

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders herontwikkeling overdekt winkelcentrum

9-12-2025

Opzet

- Aanscherpen kaders
- Vragen over de memo?
- Vervolg

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders

- Samenvatting ingebrachte punten RD 27 oktober
- Ruimtelijk kader, AOK of Vergunningsprocedure
- Rol
- Ambtelijke reactie
- Samen in gesprek

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders- stedenbouw

Onderwerp	Concretiseren inspanningsverplichting set back
Ruimtelijk kader	Ja
AOK	Nee
Vergunning	Ja, wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Niet verstandig om nu al een vaste afstand in de kaders vast te leggen. Dit vergt langdurig integraal onderzoek op een aantal onderdelen, zoals constructief, functioneren winkels en expeditie, stedenbouwkundige compositie van het totale plan, kwaliteit van daktuin, eventueel verlies woningen elders compenseren en waar dan? Voorstel kader: opnemen dat er een setback komt met aanvullende randvoorwaarden zoals hierboven beschreven. Inclusief afwijkingsmogelijkheid als het aantoonbaar niet haalbaar is met terugkoppeling naar gemeenteraad.

Aangescherpt kader set back

<u>Voorstel voor aanscherpen ruimtelijk kader over de set back</u>

Er wordt een set back, met als doel om de privacy-hinder te beperken, gerealiseerd met de volgende randvoorwaarden, mits:

- Constructief mogelijk;
- Functioneren winkels en expeditie gewaarborgd blijft;
- Stedenbouwkundige compositie gewaarborgd blijft;
- Er een kwalitatieve daktuin overblijft;
- Financieel uitvoerbaar

Met de aanwezigen is afgesproken, dat als de set back aantoonbaar niet haalbaar is hiervan kan worden afgeweken. De gemeenteraad zal hierover worden geïnformeerd.

Aanscherpen kaders- stedenbouw

Onderwerp	Concretiseren inspanningsverplichting groene gevel
Ruimtelijk kader	Ja
AOK	Nee
Vergunning	Ja, wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Via het gemeentelijk groenplan heeft Unifore in feite al een resultaatverplichting om aan de groennorm te voldoen. Gevelgroen kan hiervoor een uitkomst zijn. Mocht het toepassen van gevelgroen niet haalbaar zijn, moet op een andere wijze aan de groennorm worden voldaan. Het voorstel is om de inspanningsverplichting niet verder aan te scherpen.

Aanscherpen kaders- stedenbouw

Onderwerp	Concretiseren geen overdadige windhinder en schaduwwerking
Ruimtelijk kader	Ja
AOK	Nee
Vergunning	Ja, wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Voorstel kader windhinder: voldoen aan NEN 8100 Voorstel kader schaduwwerking: TNO-normen zijn het uitgangspunt

Voorstel aangescherpt kader:

- Bij het beoordelen van het windklimaat wordt aan de NEN 8100 getoetst.
- Bij het beoordelen van bezonning van gebouwen en buitenruimten wordt aan de TNO-normen getoetst.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders- mobiliteit

Onderwerp	Laad- en losvoorziening Bogaard opnemen als kader
Ruimtelijk kader	Ja
AOK	Nee
Vergunning	Ja, wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Er wordt een kader opgenomen dat er een laad- en losvoorziening aan de Bogaard moet worden gerealiseerd.

Voorstel aangescherpt kader:

- Aan de Bogaard zal een laad- en losvoorziening worden gerealiseerd.

Aanscherpen kaders- mobiliteit

Onderwerp	Twijfels over parkeren op het Banakkerterrein
Ruimtelijk kader	Ja
AOK	Ja, de parkeeroplossing wordt beschreven in de AOK
Vergunning	Ja, de parkeeroplossing wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Voor deelplan 1 en 2 blijft parkeren op het Banakkerterrein het uitgangspunt. Toekomstige bewoners met een gehandicaptenparkeerkaart kunnen parkeren in de parkeergarage.

Voor deelplan 1 en 2 blijft parkeren op het Banakkerterrein het uitgangspunt.

Voorstel; het kader wordt aangevuld met:

Toekomstige bewoners van deelplan 1 en 2 die in het bezit zijn van een gehandicaptenparkeerkaart kunnen parkeren in de parkeergarage.

Aanscherpen kaders- ondernemers

Onderwerp	Compensatieplan voor de winkeliers
Ruimtelijk kader	Nee
AOK	Nee
Vergunning	Nee
Rol	Unifore
Reactie	Als gemeente kunnen we geen compensatieplan van Unifore eisen.

- De aanwezigen begrijpen de rolverdeling.
- De aanwezigen gaan ervan uit dat er goede afspraken tussen verhuurder en huurder worden gemaakt bij omzetverlies als gevolg van de werkzaamheden en ook als huurders moeten verhuizen.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders- ondernemers

Onderwerp	Doorschuifplan met tijdspad
Ruimtelijk kader	Nee
AOK	Nee
Vergunning	Nee
Rol	Unifore
Reactie	Voor aanvang van de Raad Debatteert heeft Unifore het schuifplan toegelicht. Het schuifplan laat zien dat de huidige ondernemers gedurende werkzaamheden kunnen blijven doorwinkelen. Met het schuifplan wordt de continuïteit van de bedrijfsvoering gewaarborgd.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders- revitalisering

Onderwerp	Revitalisering borgen
Ruimtelijk kader	Nee
AOK	?
Vergunning	Nee
Rol	Gemeente
Reactie	We gaan bekijken of we dit in de AOK kunnen opnemen. De bestaande kaders over de revitalisering zullen ook worden aangescherpt.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aangescherpt kader revitalisering

<u>Voorstel aanscherping kader revitalisering</u>
De inleidende tekst van de ruimtelijke kaders wordt afgesloten met:

Voor de gemeente is het een strikte voorwaarde om mee te werken aan de woningbouwontwikkeling dat het overdekte winkelcentrum ook daadwerkelijk een nieuwe look & feel krijgt.

Bij de ruimtelijke kaders wordt een bijlage met sfeerbeelden van de nieuwe look & feel opgenomen. Deze sfeerbeelden dienen echter wel als voorbeeld omdat de plannen in deze fase nog niet definitief zijn.

Aanscherpen kaders- uitvoering

Onderwerp	Verkorten bouwtijd
Ruimtelijk kader	Nee
AOK	Nee
Vergunning	Nee
Rol	Unifore
Reactie	Door de uitvoering in 3 fasen kan het winkelcentrum zoveel mogelijk door blijven functioneren. Door de fasering wordt de hinder voor ondernemers beperkt en blijven de winkels bereikbaar. Bouwtijd deelplan 1 kan worden verkort, maar hierdoor moeten winkels langer dicht en is er meer overlast. De werkzaamheden van deelplan 2 en 3 vinden voor 90% extern plaats waardoor het winkelcentrum minimaal wordt belast met werkzaamheden. De renovatie van passages wordt stramien voor stramien aangepakt, waarbij de opening en doorstroming in het winkelcentrum gewaardborgd blijft.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders- uitvoering

Onderwerp	Bouwlogistiek en Leefbaarheid
Ruimtelijk kader	Nee
AOK	Nee
Vergunning	Ja, wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Er zal een BLVC-plan "Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid en Communicatieplan" worden opgesteld door Unifore en getoetst worden door de gemeente. In het plan worden o.a. de bouwroutes vastgelegd, aangegeven hoe hinder (geluid, trillingen, stof etc.) wordt beperkt, de bouwplaatsinrichting beoordeeld, de project- en omgevingscommunicatie beschreven.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders- communicatie

Onderwerp	Communicatieplan
Ruimtelijk kader	Nee
AOK	Nee
Vergunning	Ja, wordt meegenomen in de vergunningsprocedure
Rol	Unifore-gemeente
Reactie	Er is een communicatieplan, die continu wordt bijgewerkt door communicatiebureau De Wijde Blik. Op dit moment kan iedereen De Wijde Blik benaderen. De vragen en aandachtspunten worden naar Unifore gecommuniceerd. Unifore heeft de huurders geïnformeerd dat zij op woensdagen regelmatig aanwezig zullen zijn in het winkelcentrum om eventuele vragen of opmerkingen van huurders te beantwoorden. Het Communicatieplan vormt ook een onderdeel van het BLVC-plan.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Aanscherpen kaders

- Zijn er nog andere onderwerpen die moeten worden besproken/aangescherpt?

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Memo

- Vragen?

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Vervolg

- Bespreken haalbaarheid aangescherpte kaders met Unifore (24 november)

- Aangescherpte kaders voorleggen aan gemeenteraad
  - Raad Luistert 5 januari
  - Raad Debatteert 19 januari
  - Raad Besluit 2 februari

GEMEENTE ETTEN-LEUR