

1. Wie is er 18 november betrokken geweest bij het aanscherpen van de kaders?  
Hoe is het mogelijk dat het voorstel inzake getrappt bouwen nergens terug te vinden is in de aangescherpte kaders?

*Alle fracties, het college en het gemeentelijk projectteam zijn betrokken geweest bij het aanscherpen van de kaders. Hoe de set back wordt ingevuld, is een grote ontwerpuitdaging die invloed heeft op verschillende aspecten zoals de winkels eronder, de constructie en de stedenbouwkundige kwaliteit. Door gebrek aan ruimte is een volledig trapsgewijs ontwerp niet mogelijk. Hierdoor zou de daktuin te weinig oppervlakte krijgen en zouden de woningen te groot worden voor een woningcorporatie. De kaders kunnen daarom niet in exacte maatvoering en vormgeving worden vastgelegd.*

2. In het raadsvoorstel staat dat Unifore een aangepast plan heeft bedacht dat beter aansluit op wensen en eisen van ondernemers en omwonenden. Wat zijn die aanpassingen waardoor het beter aansluit?

*Het raadsvoorstel is herschreven naar aanleiding van de raad debatteert van 27 oktober 2025. Dit betreft een passage uit het eerste voorstel. Het tweede plan, het plan wat nu voor ligt, sluit beter aan op de wensen en eisen van ondernemers en omwonenden dan het eerste plan (2022).*

3. In het raadsvoorstel staat dat om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, afgeweken dient te worden van het omgevingsplan.

Welke afwijkingen betreft dit?

- *Het toevoegen van de functie wonen.*
- *Het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 15 meter bij deelplan 2 en 3. Bij 6 bouwlagen vindt er een overschrijding plaats van ca. 5 meter en bij 8 bouwlagen ca. 11 meter.*

4. In het raadsvoorstel staat dat sommige kaders in overleg met de gemeente duidelijker moeten worden gemaakt.

Zijn de aangescherpte kaders nu wel voldoende duidelijk?

*Naar aanleiding van het overleg met de gemeenteraad op 18 november 2025 is een aantal kaders aangepast. Deze vormen nu onderdeel van de ruimtelijke kaders. Volgens het college zijn de kaders die momenteel voor liggen voldoende duidelijk*

*geformuleerd.*

5. In het raadsvoorstel staat dat er gedurende de uitwerking verschillende toetsingsmomenten zijn. Welke zijn dat, wie toetst en aan de hand waarvan?

*Bij een BOPA-procedure wordt het initiatief op meerdere momenten getoetst. Er vindt een beoordeling plaats, waarbij vakspecialisten zoals verkeer, milieu, ecologie, stedenbouw en juristen kijken of het plan uitvoerbaar is en past binnen de kaders van de Omgevingswet, het omgevingsplan, gemeentelijk beleid en ruimtelijke kaders die momenteel voorliggen. Zij beoordelen en bepalen welke aanvullende onderzoeken of aanpassingen nodig zijn.*

*Daarnaast zal de ontwikkelaar de bewoners en de winkeliers op de hoogte houden tijdens de uitwerking van het plan. Zo zullen er wederom persoonlijke gesprekken plaatsvinden per ontwerpfase te weten voorontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en aanvraag omgevingsvergunning.*

6. Is het op enig moment mogelijk om de ontwikkeling stop te zetten, al dan niet tijdelijk, als niet zorgvuldig wordt omgegaan met belangen van winkeliers en/of omwonenden?

*De effecten van de voorgenomen herontwikkeling op de omgeving worden inzichtelijk gemaakt en worden door de gemeente beoordeeld. Ook zal moeten worden voldaan aan de gemaakt afspraken in de nog te sluiten anterieure overeenkomst en aan de te verlenen BOPA-vergunning. Daarnaast zal de gemeente tijdens de bouwwerkzaamheden toezicht houden. Mocht blijken dat door de ontwikkelaar niet zorgvuldig wordt gehandeld, kan de gemeente hierop ingrijpen.*

7. Wanneer wordt de anterieure overeenkomst gesloten en is die openbaar?

*De anterieure overeenkomst wordt gesloten na vaststellen van de kaders en is niet openbaar.*

8. Er is een bezonningsstudie op hoofdlijnen uitgevoerd.  
Is dat door een onafhankelijke instantie gedaan en waar zijn de resultaten van deze studie terug te vinden?

*De bezonningsstudie is door het onafhankelijke bureau Actiflow uitgevoerd. De resultaten vindt u op de website van de gemeenteraad: [Agenda EttenLeur - Raad debatteert maandag 27 oktober 2025 19:30 - iBabs Publieksportaal](#). Voor het definitieve plan zal nog een bezonningstudie worden opgesteld.*

9. Volgens het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' mag 15 meter hoog worden gebouwd; geldt dat ook voor de bouw van woningen?

*Dat klopt, echter op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogen er binnen het plangebied geen woningen worden gebouwd.*

10. Waarom wordt slechts voor een deel van deelplan 1 een setback gerealiseerd? Klopt het dat de reden is dat er op het dak een unit voor een van de winkeliers moet komen en daardoor een setback ter plaatse niet mogelijk is?

*Dat klopt niet. Op deze plek zitten nu al winkels waar huurcontracten op zitten en dus worden gehuurd. Deze overeenkomsten kan Unifore niet opzeggen en zullen dus gerespecteerd worden. Daarnaast zit er een expeditie gang voor de bevoorrading van de winkels, waardoor op deze locatie geen set back kan worden toegepast.*

11. Er wordt veel gesproken over "zo veel mogelijk...", "indien mogelijk...", "de intentie is..."; dat is allemaal erg vrijblijvend.

*Dit is niet vrijblijvend, maar geeft de richting aan voor de uitwerking van de plannen.*

12. Blijven de huidige bewoners recht houden op een abonnement voor een parkeerplaats in de parkeergarage?

*De huidige woningen vallen buiten de kaders voor het winkelcentrum. De kaders hebben dus alleen betrekking op de nieuwe woningen. Dit betekent dat de huidige bewoners het recht blijven houden op een abonnement voor een parkeerplaats in de parkeergarage.*

13. Bij deelplan 1 wordt gesproken over "iets naar achteren verplaatsen van de bouwmassa". Binnen welke grenzen wordt gedacht? Ergens tussen 1 en 10 meter? Als setback slechts 'iets naar achteren' inhoudt, zonder getrapt bouwen, blijven de bezwaren namens Ethatia onverkort overeind.

*De impact van de set back op de onderliggende winkels moet verder onderzocht worden. De ontwikkelaar zal de belangen tussen set back en de impact op de onderliggende winkels in de komende maanden moeten onderzoeken om daar een goed antwoord op te kunnen geven. Het noemen van een afstand is in deze ontwerpfase te prematuur. In de volgende ontwerpfase (het Voorontwerp) is de afstand bekend.*

14. Binnen de aangescherpte kaders is erg weinig terug te vinden over bezwaren die door omwonenden en winkeliers zijn ingebracht.

*Het kaderdocument dient als basis voor de verdere uitwerking van het plan. Details over de uitwerking horen niet in het kaderdocument thuis. Bij het verder vormgeven van het plan wordt rekening gehouden met bezwaren van omwonenden en ondernemers over bouwhinder, communicatie, zonlicht, privacy, bouwhoogte, parkeren en extra verkeersdruk die kan ontstaan door de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum.*