Gemeente Etten-Leur





Analyse van het centrum

Najaar 2021

Inleiding

Etten-Leur is een stad met een dorps karakter. De gemeente werkt mee aan vernieuwing en toont lef. Zo was het winkelcentrum Etten-Leur was het eerste overdekte winkelcentrum in Nederland. In maart 2021 is een deel van het winkelcentrum in andere handen overgegaan. De nieuwe eigenaar heeft plannen voor de herontwikkeling van het centrum.

De hoofdvraag vanuit de gemeente luidt:

Hoe ziet het winkelen en het winkelcentrum in de (nabije) toekomst er op hoofdlijnen uit? Welke functies? Welke verblijfswaarde? Wie heeft welke rol in de samenwerking gemeente-ondernemers-vastgoed?

Ons uitgangspunt daarbij is het centrum als favoriete ontmoetingsplaats voor Etten-Leur en regio, maar ook voor toeristen en bezoekers. We bieden een advies aan op hoofdlijnen, die met betrokkenen verder uitgewerkt moet worden.

De gemeente ontdekt graag wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot haar rol en de herontwikkeling van het centrum in het algemeen. De gemeente Etten-Leur wil een helder beeld formuleren omtrent haar visie voor het centrum en de positie die zij in de regio in kan nemen.

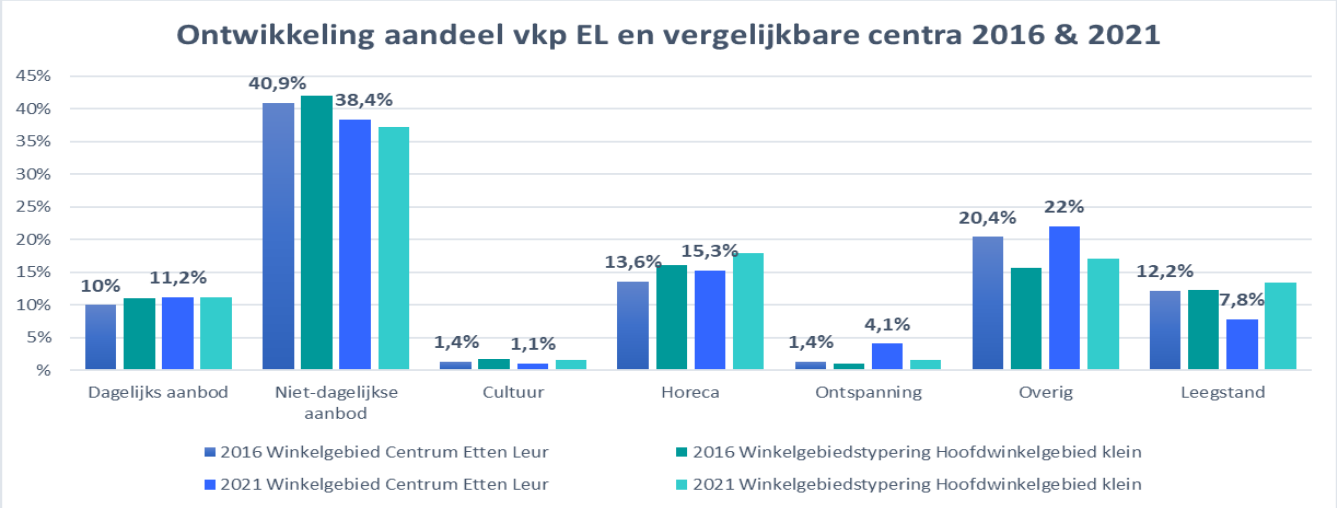
Middels een 'foto' van de gemeente wil zij haar visie bepalen. In de analyse wordt ingegaan op het proces naar een toekomstbestendig winkelcentrum de functie, de hoeveelheid non-food, wonen, retail en het ondernemersklimaat. Welke winkelmeters en functies zijn voor de toekomst wenselijk, hoe faciliteert de gemeente dat het centrum levendig en aantrekkelijk blijft en welke samenwerking is nodig?

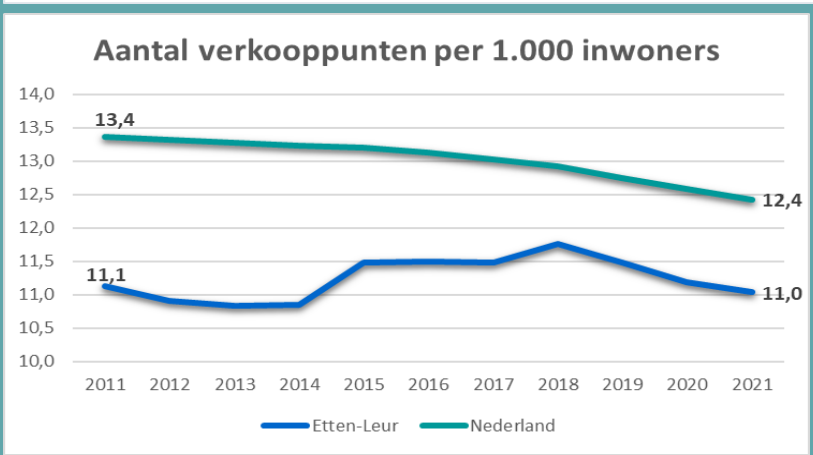




Verkooppunten en Branchering

- Najaar 2021 zijn er 268 verkooppunten (VKP) in het centrum van Etten-Leur met een totaal winkel vloeroppervlak (WVO) van bijna 47.000 vierkante meter. Het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners ligt daarmee lager dan het landelijk gemiddelde. Dit is te verklaren, doordat er twee grotere winkelcentra (Breda en Roosendaal) op minder dan 20 kilometer afstand liggen én Etten-Leur weinig winkelend publiek van buiten de gemeente trekt.
- Het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners laat landelijk de afgelopen 10 jaar een dalende trend zien. In Etten-Leur is dit aantal in deze periode netto vrijwel gelijk gebleven. Daarentegen is de laatste jaren een daling te zien.
- Op de volgende pagina is het centrum afgebeeld met de branchering per pand. Hierin is duidelijk het profiel te zien met veel winkels in de branche mode & luxe. In het centrale (overdekte) winkelgebied, geflankeerd door supermarkten en andere winkels met dagelijks aanbod. In de omliggende en aanloopstraten vinden we meer leisure functies (horeca, ontspanning), andere branches en ondernemingen in de dienstensector.
- Het aandeel dagelijks aanbod is in de afgelopen vijf jaren iets toegenomen en het aandeel niet-dagelijks aanbod is iets afgenomen. Deze ontwikkeling zien we ook in vergelijkbare centra in Nederland. Het grootste verschil zien we in de overige verkooppunten waar er relatief veel van zijn in Etten-Leur. Denk hierbij bijvoorbeeld aan makelaars, reisbureaus, schoonheidsspecialisten en kappers. In het centrum van Etten-Leur zijn maar liefst negentien kappers.

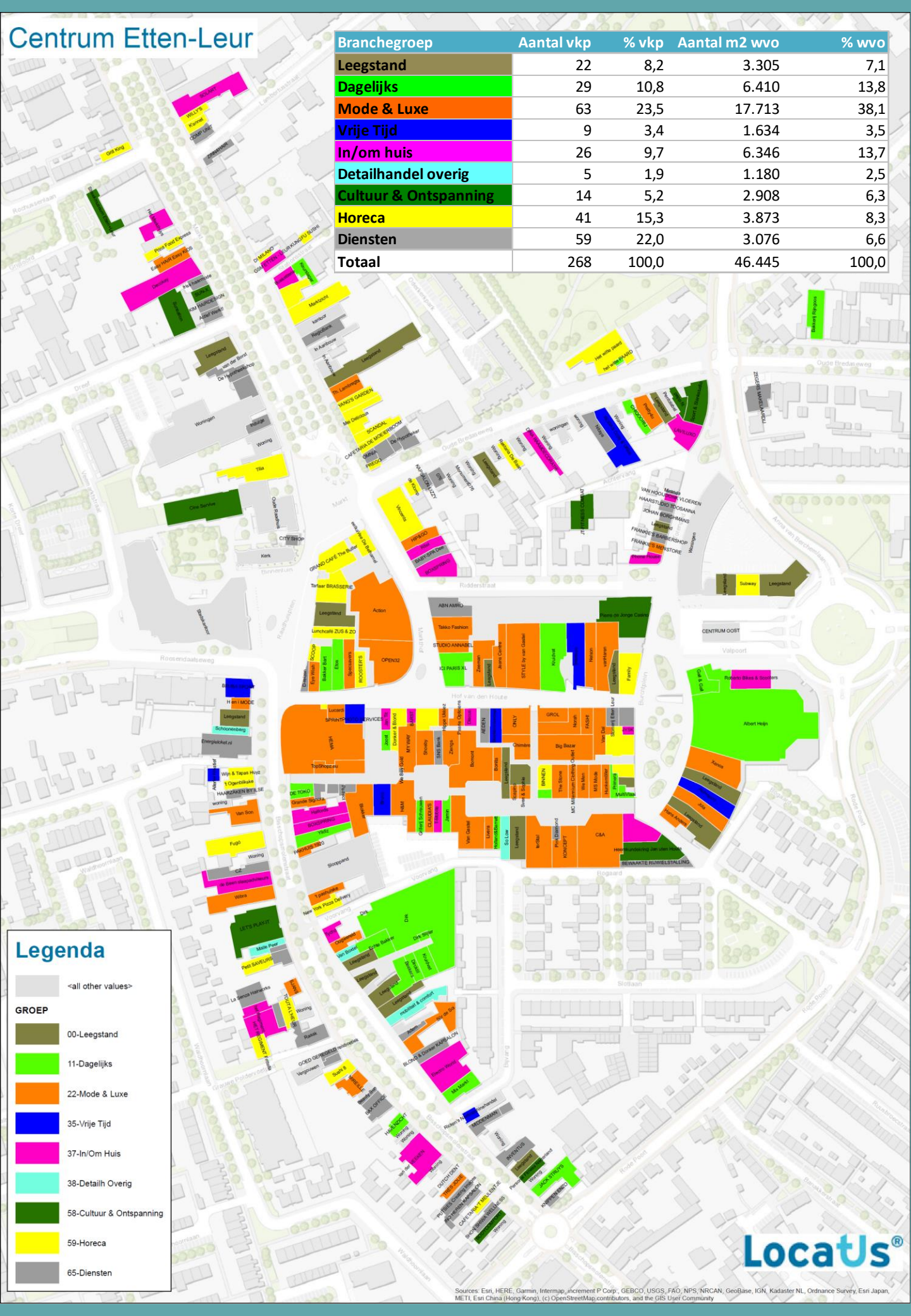






Centrum Etten-Leur

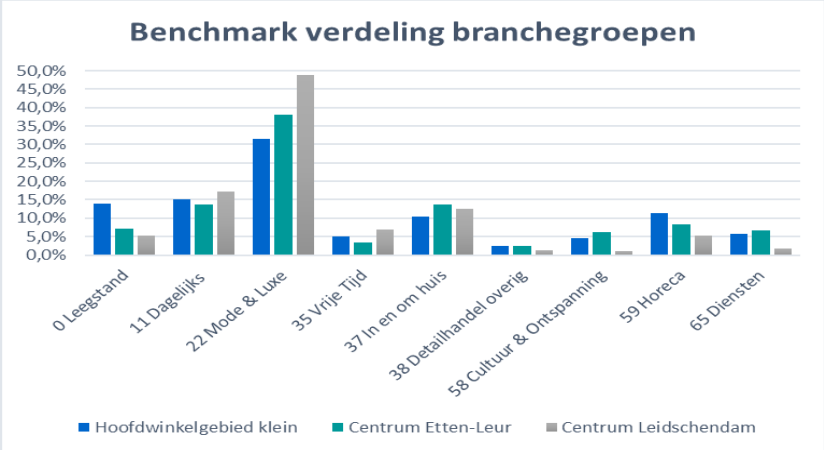
Branchegroep	Aantal vkp	% vkp	Aantal m2 wvo	% wvo
Leegstand	22	8,2	3.305	7,1
Dagelijks	29	10,8	6.410	13,8
Mode & Luxe	63	23,5	17.713	38,1
Vrije Tijd	9	3,4	1.634	3,5
In/om huis	26	9,7	6.346	13,7
Detailhandel overig	5	1,9	1.180	2,5
Cultuur & Ontspanning	14	5,2	2.908	6,3
Horeca	41	15,3	3.873	8,3
Diensten	59	22,0	3.076	6,6
Totaal	268	100,0	46.445	100,0

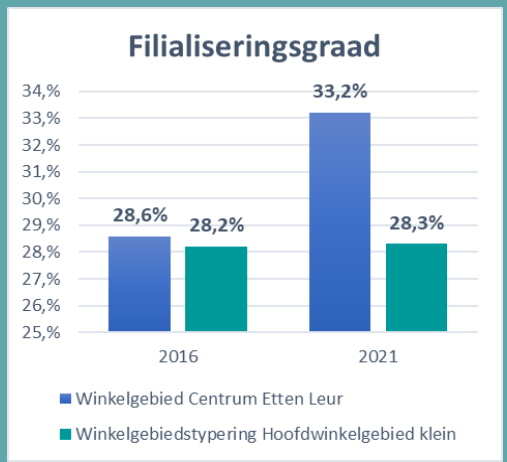


Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Benchmark & Filialisering

- Wanneer we de verdeling naar branchegroepen in Etten-Leur naast die van vergelijkbare centra leggen valt op dat er in Etten-Leur relatief veel mode & luxe zaken zijn en winkels in de categorie 'in en om huis'.
- Leidschendam/Mall of the Netherlands is een voorbeeld van een centrum met de nieuwste ontwikkelingen, zij het in een planmatige, grootschalige omgeving. Maar het geeft Etten-Leur een eerste blik op de toekomst, beseffend dat Etten-Leur anders is dan Mall of the Netherlands.
- Vergelijken we Etten-Leur met The Mall of the Netherlands , dan is te zien dat daar nog een aanzienlijk groter aandeel mode & luxe zaken zijn.
- De filialiseringsgraad (aandeel winkels behorend tot een keten/formule) is in Etten-Leur met 33% in 2021 hoger dan in vergelijkbare centra in Nederland (28,3% gemiddeld).
- Opvallend is dat de filialiseringsgraad in Etten-Leur in de afgelopen 5 jaren is gestegen, waar dit in vergelijkbare centra in Nederland op een vergelijkbaar niveau is gebleven. In 2016 zat Etten-Leur nog ongeveer op het landelijke niveau.
- In de onderste tabel is het centrum van Etten-Leur vergeleken met een aantal vergelijkbare centra in Nederland qua aantal verkooppunten. Wat als eerste opvalt is dat in centra die een groter aandeel planmatige ontwikkeling kennen, het gemiddelde vloeroppervlak per winkel ook een stuk groter is.
- Voor een aantal branches waarvoor het winkelend publiek naar een centrum komt om te shoppen en cadeaus te kopen hebben we het aantal verkooppunten vergeleken. Opvallend is dat Etten-Leur relatief veel damesmode zaken kent.
- Van de andere branches kent Etten-Leur relatief weinig verkooppunten. Met name in vergelijking met Amstelveen en Leidschendam. Het is het onderzoeken waard of er marktruimte is voor een (extra) winkel in de branches.

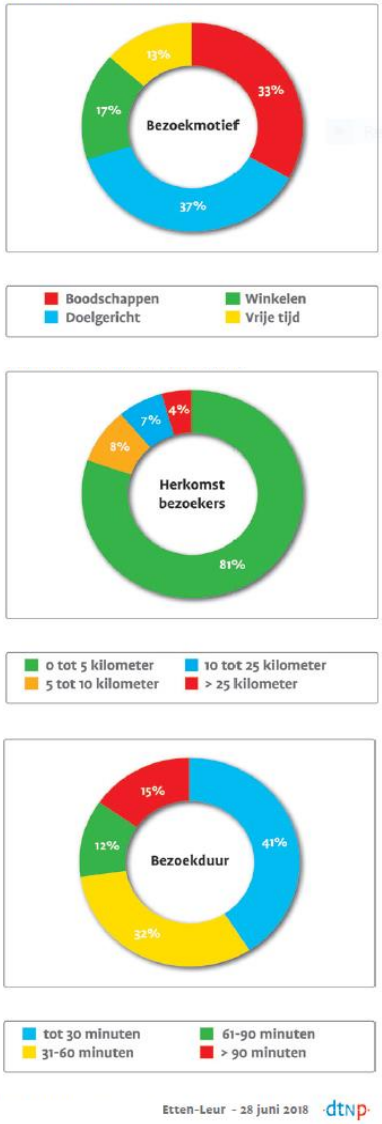


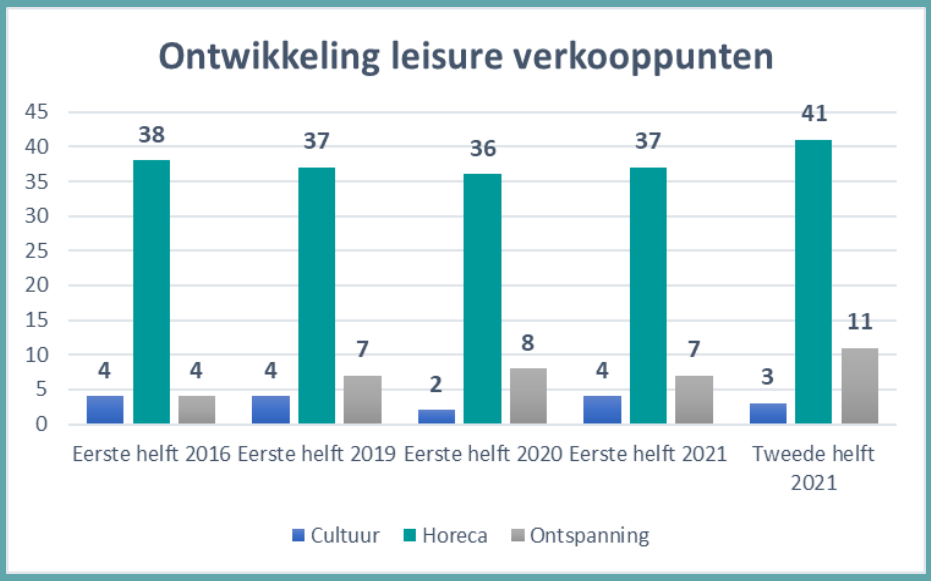


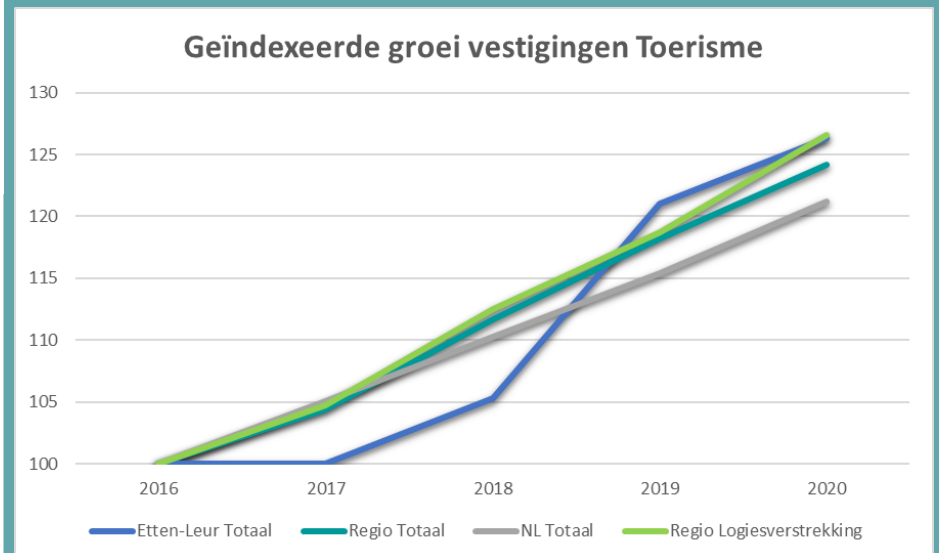
WINKELGEBIED	INW	VKP	WVO m²	gem. wvo per vkp	planmatige ontw.	Delica-tessen	Koffie/ thee	Parfum	Juwelier	Dames-mode	D&H mode	Heren-mode
Centrum Etten Leur	***43.870***	***268***	***46.445***	***173***	***43%***	***2***		***1***	***2***	***17***	***7***	***4***
Centrum Alphen aan den Rijn	73.895	296	50.297	170	23%	1		3	3	13	10	6
Centrum Amstelveen	90.825	218	52.314	240	66%	4	2	6	4	15	17	4
Leidschendam Mall of the NL	34.165	246	70.498	287	98%	6	2	8	7	16	26	11
Centrum Lelystad	79.810	255	45.971	180	86%			1	4	8	7	
Centrum Naaldwijk	22.130	230	35.514	154	25%	2		3	2	19	10	4
Centrum Oldenzaal	31.505	256	35.325	138	27%			1	2	11	6	3
Centrum Schagen	19.030	270	44.072	163	24%	2	1	2	4	14	6	7
Centrum Waalwijk	33.945	272	47.298	174	25%			3	4	15	5	5
Centrum Zoetermeer	125.265	261	62.715	240	84%	2		5	7	12	7	7

Leisure & Toerisme

- Uit onderzoek van DNTP uit 2018 naar het bezoekmotief, herkomst van bezoekers en de bezoekduur blijkt dat het centrum van Etten-Leur in beperkte mate wordt bezocht als leisure activiteit. Tweederde van de bezoekers komt voor boodschappen en doelgerichte aankopen en blijft ook niet langer dan een uur in het centrum.
- Uit hetzelfde onderzoek blijkt verder dat maar liefst 81% van de bezoekers binnen vijf kilometer van het centrum woont.
- Het aantal leisure verkooppunten is toegenomen in de afgelopen vijf jaar. Deze groei zat vooral in de categorie ontspanning. Er zijn in deze periode drie horecazaken bijgekomen.
- Adequate cijfers over het aantal toeristische bezoeken waren niet voorhanden, maar de ontwikkeling van het aantal toeristische vestigingen in Etten-Leur en de regio biedt een indruk van het potentieel aantal bezoekers. In onderstaande figuur is te zien dat het aantal vestigingen in totaal en het aantal logiesverstrekkers in zowel Etten-Leur als de regio sinds 2016 met 25% is toegenomen. Iets meer dan landelijk. Het is waarschijnlijk dat hierdoor de potentiële groep toeristische bezoekers ook is toegenomen.

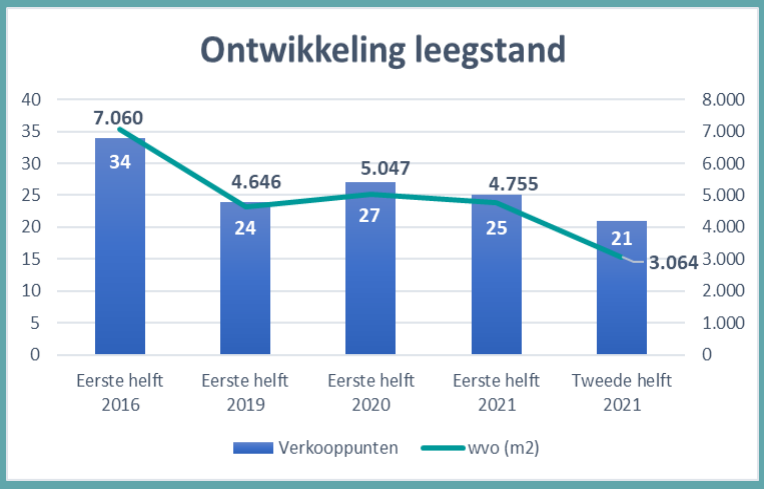


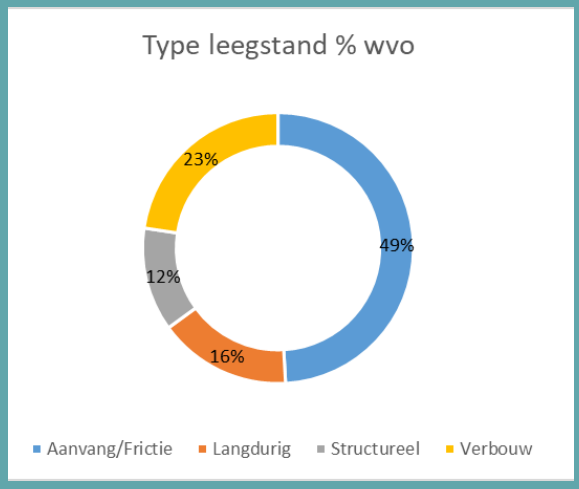


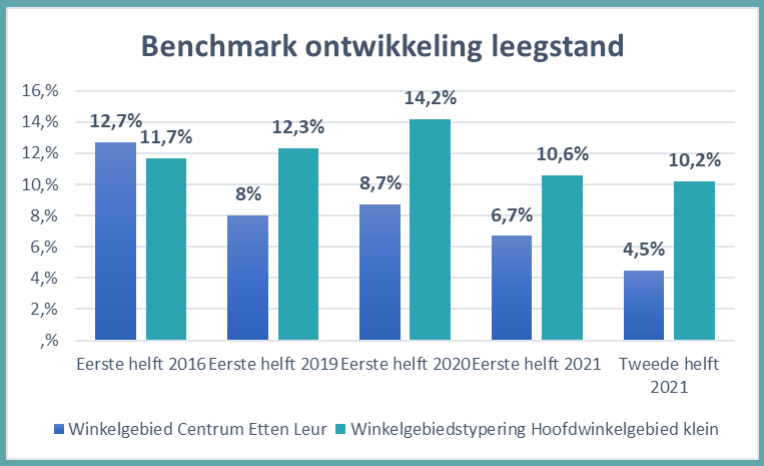


Leegstand & Retail Risk Index

- De leegstand in Etten-Leur is de afgelopen vijf jaren afgenomen van 12,7 % in 2016 tot 4,5% in de tweede helft van 2021.
- Waar de leegstand in 2016 nog iets hoger was dan in vergelijkbare centra in het land, is deze momenteel een stuk lager.
- Positief punt is verder dat slechts een beperkt deel van de leegstand langdurige (16%) of structurele leegstand (12%) betreft.
- Om een beeld te krijgen van de toekomstbestendigheid van een centrum en de panden in het centrum is door Locatus de Retail Risk Index ontwikkeld. Dit is een samengestelde indicator die rekening houdt met het aantal mutaties in het pand in de afgelopen jaren, de ontwikkelingen in de straat, de branche en de vraag & aanbod verhouding van de branche in het gebied. Bij een zeer beperkt risico is de kans dat een ondernemer binnen 1 jaar stopt ongeveer 5%, bij een zeer hoog risico is dit tussen de 26% en 32%.
- De branches dagelijks, in en om huis en vrije tijd hebben een laag tot neutraal risico en lijken daarmee redelijk toekomstbestendig.
- Mode & luxe en de horeca kennen een relatief groot aandeel winkels met een hoog risico.
- Gemiddeld genomen ligt het risico in Etten-Leur wel iets lager dan in vergelijkbare winkelcentra in het land. Daarmee is het centrum van Etten-Leur dus iets toekomstbestendiger.



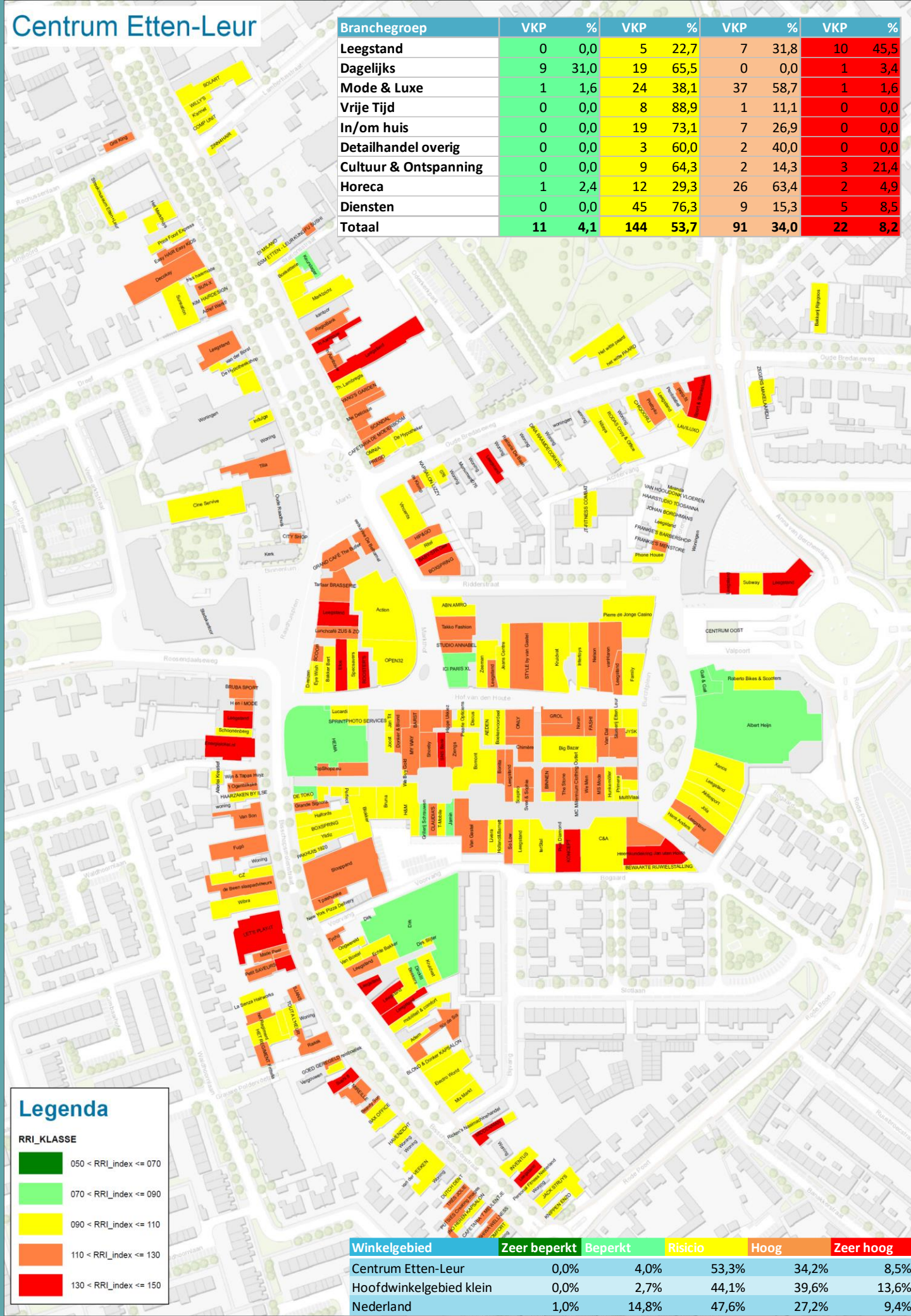






Centrum Etten-Leur

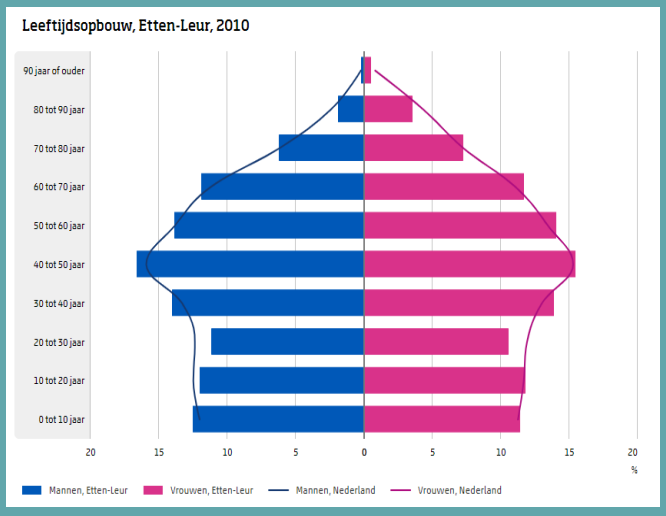
Branchegroep	VKP	%	VKP	%	VKP	%	VKP	%
Leegstand	0	0,0	5	22,7	7	31,8	10	45,5
Dagelijks	9	31,0	19	65,5	0	0,0	1	3,4
Mode & Luxe	1	1,6	24	38,1	37	58,7	1	1,6
Vrije Tijd	0	0,0	8	88,9	1	11,1	0	0,0
In/om huis	0	0,0	19	73,1	7	26,9	0	0,0
Detailhandel overig	0	0,0	3	60,0	2	40,0	0	0,0
Cultuur & Ontspanning	0	0,0	9	64,3	2	14,3	3	21,4
Horeca	1	2,4	12	29,3	26	63,4	2	4,9
Diensten	0	0,0	45	76,3	9	15,3	5	8,5
Totaal	**11**	**4,1**	**144**	**53,7**	**91**	**34,0**	**22**	**8,2**

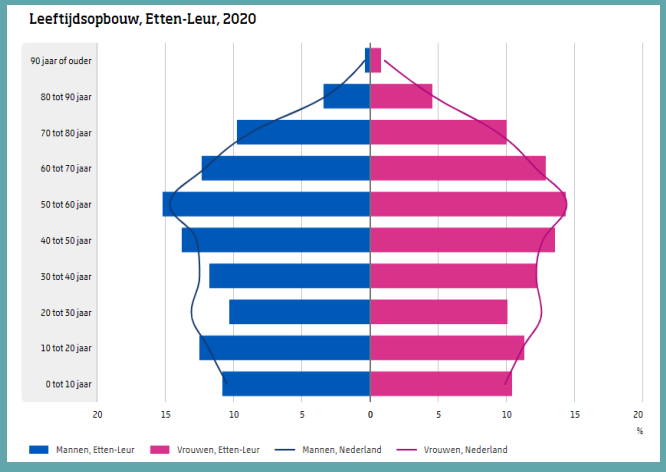


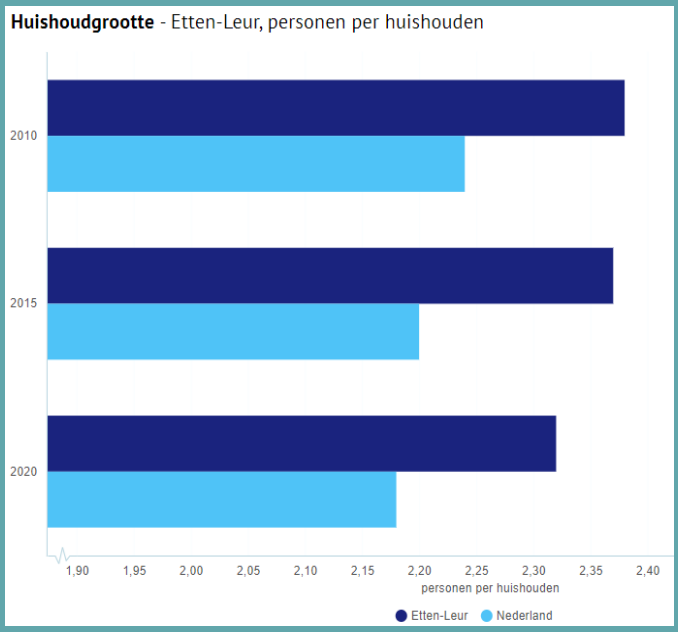
Winkelgebied	Zeer beperkt	Beperkt	Risicio	Hoog	Zeer hoog
Centrum Etten-Leur	0,0%	4,0%	53,3%	34,2%	8,5%
Hoofdwinkelgebied klein	0,0%	2,7%	44,1%	39,6%	13,6%
Nederland	1,0%	14,8%	47,6%	27,2%	9,4%

Demografie

- In Etten-Leur is de afgelopen 10 jaar sprake van vergrijzing. Uit onderstaande figuren blijkt dat de categorieën 0-10 jaar en 20-30 jaar in 2020 in verhouding kleiner zijn dan in 2010. Tegelijkertijd is de categorie met 70-80 jarigen in verhouding groter geworden. Het is van belang dat de gemeente Etten-Leur inspeelt op deze trend. Dit houdt namelijk in dat er in lichte mate sprake is van vergrijzing.
- De gemiddelde huishoudensgrootte in Etten-Leur is in de afgelopen 10 jaar, net als landelijk, iets afgenomen. Echter zijn de huishoudens in Etten-Leur gemiddeld nog steeds een stuk groter dan landelijk. In Etten-Leur ligt het gemiddelde op 2,33 personen en landelijk zijn dit 2,18 personen per huishouden.
- De huishoudensgroei is in Etten-Leur groter ten opzichte van de regio West-Noord-Brabant. In Etten-Leur is de prognose 10,8% huishoudensgroei in 2050 t.o.v. 8,6% groei in de regio. Dit houdt in dat Etten-Leur in verhouding in huishoudens groeit.







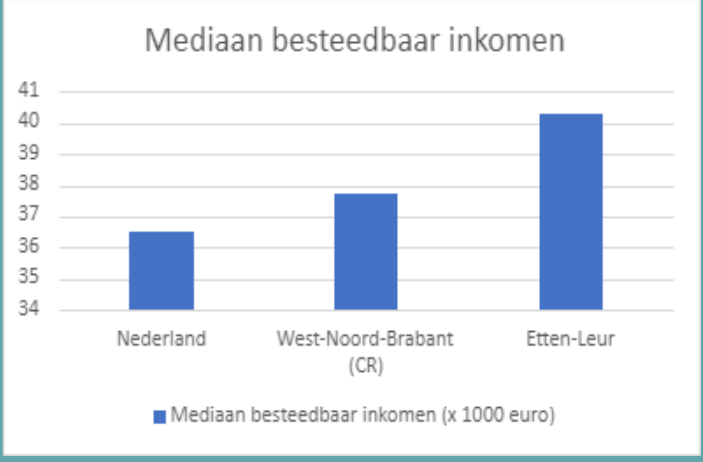
Bevolkingsontwikkeling

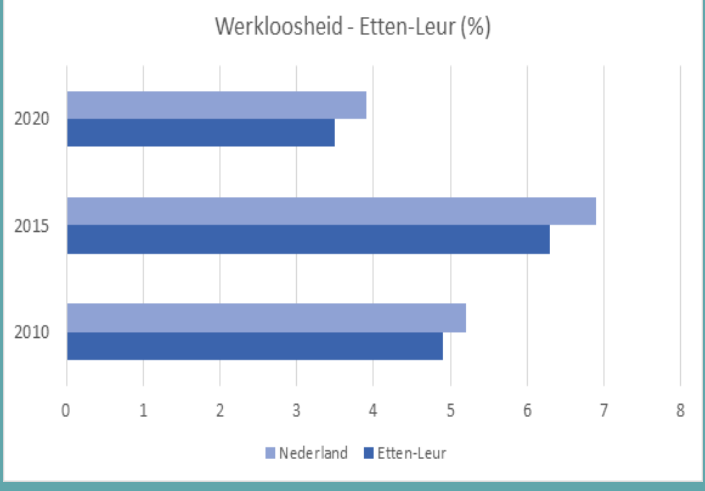
	Etten-Leur	West-Noord-Brabant
2010	41.524	614.243
2015	42.503	623.882
2020	43.878	635.904

Eenheid: aantal

Werkgelegenheid en inkomen

- Een belangrijk gegeven binnen de categorie 'Werkgelegenheid en inkomen' is de mediaan van het besteedbaar inkomen. Uit onderstaande gegevens blijkt dat het besteedbaar inkomen in Etten-Leur gemiddeld hoger ligt ten opzichte van Nederland én de regio. In Nederland ligt de mediaan op 36,5 duizend euro, terwijl de mediaan in Etten-Leur op meer dan 40 duizend euro ligt. Dit houdt in dat de inwoners van Etten-Leur meer inkomen overhouden om uit te geven. Dit inkomen kunnen zij onder andere uitgeven in het centrum van de stad.
- Etten-Leur staat er goed voor omtrent werkloosheidcijfers en het aantal personen met een bijstandsuitkering. Uit bronnen van het CBS blijkt dat Etten-Leur door de jaren heen onder het landelijk gemiddelde scoort omtrent werkloosheidsgraad. Ook blijkt uit onderstaande cijfers dat Etten-Leur goed scoort omtrent het aantal personen met een bijstandsuitkering. Per 1.000 inwoners hebben 33,6 personen in Etten-Leur een bijstandsuitkering, terwijl dit cijfer landelijk 47,0 personen per 1.000 inwoners zijn.



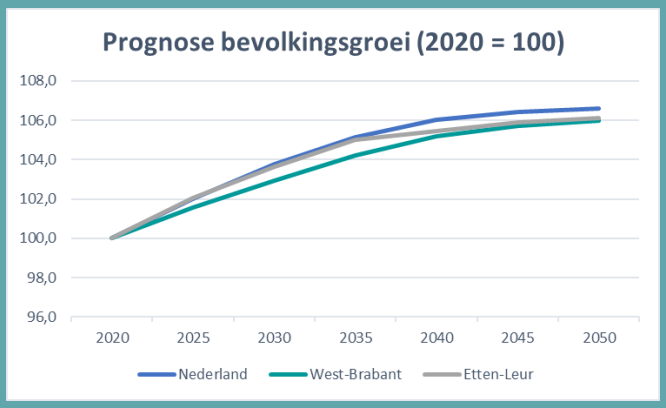


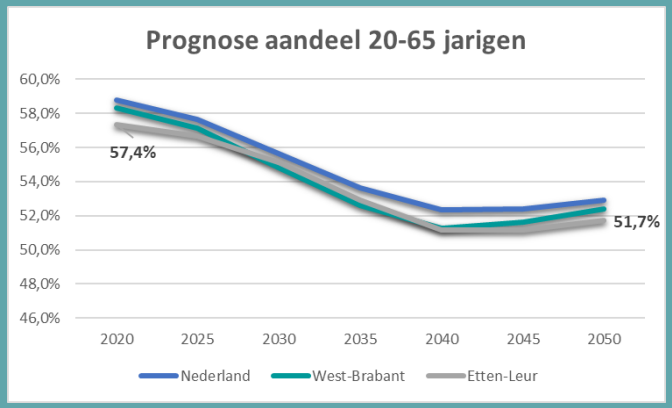
Personen met bijstandsuitkeringen
(per 1.000 inwoners van 18 jaar en ouder)

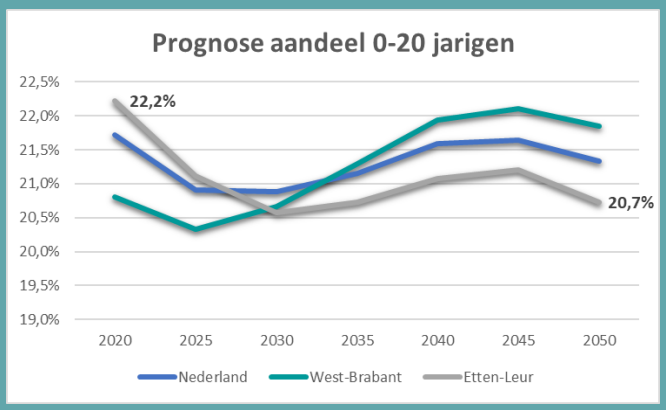
Jaar	Etten-Leur	Nederland
2015	27,1	39,9
2021	33,6	47,0

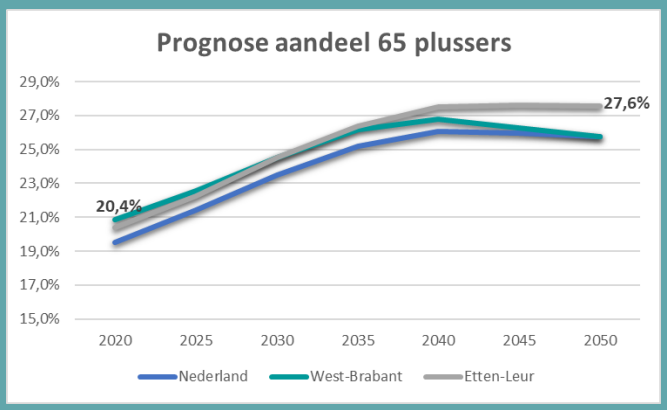
Bevolkingsprognoses

- Ui de Ontwerp Omgevingsvisie blijkt dat de gemeente een ambitie heeft om tot 2040 ongeveer 3.800 woningen toe te voegen. Indien dit gerealiseerd wordt, is sprake van een nog grotere groei van de bevolking in Etten-Leur dan de prognoses op dit moment aangeven. Wanneer wordt uitgegaan van twee personen per woning, betekent dit een toename van 7.400 inwoners in 2040.
- Het aantal inwoners van Etten-Leur gaat volgens prognoses van het CBS met ongeveer 2.700 inwoners toenemen tot 46,8 duizend inwoners in 2050. Deze groei zal bijna geheel plaatsvinden in de komende 15 jaar. Daarmee volgt Etten-Leur hetzelfde groeitempo als de regio en landelijk. Extra inwoners betekent een potentiële groei van het aantal bezoeken en bestedingen in het centrum.
- Een grotere verschuiving is te zien in de bevolkingsopbouw. Het aandeel jongeren zal licht afnemen en het aandeel 20-65 jarigen zal met bijna 6% afnemen. Hierdoor neemt het aandeel 65 plussers toe van 20,4% tot 27,6%.
- De groei van het aantal 65 plussers zal bijna geheel in de komende 20 jaar plaatsvinden. In absolute zin neemt hun aantal toe van ongeveer 9.000 personen in 2020 tot 12.800 personen in 2040.
- Veel ouderen wonen graag dichtbij voorzieningen en dit biedt kansen voor woningbouw in het centrum van Etten-Leur en daarmee extra klanten en makkelijk te binden klanten.
- Etten-Leur kan ook met het aanbod en voorzieningen inspelen op de wensen van een ouder wordende bevolking.









Conclusies

Sterktes:

1. De leegstand is relatief laag.
2. Het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners in Etten-Leur ligt iets onder het gemiddelde van Nederland. Het aantal inwoners groeit.
3. Het inkomen is boven gemiddeld.
4. Het winkel aanbod is vrij compleet, met een compact kerncentrum dat deels is overdekt.
5. Parkeren is overdekt en direct bij de winkels. Het aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende en de parkeergarage is goed bereikbaar.
6. Er wordt wonen toegevoegd, hetgeen een impuls is voor het aantal centrumbezoekers en centrum bestedingen.
7. De twee vastgoedpartijen in het hartje centrum zetten in op een toekomstbestendig centrum en hebben met hun huurders een marketingagenda met activiteiten.
8. Er is ambitie om een toekomstbestendig centrum te realiseren.
9. Algemeen is de vitaliteit van het centrum goed.

Opgaven:

1. Er ontbreekt groen en verblijfswaarde. Het centrum is zakelijk en stenig. Dit geldt zowel voor de entrees als voor het binnengebied en de doorkijkjes naar andere straten.
2. Met betrekking tot het parkeren zijn verbeteringen gewenst.
3. Meer 'meten is weten' is nodig, over de klanten van het centrum, eventuele verbeterpunten en ontwikkelingen daarin.
4. Het verhaal van Etten-Leur. Er zijn, zo blijkt uit gesprekken, wel beelden van de positie van centrum Etten-Leur, maar dit beeld is niet gedefinieerd of gezamenlijk uitgesproken door betrokkenen (gemeente, ondernemers, vastgoed, bewoners). Het verhaal is nog niet compleet.
5. Het ontbreken van het startpunt “waar staan we nu” en het streven “waar willen we naartoe”. Deze eerste visie is daartoe overigens ook een aanzet.
6. Er is behoefte en noodzaak om tot een gezamenlijk centrummanagement te komen, waarbij alle centrumstraten zijn betrokken. Zodat er één aanspreekpunt voor het centrum is en gewerkt kan worden aan een gedeelde ambitie en het realiseren hiervan.



Kansen voor de toekomst van het centrum in 11 punten

1. Een stadsetalage en stadsagenda. Een helder en onderscheidend profiel met meer aantrekkingskracht op groeiend toerisme.
2. Als kernbegrippen voor het centrum: Gemak, compleet, laagdrempelig en vooral ook ondernemend en groen.
3. Een mix van functies in het centrum. Naast winkels meer verblijven, wonen, cultuur, leisure en zorg. Zie Van Gogh als kans voor het centrum.
4. Een samenhangend centrum met onderscheidende zones, inclusief ontdekkingszone ten behoeve van vernieuwing, start ups, wonen en ondernemen.
5. Het toevoegen van meer groen voor een aantrekkelijke omgeving met verblijfswaarde.
6. Inzetten op de organisatiekracht en samenwerking met hierin de faciliterende rol van de gemeente.
7. Het centrum organiseren als gebiedsonderneming met circa 2.000 banen, waarbij wordt ingezet op de groei van het Bruto Lokaal Product.
8. Een compleet food aanbod inclusief up-to-date discount supermarkt.
9. Het concept van services in food ("tussen restaurant en supermarkt in") wordt belangrijker.
10. Het gemeentelijke klimaat en de duurzaamheidsdoelen landen ook in centrum.
11. In grotere mate inspelen op actieve senioren met meer wonen, meer cultuur, meer sport en leisure, meer zorg en meer toerisme.



Visie

De favoriete ontmoetingsplaats voor Etten-Leur is compact, stimulerend en met onderscheid. In het centrum van de toekomst wordt ontmoeten en verblijven steeds belangrijker. Fysiek winkelen is een keuze geworden nu bijna alles online gekocht kan worden, met veel spitsuur huishoudens in Etten-Leur. Het aandeel online is door de Coronacrisis versneld. Daarom is een mix van winkels, cultuur, leisure, wonen en verrassen extra belangrijk geworden.

Kans: Door bezoekers in hun klantreis te verleiden met een aantrekkelijk entrée, klantvriendelijke bereikbaarheid, verblijfswaarde via een aantrekkelijke openbare ruimte met groen en zitjes en een minder eenzijdige nadruk op winkels. Juist de combinatie van winkels, horeca, diensten, leisure, cultuur, zorg, kinderopvang en wonen geeft het centrum in de toekomst onderscheid. Meer groen, start-up kansen en eigen toerisme geeft couleur locale.

Een compact centrumgebied met een aantal herkenbare zones, waar niet alleen producten worden gekocht, maar waar ontmoeten en vrije tijdsbesteding plaatsvinden zoals je in Brabant verwacht. De zonering is belangrijk omdat voor consumenten de bezoekmomenten en doelgroepen verschillen. De zones zijn ook belangrijk, omdat de behoeften voor een vestigingsplaats van ondernemers en functies verschillen. Zo kan de Bisschopsmolenstraat onderscheid bieden en het centrum als geheel versterken. Met name wonen zal een belangrijker onderdeel worden. Dit wordt onder andere veroorzaakt door vergijzing. Senioren wonen graag in de buurt van diverse voorzieningen. Denk aan winkels, horeca, cultuur en zorg. Hetzelfde geldt voor starters voor wie ontmoeten vaak belangrijk is. Bereikbaarheid, gemak en ontmoeten is belangrijk voor bewoners en bezoekers van buiten het centrum.

Naast “online” biedt de trend “instant behoefte bevrediging” kansen voor lokale centra. Dat vraagt om een compact, bereikbaar winkelaanbod. Combinatie van voorzieningen hoort daarbij. Bovenstaande vraagt om een samenwerking tussen ondernemers, gemeente en vastgoed. Met een gedeelde doelstelling met betrekking tot het centrum van Etten-Leur. Dit zal gefaciliteerd moeten worden vanuit de gemeente, anders loopt Etten-Leur het risico onvoldoende aan te sluiten bij consumenten en ondernemers.







Aanbevelingen

- **Waar staan we nu, waar over 4 jaar. Wat wordt de centrumagenda? Hoe realiseren we die?** Positionering en uitwerken, het verhaal van Etten-Leur maken en vertellen. De basisbehoeften invullen en onderscheidend zijn. IJkpunten voor Etten-Leur daarbij zijn compleet, makkelijk, laagdrempelig, veelzijdig en (te realiseren-) groen. Het toevoegen van nieuwe functies met name in de sectoren cultuur, leisure en wonen voor senioren en starters. Dit is onderdeel van de economische positionering van Etten-Leur als welvarende, groene, groeiende plaats met ruimte voor startups.
- Samenwerking door het realiseren van centrummanagement. Dit kan door het faciliteren van een ondernemersfonds (bijvoorbeeld een BedrijvenInvesteringsZone), als eerste stap naar een Centrum B.V.. Het is van belang om de Weekmarkt mee te nemen in de centrumagenda.
- Werk maken van vergroenen en verduurzamen van het centrum. Zowel bij de entreestraten als in het kerncentrumgebied. Inventariseer hoe dit in combinatie kan met de duurzaamheids- en klimaatbeleid en de doelstellingen van de gemeente. Overleg met de Weekmarkt een neem hen mee in de doelen omtrent vergoenen en verduurzamen.
- Werk een praktische, stimulerende zonering uit voor het centrum. Als voorzet kan gedacht worden aan entreezones, verblijfszones met verbinding naar cultuur, kernwinkelzone, een aanloop winkelgebied en enkele transformatiezones.
- Maak een plan om het verplaatsen van winkels naar een winkelzone (aanloop of kerngebied) te stimuleren.
- Maak een woonkaart. Kwalitatief en veelzijdig wonen versterkt het centrum, door de komst van extra huishoudens en daarmee extra bestedingen. De vergrijzing (wonen nabij voorzieningen) en behoefte aan woningen voor starters (ontmoeten) versterken deze mogelijkheden. In het kerngebied ligt de nadruk op wonen boven winkels, terwijl in de transformatiezones sprake is van een functieverandering naar wonen.






Aanbevelingen (vervolg)

- Het maken van een horeca agenda, als onderdeel van de samenwerking tussen gemeente, ondernemers en vastgoed. Samenwerken met regionale toeristische organisaties, overwegen aansluiting (groeiende Van Gogh toerisme, de verbinding met cultuur door onder andere cultuurcentrum, bibliotheek), het meenemen van horecaondernemers in de centrumagenda en positionering van Etten-Leur. Aansluiten op vergrijzing met nieuwe behoeften.
- Meten is weten. Zet in op het monitoren van bezoekers, zoals herkomst, aantal bezochte winkels, waardering, etcetera. Formuleer hierbij doelen voor nu en over drie jaar.
- Overweeg loyaltycard Etten-Leur, die ook gebruikt kan worden als middel op bijvoorbeeld mantelzorg bijdragen, kerstuitkeringen en duurzaamheidssubsidies in het centrum te besteden (Gebiedsondernemen).
- Versterk sfeer en citydressing door het verbeteren van de sfeerverlichting, extra bankjes, het toevoegen van groen, leuke doorkijkjes en de verbinding van het cultuurcentrum en de bibliotheek.
- Zet in om traffic brengende non-retail functies naar het centrum te brengen, zoals zorg, leisure, cultuur, podia, kwalitatief wonen, inclusief senioren.
- Optimaliseer de klantreis door klanten een goed gevoel te geven via online zichtbaarheid en samenwerking, bij de entrées, met parkeren en fietsoplaadpunten op goede locaties. Denk hierbij aan de entreezones (Bisschopsmolenstraat, Markt, Oude Bredaseweg, Raadhuisplein, Torenpad en Burchtplein) en in de kernzone. Zet in op een schoon en veilig centrum. Voor hiervoor een aantal schouwen uit om de klantreis in Etten-Leur inclusief verbeterpunten in kaart te brengen.
- Een Ondernemers Informatiedesk, als onderdeel centrummanagement. Via deze informatiedesk kunnen ondernemers neutraal geholpen worden bij het indienen van een plan, de financiering of locatiekeuze.
- Werk als gemeente een visie uit met daarin de blik op hoe het centrum aantrekkelijker gemaakt kan worden voor (de steeds fittere en actievere) 65-plussers.
- Maak een overzicht van de huidige leegstand, met daarop de eigenaar van het pand, de wensen en het plan per leegstaand pand.
- Het centrum is één van de grootste werkgevers binnen de gemeente Etten-Leur en het gebied van startups. Breng de economie van het centrum in kaart en ga dit jaarlijks monitoren (zie ook 'Meten is weten').

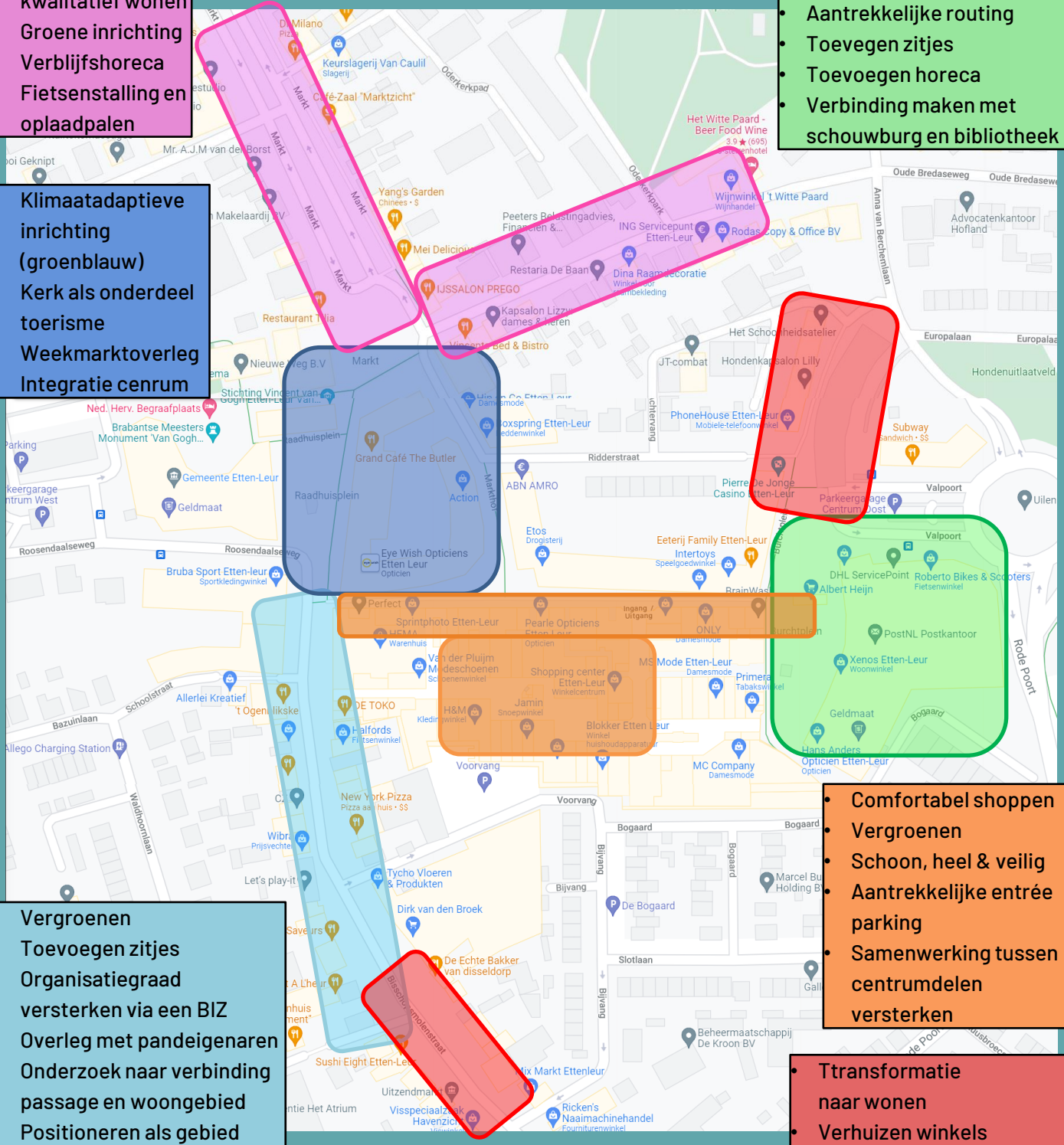


Streefbeeld Etten-Leur per zone

- Toevoegen kwalitatief wonen
- Groene inrichting
- Verblijfshoreca
- Fietsenstalling en oplaadpalen

- Signing
- Aantrekkelijke routing
- Toevoegen zitjes
- Toevoegen horeca
- Verbinding maken met schouwburg en bibliotheek

- Klimaatadaptieve inrichting (groenblauw)
- Kerk als onderdeel toerisme
- Weekmarktoverleg
- Integratie cenrum



- Vergroenen
- Toevoegen zitjes
- Organisatiegraad versterken via een BIZ
- Overleg met pandeigenaren
- Onderzoek naar verbinding passage en woongebied
- Positioneren als gebied voor startups

- Comfortabel shoppen
- Vergroenen
- Schoon, heel & veilig
- Aantrekkelijke entrée parking
- Samenwerking tussen centrumdelen versterken

- Ttransformatie naar wonen
- Verhuizen winkels
- Take-away services

Legenda

- Ontdekkingszone & start-ups (Winkels als drager)
- Horecazone en weekmarkt, groen/verblijven
- Cultuurcentrumgebied (food, verblijf cultuur)
- Kerncentrumzone (Winkels als drager)
- Transformatiezone (Wonen, mixed, , take-away)
- Statige entreezone (Toeristische landingslaats)