



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag huurders winkelcentrum

Dinsdag 11 januari 18.30 uur 2022



Aantal aanmeldingen: 16

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 huurders winkelcentrum

Dinsdag 11 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



Herontwikkeling Winkelcentrum Etten Leur

Participatieverslag huurders winkelcentrum

Dinsdag 11 januari 18.30 uur 2022



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.

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 gekregen 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 Houde 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 Houde 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:

- Zorg dat de woningen makkelijk bereikbaar zijn.
- Denk aan woningen voor starters!
- De aanbouw van de garage heeft zeer lang geduurd. Het advies wordt gegeven om op een positieve manier naar buiten te communiceren over dit project. Je ziet nu al veel negatieve reacties op facebook voorbij komen. Maak het positief!
- Is het interessant om ook na te denken over commerciële kantoren in het nieuwe plan? Hoe meer diversiteit, hoe interessanter het centrum wordt. Dit kan ten goede komen aan de horeca en de winkels (eventueel met flexibelere werkruimtes).

Zorgen:

- Scapino: wat is de impact voor Scapino (1^{ste} etage) als er woningen bovenop het centrum komen? Antwoord: Er is inmiddels overleg tussen Scapino en Unifore. Ook in verband met een voorgenomen verbouwing. Belangrijk is te weten dat het zeker nog een aantal jaren zal duren voordat er een start gemaakt gaat worden; dat neemt niet weg dat we met alle winkels in het gebied rekening houden.
- Is er zicht op het aantal woningen dat gebouwd gaat worden? Antwoord: We kunnen daar nu nog niets over zeggen. Er ligt een economische berekensleutel. We gaan evenwicht zoeken. Het is afhankelijk van veel factoren. Wat is redelijk en wat past.
- Hoe lang gaan we last hebben van alle verbouwingen? Het is zeker een serieuze bouw. Antwoord: We kunnen hier nog niets over zeggen.
- Compensatie huurders? De gemeente kan hier nog geen antwoord op geven.

Winkelen

- Als de verbouwing start, wordt er dan ook voor winkels tijdelijke huisvesting gezocht? Antwoord: We zijn op dit moment nog bezig met alles in kaart te brengen. We kijken zeker of we hierin kunnen faciliteren. Er zullen nieuwe winkels komen, maar er zullen ook winkels moeten wijken.
- Het is een gezellig centrum. Er zijn grote spelers gehuisvest. Kijk daar kritisch naar.
- Er mag meer interactie en reuring komen. Kijk naar andere centra hoe zij dit aanpakken, zoals bijvoorbeeld met demonstraties. Wynand geeft aan dat we in kaart willen brengen wat de gemiddelde verblijfsduur van de bezoekers is. Wat we nu weten is dat 80% van de bezoekers in een straal van 5 km woont. Die analyse nemen we mee in de het totaalplan.
- Door de onlineverkoop verandert de winkelfunctie. Neem dat mee!



- Maak een foodcourt met een bakker, slager, groenteman, notenbar, vishandel e.d. Zijn dus direct ook de kleinere ondernemers die aangetrokken worden. Centreer het foodaanbod (speciaal winkels bij elkaar – misschien met terrasmogelijkheid).
- Dokter, apotheek of kinderopvang meenemen in het winkelplan?
- Maak alles aantrekkelijker voor bezoekers die niet alleen uit Etten-Leur komen.
- Vergroening/optimaliseren en muren van het centrum.
- Probeer om alle winkelmeters op de begane grond te krijgen. De toekomst zit niet in de 1^{ste} verdieping. Unifore merkt op dat dat voor hem volstrekt helder is. Het heeft ook zijn aandacht.

Mobiliteit

- Betere bevoorrading. Er is te veel verkeer in de Hof van den Houte. Hier is geen handhaving op. Onveilig. Bloembakken als barrière neerzetten? Antwoord: Het projectteam gaat onafhankelijke mobiliteitsadviseurs raadplegen om naar het gehele mobiliteitsplan te kijken.
- Parkeren woningen: Hoeveel woningen kunnen gebouwd worden om de capaciteit van de garage te waarborgen? Antwoord: Dit wordt meegenomen in de analyse over de garage (gemiddelde parkeerduur, bezetting, dal- en piekmomenten, etc.).
- Meer locaties voor laden en lossen t.b.v. winkeliers is erg gewenst. Na 11.00 geeft dat vaak problemen.
- Route vrachtwagens richting Hof van den Houte is lastig. Bij Eeterij Family lukt dat ook niet meer. Het verbeteren van de doorsteek bij de Rabobank zou een oplossing kunnen zijn.
- Bewoners hebben gevraagd om een kiss & ride plek. Daar zullen we naar kijken.
- De fietsproblematiek wordt meegenomen in het gehele project.

Openbare ruimte

- Maak de openbare ruimtes ook groener. Kijk niet alleen naar het daklandschap. Flip geeft aan dat we ook kijken naar verticaal groen wat het uitstekend kan doen. Er zijn tegenwoordig veel alternatieve oplossingen.
- Prullenbakken: Zorg dat deze regelmatig worden geleegd. Met name op zondag. Neem dit mee naar de gemeente toe.
- Dak winkelcentrum: Ondernemers vragen of er een mogelijkheid geboden wordt om zonnepanelen te plaatsen. Antwoord: De constructeur heeft hier al naar gekeken, maar het 'oudere' dak kan niet veel hebben. Daar kunnen we weinig aan doen.
- Achterstallig onderhoud: Er zijn regelmatig lekkages. Unifore geeft aan dat alle aanpassingen die nodig waren afgewerkt zijn (op advies van een expert). Hij gaat ervan uit dat alle problemen nu zijn opgelost. Er wordt nog een lekkage genoemd. Hierover wordt contact gezocht.
- Denk aan de veiligheid, zodat ook kinderen vrij kunnen lopen.
- Hof van den Houte mag ook vergroend worden. Nu alleen wat 'hanging baskets'.



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 zoals eerder aangegeven 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.
- 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.

Kijk ook zelf naar jullie eigen winkelbeleving. Geef vooral aan wat je vraagstuk is en mail het ons!

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.
