

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag bewoners Burchtplein

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 17.30 – 19.00 uur 2022



Aantal aanmeldingen: 13

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 avonden 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 properties 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.

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag bewoners Burchtplein

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 17.30 – 19.00 uur 2022



- Het smalle toegangsstraatje naar het Burchtplein willen we ruimtelijker maken en daar een plein realiseren. Daar zal ook naar de groeninrichting gekeken worden.
- 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 van de bewoners:

- De belemmering voor de toetreding van zonlicht is de belangrijkste zorg voor de bewoners aan het Burchtplein. Flip Luger toont een simulatie van de bezonning. Hieruit blijkt op dit moment dat iedere woning twee uur zon heeft en daarmee voldoet aan de TNO normering. Een onafhankelijk bureau zal dit nogmaals moeten bevestigen.
- Zijn er berekeningen voorhanden over de bezonning van de appartementen bij de Hema?
Antwoord: We weten niet hoe dit daar berekend is. Echter, er is een TNO normstelling waar een woning aan moet voldoen voor zonlicht.

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag bewoners Burchtplein

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 17.30 – 19.00 uur 2022



- Kunnen de wooncomplexen niet verder naar achteren op het dak geplaatst worden? Dit zou een positievere impact hebben op de privacy, bezonning, etc. Tevens geeft deze hoogte een onbalans vergeleken met de losse gebouwen in de omgeving.
- Waarom kunnen vier lagen aan het Burchtplein niet volstaan? Zorg dat je geen onbalans krijgt. Houd de hoogte van Hof van den Houte aan en maak het elders hoger, bijvoorbeeld de losse woonblokken op het middendak. Waarom ook geen losse gebouwen aan het Burchtplein? Dat komt het vergezicht en de bezonning ook ten goede.
- Men is zeer bezorgd over de gehele verbouwing en de totale looptijd (onderzoek sloopstof is gewenst).
- Er worden vraagtekens gezet bij het aantal woonlagen. Antwoord: De toekomst van het winkelcentrum en daarmee het gehele centrum moet er beter op gaan worden. Er gaat een hele andere dynamiek ontstaan waar veel mensen blij van gaan worden. De gehele winkelbeleving moet er straks interessanter op worden. Een belangrijke drager voor deze forse investering zijn ook de woningen. Dat maakt dat we zorgvuldig bekijken waar deze woningen gesitueerd kunnen worden, waarbij ook rekening gehouden moet worden dat er ook zeker betaalbare appartementen worden gerealiseerd.
- Suggestie wordt gedaan om behalve het terugbrengen van het aantal lagen ook een knip te maken in het bouwblok aan het Burchtplein zodat meer doorzicht en meer variantie ontstaat en er niet een gesloten blok van zeven lagen gaat ontstaan. Antwoord: De stedenbouwkundige structuur in het centrum is juist opgebouwd met een “stevige” wand met woningen boven de winkels. Het Burchtplein kan daar het beste op aansluiten, maar wel met goede architectuur en terugliggende en schuin aflopende woonlagen.
- Is er ook nagedacht over toekomstige parkeerproblemen en verkeersdrukke als er zoveel woningen bijkomen? Als het centrum aantrekkelijker wordt ga je ook meer bezoekersstromen krijgen. Antwoord: Een gespecialiseerd bureau (Goudappel) op dit gebied gaat dit onder de loep nemen. Zij gaan kijken wat er goed en minder goed gaat. Alles valt of staat met goed onderzoek. Het bureau zal ook de gemeente moeten overtuigen.
- Is het niet een veel te ambitieus plan voor Etten Leur? We zijn nog steeds een dorp en geen stad. Antwoord: Binnenstedelijk gaan we voor vernieuwing zorgen. Mensen wonen graag in het centrum van Etten Leur. We gaan zeker ook voor betaalbare woningen. Deze eisen stelt de gemeente ook aan ons. Het zal een mix worden van huur/koop/sociale woningen voor jong en oud en ieders portemonnee.

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

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur

Participatieverslag bewoners Burchtplein

Sessie 2 → Dinsdag 10 mei 17.30 – 19.00 uur 2022



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. Er zal nu een stedenbouwkundig plan opgesteld worden. Als dit verder gestalte krijgt, gaan we opnieuw met alle belanghebbenden bij elkaar komen.