

Participatierapport

Herontwikkeling overdekt winkelcentrum Etten-Leur

versie 7 januari 2026

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3
2. Het participatietraject 4
3. Uitvoering (tot nu toe) 5
4. Middelen 9
5. Opgehaalde reacties 11
6. Vervolgproces 19

BIJLAGEN 20

1. Aanleiding

In 2021/2022 is er een participatietraject gestart rondom de herontwikkeling van Winkelcentrum Etten-Leur. Unifore presenteerde de eerste plannen voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum in Etten-Leur. Op basis van de reacties en aanbevelingen vanuit de omgeving en ondernemers in het winkelcentrum is met een nieuw projectteam en in samenspraak met de gemeente Etten-Leur verder gewerkt aan een aangepast plan:

Er wordt minder gesloopt, er is geen sprake van langdurige leegstand of het verdwijnen van winkels en het winkelcentrum blijft tijdens het hele traject open en bereikbaar.

Participatietraject herstart
Unifore wil de herontwikkeling zorgvuldig en met aandacht voor de omgeving uitvoeren. Na het aanpassen van de plannen, in goed overleg met de gemeente Etten-Leur, is het participatietraject in mei 2025 herstart.

In dit Participatierapport vindt u een overzicht van het participatietraject tot nu toe, de ingezette middelen en de ontvangen reacties. Ook geven we in dit rapport een toelichting op de vervolgstappen in het proces en hoe de omgeving hierbij betrokken blijft. In de bijlagen is aanvullende achtergrondinformatie opgenomen.

2. Het participatietraject

In mei 2025 is het participatietraject opnieuw opgestart. Als belangrijk onderdeel hiervan vond op maandag 2 juni een inloopbijeenkomst plaats om de aangepaste plannen toe te lichten en reacties op te halen.

Doel

Het doel van het participatietraject is om inzicht te krijgen in de wensen, zorgen en aandachtspunten die er leven t.b.v. de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij is het belangrijk om niet alleen input op te halen, maar ook transparantie te bieden over de stand van zaken in de planvorming. Daarbij wordt er ook gekeken welke wensen en ideeën van inwoners binnen de kaders meegenomen kunnen worden.

Doelgroep

Het participatietraject richt zich op ondernemers in het winkelcentrum en omwonenden & ondernemers uit de directe omgeving van de drie verschillende deelplannen.



Participatieniveau

Op basis van de participatieladder van de gemeente Etten-Leur is er gekozen voor het participatieniveau *“Informeren en mening vragen”*. Unifore neemt de reacties serieus en onderzoekt welke input meegenomen kan worden binnen de mogelijkheden en kaders van het project.

Voor het thema openbare ruimte en groen gold een ander participatieniveau: *"Ideeën vragen".* Daarbij kon men aangeven welke elementen zij graag terugzien in de inrichting van de openbare ruimte. Deze reacties zijn gedeeld met de gemeente Etten-Leur en worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan voor de openbare ruimte, dat in afstemming met de gemeente wordt uitgewerkt.

3. Uitvoering (tot nu toe)

Omgevingsanalyse

Om een duidelijk beeld te krijgen van de omgeving, hebben we bij de herstart van het participatietraject een omgevingsanalyse uitgevoerd. Daaruit kwamen de volgende drie hoofdgroepen stakeholders:

1. Ondernemers van het winkelcentrum
2. Omwonenden & ondernemers uit de directe omgeving
3. Omwonenden en belanghebbenden uit de brede omgeving

➔ De volledige omgevingsanalyse staat in **Bijlage 1**

Inloopbijeenkomst op 2 juni 2025

Op maandag 2 juni 2025 organiseerden we een inloopbijeenkomst voor ondernemers in het overdekte winkelcentrum en voor omwonenden & ondernemers uit de omgeving van het overdekte winkelcentrum. De bijeenkomst werd goed bezocht door meer dan 200 personen.

De inloopbijeenkomst was bedoeld om de aangepaste plannen toe te lichten en te laten zien hoe opmerkingen op het eerdere plan zijn verwerkt. Dit gebeurde aan de hand van verschillende informatieborden (**Bijlage 2**). Ook was er ruimte voor vragen, aandachtspunten en ideeën. Bezoekers konden vrij rondlopen langs de verschillende informatieborden en daar gesprekken voeren met leden van het projectteam.

Ook werd er een (digitale) enquête aangeboden om suggesties, ideeën en aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan te delen. Voor wie het lastig vond een digitaal formulier in te vullen, waren er papieren versies beschikbaar. De enquête werd uiteindelijk ingevuld door 40 personen. De reacties kwamen vooral van ondernemers en omwonenden met vragen of opmerkingen over de aangepaste plannen. Van bezoekers die geen reactie hebben achtergelaten, gaat Unifore ervan uit dat zij geen aanleiding zagen om te reageren.

➔ Van de inloopbijeenkomst, de reacties en de uitkomsten van de enquête is een verslag gemaakt. Het verslag van de inloopbijeenkomst, de

enquêteresultaten en een toelichting hierop vindt u terug in **Bijlage 3.**

Persoonlijke gesprekken (lopend)

Naast de inloopbijeenkomst, blijven we persoonlijke gesprekken voeren met direct belanghebbenden, waarin vragen, zorgen en aandachtspunten worden besproken.

Hieronder volgt een tussenstand van de persoonlijke gesprekken die wij tot nu toe hebben gevoerd.

- *Ondernemers in het overdekte winkelcentrum*

  Voorafgaand aan de inloopbijeenkomst die plaatsvond op 2 juni 2025 en op 19 en 20 augustus 2025 zijn er persoonlijke gesprekken gevoerd met ondernemers uit het overdekte winkelcentrum. Tijdens deze gesprekken was er ruimte om vragen te stellen, zorgen te bespreken en een beter beeld te krijgen van de stappen die volgen richting de bouw.

  Een groot deel van de ondernemers maakte gebruik van de uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Hun reacties waren positief en constructief. Ze zijn enthousiast over de nieuwe look & feel van het winkelcentrum en kijken uit naar de toekomstige uitstraling. De toevoeging van woningen zien zij als een kans, omdat dit nieuwe consumenten naar het winkelcentrum trekt. Tegelijkertijd gaven zij aan de bouwperiode wel spannend te vinden.

  Veel vragen gingen over parkeren, bouwhinder, fasering en communicatie. Ook leverden ondernemers waardevolle suggesties aan, zoals acties om het winkelcentrum tijdens de bouw extra onder de aandacht te brengen. In hoofdstuk 5 van dit document gaan we verder in op de opgehaalde reacties van ondernemers (en ook van omwonenden) tot nu toe.

  Omdat niet alle ondernemers aanwezig konden zijn, volgen in september aanvullende gesprekken. Bij elk gesprek kregen ondernemers een compacte hand-out mee met een overzicht van de fases tot aan de start van de bouw (**Bijlage 14**). Ook is

deze hand-out voor de volledigheid per mail met alle ondernemers in het overdekte winkelcentrum gedeeld.

- *VvE Hof van den Houte*
  Op donderdag 17 juli vond een gesprek plaats met de VvE Hof van den Houte. Het gespreksverslag is terug te vinden **in Bijlage 10 .**

  Zoals in het gespreksverslag beschreven, gaf de VvE aan dat 95% van de bezwaren zou vervallen wanneer er meer afstand wordt gecreëerd tussen de nieuwe woningen en de woningen van Hof van den Houte. Daarom wordt in de verdere uitwerking onderzocht of plaatselijk een setback (terugliggende bouwlaag) kan worden toegepast. Hierdoor ontstaat extra ruimte tussen de woningen en neemt de schaduwval van de nieuwbouw op de woningen van de VvE af ten opzichte van de huidige plannen. Het onderzoeksgebied hiervan is opgenomen in **Bijlage 15**.

- *VvE Residentie de Been fase I*
  Op donderdag 28 augustus vond een gesprek plaats met VvE Residentie de Been fase I. Het gespreksverslag is terug te vinden in **Bijlage 11 .**

  Zoals beschreven in het gespreksverslag, staat de VvE in principe positief tegenover de herontwikkeling, maar heeft de VvE zorgen over erfgrenzen, bouwhoogte, inkijk en parkeerplaatsen. Het projectteam heeft o.a. aangegeven dat erfgrenzen worden gerespecteerd en een bezonningsonderzoek wordt uitgevoerd. Het projectteam stelt voor om in het voorjaar van 2026 opnieuw met de VvE in gesprek te gaan om de verder uitgewerkte plannen te bespreken.

- *16 huishoudens aan de Bogaard, Voorvang, Bijvang en Bisschopmolenstraat*
  Op 3, 10 en 11 september sprak het projectteam met zestien huishoudens aan de Bogaard, Voorvang, Bijvang en Bisschopmolenstraat. Alle huishoudens uit deze omgeving ontvingen een uitnodiging per brief en e-mail voor de mogelijkheid om een persoonlijk gesprek in te plannen (zie **Bijlage 4** & **Bijlage 5**).

Een sfeerverslag van deze gesprekken is opgenomen in **Bijlage 12.**

Omwonenden staan overwegend positief tegenover de herontwikkeling, maar uitten zorgen over verkeersveiligheid, parkeerdruk, bouwhoogte en bouwoverlast. Ook is er behoefte aan duidelijke informatie over de planning, het bouwproces en de inrichting van de openbare ruimte. Het projectteam onderzoekt deze aandachtspunten in de verdere uitwerking van de plannen.

- *Huurders van Alwel*

  Op donderdag 25 september 2025 vonden inloopgesprekken in de vorm van een bijeenkomst plaats met huurders van Alwel, voornamelijk bewoners van de appartementen aan het Burchtplein. Zij werden via de woningcorporatie per brief uitgenodigd.

  De inloopbijeenkomst werd bezocht door 42 personen en verliepen in een open sfeer. Bewoners zijn positief over de vernieuwing van het winkelcentrum en de openbare ruimte, die volgens hen zal bijdragen aan een prettigere woonomgeving. Tegelijkertijd werden zorgen geuit over parkeerdruk en mogelijke effecten op de bezonning. Het projectteam onderzoekt deze punten in de verdere uitwerking van de plannen.

  Een beknopt sfeerverslag van deze gesprekken is opgenomen in **Bijlage 13**.

- *VvE Hof van den Houte II*

  Op maandag 20 oktober 2025 vond een gesprek plaats met de Vve Hof van den Houte II. Het gespreksverslag is terug te vinden in **Bijlage 16.**

  Zoals beschreven in het gespreksverslag, heeft de VvE met name zorgen over het verlies van vrij uitzicht, verlies van zonlicht, luchtvervuiling en geluidsoverlast. Ook vraagt de VvE aandacht voor overlast tijdens de bouwperiode.

Er is afgesproken bij het vervolg van de ontwikkeling opnieuw met elkaar in gesprek te gaan.

- *VvE De Been Fase II*
  Hier is nog geen VvE bestuur. Met de VvE beheerder is afgesproken dat, zodra er een bestuur is, we een afspraak plannen met hen.

4. Middelen

Ter ondersteuning van het participatietraject maken we gebruik van de volgende middelen:

Participatiewebsite

We ontwikkelden een nieuwe participatiewebsite www.hartvanettenleur.nl. Hier vinden bezoekers informatie over de plannen en het participatieproces. Ook kunnen zij via de website documenten bekijken en contact opnemen.

E-mailadres

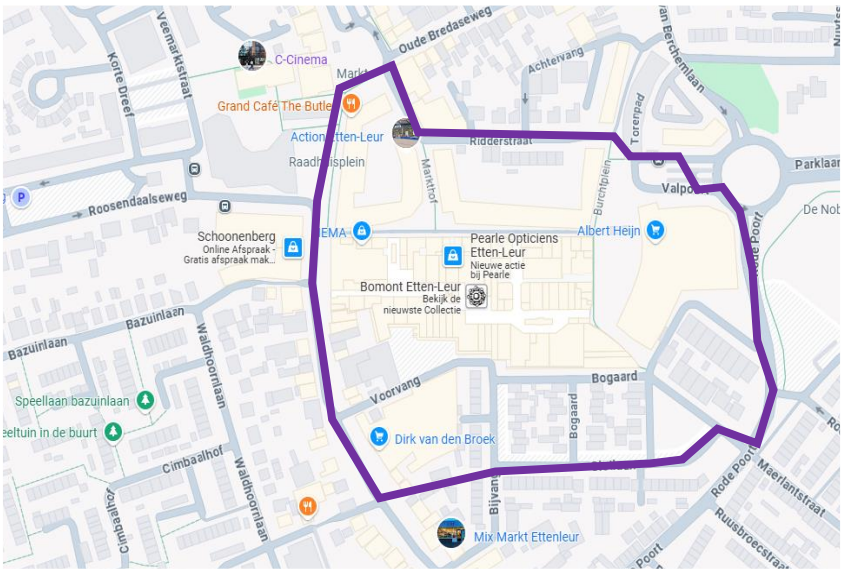
Voor vragen, opmerkingen en aandachtspunten is er een speciaal e-mailadres aangemaakt: contact@hartvanettenleur.nl.

Informatiebrief

Ondernemers in het winkelcentrum en omwonenden in de directe omgeving ontvingen een informatiebrief (**Bijlage 6**). In deze brief lichtten we toe dat het participatietraject opnieuw is opgestart, vertelden we dat er nieuwe partijen betrokken zijn en nodigden we hen uit voor de inloopbijeenkomst op maandag 2 juni 2025.

Ook werd in de brief de nieuwe participatiewebsite geïntroduceerd en verwezen we naar het e-mailadres voor vragen en reacties.

De brief werd verspreid bij 468 adressen in onderstaand verspreidingsgebied:



Digitale nieuwsbrief

We maken gebruik van digitale nieuwsbrieven om iedereen op de hoogte te houden. Op 27 juni 2025 verstuurden we de eerste digitale nieuwsbrief (**zie deze link**) en op 13 oktober de tweede (**zie deze link**). De digitale nieuwsbrief telt momenteel 230 abonnees.

(Digitale) enquête

Een belangrijk middel om reacties op te halen was de (digitale) enquête die tijdens de bijeenkomst is uitgezet en na afloop van de bijeenkomst op de website stond. Via de digitale enquête kon men ideeën, suggesties en aandachtspunten meegeven voor de verdere uitwerking van het plan (**Bijlage 7**). Voor wie tijdens de bijeenkomst moeite had met het invullen van het digitale formulier, lagen er papieren versies klaar. Voor een volledig overzicht van alle reacties en antwoorden van het projectteam verwijzen we naar **Bijlage 9**.

Reactieformulier openbare ruimte & groen

Bezoekers konden tijdens de bijeenkomst ook een apart reactieformulier invullen over de inrichting van de openbare ruimte. Hierop konden zij aangeven wat zij graag terugzien op het gebied van groen en buitenruimte (**Bijlage 8**). De uitkomsten hiervan worden gedeeld met de Gemeente Etten-Leur t.b.v. de centrumvisie.



We horen graag wat u belangrijk vindt voor het groen rond het winkelcentrum.

Wat is uw postcode?

_ _ _ _ _ _ _

Wat ziet u graag in de openbare ruimte?

(u mag meerdere opties aankruisen)

- ☐ Verblijfsgroen (gras, bomen, schaduwplekken)
- ☐ Kwaliteitsgroen (bloemen, borders, verzorgd groen)
- ☐ Zitplekken
- ☐ Ruimte voor ontmoeting
- ☐ Spelen (bijv. jeu de boules of tafeltennis)
- ☐ Anders, namelijk.....

UNIFORE FIMEK OPL

Deze resultaten worden gedeeld met de gemeente Etten-Leur t.b.v. de centrumvisie.

5. Opgehaalde reacties (tot nu toe)

Het participatietraject tot nu toe heeft waardevolle inbreng opgeleverd van ondernemers en omwonenden over de aangepaste herontwikkelingsplannen van het overdekte winkelcentrum. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste reacties tot nu toe, inclusief de reactie van het projectteam.

Reacties van ondernemers (tot nu toe)

Tijdens de bijeenkomst en in de persoonlijke gesprekken reageerden veel ondernemers overwegend positief over de nieuwe uitstraling en het vooruitzicht van meer klanten. Tegelijkertijd worden op hoofdlijnen de volgende aandachtspunten meegegeven:

Parkeren

Ondernemers gaven aan behoefte te hebben aan voldoende parkeergelegenheid voor winkelpersoneel tijdens de werkzaamheden. Ook een heldere uitleg over wat mogelijk is qua parkeervergunningen (vanuit de gemeente) is gewenst.

Reactie projectteam
In deelplan 3 wordt een parkeerdek gerealiseerd, dat deels beschikbaar is voor ondernemers en medewerkers. Daarnaast kan via de gemeente een werknemersparkeervergunning aangevraagd worden, waarmee in zone C of D geparkeerd kan worden. Dit is onder meer aan de Roosendaalseweg, het Banakkerterrein aan de Parklaan en het parkeerterrein aan de Anna van Berchemlaan.

Klimaatinstallaties en afzuiging
Er is nadrukkelijk verzocht de airco en afzuiginstallaties tijdens de bouw goed te laten functioneren, omdat men bang is voor omzetverlies.

Reactie projectteam
Het uitgangspunt is dat winkels tijdens de bouwwerkzaamheden open blijven. Daarbij hoort ook een goed werkende klimaatinstallatie. Indien het nodig is om installaties te verplaatsen of waar nodig aan te passen naar aanleiding van de bouwwerkzaamheden, gebeurt dit altijd in goed overleg met de betreffende ondernemer, zodat de bedrijfsvoering niet onnodig wordt verstoord.

Zonlicht op terrassen
Ondernemers hebben zorgen dat de nieuwbouw bij de fietsenstalling zonlicht op terrassen wegneemt, met mogelijke gevolgen voor de omzet.

Reactie projectteam
Met de plannen wordt het plein opener en aantrekkelijker gemaakt, door de hoek waar nu de fietsenstalling staat vrij te maken en bij het openbare gebied te betrekken. De zorgen over verlies van zonlicht zijn begrijpelijk en daarom is hier onderzoek naar gedaan. Uit het concept bezonningsonderzoek blijkt dat deelplan 2 in de winter invloed heeft op terrassen, maar in de zomerperiode (wanneer het terrassenseizoen het belangrijkst is) beperkt. In de verdere uitwerking wordt nader inzichtelijk gemaakt wat de daadwerkelijke schaduwval zal zijn en of deze nog kan worden beperkt.

Bouwhinder
Ondernemers hebben zorgen geuit over de (langdurige) bouwperiode en het effect hiervan op hun onderneming. Onder meer als het gaat om bereikbaarheid, laden/lossen.

Reactie projectteam
De herontwikkeling/bouw wordt gefaseerd uitgevoerd. Tijdens de werkzaamheden worden diverse maatregelen genomen om de overlast voor ondernemers en bezoekers van het overdekte winkelcentrum zo veel mogelijk te beperken.

Daarbij gaat het onder andere om:

- Het plaatsen van tijdelijke bouwschuttingen/ stofschuttingen, eventueel voorzien van reclame en routing;
- Zoveel mogelijk bouwen binnen vastgestelde venstertijden;
- Structurele communicatie en afspraken met omliggende partijen.
- Periodiek overleg met de omgeving;
- Een goede klachtenafhandeling en contactpunt tijdens de bouw.

Op dit moment staat de bouwmethode nog niet vast en is ook nog niet precies bekend hoe de constructie zal worden versterkt. Uiteraard wordt hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor onder andere ondernemers in het overdekte winkelcentrum. In situaties waarin bijvoorbeeld een extra kolom in een winkel zou moeten worden geplaatst, wordt waar mogelijk gezocht naar alternatieven. Zodra hier meer duidelijkheid over is, wordt dit met de ondernemers gedeeld.

Ter ondersteuning is tijdens de persoonlijke gesprekken een compacte hand-out meegegeven met een overzicht van de fases die nog doorlopen moeten worden, wat ondernemers daarbij kunnen verwachten en hoe dit uiteindelijk uitmondt in de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden. Deze hand-out is opgenomen in **Bijlage 14.**

Reacties van omwonenden

De reacties van omwonenden tot nu toe zijn divers en laten een duidelijke betrokkenheid zien van de buurt. Verschillende omwonenden reageren enthousiast en zijn blij dat het winkelcentrum aantrekkelijker wordt en dat er nieuwe woningen komen. Tegelijkertijd laten de reacties ook zien dat er zorgen leven, met name bij omwonenden die direct uitkijken op de plekken waar nieuwbouw is gepland. De meest genoemde aandachtspunten zijn:

Parkeren en verkeer
Omwonenden maken zich zorgen over voldoende beschikbaarheid van parkeerplaatsen. De komst van nieuwe woningen roept de vraag op wat dit betekent voor de parkeerdruk en toename van verkeer.

Reactie projectteam
Het projectteam en gemeente willen de parkeerdruk in de parkeergarage en in de straten voor de huidige bewoners zo veel mogelijk beperken. Hiermee komen we de bewoners en ondernemers tegemoet.

Het plan is om bewoners van deelplan 1 en 2 te laten parkeren op nabij gelegen parkeerterrein De Banakker (Nobaelaer/zwembad). Bij deelplan 3 wordt op eigen terrein een gebouwd parkeerterrein met circa 64 plaatsen gerealiseerd. De resterende plaatsen op dit terrein zijn beschikbaar voor winkeliers en medewerkers van het centrum. Met de realisatie van deelplan 3 vervallen een aantal openbare parkeerplaatsen aan de Voorvang. Overdag worden deze parkeerplaatsen met name gebruikt door werknemers in het centrum. Zij kunnen in de toekomst parkeren op het Banakkerterrein met hun vergunning, dat door de gemeente sinds dit jaar al voor deze vergunninghouders is opengesteld. ‘s Avonds en 's nachts parkeren met name bewoners aan de Voorvang. De parkeerdruk in de omliggende straten is dan lager dan overdag. De auto's kunnen daarom straks in omliggende straten in de vakken parkeren.

Met deze oplossing wordt de overlast voor bewoners en ondernemers zoveel mogelijk beperkt. Ook de verkeersaantallen zijn laag. In de straten ten zuiden van het winkelcentrum blijft de verkeersdrukte beperkt. Dit heeft te maken dat het parkeerdek bestemd is voor bewoners, winkeliers en winkel personeel. Het gebied wordt minder interessant voor parkeerders die slechts kort parkeren, wat ten goede komt aan de verkeersdrukte.

Bouwhoogte, zonlicht en privacy
Bewoners van onder andere de Hof van den Houte, het Burchtplein en de Bogaard gaven aan zich zorgen te maken over mogelijke effecten op hun uitzicht, zonlicht op het balkon of in de tuin, en privacy. De geplande bouwhoogte roept vragen op over de invloed hiervan op de bestaande woonomgeving.

Reactie projectteam

De vragen en zorgen over bouwhoogtes, privacy en zonlicht zijn begrijpelijk. Om hier meer duidelijkheid over te geven volgt hieronder een beknopte toelichting op de gemaakte keuzes in het bouwvolume en de gevolgen daarvan. Daarbij wordt ook ingegaan op de eerste resultaten van het conceptbezonningsonderzoek.

Naar aanleiding van de vragen en zorgen over het effect van de plannen op de bestaande woonomgeving en zonlicht, is er op hoofdlijnen in een vroeg stadium een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit gebeurt normaal gesproken pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, maar in dit geval is bewust gekozen om eerder inzicht te krijgen in de effecten. Het onderzoek geeft op hoofdlijnen een eerste indruk van de schaduwval en de impact op de omgeving. Op de volgende pagina's lichten we dit per plandeel verder toe. Uiteindelijk wordt bij de verdere uitwerking van de plannen verder inzichtelijk gemaakt wat de daadwerkelijke effecten zijn en of dit kan worden beperkt.

Deelplan 1



Voor deelplan 1 is gekozen voor drie woonlagen, zodat de nieuwbouw goed aansluit op de bestaande bebouwing. Het zorgt voor een evenwichtig en passend straatbeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit bouwvolume passend. De bouwhoogte valt binnen het bestemmingsplan (onderdeel van het omgevingsplan) en blijft behouden.

In vergelijking met de huidige situatie zal de nieuwe bebouwing vooral in de winterperiode (wanneer de zon lager staat) extra schaduw geven. Omdat wordt gebouwd binnen de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan, is planologisch gezien geen aanvullende toetsing op bezonning nodig.

Uiteraard neemt het projectteam de zorgen van omwonenden serieus. Daarom wordt in de verdere uitwerking onderzocht of een setback (terugliggende bouwlaag) kan worden toegepast. Hiermee kan extra afstand worden gecreëerd tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen aan de Hof van den Houte. Dat zou zowel de privacy verbeteren als zorgen voor meer zonlicht. Het onderzoeks-gebied voor deze mogelijke setback is opgenomen in **Bijlage 15**.

Deelplan 2



Deelplan 2 ligt aan de Bogaard, één van de belangrijkste invalspunten van het centrum. Het gebouw vormt hier een stedenbouwkundig en architectonisch accent, zowel aan de zijde van de Bogaard als bij het nieuwe voorplein. Het appartementengebouw is bewust opgedeeld in drie blokken. De hogere delen (één blok van 3 woonlagen en één blok van 4 woonlagen) zijn door middel van een setback verder van de bestaande woningen aan de Bogaard geplaatst.

Aan de zijde van de Bogaard worden geen balkons of woonruimtes gerealiseerd. Daarmee wordt inkijk zoveel mogelijk voorkomen en blijft de privacy van omwonenden beter gewaarborgd. In de verdere planuitwerking wordt bovendien zorgvuldig gekeken naar de indeling van woonruimtes en de positionering van ramen, zodat het effect op privacy minimaal blijft . Minder woonlagen betekent daarbij niet automatisch meer privacy; vooral de positionering en indeling zijn bepalend. De bouwhoogte sluit dan ook goed aan bij de omgeving en blijft behouden.

Qua bezonning ligt deelplan 2 gunstig ten opzichte van de woningen aan de Bogaard. Voor deze woningen zijn geen negatieve effecten. Voor het Burchtplein neemt de bezonning in de winter wel enigszins af, waardoor enkele appartementen minder zonlicht ontvangen. In de zomerperiode blijven de effecten beperkt. Belangrijk is dat wanneer de volledige maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan zou worden benut over het gehele winkelcentrum, de effecten groter zouden zijn dan bij de bouw van deelplan 2. Op basis hiervan wordt de schaduwhinder voor omliggende gebouwen acceptabel geacht.

Deelplan 3



Deelplan 3 ligt aan de Voorvang en bestaat uit twee appartementengebouwen die samen één stedenbouwkundig geheel vormen met deelplan 2. In dit plan is gekozen voor een opbouw van 6 lagen aan de zijde van de bestaande woningen, oplopend naar 8 lagen, verder van de woningen aan de Bisschopsmolenstraat af. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang in hoogte en beperkt overlast voor de directe omgeving.

Bij de nadere uitwerking van dit deelplan wordt zorgvuldig gekeken naar de indeling van woonruimtes, ramen en balkons, om de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te beschermen. Ook hier geldt dat de bouwhoogte stedenbouwkundig passend wordt geacht en daarom behouden blijft.

Wat betreft de bezonning zijn de effecten van deelplan 3 door de afstand en de ligging ten opzichte van de omliggende bebouwing beperkt. Alleen in de winterperiode, wanneer de zon laag staat, kan er sprake zijn van beperkte toename van schaduw. In de overige seizoenen is geen effect te verwachten. Daarmee wordt de schaduwhinder voor de omgeving als acceptabel geacht.

Vervolg Bouwhoogte, zonlicht en privacy

Het Projectteam en de gemeente blijven in gesprek met de omgeving. Het doel is een toekomstbestendig plan dat zorgvuldig wordt ingepast en bijdraagt aan de kwaliteit van zowel de woonomgeving als het centrum.

Leefbaarheid en uitstraling
Er waren veel positieve reacties op de vergroening van het terrein bij deelplan 3, dat nu nog als erg stenig wordt ervaren. Ook het vergroten van de openbare ruimte bij deelplan 2 werd gewaardeerd. Verder leeft bij omwonenden een brede wens om aandacht te besteden aan de uitstraling van de gebouwen. Dat het winkelcentrum levendiger en aantrekkelijker wordt gemaakt door de nieuwe look en feel wordt ook als positief ervaren.

Overlast tijdens de bouw
Omwonenden uitten hun zorgen over de overlast tijdens de bouwperiode. Er wordt gevraagd om o.a. rekening te houden met stof, lawaai en bereikbaarheid.

Reactie projectteam
De bouwwerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Het uitgangspunt is dat de bereikbaarheid tijdens de bouwwerkzaamheden gewaarborgd blijft. Om overlast zoveel mogelijk te beperken, worden we diverse maatregelen genomen, zoals:

- Het plaatsen van tijdelijke bouwschuttingen/ stofschuttingen;
- Zoveel mogelijk bouwen binnen vastgestelde venstertijden;
- Transporten zoveel mogelijk buiten winkeltijden, rekening houdend met de ochtendspits;
- Periodiek overleg met de omgeving;
- Structurele en heldere communicatie naar de omgeving;
- Een goede klachtenafhandeling en contactpunt tijdens de bouw.

Daarnaast is het onze intentie om zoveel mogelijk gebruik te maken van prefab bouwelementen. Hiermee kunnen we sneller en efficiënter bouwen en tegelijkertijd de hinder voor omwonenden aanzienlijk beperken. We blijven gedurende het hele proces oog houden voor veiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid en een zo prettig mogelijke woonomgeving. Dat wordt straks ook in samenwerking met de aannemer vastgelegd in een BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie).

Vervolgproces

Op dit moment wachten we op het besluit van de gemeenteraad over de kaders van de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum. In de tussentijd zijn wij bezig om de ontvangen reacties van bewoners en ondernemers te inventariseren.

Zodra de raad de kaders heeft vastgesteld, gaan we concreet aan de slag met het verder uitwerken van de plannen. Ons doel is om te komen tot een zorgvuldig en toekomstbestendig ontwerp dat goed aansluit bij het centrum van Etten-Leur en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving voor bewoners en ondernemers.

Nieuwe bijeenkomst
Wanneer de plannen verder zijn uitgewerkt, organiseren we opnieuw een inloopbijeenkomst voor ondernemers in het winkelcentrum en voor omwonenden en ondernemers uit de omgeving. Daar laten we zien wat we met de reacties hebben gedaan, hoe de plannen verder zijn uitgewerkt en op welke punten we de plannen hebben aangepast. Ook leggen we uit welke opmerkingen we niet hebben kunnen meenemen en waarom.

We verwachten deze bijeenkomst begin 2026 te organiseren. De definitieve datum en locatie maken we later bekend via deze nieuwsbrief en een huis-aan-huis uitnodiging.

Om de omgeving in de tussentijd goed betrokken te houden, vinden de volgende stappen plaats:

- We blijven in de tussentijd persoonlijke gesprekken voeren met ondernemers, omwonenden en belanghebbenden om vragen, zorgen en aandachtspunten te bespreken.

- In de tussentijd blijven we ook gesprekken voeren voor goede afstemming over specifieke onderwerpen.

- Ondernemers, omwonenden en belanghebbenden houden we via de digitale nieuwsbrief op de hoogte van het proces en de ontwikkelingen. De laatste nieuwsbrief is onlangs verzonden: op 13 oktober 2025. Zie deze link.



Bijlage 5:
Uitnodiging persoonlijk gesprek omwonenden

➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/07/Brief-DIRECTE-OMGEVING-1.pdf

Bijlage 6:
Informatiebrief

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/06/250512-uitnodiging-omgeving_DEF.pdf

Bijlage 7:
(Digitale) enquête uitkomsten

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/07/Uitkomst-enquete-bijeenkomst_juni.pdf

Bijlage 8:
Uitkomsten reacties openbare ruimte & groen

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/06/Openbare-ruimte-groen-reacties-1.pdf

Bijlage 9:
Antwoorden op reacties tot nu toe

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/09/250916-Reacties-en-antwoorden-1-bijlage.pdf

Bijlage 10:
Gespreksverslag VvE Hof vd Houte

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/07/20250731_Gespreksverslag-VvE-Hof-vd-Houte.pdf

Bijlage 11:
Gespreksverslag VvE Residentie de Been fase 1

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/10/250917-Gespreksverslag-VvE-Residentie-de-Been_DEF.pdf

Bijlage 12:
Sfeerverslag huishoudens Bogaard, Voorvang, Bijvang en Bisschopmolenstraat

- ➔ https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/10/251020-sfeerverslag-bewonersgesprekken.pdf

Bijlage 13:

Sfeerverslag huurders Alwel

- https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/10/20250925-Inloopgesprekken-Alwel.pdf

Bijlage 14:

Informatie overzicht ondernemers winkelcentrum

- https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/08/Informatie-overzicht-huurders-wc-Etten-Leur.pdf

Bijlage 15:

Onderzoeksgebied set back Hof vd Houte

- https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2025/08/20250808-Part3-schema-gedgvlterug-scaled.jpg

Bijlage 16:

Gespreksverslag VvE Hof vd Houte II

- https://hartvanettenleur.nl/wp-content/uploads/2026/01/251107-Gespreksverslag-Hof-vd-Houte-II.pdf