

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag Ondernemers/Huurders

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 20.00 – 21.30 uur 2022



Aantal aanmeldingen: 29

Welkom/Inleiding

In januari jongstleden zijn we voor het eerst samengekomen in een eerste participatiesessie. Het doel van het projectteam was destijds te weten te komen van bewoners en ondernemers welke ideeën er zijn voor de toekomst van het winkelcentrum en te verkennen waar de behoefte ligt. We waren verrast dat iedereen zo betrokken was en dat we op een constructieve manier in gesprek met elkaar zijn gegaan. We hebben goed geluisterd naar u en met alle informatie en ideeën die toen op tafel zijn gekomen, is het projectteam verder aan de slag gegaan. We hadden beloofd om een maand later met schetsvoorstellen te komen, maar doordat belangrijke onderwerpen nog nader onderzocht moesten worden, heeft dat meer tijd gevegd. Er zijn ook enkele gesprekken gevoerd met diverse van u en diverse experts en adviesbureaus zijn ingeschakeld om mogelijkheden en knelpunten op allerlei gebied te onderzoeken en te analyseren.

Terugblik belangrijkste aandachtspunten bewoners en ondernemers

In de eerste fase concentreren we ons op Hof van den Houte, Bogaard en Burchtplein. We hebben ons ook laten inspireren door andere winkelcentra in Nederland die heel goed draaien. Het is logisch dat bewoners en ondernemers zich zorgen maken over privacy, bezonning, inkijk, etc.

Essentiële punten die in vorige bijeenkomst aan de orde kwamen waren:

Wonen: Goede mix (huur/koop), eyecatcher, bouw niet te hoog, let op de privacy, afstand en zonlicht.
Winkelen: Levendiger, groener, bruisender, verswinkels, combinatie food en non food.
Mobiliteit: Bevoorrading is een groot probleem, verkeersdrukte Bijvang, inrichting fietsenstalling, parkeeroverlast, probleem huidige kiss & ride situatie, onderzoek een goede routing.
Openbare ruimte: vergroening Bogaard/Burchtplein, modern, duurzaam.

Stand van zaken gemeentelijk proces – Peter Engelvaart

Zowel Unifore als de gemeente Etten-Leur vinden het belangrijk uw mening te kennen. We horen graag opnieuw al uw opmerkingen en suggesties. De voorstellen van vanavond zijn al wel getoond aan de gemeente, maar zij hebben daar nog geen input op gegeven. De gemeente vindt op dit moment wel dat deze plannen het waard zijn om met u te delen. Pas na de derde participatiesessie met u gaan burgemeester en wethouders een voorstel aan de raad doen om kaders te stellen voor het verlenen van medewerking aan de herziening van het bestemmingsplan. Dit gaat over de randvoorwaarden die gesteld worden in dit voorstel (bijv: aantal woningen, aantal lagen, typen woningen, parkeren, mobiliteit, etc.). De gemeente kijkt dan naar het algemene belang. De planning is dat in september 2022 het voorstel van burgemeester en wethouders wordt behandeld in de vergadering van de gemeenteraad. Nadat de kaders zijn vastgesteld, kan dan de bestemmingsplanprocedure starten.



Onderzoek winkelcentrum

Als ontwikkelaar onderzoeken we wat we met het winkelcentrum zouden moeten doen om de toekomst van het winkelen en wonen het meeste perspectief te bieden.

Flip Luger, de architect, introduceert de schetsen. Dit is de basis waar we naar toe willen.

- Algehele sloop van het gebouw vanaf het Burchtplein tot aan de gemarkeerde lijnen (zie schets). We gaan van 11.000 m² naar 5.000 m². Er gaan 3 verschillende sferen ontstaan. Het Burchtplein als centraal plein, de Bogaard als woonstraat en de Hof van den Houte als winkelstraat met behoud van een 'open' karakter.
- Creatie van een totaal nieuwe begane grond in het deel dat gesloopt wordt met een passage. In die passage willen we met food echt een trekker creëren waar mensen voor of na het winkelen prettig kunnen verblijven. Tevens dient het als belangrijke verbinding en dus loop tussen het Burchtplein en de binnenstraat.
- Er komt ruimte voor een supermarkt in combinatie met het concept van een versmarkt aan de binnenstraat. Te denken valt aan een bakker, een viswinkel, een notenbar, etc.
- Naar het Burchtplein toe is het idee meer horecabeleving in de middag- en avonduren te creëren. Daar waar avondhoreca aan de Burchtplein vooralsnog bedacht is, zal het winkelcentrum aan de binnenstraat bij de versmarkt juist afgesloten kunnen worden.
- Aan Hof van den Houte komt een nieuwe ingang waar in het nieuwe gedeelte een rolbaan komt vanuit de parkeergarage. Bij de nieuwe ingang komt ook ruimte voor nieuwe winkels. De connectie met de bestaande binnenstraat moet blijven.
- Bovenop de winkellaag komen in totaal circa 180 woningen. Vier woonlagen aan de Bogaard, zes woonlagen aan het Burchtplein en twee losse wooncomplexen op het middenvak bestaande uit vijf woonlagen. We hebben gezamenlijk een woonprogramma proberen te realiseren dat in proporties ook passend is en ook voor zowel jong als oud met diverse inkomens interessant kan zijn.

Bogaard

- De Bogaard krijgt weer meer een woonkarakter, waarbij we aan de Bijvang een apart expeditiehof creëren dat afsluitbaar is. Een verkeerskundig bureau (Goudappel) is ingeschakeld om te kijken naar de algehele optimalisatie van de bevoorrading, waarbij ook naar een oplossing gezocht gaat worden voor de parkeerproblemen aan de Bogaard. Er zal geen ingang meer komen naar het winkelcentrum.
- Het smalle toegangsstraatje naar het Burchtplein willen we ruimtelijker maken en daar een plein realiseren. Daar zal ook naar de groeninrichting gekeken worden.

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag Ondernemers/Huurders

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 20.00 – 21.30 uur 2022



- Aan de Bogaard komt een woongebouw dat bestaat uit woningen met voordeuren aan de straatkant. Deze liggen drie meter verder terug dan wat er nu aan bebouwing staat. De intentie is om vier woonlagen te maken. De bovenste twee lagen hebben een soort galerij die we via een scherm willen afschermen. Zij hebben, om de privacy voor de bewoners aan de Bogaard te waarborgen, een balkon/buitenplaats aan de achterkant.

Burchtplein

Aan het Burchtplein bovenop de winkels komt een woongebouw in vier lagen met daarop nog twee lagen die wat terug liggen. Dat zal een wat stedelijkere uitstraling krijgen, maar wel passend bij het meer open plein. De beddenzaak op de hoek bij de Bogaard gaat weg en aan die zijde wordt een ingang gemaakt.

Hof van den Houte

Naar aanleiding van de eerste participatiesessie hebben we met de input van de bewoners afgezien van strookbebouwing. Hiervoor in de plaats komen twee losse woongebouwen die ook wat verder op het dak geplaatst worden. Hierdoor creëren we meer afstand en hebben bewoners van de Hof van den Houte meer doorzicht en zien zij het groene daklandschap ook deels.

Tweede fase

Flip Luger toont eveneens een eventueel tweede fase schets. Dit zou met eveneens losse gebouwen een aanvulling kunnen zijn op de 1^{ste} fase. Verder is de intentie om het winkelcentrum de komende periode een upgrade te geven door enkele aanpassingen en verdere aankleding. Hierover gaan constructieve sessies plaatsvinden met de huurders en ondernemers.

Zorgen en suggesties van ondernemers/huurders:

- Waarom is er ruimte voor een extra supermarkt, terwijl er in het centrum al twee zijn en in heel Etten-Leur acht? Door de komst van de Dirk v.d. Broek heeft dat de AH al klanten gekost. Ook zorgt een nieuwe supermarkt voor extra logistieke drukte. Algemeen vindt men dat er te veel supermarktmeters gaan komen. Antwoord: In de praktijk blijkt dat de ene supermarkt een welkome aanvulling kan zijn op de bestaande supermarkten. De consument krijgt hierdoor een bredere keuze in assortimenten met ook interessante prijsvoordelen.
- Gevraagd wordt naar het idee van een foodcourt. Het is niet duidelijk wat de effecten hiervan zijn voor de bestaande horeca. Antwoord: uit onderzoek en ervaring bij andere centra blijkt dat een invulling zoals een foodcourt waar men langer kan verblijven het verblijf verlengt, omdat men voor of na het winkelen nog even rustig blijft zitten.

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag Ondernemers/Huurders

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 20.00 – 21.30 uur 2022



- Waarom een supermarkt daar terwijl we meer winkelend publiek willen hebben in het centrum? Hoe ga je zorgen dat mensen vanuit de supermarkt ook de rest van het centrum gaan bezoeken? Antwoord: Als we niets gaan doen aan het winkelcentrum dan zal dit impact gaan hebben op de toekomst van het winkelhart. Een supermarkt is en blijft een belangrijke trekker. Er wordt een “schuifplan” uitgewerkt dat nader met de ondernemers wordt besproken. Het is de bedoeling dat de eigenaar van het winkelcentrum niet alleen nieuwbouw gaat plegen, maar ook stevig gaat investeren in het bestaande centrum. Er zal sprake zijn van tijdelijke en definitieve situaties. Door een goede fasering en afscheiding behoeven de bestaande winkeliers niet meer overlast en ongemak te ondervinden dan strikt noodzakelijk is.
- Velen zijn bezorgd dat de loop eruit gaat. Antwoord: Unifore geeft aan dat het nu al impact heeft op het centrum, doordat we nu al diverse plekken niet meer ingevuld krijgen. Het is niet meer interessant voor retailers om in Etten-Leur te gaan zitten. Daar moeten we echt verandering in brengen.
- Opgemerkt wordt dat er nu een open doorgang is vanaf het oude naar het nieuwe gedeelte. Op de schetsen loop je vanuit de passage op een muur. Je moet eerst links en dan rechtsaf. Trek het iets door zodat het open wordt. Antwoord: dit hoeft geen belemmering te zijn als het maar goed wordt georganiseerd met ook lichtval, kleurstelling en mogelijk wat leisure e.d. Nader uitwerken.
- Men is bang dat de kleine ondernemers niet hun eigen identiteit houden en dat zij in een eenheidsworst verzanden. Antwoord: Iedere winkel krijgt zijn eigen individuele winkel, die ook afsluitbaar is. We vinden het juist belangrijk dat alle ondernemers hun karakter blijven houden.
- Waarom komt er überhaupt een versmarkt terug, terwijl dit in het verleden niet heeft gewerkt? Er zijn al versondernemers weggegaan. Denk goed na over deze nieuwe invulling. Antwoord: wij geloven in de levensvatbaarheid hiervan, maar willen dit nu al toetsen door gesprekken met diverse huurders/ ondernemers aan te gaan.
- Is er wel animo voor horeca? Er wordt aangegeven dat vanaf 17.00 uur Etten Leur al uitgestorven is. Wat zou een foodcourt dan voor meerwaarde hebben? Antwoord: een foodcourt is een aanvulling voor overdag en mogelijk ook 's avonds. Dat zijn details die nader uitgezocht moeten worden door ook hier het gesprek met bestaande huurders/ ondernemers over te hebben. Uit de praktijk blijkt dat dit voor diverse doelgroepen een welkome aanvulling zou kunnen zijn op het bestaande aanbod. Zeker als de nieuwe woningen en het theater gerealiseerd zijn.
- Etten-Leur blijft een dorp! Het is voor Etten-Leurse begrippen een ambitieus plan. Is het niet te hoog gegrepen. Antwoord: Ja het is behoorlijk ingrijpend, maar we hebben het regionaal echt nodig om dit winkelhart te upgraden en aantrekkelijk te blijven. Voor huurders, ondernemers en ook voor behoud van de waarde van de woningen.
- Kan de roltrap niet wat verder in het centrum geplaatst worden.
- Kijk zorgvuldig naar de routings door het centrum.

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag Ondernemers/Huurders

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 20.00 – 21.30 uur 2022



- Etten-Leur is nu nog in balans. Als je op een verkeerde manier gaat investeren, kan dat impact hebben op alle betrokkenen. Er mag geen leegloop ontstaan. We moeten elkaar versterken maar alleen in combinatie met het behouden van de balans. Antwoord: De gemeente heeft een onderzoek ingesteld naar de economische bedrijvigheid. De verblijfsduur van de gemiddelde bezoeker moet omhoog.
- Neem in het parkeerplan mee dat je plekken reserveert voor de supermarkt.
- Idee wordt geopperd om de kiss & ride in de parkeergarage op te nemen waarbij je bijvoorbeeld na 10 minuten gratis mag uitrijden. Dit wordt aangevuld met de suggestie om het eerste uur gratis te parkeren in verband met bezoek aan Albert Heijn. Antwoord: goed idee! Gaan we meenemen in het onderzoek met het verkeersbureau Goudappel.
- Is er al een oplossing gezocht voor de parkeerproblemen en verkeersdruk die er nu zijn in de Bogaard? Overall wordt geparkeerd en er ontstaan gevaarlijke situaties. Check ook de routes om het centrum. Antwoord: Een gespecialiseerd bureau (Goudappel) op dit gebied gaat dit onder de loep nemen. Zij gaan kijken wat er goed en minder goed gaat. Onderdeel van het onderzoek zullen ook de openingstijden zijn en de tarievenstructuur.
- Bezorgdheid wordt geuit over het gehele bouwproces en de sloop. Antwoord: Het gaat nog zeker 2½ jaar duren voordat er gestart kan worden. We dienen uiteraard heel zorgvuldig om te gaan met bouwverkeer, overlast, werktijden, veiligheid en nog veel meer. Gedetailleerd plan moet te zijner tijd uitgewerkt worden.

Pien Rosmalen dankt iedereen voor het deelnemen en constructieve input. Het verslag wordt wederom door Meriam van den Enden opgesteld. Dit zal zo snel mogelijk op de website te vinden zijn. Heeft u nog vragen, toevoegingen, etc. dan kunnen deze altijd aangedragen worden. U kunt hiervoor Pien Rosmalen benaderen of contact opnemen met leden van het projectteam. In juni hopen we weer bij jullie terug te komen voor een laatste participatiebijeenkomst.
