

Kaders herontwikkeling overdekt winkelcentrum

Raad Luistert

6 oktober 2025

Onderwerpen

1. Projectresultaat
2. Eerste plan
3. Aanpassingen nieuw plan
4. Participatietraject
5. Kaders op hoofdlijnen
6. Deelplan 1
7. Deelplan 2
8. Deelplan 3
9. Beoogde planning
10. Voorstel

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Projectresultaat

- Breed aanbod met weinig leegstand
- Sterke positie behouden door modernisering
- Financiering door woningbouw
- Gewenste aanvulling volkshuisvestelijke opgave
- Revitalisering voorwaarde voor woningbouw
- **Toekomstbestendig winkelcentrum**





GEMEENTE ETTEN-LEUR

Eerste plan

- Participatietraject gestart in 2022

- Geen draagvlak ondernemers en omwonenden:
  - *Massaal bouwplan van ± 400 woningen en nieuwe supermarkt*
  - *Veel overlast door groot oppervlak sloop en nieuwbouw*
  - *Langdurige sluiting en verdwijnen van winkels*
  - *Parkeerbehoefte woningen en supermarkt volledig in parkeergarage*
  - *Woningbouwprogramma voldeed niet aan behoefte*

- Terug naar de tekentafel

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanpassingen nieuw plan

- Minder massaal ± 200 woningen verdeeld over 3 deelplannen
- Minder overlast door fasering en optoppen deelplan 1
- Door schuifplan winkels, geen gedwongen sluitingen
- Minder parkeerbehoefte en deelplan 3 eigen parkeervoorziening
- Woningbouwprogramma volgens de 30-40-30 verdeling

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Participatietraject

- Inloopbijeenkomst 2 juni 2025
- 1 op 1 gesprekken ondernemers en omwonenden
- Ontwikkelaar blijft in gesprek met belanghebbenden
- Modernisering winkelcentrum wordt over het algemeen als positief ervaren
- Zorgen over bezonning, inbreuk op privacy, bouwhinder en toenemende parkeerdruk

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Kaders op hoofdlijnen

- Woningbouwprogramma voldoen aan 30-40-30 verdeling
- Oplegnotitie van het “beeldkwaliteitsplan Centrum” opgesteld
- Aanbrengen groen en waterbergende voorzieningen
- Inspelen op Centrumvisie
- Toepassen van het STOMP-principe
    1. *Stappen*
    2. *Trappen*
    3. *OV*
    4. *Mobility as Service (deelmobiliteit)*
    5. *Personenauto*

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Deelplan 1

- Aanpassen plint
- Maximaal 4 bouwlagen (max 15 meter toegestaan)
- ± 124 woningen
- Daktuin bewoners
- Groene waterbergende daken
- Inpandige fietsenstallingen
- Parkeren Banakkerterrein





GEMEENTE ETTEN-LEUR

Deelplan 2

- Nieuw levendig plein met horeca
- Nieuwbouw openbare fietsenstalling
- Groen toevoegen
- ± 34 woningen
- Maximaal 8 bouwlagen
- Parkeren Banakkerterrein





GEMEENTE ETTEN-LEUR

Deelplan 3

- Van achterafgebied naar woon- en verblijfsgebied
- Groen toevoegen
- Inpandige fietsenstallingen
- Eigen parkeervoorziening op verdieping
- Maximaal 6 en 8 bouwlagen
- ± 38 woningen





GEMEENTE ETTEN-LEUR

Beoogde planning

- Plan uitwerken
- Q1 2026 - sluiten anterieure overeenkomst
- Q3 2026 – opstarten ruimtelijke procedures (BOPA's)
- Q1 2027 – opstarten bouwwerkzaamheden
- Q4 2028 – opleveren eerste woningen
- Modernisering winkelcentrum wordt in fases opgeleverd gedurende de bouw van de woningen
- Q1 2030 – opening winkelcentrum

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Voorstel

1. *De ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum vast te stellen;*

2. *De "oplegnotitie beeldkwaliteit herontwikkeling overdekte winkelcentrum" vast te stellen en als addendum toe te voegen aan de Welstandsnota 2010.*

GEMEENTE ETTEN-LEUR