



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag ondernemers

Woensdag 12 januari 18.30 uur 2022



Aantal aanmeldingen: 11

Inleiding

Eind maart 2021 heeft het winkelcentrum in het hart van Etten Leur een nieuwe eigenaar, Unifore. Unifore, projectontwikkelaar RED-O en OPL architecten buigen zich gezamenlijk over de herontwikkelingsopgave. De herontwikkeling van het winkelcentrum past bij de plannen van de gemeente Etten Leur. Deze werkt aan de nieuwe omgevingsvisie zodat de stad mee kan gaan met de tijd. Ook de gemeente Etten-Leur ziet de urgentie van een opwaardering van de consumentenverzorging en het woon, leef en ondernemersklimaat.

Ontwerpen mbv participatie

Communicatieadviseur Pien Rosmalen, de organisator en gespreksleider van het participatieproces, leidt een reeks van drie gespreksrondes met vijf verschillende doelgroepen per ronde. Pien heeft veel ervaring bij het betrekken van bewoners/ondernemers bij veranderingen in wijken, steden, winkelcentra, etc.

Pien Rosmalen benadrukt dat alleen door samen te werken met de mensen die er wonen en werken een toekomst bestendig stadshart kan komen. Het projectteam wil heel graag van u weten wat uw ideeën over de toekomst van het winkelcentrum zijn. Al deze informatie en de ideeën die er al zijn worden verwerkt en tijdens een volgende bijeenkomst als schetsvoorstel(len) getoond. De intentie is om eind maart tot een participatie ontwerp te komen waar eenieder zich in herkent. Alle deelnemers hebben de startnotitie en een participatieschets ontvangen voorafgaand aan de bijeenkomst. Deze stukken zijn ook op www.etten-leurkloppendhart.nl te vinden. Evenals de verslagen en de presentaties van de bijeenkomsten. Nogmaals wordt benadrukt dat er nog geen plan of ontwerp ligt. Doel is nu om te gaan verkennen waar de behoefte ligt.

Projectteam

Wynand Verhoef	Ontwikkelaar RED-O
Flip Luger	OPL architecten
Peter de Leeuw	Stedenbouwkundige Gemeente Etten Leur
Peter Engeltaart	Projectleider Gemeente Etten Leur
Pien Rosmalen	Communicatie adviseur/gespreksleider
Meriam van den Enden	Notulist



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag ondernemers

Woensdag 12 januari 18.30 uur 2022



Peter Engelvaart

Peter is projectleider bij de gemeente Etten-Leur. De gemeente heeft aangegeven dat voor hem van groot belang is dat er met alle betrokkenen gesproken wordt, zodat alle meningen en ideeën in kaart worden gebracht en worden verwerkt. Dit moet vervolgens resulteren in een voorstel waarin alle kaders duidelijk vastgesteld zijn. De gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen, dat doet zij pas als er een ontwerp wordt aangeboden. Unifore faciliteert het project, maar het is de gemeente die uiteindelijk bepaalt. Door deze participatiebijeenkomsten te organiseren, willen we gezamenlijk met iedereen tot een goed voorstel komen.

Wynand Verhoef

Wynand is de projectontwikkelaar, en eigenaar van RED-O die namens Unifore het winkelcentrum van Etten Leur te gaat herontwikkelen. Unifore is een investeerder die in de afgelopen jaren diverse objecten een tweede leven heeft gegeven. Etten-Leur heeft een bijzonder winkelcentrum met veel historie waar een nieuwe toekomstige invulling gewenst is. Kijkend naar de huidige branchering in het centrum en de staat ervan, kunnen we concluderen dat het niet meer aansluit bij de huidige omgeving. We gaan werken aan een goede mix (misschien minder winkels of een andere invulling). Tevens kijken we ook kritisch naar de vraagstukken mobiliteit (parkeergarage/fietsplan), bevoorrading, wonen en de uitstaling van het gehele object. In de eerste fase focussen we ons op het Burchtplein, Hof van den Houte en de Bogaard. Een aantal maanden geleden was er al een bijeenkomst met alle huurders. Dat was een zeer prettige ontmoeting en biedt hoop om in goed overleg samen te werken. We zijn heel benieuwd naar jullie ideeën over het winkelcentrum in de toekomst.

Peter de Leeuw

Peter was in het verleden al als stedenbouwkundige betrokken bij het centrumplan dat van 2000 tot 2006 is gerealiseerd. In 1960 liep rijksweg A58 dwars door Etten-Leur. In die tijd bood dat kansen om het eerste overdekte winkelcentrum van Nederland te realiseren. In 1995 is het stadhart onder de naam 'Bruisend Hart' gerenoveerd en is de rijksweg verlegd rondom de zuidelijke kant van Etten-Leur. Het bestaande overdekte winkelcentrum werd onderdeel van het nieuwe centrum met een mix van winkels en woningen. De doelstelling was destijds dat het bestaande winkelcentrum ook deel ging uitmaken van de wandel- en loopstructuur van het centrum. Toen is ook nagedacht over branchering (horeca, non-food en food). Door het positioneren van voldoende trekkers ontstond er een loopcircuit voor alle bezoekers.

We kregen begin 2000 eenmalig de kans om de ruimte goed te benutten en toen is er een garage gekomen met meer dan 1000 parkeerplaatsen. De parkeergarage is ook ontwikkeld omdat deze zeer essentieel is voor dit centrum met diverse opgangen naar openbare ruimtes. De garage is zeer goed bereikbaar, overzichtelijk en draagt in grote mate bij aan het functioneren van het centrum. Door met kleuren, symbolen en een goede verlichting te werken heeft dat tot een functionele garage geleid.



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag ondernemers

Woensdag 12 januari 18.30 uur 2022



De hoek van de Hema maakte geen onderdeel uit van de toenmalige eigenaar Wereldhave, echter de Hema wilde al wel graag vernieuwen. Constructief was het onmogelijk om bovenop de toenmalige fundering te bouwen. Zij hebben vervolgens een puzzelstukje uit het overdekte winkelcentrum gehaald en daar vervolgens een nieuwe Hema ontwikkeld met daarop drie lagen woningen.

Flip Luger

Het bureau van architect Flip Luger heet OPL architecten en is gevestigd in Utrecht. Het houdt zich bezig met vele projecten van binnenstedelijk wonen. Namens RED-O en Unifore heeft hij de opdracht om de herontwikkeling vorm te geven. Het doel is om iets te creëren dat niet alleen mooi is, maar ook maakbaar en realistisch. Zij hebben daar veel ervaring mee. De wens is dan ook om iets passends te ontwikkelen dat aansluit bij de behoefte van Etten-Leur. Het moet uiteindelijk ook allemaal goed functioneren. Flip benadrukt dat er nog geen ontwerp beschikbaar is. Er ligt dus nog niets vast.

Het is vandaag de bedoeling dat wij naar alle meningen en ideeën luisteren om uiteindelijk tot een samenhangend voorstel te komen dat aansluit op de inbreng van de eigenaar en gemeente. Wat denkt u en wat vindt u belangrijk? Wij zijn erg nieuwsgierig! Ieder centrum is anders. Het is de kunst om iets te ontwikkelen dat in de huidige situatie past. Tot nu toe is er alleen een startschets.

Participatieschets (als bijlage te vinden op de website)

De schets die aan u gepresenteerd is, is zoals eerder aangegeven opgesteld met de focus op de hoek van het Burchtplein, het Hof van den Houte en de Bogaard. Er is gekeken waar ontwikkeling nodig is en het meest passend op dit moment gezien de lopende contracten en branchering. Het Hof van den Houte heeft meer het karakter van een winkelstraat. De Bogaard is te definiëren als woonstraat en het Burchtplein heeft meer beleving nodig. Op dit moment heeft de Bogaard ook een expeditie functie (bevoorrading). Wij denken dat we daar kritisch naar moeten kijken. Wellicht in pandig een soort expeditie locatie maken? Vanwege het gigantisch tekort aan woningen is er gekeken naar de toevoeging van woningen aan de randen op het winkelcentrum, met vergroening. De kwaliteit van wonen is daarin erg belangrijk. We zullen daarin ook de specifieke doelgroepen moeten huisvesten. Wellicht ook een nieuwe entree bij de Bogaard? Ook wordt nagedacht over de toekomst van het winkelen? Welke typen winkels willen we creëren, waar dienen aanpassingen gedaan te worden? Maar we kijken ook naar de sfeer, beleving en interactie in het winkelcentrum. Mobiliteit heeft ook onze prioriteit omdat dit nauw samenhangt met de gehele herontwikkeling. Het te herontwikkelen deel kan volledig worden aangesloten op de bestaande ondergrondse parkeergarage in eigendom van de gemeente. Hier liggen kansen om de gehele mobiliteit te optimaliseren voor winkelend publiek en bewoners. Kortom, de schets is een grove gedachte. Aan alle betrokkenen het vriendelijke verzoek om al hun wensen/bezwaren/ideeën kenbaar te maken.



THEMA'S

Wonen

Aanvullingen:

- Maak woningen voor senioren en starters. Unifore is inmiddels ook in contact met de eigenaar en beheerder van de panden aan de overkant om het plan nader te bespreken.
- Maak meer verbinding met de winkelstraten, de horeca en de Markt. Stem in het winkelhart de horeca beter op elkaar af.
- Creëer meer gezelligheid tegenover het stadskantoor.
- Meer concentratie. Duidelijkheid brengen in eenheid.
- Meer mensen leidt tot meer levendigheid.
- Het Raadhuisplein is toe aan een opfrisbeurt. Het is nu een grote stenen massa.
- Winkelcentrum mag meer groen hebben, maar netheid is ook erg belangrijk. Het plaatje moet kloppen.
- Bewegwijzering kan beter vanuit de garage naar het centrum.
- Nieuwe woningen wordt toegejuicht; benieuwd naar de uitvoering.

Winkelen

Ervaringen winkelgenot:

- Het winkelcentrum is verouderd. De vloer doet koud aan en is niet meer van deze tijd.
- Centrum heeft meer sfeer en comfort nodig. Doe iets aan de trekaten vanuit de garage bij de Hema.
- Het gebouwtje (opgang parkeergarage) op het Raadhuisplein staat in de weg. Verplaats dit.
- Horeca in stadskantoor, maar ook aan het Burchtplein.
- Aan de Bogaard ligt een expeditiecentrum terwijl dit een woonstraat is. Maak een expeditieruimte inpandig? Dit zorgt voor minder overlast.
- Nieuwe entree voor de bewoners van de Bogaard?
- Vergroen de randen van het winkelcentrum.
- Nieuwe toegang voorzien bij de beddenwinkel. Het is daar een raar straatje.
- Meer segmentatie in het winkelcentrum.
- Meer food en non-food combinaties gewenst.
- Ruimte voor versproducten. Bakker, groenteboer, viswinkel. Dagzaken in een foodcourt?
- Iemand vertelt dat er eerder een foodcourt is geweest die het niet heeft gered.
- Kleinere speciaalzaken. Pop-up wellicht met wisselende invullingen indien dat haalbaar is.
- Veel mensen zijn blij met het centrum in Etten Leur. Je mist alleen grote trekkers, zoals Costes, Rituals, een babywinkel en een sportzaak.
- Mogelijkheid bezien of de heemkundekring en eventueel andere maatschappelijke of culturele organisaties een functie kunnen hebben in het centrum. Wynand geeft ook aan dat we toe moeten naar een divers winkelcentrum. Het gaat ook verder dan het winkelcentrum. Het gaat over de



verbinding met de aanloopstraten, de pleinen, ect. Er moet plek zijn voor funshoppo, cultuur, verblijf in de avond, maar de haalbaarheid moeten we ook niet uit het oog verliezen.

- Er is een groot tochtgat op de Markt. Daar kun je niet zitten. Misschien is hier een oplossing voor.
- Er moeten meer prullenbakken bij.
- Bewegwijzering vanuit de parkeergarage is ook niet optimaal.
- Verdieping wordt nauwelijks gebruikt.

Mobiliteit

- Hoe gaan we al het verkeer/parkeren managen als er veel woningen bij komen? Nieuwe bewoners hebben ook recht op een parkeerplek. Flip merkt op dat we daar veel aandacht voor hebben. Experts gaan ons hierin in adviseren en rekenmodellen hierop loslaten. We nemen hier ook het fietsplan in mee. We willen dat echt beter maken. Idee wordt geopperd om eens naar het fietsstation in Zwolle te kijken.
- Het is belangrijk dat de consument in het toekomstige plan nog wel gemakkelijk bij een supermarkt kan komen. De fietsvoorziening bij de AH is daar cruciaal, maar een betere fietsvoorziening elders creëren zou een overweging kunnen zijn. Wel goed over nadenken met elkaar! Jan Pollemans van Albert Heijn merkt op dat een fietsenstalling verder weg juist een handicap is voor de supermarkt.

Openbare ruimte

- Meer (gevel)groen in het centrum. Maak het duurzaam. Misschien investeren in een speeltuintje binnen de openbare ruimtes.
- Sfeer en uitstraling bij het Raadhuisplein kan een verbetering zijn. Terras brede met veel bomen is goed voorbeeld.
- De parkeergarage heeft goede tarieven. Wijzig daar niets in.
- Vergroenen Burchtplein is een prioriteit.
- De doorsteek maken naar de Bisschopsmolenstraat zou een aanwinst zijn.
- Onlineverkoop is in opkomst. Denk na over opslagruimtes.

Slotopmerkingen en conclusie

Het projectteam concludeert dat er zeer goede punten en ideeën naar voren zijn gekomen. We zijn verrast dat iedereen zo betrokken is en dat we op een constructieve manier in gesprek met elkaar zijn gegaan. Dat is een zeer positieve instelling. We zoeken evenwicht op in diversiteit en beleving. We schakelen de komende tijd ook diverse adviesbureaus en overige experts in die ons kunnen helpen met het onderzoeken en analyseren van alle mogelijkheden en knelpunten op allerlei gebied, zodat we de juiste oplossingen kunnen vinden. We staan voor mooie en interessante uitdagingen.

Denk aan:



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag ondernemers

Woensdag 12 januari 18.30 uur 2022



- Branchering winkelcentrum. Hoe kunnen we een betere samenhang realiseren, waarbij we kijken naar de juiste invulling en wat er dagelijks nodig is. Winkels voor diverse doelgroepen.
- Het waarborgen van de privacy, maar let ook op bezonning en lichtval bij de opbouw van de woningen.
- De gehele mobiliteit binnen en rondom het centrum in kaart brengen (garage (piekmomenten, vergunningen, zwervplekken, opgangen, kiss & ride plekken), fietsplan/overdekte stalling, verkeer in het algemeen, bevoorrading, etc.)
- Creatie ontmoetingsplek (groente/fruit/slager/bakker) waar je misschien ook wat langer in de avond kunt verblijven (eventueel met ook wat horeca).
- Toegankelijkheid Burchtplein verhogen zodat je er graag vertoeft. Meer connectie/sfeer realiseren op het Burchtplein.
- Functionaliteit Hof van den Houte en Burchtplein verbeteren.
- Vergroening zowel bij de opbouw van de woningen alsmede rondom het centrum.
- Blinde gevels opfrissen.

Pien Rosmalen dankt iedereen voor het deelnemen. Het verslag wordt door Meriam van den Enden opgesteld. Dit zal zo snel mogelijk op de website te vinden zijn. Voor de gespreksrond begin februari volgt weer een uitnodiging. We hopen dan het eerste ontwerpvoorstel gereed te hebben. Ook dan zullen alle betrokkenen opnieuw worden uitgenodigd. Hopelijk kunnen we dan weer rekenen op een grote opkomst. De volgende sessies staan gepland op 8, 9 en 10 februari aanstaande.
