



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag bewoners Hof van den Houte, Burchtplein e.o.

Donderdag 13 januari 18.30 uur 2022



Aantal aanmeldingen: 17

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 bewoners Hof van den Houte, Burchtplein e.o.

Donderdag 13 januari 18.30 uur 2022





Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag bewoners Hof van den Houte, Burchtplein e.o.

Donderdag 13 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 bewoners Hof van den Houte, Burchtplein e.o.

Donderdag 13 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? Er kan op het Hof van den Houte aan twee kanten gewoond worden. 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:

- Vernieuwing winkelcentrum is gewenst.
- Het mag allemaal wat levendiger worden.
- De reuring en gezelligheid wordt als prettig ervaren.
- Een balkon en een binnentuin is fijn, echter leg het onderhoud bij de VVE of de eigenaar neer.
- Het is begrijpelijk dat iemand die een winkelcentrum koopt daar ook iets mee wil gaan doen. We kunnen heel veel in het geweer komen, maar het zal altijd grotendeels doorgaan. Binnentuinen zijn super, maar diegene die er nu zijn, zijn niet functioneel. Er zijn geen voorzieningen als stroom waardoor er nauwelijks van de tuin gebruik wordt gemaakt. Denk dus bij het creëren van tuinen ook daaraan!
- Idee wordt geopperd om liever aan de Voorvang te bouwen. Daar heb je geen bezonningsproblemen. Antwoord: die grond is niet van ons.
- Bouw de nieuwe woningen zover mogelijk van de rand van het Hof van den Houte, dan heb je minder privacy issues. Een binnentuin komt daarmee wel te vervallen.
- Gevraagd wordt of de bussluis ook weggaat, omdat in de garage al trillingsproblemen zijn ontstaan? Dat is stedenbouwkundige Peter de Leeuw niet bekend. Gaat hij na bij collega's.
- Goede fietsenstalling voorzien op het Burchtplein.

Zorgen:

- Privacy/uitzicht zorgen → waar komen de woningen te staan? Aan welke type woningen denken jullie? Maak de lagen woningen niet te hoog. We hebben nu nooit geen overburen gehad. Volgens de plannen gaan we direct bij elkaar binnenkijken. Zoek een andere oplossing.
- Diverse aanwezigen geven aan dat ze hun woning hebben gekocht voor het vrije uitzicht. Flip geeft aan dat hij begrijpt dat dit een grote verandering met zich meebrengt. Dat kan als bedreigend worden ervaren. Echter, hij denkt dat zij er toch een aangenaam gebouw van kunnen maken. Ook Wynand begrijpt heel goed wat de bezwaren zijn: Het is ook onze taak om naar jullie bezwaren te luisteren. We zijn nog aan het kijken welke soort woningen we willen bouwen. Er is binnenstedelijk veel behoefte aan wonen voor starters, ouderen, etc. Het bestemmingsplan staat vast met een bouwhoogte van vijftien meter. Er mogen woningen gebouwd gaan worden op het centrum.
- Bezinning: Bij diverse appartementen heeft men zowel in het voorjaar als in het najaar zon op het balkon. Dat geeft veel licht die we kwijt gaan raken, zeker als je een overdekt balkon hebt. Elke meter omhoog wil zeggen dat de zon weg is. Wynand snapt de zorg, maar benadrukt dat hij het stap voor stap gaat oppakken. Flip vult aan dat hij zich wettelijk ook aan voorwaarden moet houden op het gebied van bezinning en lichttoetreding. 'Architectonisch moeten wij zorgen dat het allemaal past en volgens de wettelijke regels'.



Met experts op gebied van bezonningsstudies gaan we goed kijken dat we niemand belemmeren. In die grote puzzel zal dat vorm moeten krijgen. Er zijn ook middelen om bewoning inpasbaar te maken (schaduwval temperen).

- Maak een mooi groen dak.
- Geluidsniveau: zorg bij het bebouwen in het Hof van den Houte dat het geen grote klankkast wordt.
- Hoe hoog gaat het exact worden? Er zijn grote zorgen om het aantal lagen van zeven à acht. Het bestemmingsplan geeft op dit moment richtlijnen voor de huidige bouwhoogte van vijftien meter.

Mobiliteit:

- Parkeren woningen: Hoeveel woningen kunnen gebouwd worden om de capaciteit van de garage te waarborgen. Komt er een nieuwe extra verbinding vanuit de garage?
- Men maakt zich zorgen dat door de toevoeging van woningen er straks geen plaats is in de garage voor de bewoners van Hof van den Houte e.d. die een vergunning met zwerfplek hebben. Wynand geeft aan dat een garantie op een zwerfplek altijd het uitgangspunt blijft.
- Het lijkt dat we veel fietsplekken hebben, maar helaas staat alles helemaal vol. Met een onafhankelijke partij zal naar het gehele mobiliteitsplan gekeken worden waarin ook het fiets parkeren onder de loep wordt genomen. We kijken naar alle kritische zaken. We zijn geen eigenaar van de garage, maar we kunnen dat wel met de gemeente bespreken.
- Het is regelmatig onrustig op het Burchtplein door brommers, fietsers, hangjongeren, veel rotzooi en door het dealen van wiet. Het Burchtplein heeft daardoor een negatieve aantrekkingskracht. Hangjongeren kunnen wij niet wegnemen maar we kunnen wel kijken naar meer beleving en sfeer, eventueel door horeca met langere openingstijden.
- Vergroening daken (eventueel ook het garage dak), maar ook meer vergroening in de omgeving is gewenst. Antwoord: Vergroening is zeker een belangrijk punt. We gaan dit onderzoeken.

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:

- 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.



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag bewoners Hof van den Houte, Burchtplein e.o.

Donderdag 13 januari 18.30 uur 2022



- De gehele mobiliteit binnen en rondom het centrum in kaart brengen (garage (piekmomenten, vergunningen, zwerfplekken, 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 optimaliseren.

Peter en Pien merken op dat we vandaag veel over wonen hebben gesproken. Mocht u nog andere belangrijke zaken willen melden over het winkelen en de openbare ruimtes. Schroom niet het ons via de mail te laten weten.

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 gespreksronde 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.
