



Overdekt Winkelcentrum Etten-Leur

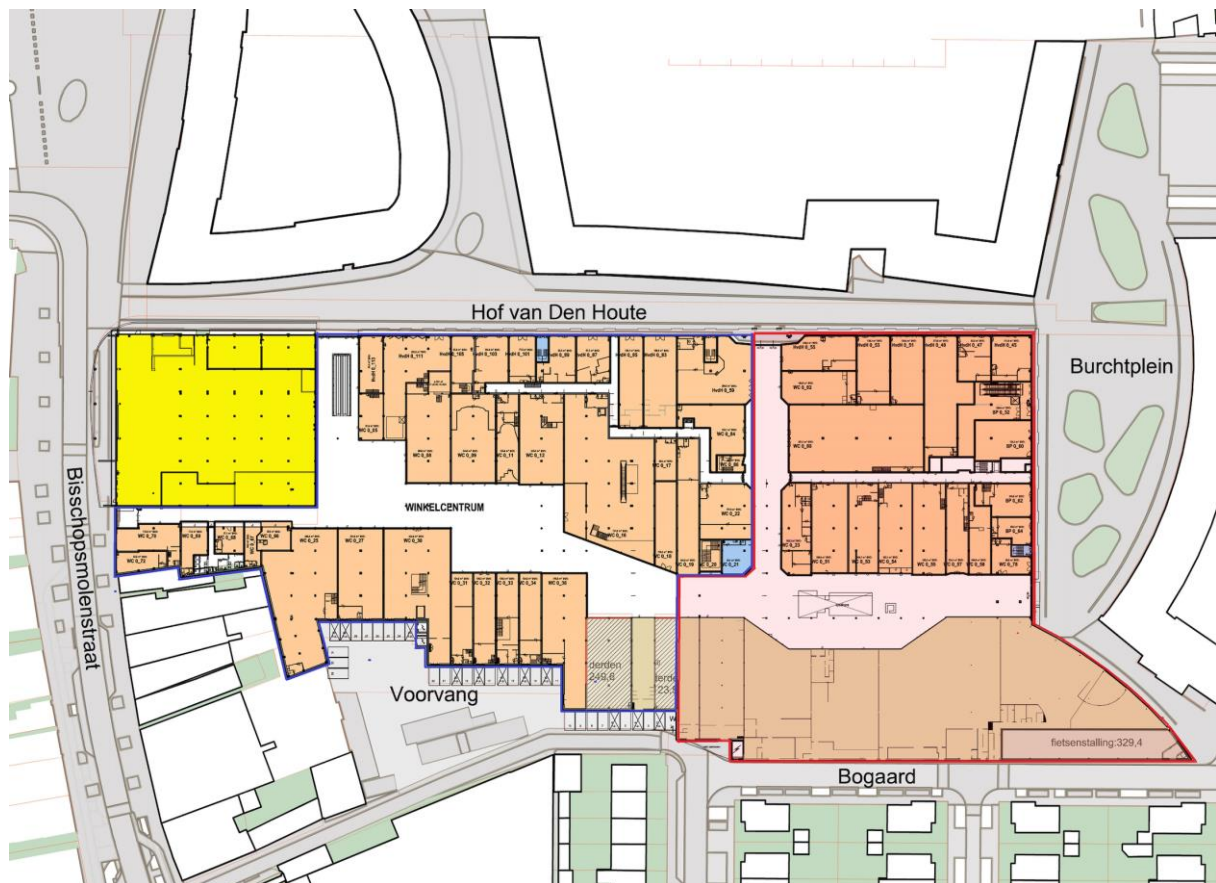
Datum: 20-10- 2021

Aanleiding en introductie in het onderwerp

Het winkelcentrum gelegen in het hart van Etten-Leur is eind maart 2021 van eigenaar gewisseld. Het gaat om een winkelcentrum van ruim 23.000 m² BVO verdeeld over een begane grond en een 1e verdiepingvloer. Een object met bouwjaar 1964, gerenoveerd in 1995 met totaal circa 74 huurders. Het is een verouderd complex met een dito uitstraling, maar is wel goed voor 9% van het aantal arbeidsplaatsen in Etten-Leur. Het winkelaanbod bestaat uit met name mode- en luxeproducten en minder in de dagelijkse behoeften. Dit draagt niet optimaal bij aan de dynamiek in het winkelhart, maar qua locatie, het ruime verzorgingsgebied en de voldoende parkeerplaatsen in de openbare parkeergarage biedt het interessante mogelijkheden voor herontwikkeling naar wonen en een toekomstgericht winkelcentrum. Een plek waar je wilt wonen, werken, winkelen, ontmoeten en beleven.

RED-O en OPL architecten hebben zich over de herontwikkelingsopgave gebogen en willen graag het komende jaar met alle belanghebbenden in gesprek om samen een mogelijke (nieuwe) invulling voor een gezonde winkelmix, aanvullende voorzieningen en de toevoeging van een geschikte combinatie van woningen te bedenken. Er staat momenteel nog niks vast.

De locatie is in eigendom van WC Etten-Leur BV. Zie bijgaande kaart voor meer details, waarbij het te herontwikkelen deel zich binnen de rode lijnen bevindt en het overige eigendom binnen de blauwe lijnen. De voornaamste focus ligt nu op herontwikkeling van het deel binnen de rode lijnen. Een mastervisie voor het gehele winkelcentrum wordt wat meer op hoofdlijnen uitgewerkt met als doel de synergie tussen het 1e deel binnen de rode lijnen en het overig deel van de binnenstraat van het winkelcentrum binnen de blauwe lijnen en de toekomstbestendigheid in zijn totaliteit te blijven overzien.



Afbeelding 1_Projectgebied

Doel van de participatie

De focus voor de herontwikkelingsopgave ligt op een eerste deel binnen (de rode lijnen) het winkelcentrum aan de zijde van de hoek Bogaard, zijde Burchtplein en hoek Hof van den Houte. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is goede participatie benodigd met direct belanghebbenden en overige geïnteresseerde personen en bedrijven die zich ook willen mengen in deze opgave. Bij de participatie zullen een drietal zaken in ieder geval aandacht krijgen:

1. het inkrimpen van winkelmeters op met name de 1^e verdieping en het herinrichten van winkelinvulling op de begane grond
2. het toevoegen van een diversiteit aan woningbouw met een gepaste aansluiting in hoogte en afstand op de omgeving
3. een aansluiting zoeken bij de bestaande ondergrondse parkeergarage in eigendom van de gemeente. Hier ligt een kans om het mobiliteitsplan (parkeren, fietsen, elektrische palen) geschikt te maken voor winkelend publiek en toekomstige bewoners.

Kaderstelling

De gemeenteraad heeft nog geen ruimtelijke kaders vastgesteld. In de omgevingsvisie die in concept met de gemeenteraad is gedeeld is het centrumgebied opgenomen als één van de belangrijkste plekken van ontmoeting. Winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, toerisme en recreatie komen in dit gebied bijeen. Deze voorzieningen zijn vooral op de begane grond gevestigd. Ook zullen wij op basis van nader onderzoek de belangen voor onze gemeente inbrengen, zodat de ontwikkeling een bijdrage levert aan een levendige en toekomstbestendig centrum.

Het participatieniveau

Ten aanzien van de invulling van het winkelcentrum is participatie een kans voor personen en bedrijven om ideeën uit te wisselen over onderwerpen als het gebruik van de parkeergarage, de invulling van de nieuwe of te herplaatsen winkels en positionering en programmering van boven gelegen woningbouw (participatieniveau: adviseren, adviseur beginspraak). Voor de daadwerkelijke vormgeving van de herontwikkelingsopgave willen we aan de voorkant ideeën van inwoners en ondernemers vernemen, zodat we de uitwerking zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten op de buurt en zoveel mogelijk draagvlak kunnen creëren.

Wie zijn er betrokken?

1. huurders winkelcentrum
2. omwonenden Bogaard
3. omwonenden Burchtplein
4. omwonenden Hof van den Houte
5. ondernemers winkels Burchtplein/hoek Hof van de Houte
6. en overige geïnteresseerde personen en bedrijven.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Per groep belanghebbenden worden in drie stappen bijeenkomsten georganiseerd. Per gespreksronde worden de verschillende doelgroepsessies kort op elkaar gepland om de overdracht van informatie zoveel mogelijk te stroomlijnen. Gelet op het belang van een goede centrumontwikkeling voor onze gemeente zullen wij aansluiten bij de bijeenkomsten.

De aankondiging van de bijeenkomsten gaat middels brief dan wel via de projectwebsite en mogelijk een advertentie in de krant. Het bureau Pien Rosmalen wordt aangetrokken om het gehele communicatie- en participatieproces te begeleiden. Een bekende voor de gemeente, aangezien zij bij de participatie van de omgevingsvisie betrokken is.

De bijeenkomsten zullen live zijn (met optioneel online). Nader te bepalen. We starten in december met de gesprekken door goed te luisteren en vragen te stellen. Eind januari 2022 zal met dezelfde groep belanghebbenden wederom het gesprek worden gevoerd, waarbij de opmerkingen waar mogelijk zijn meegenomen in het ontwerpproces.

Op dat moment kan een concept van de ruimtelijke kaders worden gepresenteerd met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien. Scenario's worden besproken en uitkomsten worden vastgelegd ten behoeve van de goede omgevingsdialoog. In februari/maart 2022 komt mogelijk nog een finale bijeenkomst met de stakeholdersgroepen. Op deze wijze kunnen aanvullende zaken nog goed worden besproken. Indien nodig vinden met enkele individuen of combinaties nog separate gesprekken plaats als de impact van de ontwikkeling dat voor hen noodzakelijk maakt. We organiseren ook een aparte consumentensessie voor geïnteresseerde personen en bedrijven buiten de stakeholdersgroepen (direct belanghebbenden). Dit om iedereen de kans te geven mee te praten en zoveel mogelijk originele ideeën op te halen.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt deze startnotitie vast. Daarmee gaat de eigenaar van het winkelcentrum aan de slag met het gekozen participatieniveau conform onderstaande planning met de genoemde betrokkenen. Het eindresultaat, namelijk het ruimtelijke kader dat met behulp van de participatie tot stand is gekomen, legt het college ter besluitvorming in maart 2022 voor aan de gemeenteraad.

Contact

Peter Engelvaart, projectleider.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
6 december 2021	Raad debatteert	Raad	Besluit over de startnotitie routeplanner participatie.
Januari 2022	Eerste bijeenkomst	De betrokkenen ca 5 groepen	Ideeënuitwisseling en informeren
Februari 2022	Tweede bijeenkomst	De betrokkenen ca 5 groepen/ individueel	Presentatie resultaat planidee en meningen ophalen.
Maart 2022	Derde bijeenkomst	De betrokkenen ca 5 groepen/ individueel	Eindpresentatie planidee en ruimtelijk kader
Mrt/april 2022	Raad Luistert	De betrokkenen	Bespreken planidee en toetsen draagvlak
Mrt/april 2022	Raad debatteert en besluit	De betrokkenen en andere belangstellenden	Kaderstellend
NTB en indien nodig	Opstelling bestemmingsplan	Gemeente	Vertaling van de gestelde ruimtelijke kaders en de verkaveling