

Herontwikkeling overdekt Winkelcentrum Etten-Leur



Tussentijds participatieverslag
inloopbijeenkomst

2 juni 2025

Inleiding

In 2021 presenteerde Unifore de eerste plannen voor de herontwikkeling van het overdekte winkelcentrum in Etten-Leur. Op basis van de feedback en aanbevelingen die daarop volgden 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:

- Het winkelcentrum krijgt een nieuwe look & feel
- Er worden in drie deelplannen ca. 200 woningen toegevoegd:

Deelplan 1 – Burchtplein

Een nieuw woongebouw met circa 120 appartementen van 50 tot 80 m² en een gezamenlijke daktuin.

Deelplan 2 – Burchtplein en de Bogaard

Ongeveer 35 appartementen van 60 tot 90 m². Hier komt een vernieuwde openbare ruimte met een vernieuwde overdekte fietsenstalling.

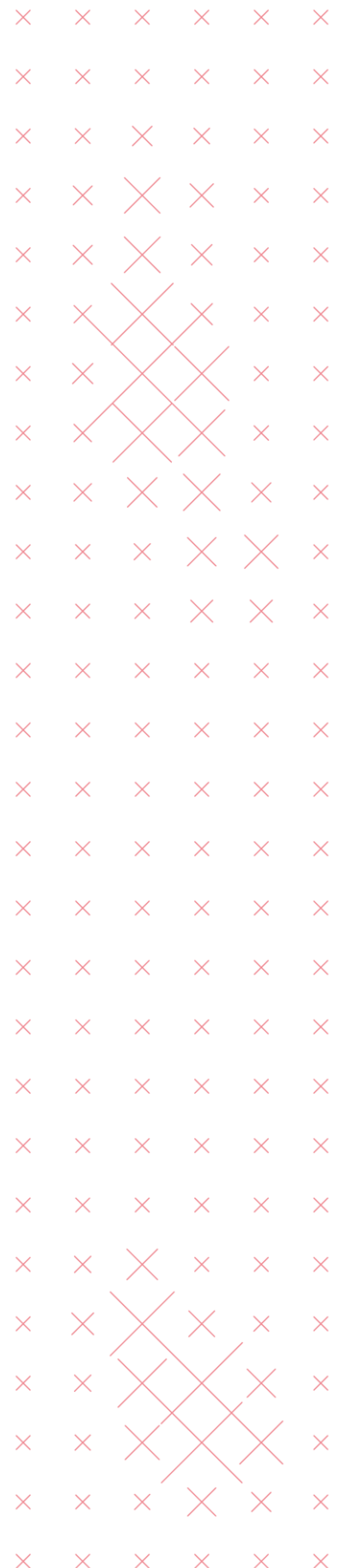
Deelplan 3 – Parkeerterrein Voorvang

Transformatie naar een groen woongebied met circa 40 grotere appartementen (60 tot 110 m²), 190 fietsparkeerplekken en circa 64 parkeerplaatsen.

- Een deel van het winkelcentrum wordt in deelplan 2 omgewisseld voor openbare ruimte om de entree te verbeteren.
- In deelplan 3 wordt het parkeerterrein omgevormd tot een groene, aantrekkelijke openbare ruimte.
- De huidige openbare fietsenstalling wordt minimaal in dezelfde capaciteit teruggebracht.

Belangrijke aanpassingen t.o.v. het plan uit 2022 zijn:

- Er is geen langdurige verstoring van het centrum;
- Er wordt minder gesloopt;
- Het winkelcentrum blijft tijdens de werkzaamheden open & bereikbaar;
- Bestaande winkels blijven behouden;
- De bouwhoogte is aangepast en sluit beter aan op de omgeving.



Inloopbijeenkomst op 2 juni 2025

Om deze aangepaste plannen te presenteren aan de ondernemers en de directe omgeving, werd op maandag 2 juni 2025 een inloopbijeenkomst georganiseerd in Het Oude Raadhuis.

De bijeenkomst vond plaats in twee tijdsblokken:

- 17.30 – 19.00 uur: voor ondernemers in het winkelcentrum
- 19.30 – 21.30 uur: voor omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden uit de omgeving

De inloopbijeenkomst was bedoeld om de aangepaste plannen toe te lichten met behulp van verschillende informatieborden en ruimte te bieden voor vragen, aandachtspunten en ideeën. Bezoekers konden vrij rondlopen langs de verschillende informatieborden en daar gesprekken voeren met leden van het projectteam. Ook medewerkers van de gemeente Etten-Leur waren aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces en de gemeentelijke procedures.



De bijeenkomst werd goed bezocht en trok meer dan 200 bezoekers.

>> bekijk hier de gepresenteerde informatiepanelen

Ontvangst en reacties

Bezoekers werden bij binnenkomst ontvangen door twee medewerkers van De Wijde Blik. Zij kregen van hen een toelichting over de opzet van de bijeenkomst en hoe zij een reactie konden achterlaten, namelijk door het scannen van een QR-code (gepresenteerd op een groot informatiebord en op verschillende formulieren verspreid door de ruimte) die leidde naar een digitale enquête.

Deze enquête stelde hen in staat 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 is uiteindelijk ingevuld door 40 personen, waarvan het grootste deel in de directe omgeving woont.

[>> bekijk hier de volledige enquêteresultaten](#)



Reacties van ondernemers

Ondernemers waren over het algemeen positief over de plannen. Dat het winkelcentrum levendiger en aantrekkelijker wordt gemaakt door de nieuwe look en feel wordt als positief ervaren. Ondernemers gaven aan zich ervan bewust te zijn dat bouwwerkzaamheden nodig zijn om deze vernieuwing mogelijk te maken. Uit de gesprekken met het projectteam en ingevulde enquêtes kwamen onder andere de volgende aandachtspunten naar voren:



Parkeren

Er is behoefte aan meer duidelijkheid over de parkeersituatie, met name voor winkelpersoneel. Er is behoefte aan voldoende parkeergelegenheid voor winkelpersoneel tijdens de werkzaamheden. Ook een heldere uitleg over wat mogelijk is qua parkeervergunningen vanuit de gemeente is gewenst. Hier is nu verwarring over.

Klimaatinstallaties en afzuiging

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

Zonlicht op terrassen

Een ondernemer maakt zich zorgen dat de nieuwbouw bij de fietsenstalling het zonlicht op een terras wegneemt, wat gevolgen kan hebben voor de omzet.

Bouwhinder

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

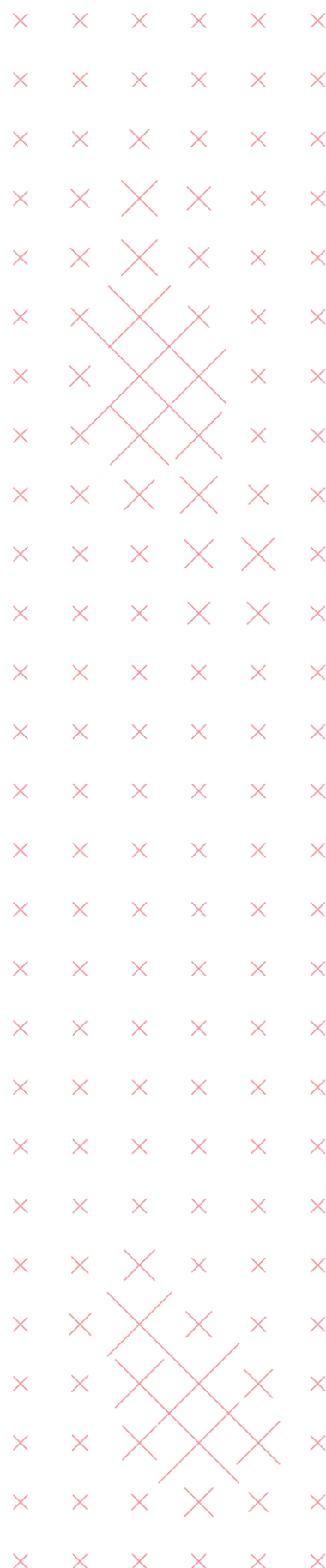
Reacties van omwonenden

Ook omwonenden gaven hun reactie via persoonlijke gesprekken met het projectteam en via de enquête. Deze reacties 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. Hieronder een overzicht van de meest gehoorde aandachtspunten:

Parkeren en verkeer

Parkeren is een veelgehoord aandachtspunt. Omwonenden maken zich zorgen over voldoende beschikbaarheid van parkeerplaatsen. Sommige omwonenden gaven aan dat de parkeergarage nu al vol staat en dat er geen ruimte meer over is. De parkeerdruk is nu al hoog, met name tijdens koopzondagen en in de middag. De komst van nieuwe woningen roept de vraag op wat dit betekent voor die druk.





Bouwhoogte en privacy

Een veelgehoord aandachtspunt is het effect van de bouwhoogte op de omgeving. 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 hoogbouw roept vragen op over het effect hiervan op de bestaande omgeving. Er is bij een deel van de direct omwonenden daarom behoefte aan een persoonlijk gesprek om hun zorgen en aandachtspunten in alle rust te kunnen bespreken.

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.

>> bekijk hier de volledige enquêteresultaten

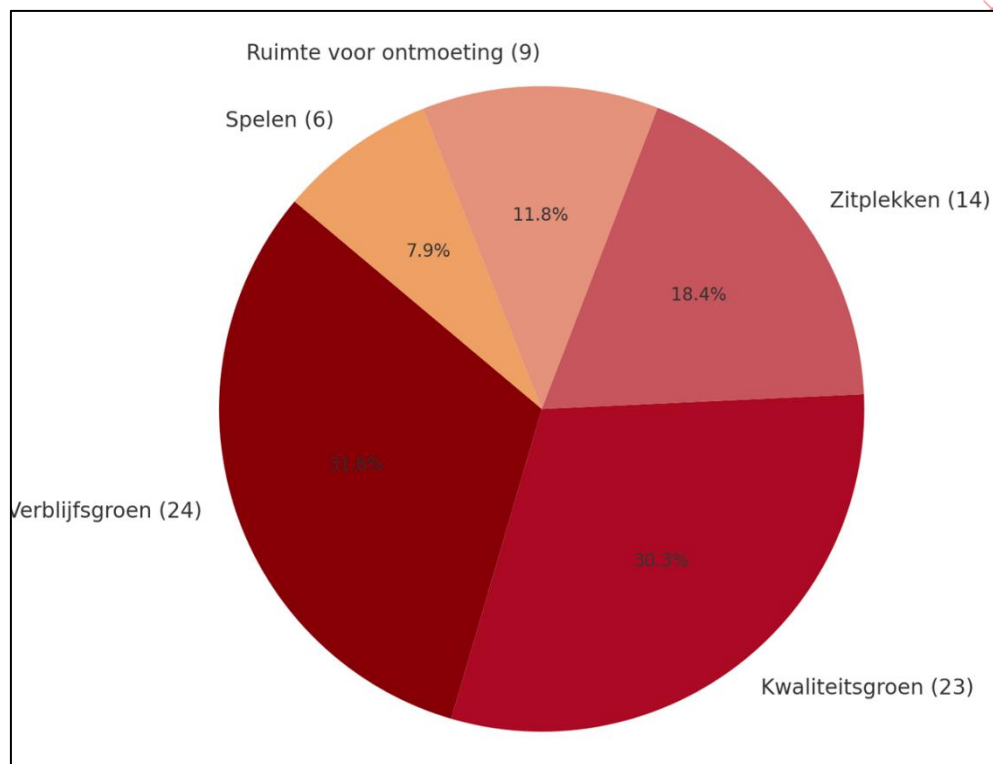


Meedenken over openbare ruimte & groen

Bij het informatiebord over openbare ruimte en groen konden bezoekers aangeven wat zij graag terugzien in de inrichting van de openbare ruimte.

In totaal vulden 34 personen (omwonenden en ondernemers) dit formulier in. De ingevulde formulieren worden gedeeld met de gemeente Etten-Leur en meegenomen in de verdere uitwerking van de centrumvisie.

De volgende wensen kwamen het vaakst naar voren:



Andere suggesties

Veel gehoorde andere suggesties waren: verlichting, fietsvrije zones, spelen & ontmoeting en meer parkeerplaatsen. Daarnaast is specifieke input gegeven, zoals het aanleggen van een kiss&ride-zone langs het nieuwe plein bij deelplan 2 en het openbaar houden van het groen bij deelplan 3. Ook werd er aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid van de groenperken in deelplan 2 voor bijvoorbeeld een ambulance.

[>> bekijk hier de volledige resultaten van de reactieformulieren](#)

Vervolgproces

Met de opgehaalde input uit het participatietraject tot nu toe, is een belangrijke stap gezet in de verdere uitwerking van de plannen. De komende periode staan verschillende vervolgstappen op de planning om het proces voort te zetten en de omgeving betrokken te houden.

De eerstvolgende stap is het inventariseren van de ontvangen reacties van de inloopbijeenkomst. We zullen deze zorgvuldig bekijken en onderzoeken welke reacties kunnen worden verwerkt. Indien bepaalde reacties niet verwerkt kunnen worden, zullen we duidelijk uitleggen waarom dit het geval is. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit over de projectkaders. Vervolgens wordt aan het eind van het jaar een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en Unifore, waarin de afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd. Op basis hiervan wordt het plan verder uitgewerkt en start de vergunningsprocedure.

Om de omgeving in de tussentijd goed betrokken te houden zetten we hieronder een overzicht van de stappen die de komende tijd plaatsvinden:

- Met een aantal partijen plannen we persoonlijke gesprekken voor het bespreken van vragen, zorgen en aandachtspunten.
- Zodra we een stap verder zijn in het proces, voor de aanvraag van de omgevingsvergunning, organiseren we een nieuwe inloopbijeenkomst waarin we de verder uitgewerkte plannen presenteren en toelichten wat we met de opgehaalde input hebben gedaan.
- Indien nodig blijven we in de tussentijd gesprekken voeren voor goede afstemming over specifieke onderwerpen.

In de tussentijd worden de ondernemers in het winkelcentrum en de omgeving via de digitale nieuwsbrief op de hoogte gehouden van het proces en de ontwikkelingen.

