REACTIE/OPMERKINGEN INZAKE HET RAPPORT "CENTRUMVISIE ETTEN-LEUR" D.D. DECEMBER 2023

1. Algemeen

Het rapport bevat op zich wel de juiste aandachtspunten, maar blijft het op sommige punten wel wat steken op algemeenheden en wensen (mede voortkomend uit het participatieproces), waarbij ik de onderbouwing enigszins mis. Ik kom hier in het onderstaande nog op terug.

Voorts lijkt het wellicht logisch om het gehele centrumgebied op te knippen in deelgebieden en daar vervolgens een uitvoeringsprogramma op los te laten, het is echter wel van belang om de samenhang tussen de gebiedsdelen steeds goed voor ogen te hebben. Immers het nemen van maatregelen c.q. uitvoeren van acties in het ene gebied kan doorwerken op een ander gebied.

Tenslotte de relatie met de wijkcentra: Ik constateer dat er voor de wijkcentra een apart visietraject wordt opgestart. Zeker gelet op het belang dat in het voorliggende rapport wordt gehecht aan een sterk, compleet foodaanbod als basis voor het bezoek aan het centrum van Etten-Leur, zou het mijn voorkeur hebben om eerst een totale visie op de voorzieningenstructuur van Etten-Leur op te stellen. Hierin zou helderheid moeten worden verschaft over de toekomst, niet alleen van de twee benoemde wijkcentra Van Bergenplein en Kerkwerve, maar ook van de solitair gevestigde supermarkten en van een mogelijke buurt-/wijkcentrumontwikkeling in de nieuw te realiseren woonwijk (ben even de naam kwijt), en dat ook in relatie tot de toekomst van het centrum van Etten-Leur.

2. Per onderdeel

A. De Gebiedszones

Zoals hierboven aangegeven kan ik mij in de specifieke situatie van het centrum van Etten-Leur iets voorstellen bij het opdelen van het totale gebied in enkele deelgebieden. De begrenzing van de zones is echter niet altijd even logisch. Zo hoort de oostkant van het Burchtplein, waar onder andere de Albert Heijn is gevestigd, uiteraard bij het groene deelgebied ofwel het Kernwinkelgebied/Winkelcentrum. Dat geldt feitelijk ook voor het deel van de Markthof, met o.m. Action, dat nu als rood is ingekleurd.

Terecht wordt voor het deelgebied Kernwinkelgebied/Winkelcentrum gesproken over een mix van winkels en ondersteunende oftewel daghoreca. Dit dient ook zo te blijven. Ik constateer echter in hoofdstuk 3 en dan specifiek het onderdeel "versterken en verbinden

horeca-aanbod" dat er iets anders wordt gezegd. Ik kom daar in het onderstaande bij dat specifieke onderdeel op terug.

Waar bij het onderdeel "Visie kernwinkelgebied & winkelcentrum" (Pag. 20) aangegeven wordt dat het uitgangspunt voor dit deelgebied moet zijn een verandering van "place to buy" naar een "place to meet" zou dit eigenlijk voor het totale centrumgebied moeten gelden. Daarom heb ik bij de algemene opmerkingen aangegeven dat de samenhang tussen de diverse gebiedsdelen steeds voor ogen moet worden gehouden. Dat geldt ook in organisatorisch opzicht. Structureel overleg tussen de zogenaamde Gouden Driehoek (ondernemers, vastgoed, gemeente) zou wat mij betreft het totale centrumgebied moeten omvatten. Ik zou het niet verstandig vinden als ieder gebiedsdeel apart zijn eigen overlegstructuur zou gaan krijgen. Het centrum, zijnde de Hof van den Houte, het Burchtplein, het overdekte winkelcentrum, Markt, Raadhuisplein en Bisschopsmolenstraat, moet als één geheel functioneren. De wijze waarop de visie op de diverse gebiedsdelen is geformuleerd, met een eigen overlegstructuur voor het kernwinkelgebied/overdekt centrum, de Markt/Raadhuisplein en de Bisschopmolenstraat, vind ik niet passen bij een redelijk compact centrumgebied zoals dat van Etten-Leur. Zo wordt bijvoorbeeld aangegeven op pag. 12 dat "kwesties over verkeer en mobiliteit nog afgewogen moeten worden met Koninklijke Horeca Nederland, de Weekmarkt, cultuur- en regionale toeristische organisaties en de gemeente". En kennelijk niet met de ondernemers(-organisatie) van het kernwinkelgebied en de Bisschopsmolenstraat, terwijl maatregelen op het gebied van verkeer en mobiliteit in het gebied Markt/Raadhuisplein ook op deze andere deelgebieden kunnen doorwerken.

Specifiek ten aanzien van de gebiedsdelen Bisschopsmolenstraat/Passage en Valpoort/Torenpad/Parklaan merk ik nog het volgende op.
Bij de visie voor de Bisschopsmolenstraat/Passage wordt aangegeven dat "met name in het deel voorbij de Passage naar het zuiden natuurlijke transformatie naar wonen **een mogelijkheid zou kunnen zijn**". Met een dergelijke visie kun je alle kanten op. Ten behoeve van de benodigde helderheid naar de markt c.q. investeerders zou je hierover in het kader van een visierapport veel duidelijker moeten zijn. Het inkrimpen van een aanloopstraat als de Bisschopmolenstraat is mijns inziens onvermijdelijk.
In de visie voor de Valpoort/Torenpad/Parklaan wordt gesproken over "kansen om horeca met terrassen toe te voegen rondom een aantrekkelijk busknooppunt, zodat dit meer verblijfs- en ontmoetingswaarde krijgt". Afgezien van de vraag of je van dit gebied überhaupt een aantrekkelijk verblijfsgebied kunt maken (hoe groen je het ook maakt), vraag ik mij af of je dit wel moet willen als je de Markt/Raadhuisplein het horecaconcentratiegebied wil laten zijn en in het kernwinkelgebied/winkelcentrum een mix van winkels en daghoreca wil continueren en wellicht stimuleren.

B. <u>De Kaders Uitvoeringsagenda</u>

Pag. 19: Aanbodversterking: Compleet foodaanbod van belang

De term "Compleet foodaanbod" zien we op een aantal plekken in het rapport terugkomen. Er wordt dan gesproken over supermarkten en een divers aanbod aan foodspeciaalzaken.

Niet duidelijk is wat een “compleet foodaanbod” nou betekent voor supermarkten in het centrumgebied. Volstaat het huidige aanbod? Kan er nog een discountformule bij als versterking? Is hier überhaupt distributieve ruimte voor? En zo niet, moeten we dan een gevestigde solitaire supermarkt verplaatsen? En wat betekent dat voor je totale retailstructuur in de gemeente? En wat zit er nu aan foodspeciaalzaken? Is toevoeging wel haalbaar? Dit zijn allemaal vragen waarvan de beantwoording wel relevant is voor een toekomstvisie. Daarom heb ik onder punt 1 ook aangegeven dat een (onderbouwde) visie op de totale voorzieningenstructuur van de gemeente Etten-Leur eigenlijk vooraf zou moeten gaan aan een visie voor het centrumgebied.

Verder valt mij bij dit onderdeel op pag. 19 nog op dat de prioritaire zone voor het versterken van het foodaanbod niet alleen het kernwinkelgebied/winkelcentrum is, maar ook de rode zone c.q. de Markt/Raadhuisplein. Ik vind dit laatste niet rijmen met de focus in de rode zone op horeca, cultuur en recreatie. En ik begrijp al helemaal niet dat, als gezocht moet worden naar luxueuze en aparte kledingzaken en vernieuwende en onderscheidende non food-winkels, het Raadhuisplein en de Markt ook als prioritaire zone worden benoemd (zie pag. 18 onderaan).

Pag. 20 en 21: Aanbodversterking: Versterken en verbinden horeca-aanbod

Aangegeven wordt dat er ingezet zou moeten worden op het clusteren van avondhoreca en winkelondersteunende horeca op een aantal horecalocaties. Inzetten derhalve “op minder versnippering en meer gecentraliseerde plekken voor horeca”, zo zien we in het eerste actiepunt op pag. 21, waarbij de prioriteit ligt bij de rode zone oftewel het Raadhuisplein en de Markt. Dit rijmt niet met het belang van een goede functiemix van detailhandel en winkelondersteunende horeca in het kernwinkelgebied/winkelcentrum. Afgezien van het feit dat het niet te verwachten is dat gevestigde horecaondernemers zullen verplaatsen naar de Markt en het Raadhuisplein, lijkt mij dit ook niet wenselijk.

In het actieschema op pag. 21 wordt ook iets gezegd over het verbeteren van de samenwerking en organisatie. Als structurele samenwerkingspartijen voor versterking van de horeca worden genoemd KHN Etten-Leur, horecaondernemers, de Weekmarkt, cultuur- en regionale toeristische organisaties en de gemeente. In het kader van het belang van het beschouwen van het totale centrumgebied als één geheel mis ik hierbij de detailhandelsondernemers, al dan niet verenigd. De samenspraak tussen detailhandel en horeca dient verder te gaan dan alleen het afstemmen van de openingstijden van horeca en detailhandel, zoals in het andere actiepunt wordt aangegeven.

Er wordt binnen het actiepunt van samenwerking en organisatie ook nog gesproken over een horecabehoefte-onderzoek, waarvoor de gemeente de lead neemt. Gelet op de bovenstaande vragen welke ik gesteld heb bij het punt “Aanbodversterking: Compleet foodaanbod van belang”, vind ik het meer dan wenselijk dat een dergelijk onderzoek eveneens op het gebied van detailhandel zou worden uitgevoerd.

C. <u>Organisatie uitvoering</u>

In het bovenstaande heb ik reeds enkele kritische kanttekeningen geplaatst bij het per deelgebied optuigen of versterken van aparte overlegstructuren van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. In hoofdstuk 4 zie ik gelukkig dat voor de uitvoering van de actiepunten voortvloeiend uit de Visie een Kopgroep in het leven wordt geroepen, waarin ondernemersvertegenwoordigers en vastgoedeigenaren uit het gehele centrum participeren. Ik mis hierbij echter een vertegenwoordiging van ondernemers en vastgoedeigenaren van het gebiedsdeel Markt/Raadhuisplein. Voorgesteld wordt om een vertegenwoordiger van brancheorganisatie Koninklijke Horeca Nederland aan de Kopgroep toe te voegen. Ik kan mij voorstellen dat er vanuit jullie een vertegenwoordiger van Lokaal Retailbelang (waarmee 14 brancheorganisaties in de detailhandel en winkelambacht worden vertegenwoordigd) naar voren wordt geschoven, mede gelet op de landelijke kennis en ervaring met dit soort processen.

Tot zover enkele kritische kanttekeningen en meedenkers ten aanzien van het voorliggende rapport Centrumvisie Etten-Leur. Er staan uiteraard ook veel goede punten in het rapport, zoals de visie en actiepunten die vallen onder het kopje “Bezoekersbeleving”.

Stichting Lokaal Retailbelang

E. Reubsaet
Regioadviseur Limburg/Brabant/Gelderland