

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur
Participatieverslag bewoners Hof van den Houte

Sessie 2 → Maandag 9 mei 17.30 – 19.00 uur 2022



Aantal aanmeldingen: 19

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.

Herontwikkeling Winkelcentrum Etten-Leur
Participatieverslag bewoners Hof van den Houte

Sessie 2 → Maandag 9 mei 17.30 – 19.00 uur 2022



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 bewoners Hof van den Houte

Sessie 2 → Maandag 9 mei 17.30 – 19.00 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.

Vragen, zorgen en suggesties van de bewoners:

- De privacy is niet meer gewaarborgd voor de bewoners van de Hof van de Houte. Bewoners vinden 'de afstanden tot de nieuwe woonblokken niet groot genoeg. Het uitzicht verdwijnt'. Antwoord: Je kijkt straks naar een nieuw daklandschap. We proberen echt te kijken naar een nieuw beeld.
- Hoe worden de balkons gesitueerd? Antwoord: de woningen zijn nog niet ontworpen.
- Kunnen de wooncomplexen niet verder naar achteren op het dak geplaatst worden; dit zou het uitzicht ten goede komen.
- Zijn er berekeningen bekend over de bezonning van de appartementen bij de Hema? Antwoord: We weten niet hoe dit daar berekend is. Echter, er is een TNO normstelling voor zonlicht waar een woning aan moet voldoen. Ter verduidelijking toont Flip Luger een bezonningssimulatie met als richtdatum 19 februari. Hieruit blijkt op dit moment dat iedere woning minimaal twee uur zon



heeft en daarmee voldoet aan de TNO normering. Een nauwkeurig onderzoek door een gespecialiseerd bureau volgt nog.

- Men is zeer bezorgd over de gehele verbouwing en de looptijd.
- Wat gaan de woningen aan waarde doen in de toekomst? Kunnen we onze woningen nog wel verkopen?
- Er zijn zorgen over het bestaansrecht van diverse winkeliers omdat enkele het op dit moment al zeer zwaar hebben. Antwoord: We zijn erg blij dat de nieuwe eigenaar van het centrum ook nadenkt over het upgraden van het bestaande centrum. Hij wil daar nu al stappen in zetten.
- Er worden vraagtekens gezet bij het aantal woonlagen. Antwoord: We hebben gewoonweg een x-aantal woningen nodig om het rendabel maken. De toekomst voor de ondernemers moet er beter op worden. Er gaat een hele andere dynamiek ontstaan waar veel mensen blij van gaan worden. De gehele winkelbeleving moet er straks interessanter op worden.
- Gevraagd wordt om de vormgeving van de woongebouwen nog nader te bezien. Gedacht zou kunnen worden aan afschuining waardoor doorzicht en bezonning kunnen worden behouden.
- Is er ook nagedacht over toekomstige parkeerproblemen en verkeersdrukke als er zoveel woningen bij komen? 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.
- Bewoners geven aan grote moeite te hebben met de bouwhoogte aan de Hof van den Houte. 'Vijf woonlagen bovenop de winkellaag is echt te veel'.
- Er wordt door velen in de bijeenkomst positief gereageerd op een bredere branchering van het centrum.

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. Medio juni hopen we weer bij jullie terug te komen voor een laatste participatiebijeenkomst.
