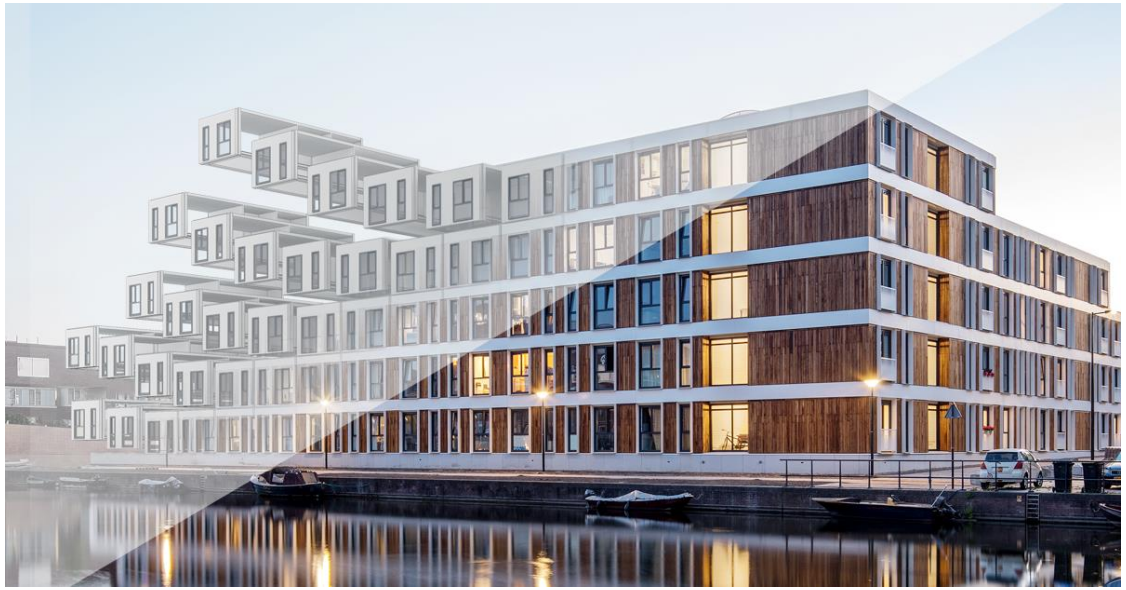
Werkzaamheden woningbouw

- Deelplan 1

Modulaire Bouw Deelplan 1









Traditionele bouw (UpMountain – Amstelveen)





Communicatie

Communicatie – voorbereidingsfase

1. Voorbereidingsfase t/m uitvoering

- Communicatie met betrokken partners, zoals winkeliers en omwonenden

2. Voorontwerp

- Uitwerken ruimtelijke opzet en schetsmatige uitwerking hoofdvormen op basis van de input

3. Aanvraag omgevingsvergunning

- Communicatie (inloopbijeenkomst)
- Indienen van de aanvraag inclusief het BLVC-plan

4. Definitief ontwerp

- Uitwerking van het Voorontwerp waarin alle keuzes zijn vastgelegd en gedetailleerd
- Opstellen concept BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)

5. Technisch ontwerp en Aanbesteding

- Uitwerken van de Aanvraag omgevingsvergunning waarin alles wordt vastgelegd zodat de aannemer weet wat hij moet bouwen.
- Verdere uitwerking in samenwerking met de aannemer.

Fase	Voorontwerp				Definitief Ontwerp						Technisch ontwerp			Prijs en contractvorming			
Maanden	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Communicatie – uitvoeringsfase

Uitvoering

- Actieve monitoring en communicatie tijdens de uitvoering
- Wekelijkse update van werkzaamheden
- Nieuwsbrieven, app, website en contactpersoon



Communicatie – Betrokkenheid met de buurt









Communicatie – Huisstijl

Makado, schagen

makado
VERNIEUWD · VERTROUWD · VERBOUWD



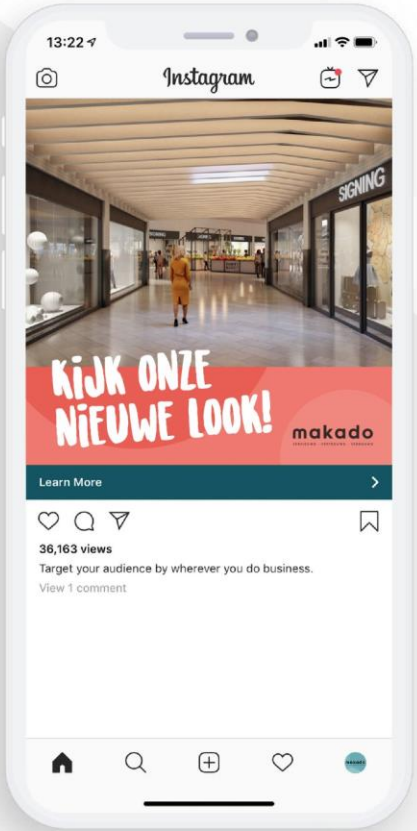
















Winkelcentrum Etten-Leur

UNIFORE

FIMEK

ESTATE