VAN SCHETS ONTWERP NAAR VOORLOPIG ONTWERP

Q2 2025

Inloopbijeenkomst
Schets ontwerp

Q1 2026

Raadsbesluit
vaststellen projectkaders

Q2 2026

Ondertekening
Anterieure Overeenkomst

Q3 2026

Start Voorlopig Ontwerp (VO)
Verwerking reacties en verdere plan uitwerking

Q3/Q4 2026

Gesprekken
Belanghebbenden VvE's

Q4 2026

Inloopbijeenkomst
Voorlopig Ontwerp (VO)
Terugkoppeling aan omgeving

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

VOORLOPIG ONTWERP
HERONTWIKKELING OVERDEKT WINKELCENTRUM ETTEN-LEUR



UITGANGSPUNTEN:

- Geen langdurige verstoring van het centrum
- Het winkelcentrum blijft tijdens de werkzaamheden open en toegankelijk
- Bestaande winkels in het overdekte winkelcentrum blijven behouden
- Terugkoppeling aandachtspunten belanghebbenden

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK
ESTATE

OPL
architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

VOORLOPIG ONTWERP

Het schetsontwerp wordt in het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt



Deelplan 1
Nieuwbouw Burchtplein / Hof vd Houte



Deelplan 2
Nieuwbouw Burchtplein / Bogaard



Deelplan 3
Nieuwbouw Voorvang



Vernieuwing van de winkelpassage

- Circa 200 woningen
- Meer groen
- Prettige openbare ruimte

Veel genoemde aandachtspunten:

- Zonlicht
- Privacy
- Setback Hof van Den Houte
- Verkeersveiligheid deelplan 2

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

DEELPLAN 01

NIEUWBOUW BURCHTPLEIN / HOF VAN DEN HOUTE



Circa 125 woningen
van 30 tot 85 m2

Gezamenlijke daktuin
voor toekomstige bewoners

Levendige woonomgeving

Wat is er veranderd sinds de vorige keer?

- Setback Hof van Den Houte: de bovenste bouwlaag ligt terug ten opzichte van de onderliggende gevel.
- Openingen in balkons creëren meer ruimte
- Minder woningen aan de Hof van Den Houte



Verouderde versie van het schetsontwerp (inmiddels voorlopig ontwerp)

Hiermee wordt meer rekening gehouden met:

Privacy
voor de omgeving

Bezonning
voor de omgeving







www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

TOELICHTING
DEELPLAN 1

Op 29 oktober hebben wij een inloopbijeenkomst georganiseerd om belangstellenden te informeren over de plannen. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat er veel vragen waren over deelplan 1 en dat sommige afbeeldingen en visualisaties onvoldoende duidelijkheid gaven.

Daarom hebben wij deze pagina toegevoegd. Hier lichten wij deelplan 1 verder toe en laten wij zien welke aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ontvangen reacties en vragen vanuit de eerste inloopbijeenkomst.

Met deze aanvullende informatie hopen wij een duidelijker beeld te geven van het plan en de gemaakte keuzes. Heeft u na het bekijken van deze informatie nog vragen? Dan kunt u deze mailen naar contact@hartvanettenleur.nl.



Wijzigingen in het ontwerp

Een setback op de derde verdieping zorgt voor meer privacy en daglichttoetreding.

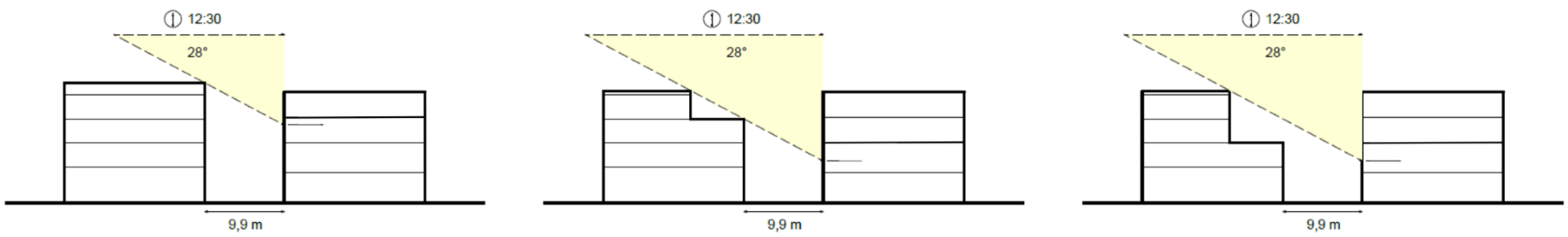
Door de toepassing van bredere woningen zijn er minder woningen direct aan de Hof van Den Houte georiënteerd, wat bijdraagt aan meer privacy.

Aan de zijde van de Hof van Den Houte is over de volledige lengte een setback toegepast.

De balkons op de tweede verdieping worden uitgevoerd zonder dakconstructie. Dit zorgt voor een open uitstraling en meer licht in de straat.

Schematisch bezonningsonderzoek

19 Februari - middaguur



Bestemmingsplan | Setback op 3de verdieping | Setback op 2de verdieping

Dit betreft een schematisch bezonningsonderzoek waarin de effecten van de bouwhoogte en de voorgestelde setbacks inzichtelijk zijn gemaakt. Het onderzoek vergelijkt de situatie bij realisatie volgens het bestemmingsplan met de situatie waarin de setbacks worden toegepast.

De studie laat zien dat de setback op de derde verdieping zorgt voor meer zonlicht ten opzichte van de situatie volgens het bestemmingsplan. De setback op de tweede verdieping heeft daarbij slechts een beperkte invloed op de bezonning.

Let op: dit betreft een schematische weergave. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Er wordt nog een uitgebreid bezonningsonderzoek uitgevoerd. Deze studie is uitsluitend bedoeld ter informatie en ter onderbouwing van de keuze voor de setback.

DEELPLAN 02

NIEUWBOUW BURCHTPLEIN / BOGAARD







Circa 35 appartementen
van 55 tot 85 m2

Levendig plein
met openbare ruimte voor ontmoeting en verblijf

Wat is er veranderd sinds de vorige keer?

- Positionering toren: inkijk op de straat van de Bogaard ipv de woningen
- Geen hoofdverblijfsruimten aan de Bogaard
- Aandacht voor de verkeersveiligheid



Verouderde versie van het schetsontwerp (inmiddels voorlopig ontwerp)

Hiermee wordt er meer rekening gehouden met:

Privacy

Veiligheid

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

DEELPLAN 03

NIEUWBOUW VOORVANG



Circa 40 appartementen
van 65 tot 110 m2

Transformatie van parkeerterrein
naar woon- en verblijfsgebied

Wat is er veranderd sinds de vorige keer?

Het westelijk bouwblok is naar het zuiden geschoven.

Dit zorgt voor meer privacy voor de woningen boven de Hema



Verouderde versie van het schetsontwerp (inmiddels voorlopig ontwerp)





www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

BEOOGDE PLANNING & PROCES

Q4 2026

Voorlopig Ontwerp

Q1 2027

Definitief Ontwerp + inloopbijeenkomst definitief ontwerp

Q2 2027

Aanvraag omgevingsvergunning

Q2 2028

Start bouw deelplan 1

Q1 2030

Eerste oplevering woningbouw

Q3 2030

Feestelijke opening

vernieuwde look en feel winkelcentrum en nieuwe woningbouw

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

INFORMATIE & COMMUNICATIE

Blijf op de hoogte van deze herontwikkeling van **www.hartvanettenleur.nl** en meld u aan via onze digitale nieuwsbrief



www.hartvanettenleur.nl

contact@hartvanettenleur.nl

Digitale nieuwsbrief

Meld u aan voor onze nieuwsbrief en ontvang het laatste nieuws over de herontwikkeling.

Deze panelen zijn opgemaakt in de nieuwe huisstijl van project het Hart van Etten Leur. Ook bij verdere communicatie tijdens de vernieuwing van het overdekte Winkelcentrum ziet u deze huisstijl terugkomen!

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

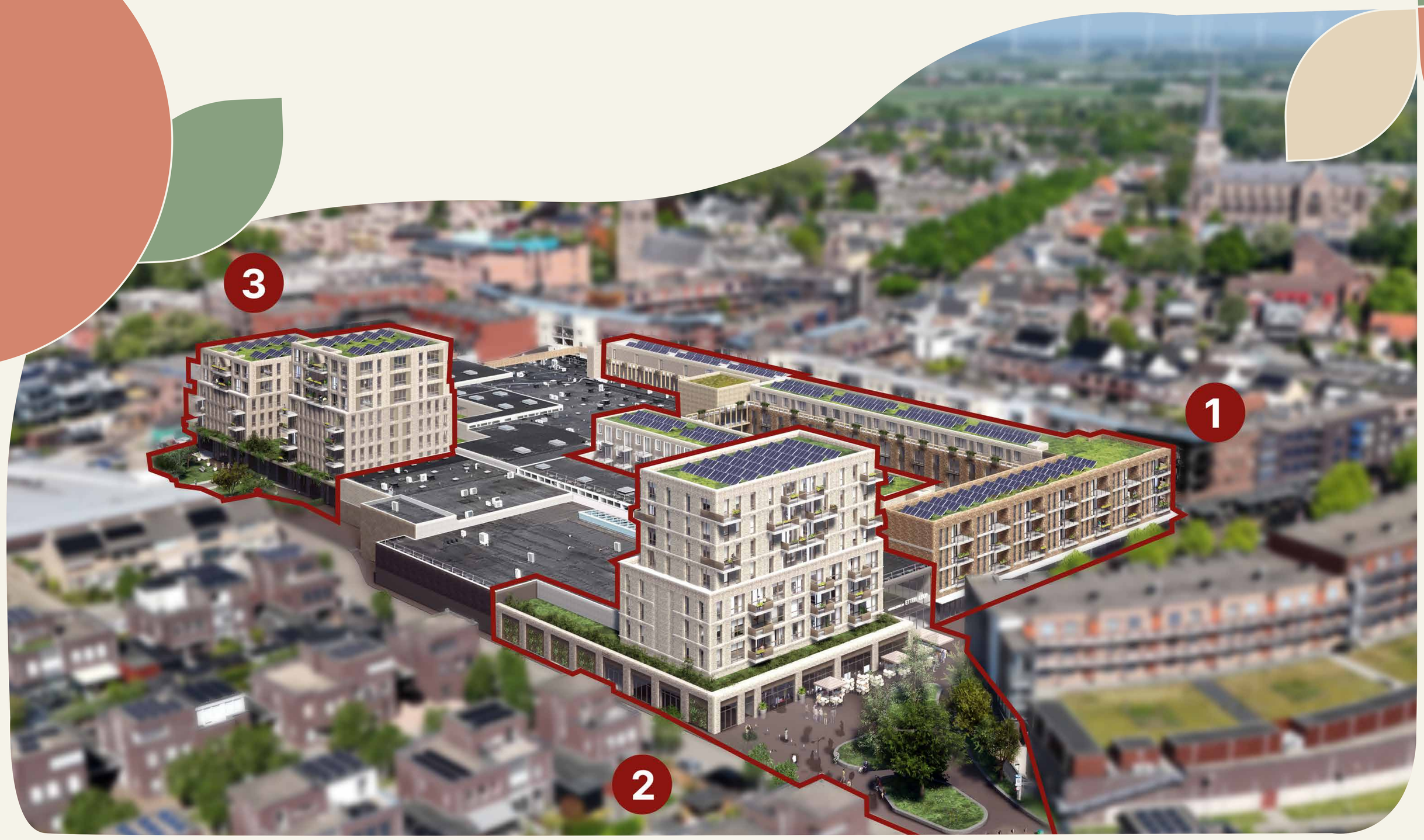
OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

LAAT UW REACTIE ACHTER!

WAT SPREEKT U AAN EN WAT VRAAGT NOG AANDACHT?

Vul een kaartje in en laat deze achter
in de brievenbus!



www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

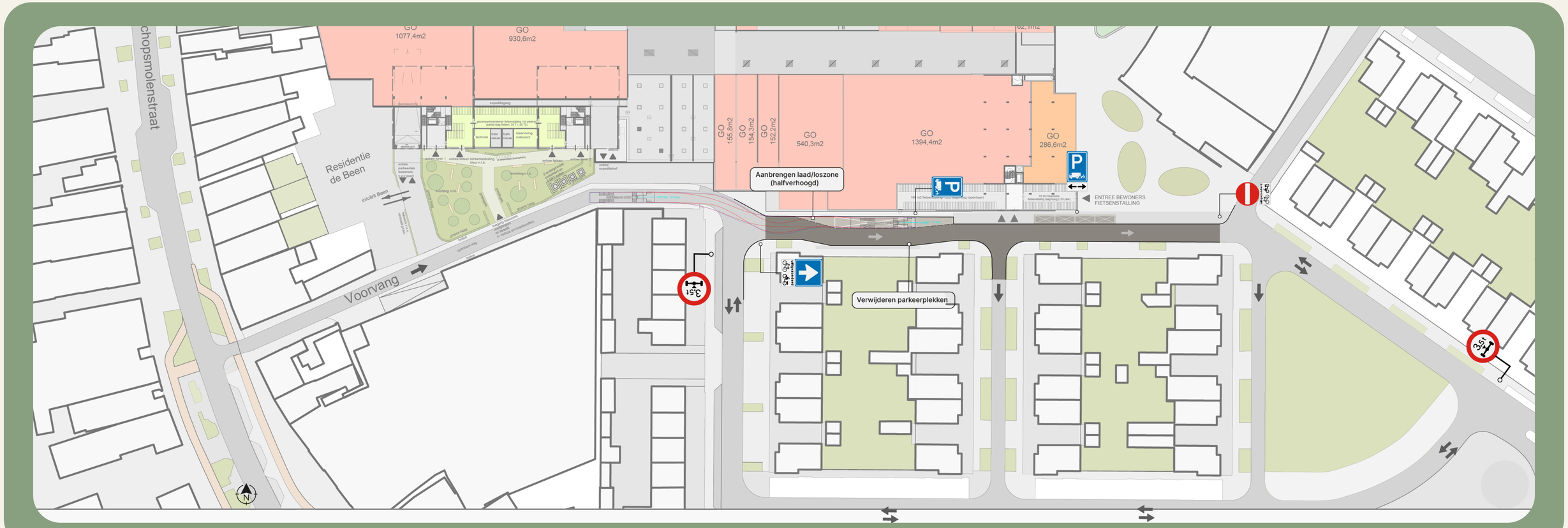
FIMEK
ESTATE

OPL
architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.

MOBILITEIT BOGAARD

AANDACHTSPUNT VANUIT OMGEVING: VERKEERSVEILIGHEID HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE



VOORLOPIG ONTWERP

Parkeren

Deelplan 1 en 2 parkeren op het Banakkerterrein en de Roosendaalseweg. Deelplan 3 parkeert op het parkeerdek met 57 parkeerplekken. De overgebleven parkeerplekken zijn voor bewoners van deelplan 2.

www.hartvanettenleur.nl

UNIFORE
THINK URBAN, ACT SMART

FIMEK ESTATE

OPL architecten / re-designers

Dit is een voorlopige weergave van het ontwerp. Er kunnen nog veranderingen komen.