

Aan de leden van de gemeenteraad

Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E: info@etten-leur.nl
I: www.etten-leur.nl

Kenmerk : 1604163
Contactpersoon : Thijmen Verschure
Telefoonnummer : +31765024305
Onderwerp : Beantwoording raadsragen aangescherpte ruimtelijke kaders Raad Debatteert 19 januari 2026 Etten-Leur, 28 januari 2026

Beste leden van de gemeenteraad,

Tijdens de Raad Debatteert van 19 januari is het voorstel over de aangescherpte ruimtelijke kaders van het overdekte winkelcentrum behandeld. Na de eerste termijn van de behandeling is afgesproken dat het college uiterlijk woensdag 28 januari 2026 een brief aan de gemeenteraad stuurt met antwoorden op de bijdragen van de fracties. Alle vragen zijn samengevoegd en geordend per onderwerp. In deze brief vindt u per onderwerp een reactie van het college.

Raadsvoorstel

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt gevraagd of onvolledigheden in het raadsvoorstel kunnen worden aangevuld en dat het eerste besispunt kan worden aangepast.

Reactie college:

In overleg met de griffie zal het eerste besluit als volgt worden aangepast:

De aangescherpte ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum zoals weergegeven in bijlage 4 vast te stellen en ook bijlage 3 vast te stellen.

Anterieure overeenkomst

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt gevraagd of de volgende onderwerpen in de anterieure overeenkomst kunnen worden opgenomen:

- Het betrekken van huidige winkeliers van het winkelcentrum bij de modernisering;
- Modernisering van het winkelgebied en kwaliteitsniveau van de eindsituatie inclusief boete bepaling bij niet nakomen;
- Doorschuifplan en fasering modernisering;
- Herstel en afwerking van winkelruimten;
- Afspraken met winkeliers;
- Compensatie van winkeliers;
- Routing, bouwhinder en bereikbaarheid.

Ook wordt gevraagd om de bepalingen waar bovenstaande punten over gaan, vertrouwelijk ter inzage kunnen worden gelegd voor de raad vóór ondertekening.

Reactie college:

Wethouder De Weert zegt toe dat in de anterieure overeenkomst een realisatieplicht tot revitalisering, inclusief boetebeding wordt geborgd. In de anterieure overeenkomst leggen we vast dat in de vergunning een voorwaardelijke verplichting wordt opgelegd. Die kan bevatten dat de woningen in fase X pas in gebruik mogen worden genomen nadat de revitalisatie in fase X is afgerond. Vanzelfsprekend hoort hierbij een duidelijke fasering en een duidelijke beschrijving van de moderniseringswerkzaamheden van het overdekte winkelcentrum. Dit zal ook in de Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) worden opgenomen.

Het college veronderstelt dat de gemeenteraad haar voldoende vertrouwen geeft om de kaders en hetgeen in deze brief wordt toegezegd, op een juridisch juiste manier een plaats te geven in de anterieure overeenkomst. Indien gewenst kan de gemeenteraad na vaststelling van de anterieure overeenkomst, de anterieure overeenkomst vertrouwelijk inzien.

Afspraken tussen Unifore en huurders over het doorschuifplan, herstel en afwerking (binnenzijde) winkelruimten en compensatie kunnen niet in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Dit betreffen afspraken in de privaatrechtelijke relatie tussen Unifore en huurders.

Routing, bouwhinder en bereikbaarheid zijn onderwerpen die in het nog op te stellen Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid Communicatie plan (BLVC-plan) zullen worden uitgewerkt. Het BLVC-plan wordt onderdeel van de vergunning(en).

Communicatie

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt gevraagd om de gemeenteraad per deelgebied actief te informeren via een raadsinformatiebrief over de stand van zaken van het project.

Reactie college:

Wethouder de Weert zegt toe om de gemeenteraad via raadsinformatiebrieven elk kwartaal te informeren over de stand van zaken van het project.

Mobiliteit

Verkeersveiligheid Bogaard

Samenvatting bijdragen fracties:

Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid; het laden en lossen, de toenemende parkeerdruk, de veiligheid bij de toegang tot het nieuwe parkeerdek en het tekortschieten van handhaving bij het laden- en lossen op dit moment volgens omwonenden. Er wordt gezegd dat het projectteam heeft aangegeven deze zorgen te delen en suggesties mee te nemen in de uitwerking van het plan. Gevraagd wordt hoe deze toezeggingen concreet gemaakt kunnen worden.

Reactie college:

Verkeersveiligheid is een belangrijk item voor het college. Het college dankt daarom ook de insprekers over de zorgen die zij hebben geuit over de veiligheid rondom de Bogaard. Het college heeft in het verleden aan de Bogaard al een stopverbod ingesteld en extra borden geplaatst om te attenderen op spelende kinderen. Uit de geuite zorgen trekt het college de conclusie dat dit niet

(goed) wordt nageleefd. Het college zegt toe dit punt extra onder de aandacht te brengen bij de gemeentelijke boa's en er hier extra op te laten handhaven.

Wat betreft het laden en lossen aan de Bogaard komen in de nieuwe situatie minder winkels met de achterzijde aan de Bogaard. Dit leidt tot minder laad- en losbewegingen aan de Bogaard. Samen met de ontwikkelaar wil het college kijken hoe de resterende laad- en losbewegingen het best ingepast kunnen worden in de openbare ruimte. Daarnaast kijkt het college in het kader van de centrumvisie hoe we het laden- en lossen voor het gehele centrum beter kunnen spreiden. Het college overweegt verkeerskundige maatregelen en neemt deze op in het voorontwerp. Dit voorontwerp wordt, zoals afgesproken, ter informatie aan de raad voorgelegd en daarna tijdens een informatieavond aan de omwonenden gepresenteerd.

Parkeren

Samenvatting bijdragen fracties:

Er zijn vraagtekens bij de parkeeroplossing voor deelplan 1 en 2 op het Banakkerterrein. Er wordt verzocht om onderzoek naar extra parkeermaatregelen, zoals meer parkeervoorzieningen op het Banakkerterrein of het parkeerterrein aan de Roosendaalseweg voor toekomstige bewoners van deelplan 3. Tevens wordt om monitoring en een garantie gevraagd dat de parkeercapaciteit ook tijdens piekmomenten voldoende blijft.

Reactie college:

Het voorgestelde plan is in lijn met het huidige beleid van de gemeente. Uitgangspunt daarbij is om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Waar dit niet mogelijk is worden alternatieven onderzocht. Bij deelplan 1 en 2 is het niet mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen. Dit gaat namelijk ten koste van de groene daken en de constructie van het overdekte winkelcentrum moet flink verzwakt worden. Dit zorgt voor een langere bouwperiode, andere bouwtechnieken en meer overlast. Daarom is in lijn met het Mobiliteitsplan gekeken naar efficiënter gebruik van bestaande parkeermogelijkheden. Het Banakkerterrein is een groot parkeerterrein met veel parkeerplaatsen. We voeren periodiek tellingen uit om de parkeerdruk te monitoren op dit terrein. Dit zetten we voort tijdens en na de bouw van de woningen. Daarnaast zorgen we voor alternatieven parkeermogelijkheden. Zo kunnen bezoekers van de Nobelaer parkeren in de parkeergarage. De Roosendaalseweg is een alternatieve locatie die mogelijk ingezet kan worden voor bewoners van deelplannen 1 en 2 om de parkeerdruk ten gevolge van de woningen te spreiden.

Stedenbouw

Bezonning

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt verzocht om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van schaduw en privacy verlies voor omliggende woningen. Ook wordt gevraagd om een toezegging dat de bezonning niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie en dat de wettelijke voorschriften worden nageleefd. Daarnaast wordt gesteld dat er moet worden voldaan aan de TNO-normen en dat het dan juist is dat appartementen van Ethatia van eind september tot en met half maart geen zon krijgen.

Reactie college:

Het college begrijpt deze zorgen en wil benadrukken dat bij de beoordeling van het plan zorgvuldig wordt omgegaan met de relevante normen en richtlijnen. Daarbij is het van belang te verduidelijken dat de TNO-normen geen wettelijke verplichtingen zijn, maar richtlijnen die in de praktijk worden gebruikt om de kwaliteit van de leefomgeving te beoordelen.

Verder wijst het college erop dat binnen het geldende bestemmingsplan bepaalde bouwhoogtes al zijn toegestaan. De beoordeling van bezonning en schaduwwerking richt zich daarom expliciet op het deel van het bouwplan dat boven de toegestane bouwhoogte van 15 meter uitkomt. De eerste schetsen van het ontwerp zijn opgesteld zonder eventuele 'setbacks' of terugliggende bouwdelen. Dat betekent dat de huidige berekeningen een maximale, nog niet geoptimaliseerde variant, laten zien.

Op het definitieve ontwerp zal een nieuw, volledig bezonningsonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet een nauwkeurig beeld geven van de daadwerkelijke effecten op omliggende woningen. Mocht uit dit onderzoek blijken dat de richtlijnen worden overschreden, dan zal het college een integrale afweging maken. Daarbij worden zowel de belangen van omwonenden als de ruimtelijke en maatschappelijke belangen van het project betrokken.

Setback

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt gevraagd om een setback over de hele linie van Hof van den Houte te realiseren en niet gedeeltelijk. Ook wordt aangegeven dat in de kaders moet komen dat de setback trapsgewijs moet worden vormgegeven en dat er een concrete afstand moet worden opgenomen. Er wordt gevraagd om de toezegging dat in het voorontwerp een concrete afstand van de setback moet zijn opgenomen.

Reactie college:

Wethouder de Weert zegt toe dat er in het voorontwerp een concrete afstand van de setback wordt onderzocht en opgenomen.

Zoals eerder aangegeven is het ontwerp van de setback een grote ontwerpuitdaging. De setback heeft invloed op verschillende aspecten zoals de winkels eronder, de constructie en de stedenbouwkundige kwaliteit. Door gebrek aan ruimte is een volledig trapsgewijs ontwerp niet mogelijk. Bij een volledige trapsgewijs ontwerp krijgt de daktuin te weinig oppervlakte en worden de woningen te groot voor een woningcorporatie. Hierdoor kan de exacte maatvoering en vormgeving van de setback niet in de ruimtelijke kaders worden vastgelegd.

Zoals eerder aangegeven kan de setback niet over de hele linie van Hof van den Houte worden gerealiseerd. Dit heeft ermee te maken dat er op die plek nu al winkels zijn 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 setback kan worden toegepast.

Bouwhoogte en bouwmassa

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt gevraagd om de toezegging dat de bouwmassa en bouwhoogte in samenspraak met belanghebbenden worden vastgesteld en concreet in het voorontwerp worden opgenomen. Daarnaast wordt gevraagd of kan worden vastgelegd dat het parkeerdek van deelplan 3 verlaagd kan worden gerealiseerd. Ook wordt gevraagd hoe om wordt gegaan met eigenaren van onroerend goed in het winkelcentrum die extra woningen willen toevoegen.

Reactie college:

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. Tot nu toe is er geen ruimtelijke aanleiding om de hoogtes van de appartementengebouwen aan te passen.

Eigenaren van onroerend goed in het overdekte winkelcentrum die woningen willen toevoegen, zullen bij de gemeente hun plan kenbaar moeten maken. Vervolgens zal de gemeente toetsen of de voorgenomen ontwikkeling binnen de ruimtelijke kaders past. Mocht dit niet passen zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar is. Als de betreffende ontwikkeling voorstelbaar wordt geacht, zal dit ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Unifore zegt toe dat het parkeerdek lager komt te liggen dan het dak van de HEMA. In het voorontwerp wordt dit verder uitgewerkt.

Toevoegen van groen

Er wordt gevraagd om te beoordelen of aanvullende vergroening in de openbare ruimte mogelijk is.

Reactie college:

Aanvullend groen binnen het plangebied is mogelijk op de vrijkomende ruimte op maaiveld bij deelplan 2 en in de voorvang bij deelplan 3. Daarnaast heeft de ontwikkelaar, zoals opgenomen in de kaders, de verplichting om een daktuin en groene daken boven op de appartementen te realiseren en een inspanningsverplichting om gevelgroen toe te passen.

Als onderdeel van de centrumvisie loopt onderzoek voor verdere vergroening van de openbare ruimte in het centrum zoals bij de Valpoort, op het Burchtplein, Raadhuisplein, Bisschopsmolenstraat, Ridderstraat en de Markt. Waar haalbaar in relatie tot de parkeergarage en evenementen is dit vast groen in de grond en waar dit conflicten geeft worden extra bakken met groen toegepast.

Entree deelplan 1*Samenvatting bijdragen fracties:*

Er wordt gevraagd om de toezegging dat de entree van deelplan 1 aan Hof van den Houte komt en niet aan Burchtplein.

Reactie college:

De reden dat in het plan van deelplan 1 een entree aan het Burchtplein is opgenomen, heeft te maken met de huidige ligging van de YISK (leegstaande winkelunit). Deze unit, met een entree aan het Burchtplein en een winkelruimte op de eerste verdieping, is bewust leeg gehouden in verband met de toekomstige ontwikkeling van het winkelcentrum. Via deze locatie hebben bewoners directe toegang tot de bovenliggende verdieping. Ook is het niet wenselijk om andere winkels te verplaatsen en kunnen lopende contracten niet worden beëindigd om een nieuwe entree naar de woningen te realiseren. Daarnaast is er al een entree voor de woningen aan de Hof van den Houte.

Bereikbaarheid en leefbaarheid gedurende de bouwwerkzaamheden

Samenvatting bijdragen fracties:

Er wordt gevraagd om de toezegging dat er vóór de start van de werkzaamheden een Bouw- en Bereikbaarheidsplan komt, waarin minimaal staat:

- Continuïteit van toegang tot winkels en parkeergarage,
- Veilige routing voor bezoekers,
- Bouwlogistiek en bevoorrading,
- Hinderbeperking,
- En structurele communicatie met winkeliers en omwonenden.

En dat dit plan ter informatie/toetsing aan de raad wordt aangeboden.

Ook wordt er aangegeven dat er acties moeten worden doorgevoerd welke de toestroom van winkelend publiek gaat bevorderen tijdens de verbouwing.

Daarnaast wordt de vraag gesteld of in de kaders kan worden opgenomen dat modulaire bouwen wordt toegepast bij alle deelplannen.

Reactie college:

Wethouder de Weert zegt toe dat er vóór de start van de bouwwerkzaamheden een BLVC-plan wordt opgesteld waarin genoemde punten worden uitgewerkt. Het BLVC-plan wordt onderdeel van de vergunning(en).

Unifore zegt toe dat er acties worden georganiseerd met betrokken partijen waaronder winkeliers welke de doorstroom van winkelend publiek tijdens de verbouwing zal bevorderen en het overdekte winkelgebied aantrekkelijk te houden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Over modulaire bouwen wordt het volgende aan de ruimtelijke kaders toegevoegd:
Bij deelplan 1 zal modulaire woningbouw worden toegepast.

Voor deelplan 2 en deelplan 3 kan op dit moment niet worden gegarandeerd dat modulair bouwen kan worden toegepast. Dit heeft voornamelijk te maken met:

- De benodigde bouwhoogte, de modulaire bouwtechnieken van betrokken marktpartijen kunnen deze hoogten nog niet garanderen.
- Ook worden er grotere woningen gerealiseerd in deelplan 2 en 3 waardoor modulair bouwen misschien niet wenselijk/haalbaar is.

Hierdoor kan modulair bouwen voor deze deelplannen op dit moment niet met zekerheid worden bevestigd.

Toezeggingen Unifore

Naar aanleiding van de bijdragen van de fracties zegt Unifore de volgende zaken toe, dat:

- Het overdekte winkelgebied integraal onderdeel is van de herontwikkeling;
- Winkeliers, via een klankbordgroep, bij het ontwerpen van de nieuwe look en feel worden betrokken. Hierover zal de gemeente worden geïnformeerd;
- De kwaliteit, routing, verblijfskwaliteit en samenhang van het overdekte winkelcentrum minimaal op gelijk of beter niveau komen dan de huidige situatie;

- Er acties worden georganiseerd met betrokken partijen waaronder winkeliers welke de doorstroom van winkelend publiek tijdens de verbouwing zal bevorderen en het overdekte winkelgebied aantrekkelijk te houden tijdens de bouwwerkzaamheden. Hiervoor is budget aanwezig bij verhuurder;
- Bij de verbouwing lokale ondernemers worden betrokken, mits zij beschikken over de benodigde kwaliteit en capaciteit, én dit past binnen de financiële middelen en de gestelde tijdsaders;
- Het parkeerdek van deelplan 3 lager komt te liggen dan het dak van de HEMA.

Tot slot zeggen Wethouder de Weert en Unifore toe dat bij het verder vormgeven van het plan rekening wordt gehouden met de aangegeven bezwaren van omwonenden en ondernemers over bouw hinder, communicatie, zonlicht, privacy, bouw hoogte, parkeren en extra verkeersdruk die kan ontstaan door de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum.

Mocht u nog vragen hebben kunt u contact opnemen met Thijmen Verschure via thijmen.verschure@etten-leur.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



N.J. (René) Reijngoudt
Gemeentesecretaris



Drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
Burgemeester