



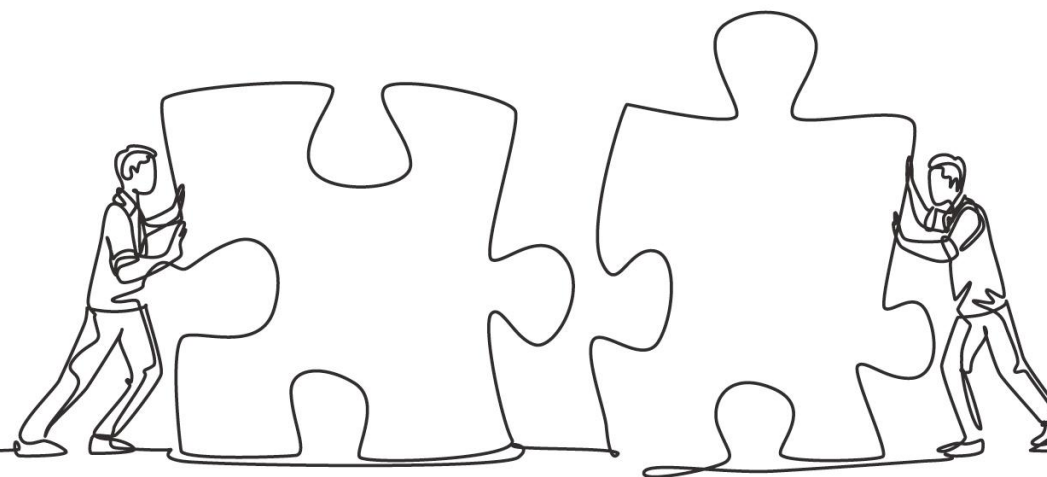
---

# Startdocument Centrumvisie Etten-Leur

Maart 2023

**CLOK**  
LOKAAL KRACHTIG  
ONDERNEMEN

GEMEENTE  
**ETTEN-LEUR**



# Wat is dit voor document?

We beginnen het proces om te komen tot een Centrumvisie met uitvoeringsplan voor Etten-Leur niet vanaf nul. In de afgelopen jaren zijn al analyses gemaakt en zijn in vastgesteld beleid en visies al uitspraken gedaan over het centrum.

Stichting CLOK heeft bestaande documenten doorgenomen en een analyse gemaakt. Daarnaast zijn met diverse stakeholders individuele gesprekken gevoerd, waarin o.a. de analyse is getoetst. De opbrengst hiervan is samengevat in dit Startdocument Centrumvisie.

Doel van dit document is om iedereen bij de start van het participatieproces gelijk goed geïnformeerd en op hetzelfde kennisniveau te krijgen.

In dit startdocument geeft Stichting CLOK ook alvast mogelijke denkrichtingen aan voor de uitvoering. De denkrichtingen zijn bedoeld als suggesties om de discussie en het gesprek op gang te brengen en zijn niet bepalend.

1

## Inleiding

In het eerste hoofdstuk schetsen we de aanleiding om te komen tot een Centrumvisie met uitvoeringsprogramma. We geven een schematisch overzicht van documenten en het beoogde proces die zijn gebruikt als basis voor dit startdocument.

2

## Visie: wat voor centrum willen we?

Om tot een uitvoeringsplan te komen is een gezamenlijke visie op het centrum nodig. Uit bestaande documenten en gesprekken komt al een in grote lijnen eenduidig beeld naar voren.

3

## Denkrichtingen uitvoering

De kernelementen voor de uitvoering met per deelgebied van het centrum en de wijkcentra denkrichtingen voor een uitvoeringsagenda. Plus een advies actielijst met suggesties voor actiepunten.

4

## Bijlagen: SWOT en KSO

Een SWOT-analyse en resultaten uit het meest recente Koopstromenonderzoek. Dit aanvullend op de eind 2021 gemaakte Centrumanalyse.

# Aanleiding voor een centrumvisie

De Gemeenteraad en het College van B&W van Etten-Leur zetten in op een levendig centrum. Het centrum van Etten Leur draait goed en dat moet, in tijden van verandering, zo blijven. Dit is geen automatisch gegeven. Daarom is er een integrale visie nodig voor een toekomstbestendig centrum. In zowel het Raadsprogramma 2022-2026 als College Uitvoeringsprogramma 2022-2026 is daarom opgenomen om in samenspraak met ondernemers en bewoners een visie op de winkelcentra in Etten-Leur te ontwikkelen.

De gemeenteraad zet in op het versterken van de regiofunctie van Etten-Leur door voorwaarden te scheppen voor levendige en aantrekkelijke winkelcentra: het stadscentrum, Van Bergenplein en Kerkwerve. We stellen nu eerst een visie op voor het centrum van Etten-Leur. In het vervolg daarop zal een separaat traject volgen voor de wijkwinkelcentra. Zo borgen we dat de wijkcentra ook de aandacht krijgen die ze verdienen. In de visie op het centrum wordt wel de samenhang met wijkcentra meegenomen.

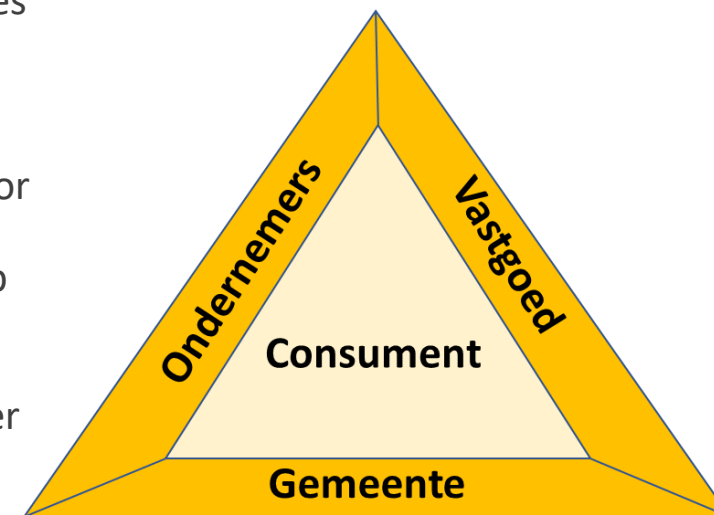
In de centrumvisie moet blijken wat het centrum nodig heeft om levendig en toekomstbestendig te blijven. Denk hierbij aan vergroening, m2 detailhandel, woningbouw, maatschappelijke activiteiten, voldoende parkeervoorzieningen en versterking van lokaal ondernemerschap.

De op te stellen centrumvisie met uitvoeringsprogramma moet een gezamenlijk document worden van de Gouden Driehoek van stakeholders (zie volgende pagina). Geen van de partijen in het centrum kan alleen voor een toekomstbestendig en levendig centrum zorgen. Dat vraagt samenwerking, gedeelde ambities en duidelijkheid.

# Samenwerking Gouden Driehoek

*De Gouden Driehoek van stakeholders binnen de lokale economie van het centrum is hiernaast afgebeeld. De beleving van de consument wordt het beste gewaarborgd als de drie zijden goed georganiseerd samenwerken. Dit is dé succesformule waarop goed draaiende centra hun visie en uitvoeringsagenda vormgeven.*

De Gouden Driehoek bestaat uit de samenwerking tussen gemeente, ondernemers (hierbij hoort bijvoorbeeld ook weekmarkt, organisaties in de cultuursector, zorginstellingen en toerisme) en vastgoedeigenaren. Centraal stellen we de consument (bewoner en bezoeker). Al deze partijen zullen we betrekken bij het opstellen van de centrumvisie. Zij zijn uiteindelijk gezamenlijk verantwoordelijk voor een succesvolle centrumaanpak en daarom is het van groot belang hen te laten participeren en gezamenlijk met hen de centrumvisie op te stellen. De betrokkenheid willen wij organiseren door gesprekken en bijeenkomsten met ondernemers en vastgoed waarin een aanzet voor een visie wordt gedeeld. Vervolgens willen we een kopgroep per zone in stellen met vertegenwoordigers van ondernemers, vastgoed en gemeente om te werken aan een uitvoeringsplan met projecten om gezamenlijk aan te werken. Daarbij zorgen dat de verschillende sectoren en deelgebieden van het centrum zijn vertegenwoordigd.



# Processtappen

## Beoogd resultaat

- Betrokkenheid van de 'Gouden Driehoek' van stakeholders en daarmee de basis voor een gezamenlijke uitvoering en versterking van de organisatiegraad in het centrum.
- Een eenduidige en uitgebalanceerde stip op de horizon betreffende actuele onderwerpen in het centrum: wonen, parkeren, groenvoorziening, centrum als ontmoetingsplek (met speciale aandacht voor jongeren), winkel-, horeca en diensten aanbod, samenwerking en relatie met de twee wijkcentra.
- Gekoppeld aan de visie een actieagenda met prioritering en raming van benodigde middelen.





# Achtergronddocumenten

Dit startdocument is onder andere gebaseerd op de door Stichting CLOK in het najaar van 2021 opgestelde **Analyse van het centrum – Gemeente Etten-Leur**. In deze analyse is data over branchering, verkooppunten, leegstand, demografie, werkgelegenheid te vinden. Ook zijn er kansen en opgaven, een Risk Retail Index en een streefbeeld per zone over het centrum opgenomen. Naast de analyse is dit document gebaseerd op de hiernaast weergegeven (eerder vastgestelde) beleids- en onderzoeksdocumenten:



## Start- document

Analyse van het centrum –  
Gemeente Etten-Leur 2021

College-  
uitvoeringsprogramma 2022-  
2026 – gemeente Etten-Leur

Raadsprogramma  
Gemeenteraad Etten-Leur  
2022-2026

Omgevingsvisie Etten-Leur  
van 11 juli 2022

Uitvoeringsprogramma  
vrijtijdseconomie 2022  
Etten-Leur

Koopstromenonderzoek  
Randstad en Noord-Brabant  
KSO 2021

Bestemmingsplannen  
centrum

# Visie: wat voor centrum willen we?

De eerste opgave voor het centrum van Etten-Leur is het bepalen van stip op de horizon om gezamenlijk naar toe te werken. Wat is onze visie op het centrum? Wat voor centrum willen we zijn? Vanuit reeds vastgestelde documenten, gesprekken en analyse komt hier al een vrij helder beeld uit naar voren:



Het centrum is de favoriete ontmoetingsplek voor bezoekers van binnen én buiten Etten-Leur, met een sterk en compleet aanbod in foodwinkels als drager voor non-food, horeca en andere voorzieningen

Het centrum van Etten-Leur is **compact, toegankelijk** en **onderscheidend in aanbod**, waardoor het een **sterke lokale- en vooral ook regionale positie** heeft verworven. De ambitie is om in te blijven zetten op de vitaliteit van het centrum door bezoekers in hun klantreis te verleiden met een uitstekende en klantvriendelijke bereikbaarheid, makkelijk parkeren en een gastvrij entrée. Daarnaast vergroten we de verblijfswaarde via een aantrekkelijke openbare ruimte met groen en zitjes en een minder eenzijdige nadruk op winkels. Een mix van winkels en horeca, maar daarnaast ook diensten, leisure, cultuur, zorg, kinderopvang en wonen geeft het centrum van Etten-Leur haar **couleur locale**, met een **compleet aanbod in food** als drager van deze functies.

Tijdens het participatieproces zullen we bovenstaande visie bespreken en komen tot een definitieve gezamenlijke visie op het centrum.

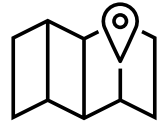
# Strategische elementen uitvoering

Om succesvol uitvoering te geven aan de gezamenlijke visie adviseert Stichting CLOK om de volgende drie strategische elementen als uitgangspunt te nemen:



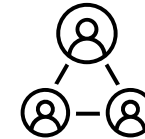
## Balans van functies in het centrum

De mix van functies laat het belang zien van een integrale kijk op het centrum binnen deze visie. Dit wil zeggen dat we niet zomaar in kunnen zetten op één ontwikkeling zonder een goed overzicht te hebben wat voor effecten dit oplevert in het centrum als geheel.



## Zonering

De centrumvisie wordt uitgesplitst in uitgangspunten per zone die elkaar aanvullen (zie volgende pagina). De zonering is gebaseerd op locatie, type ondernemer, eigendomsverhouding en bepaalde karakteristieken en opgaven van het gebied. Denk aan type gebouw, reeds aanwezige zaken en voorzieningen, etc. Op de volgende pagina's duiden we dit per zone.



## Organiserend vermogen

Aan de basis van een vitaal centrum staat het organiserend vermogen van ondernemers uit alle zones om samen als centrum richting de gemeente en vastgoedeigenaren vertegenwoordigd te zijn. Ook als mede dragers van deze visie.

Op de volgende pagina's schetsen we, in het verlengde van bovenstaande elementen, denkrichtingen per deelgebied om op in te zetten. Ook geven we een advieslijst met algemene punten om mee aan de slag te gaan.





## overzicht zonekaart:

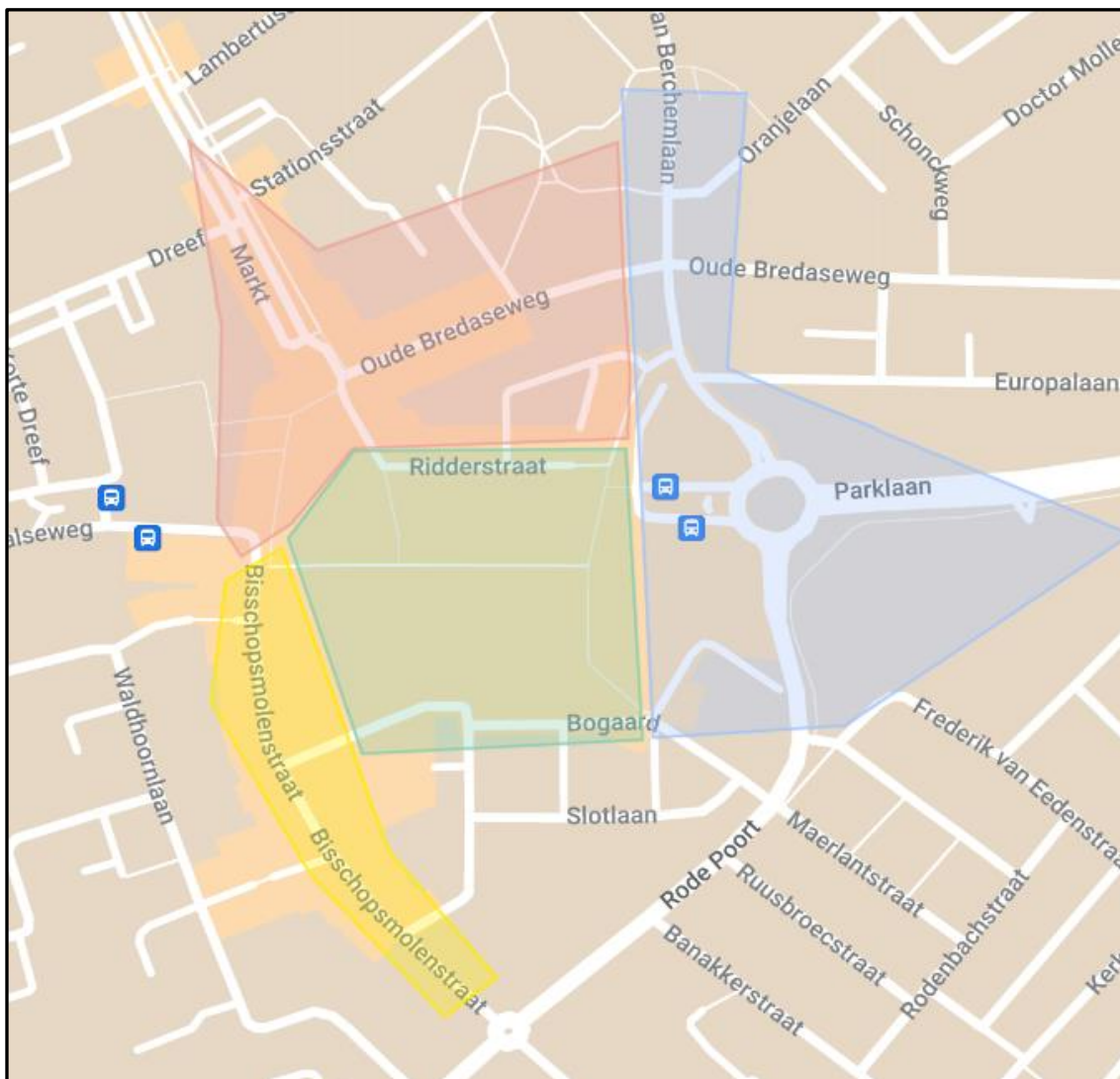
De zonering van vier gebieden die samen het centrum omvatten. Deze onderverdeling is gebaseerd op de verschillende uitgangspunten uit de centrumanalyse van 2021. Zo kunnen we focus aanbrengen binnen de denkrichtingen die per zone het meest van toepassing zijn.

**GROEN:** Het winkelgebied dat deels overdekt en deels niet overdekt het hart van het centrum betreft.

**ROOD:** het Raadhuisplein, Markt en Ouderkerkpark met veel horecagelegenheden en groen

**GEEL:** Bisschopsmolenstraat en Passage, aanloopstraat met eigen karakter.

**BLAUW:** Oostelijk van het winkelcentrum: Verbinding tussen het centrumgebied en cultuurhuis De Nobelaer/ zwembad De Banakker



## Denkrichting Markthof, Hof van den Houte en Winkelcentrum

Het winkelgebied dat deels overdekt en deels niet overdekt het hart van het centrum betreft. De mix van lokale ondernemers en aansprekende formules (winkels, ondersteunende horeca) is hier de succesfactor.

### Wonen, winkelen en verblijven

Er moet een juiste balans zijn tussen wonen, winkelen en een groeiend aantal andere (verblijfs)functies in dit gebied. Bouwplannen van vastgoedeigenaren mogen niet ten koste gaan van lokale ondernemers. Er zijn de volgende aandachtspunten:

1. Een jarenlange 'bouwput' zou kunnen leiden tot belemmeringen en structureel verlies van traffic van vaste klanten voor winkeliers. Tegelijkertijd is vernieuwing nodig in uitstraling en faciliteren van nieuwe functies.
2. De parkeervoorzieningen moeten voor zowel bewoners als bezoekers aantrekkelijk blijven waarbij de tarieven niet te hoog worden.
3. Het overdekte deel zal gemoderniseerd en aantrekkelijker moeten worden, enkele winkels zijn al vertrokken, maar belangrijke winkels (H&M) willen ook blijven.

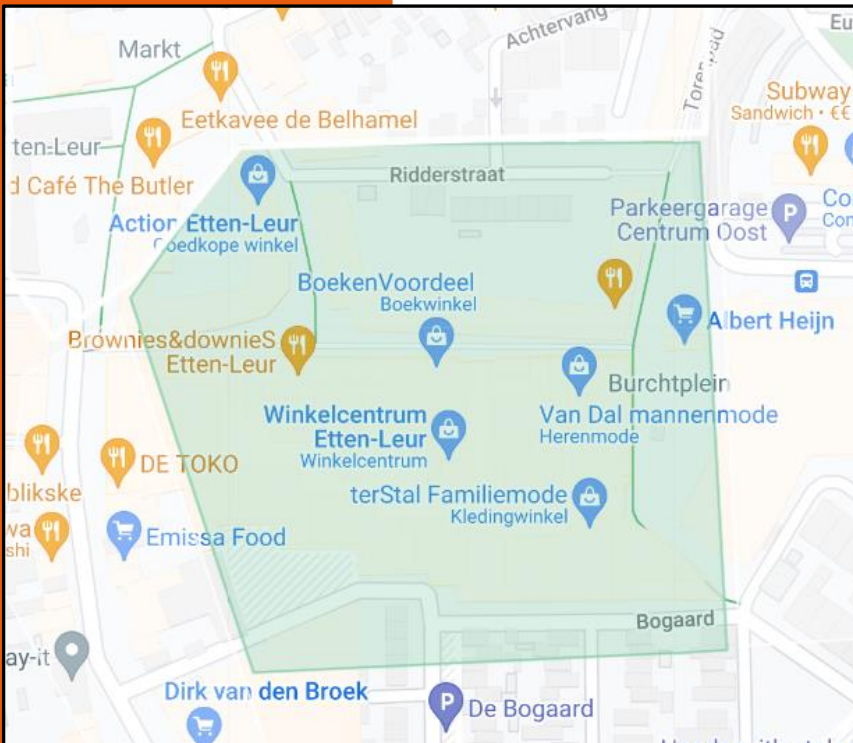
Als uitgangspunt voor dit thema is het inzetten op structureel overleg tussen de Gouden Driehoek:

gemeente (EZ), vastgoed (Unifore & Lenferink Groep) en ondernemers (de twee in dit gebied aanwezige winkeliersverenigingen) van belang om deze zorg aandacht te geven.

### Verblijfswaarde door compleet food aanbod, groenvoorziening en zitplaatsen

Het centrum is bepalend voor de regionale positie van Etten-Leur als geheel. Gezien de trends met betrekking tot non-food en de positie van centra als Etten-Leur is food een belangrijke drager voor een blijvend sterk totaalaanbod in het centrum. Voor een nog grotere aantrekkingskracht aanvullend op de sterk gewaardeerde praktische facetten van het centrum adviseren we daarnaast in te zetten op meer groenvoorzieningen in dit gebied en daarnaast ook te kijken naar het uitbreiden van het aantal zitplaatsen.

*Voor een uitgebreidere omschrijving waar men aan kan denken met een compleet foodaanbod en groenvoorziening zie de volgende twee pagina's.*





# Compleet foodaanbod van belang

## Een compleet Foodaanbod van belang voor toekomstbestendige Centra

Met de compleetheid in food bedoelen we een ruime keuzevrijheid voor bezoekers door naast de supermarkten ook een divers aanbod van foodspeciaalzaken te hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kaas- en notenwinkels, groentespeciaalzaken, stadsboeren, buitenlandse specialiteiten als aanvulling op een sterke basis door supermarkten. Dergelijke zaken bieden ook vaak kant- en klaarmaaltijden aan en de mogelijkheid om ook ter plekke verse producten te eten en drinken in de vorm van een bescheiden horeca-functie.

Dit completeert het aanbod, maar ook de belevingswaarde van het centrum. Een sterke foodpositie van centra vormt de basis voor bezoek aan non-food winkels. Hoe completer dus het foodaanbod is in Etten-Leur, hoe sterker ook de basis is voor de non-food winkels.





# Verhogen belevingswaarde door meer groen in het centrum

**Een aantrekkelijke groenvoorziening als belangrijkste oplossing voor een minder ‘stenig’ centrum**

In zowel eerdere visies als in gesprekken met stakeholders komt naar voren dat in het zakelijke, stenige centrum van Etten-Leur er meer ingezet kan worden op de belevingswaarde door groenvoorziening. Er zijn verschillende opties toegespitst op verschillende zones, zo kan er in aanloopgebieden gedacht worden aan entreegroen in combinatie met fietsparkeervoorzieningen. Daarnaast kan er op marktplaatsen en open centrumplekken gebruik gemaakt worden van verplaatsbare boompjes (als olijfbomen) op plaatsen waar ook weekmarkten en evenementen georganiseerd worden aangevuld met wat meer permanente gras- en bosplekjes, seizoensgebonden *hanging baskets* en bloemterrassen inclusief zitmogelijkheden.





## Denkrichting Markt, Raadhuisplein, Oderkerkpark en aanloopstraatjes

Dit gebied heeft een kwalitatief goede uitstraling door het Raadhuisplein, Markt en Oderkerkpark met veel horecagelegenheden en groen

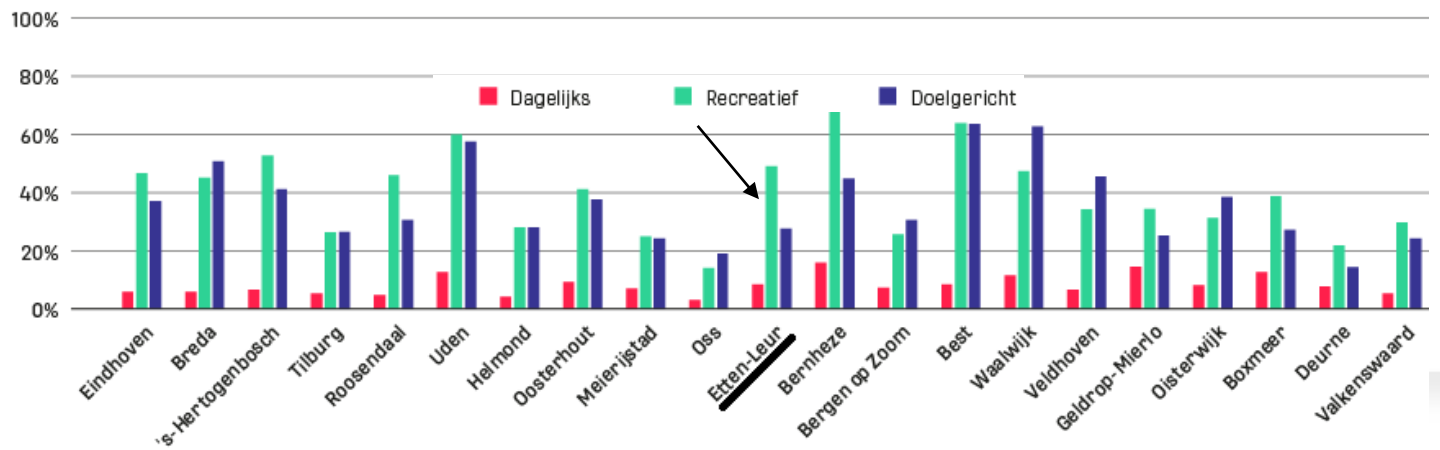
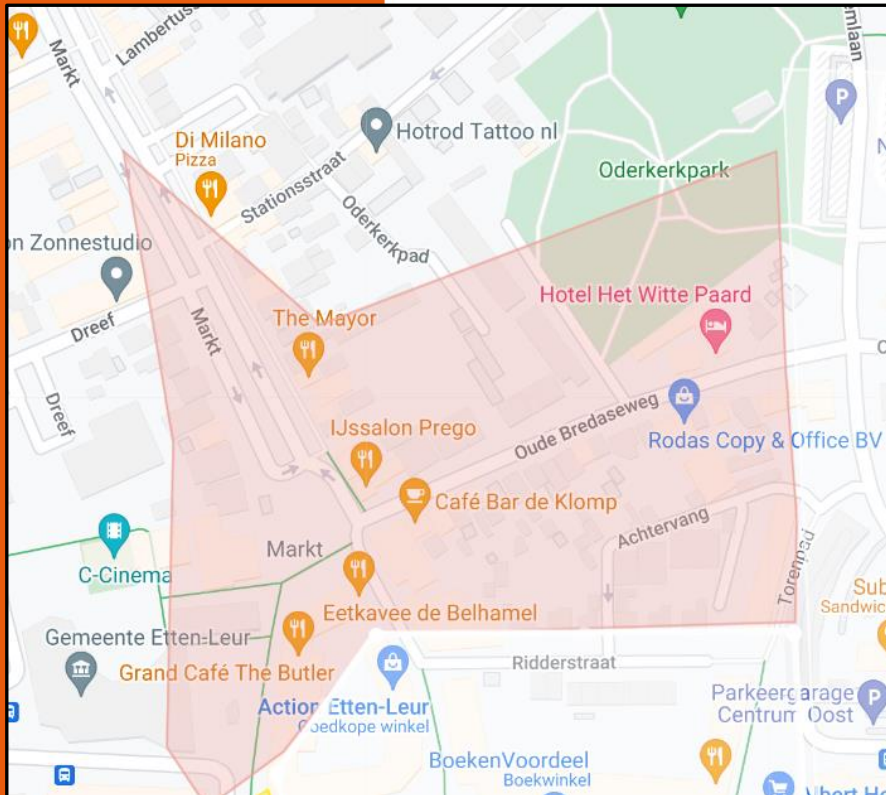
### Verblijfswaarde door horeca en aanvullende voorzieningen

Bij verblijfswaarde hoort naast een compleet aanbodportfolio van (non)foodwinkels ook een aantrekkelijk horeca aanbod aangevuld met andere functies (bijvoorbeeld sport, cultuur). Zoals uit het *Koopstromenonderzoek Noord-Brabant 2021* (tabel hieronder) te zien is heeft Etten-Leur, zeker gezien de relatieve grootte t.o.v. andere grote Brabantse steden, een sterke traffic als het aankomt op 'recreatieve' stromen.

Als uitgangspunt voor met name dit gebied kan er ingezet worden op structurele samenwerking met KHN

Etten-Leur, Weekmarkt, gemeente (afdeling toerisme & recreatie), cultuur- en regionale toeristische organisaties. In dit structurele overleg zouden ook zaken omtrent de invulling van het Oderkerkpark besproken kunnen worden.

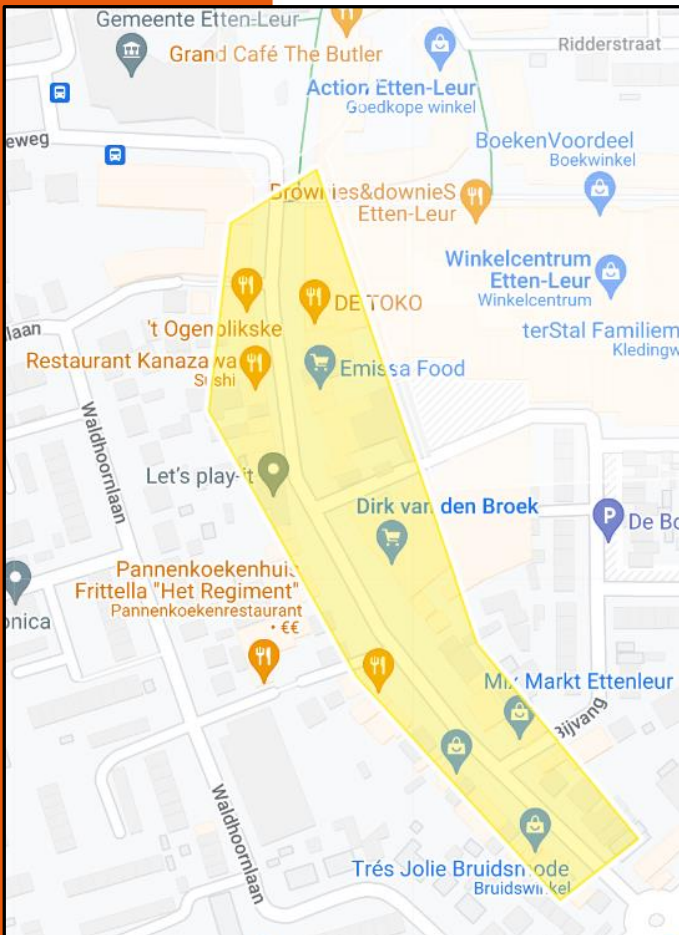
Aanvullende voorzieningen die deze recreatieve stroom faciliteren, als fiets-oplaadpunten, kunnen op een actiepuntenagenda geplaatst worden om de bovengenoemde structurele samenwerking ter behoeve van de ontmoetingsfunctie actief vorm te geven.





## Denkrichting Bisschopsmolenstraat en Passage

Dit gebied is tegelijkertijd centrumstraat met eigen gezicht als aanloopstraat naar het centrum als onderdeel met veel groen.



### Mix van functies

De Bisschopsmolenstraat kent in het centrumdeel een groene, speelse aanloop naar de rest van het centrum. Maar deze straat is meer dan alleen een aanloopstraat. De Bisschopsmolenstraat is een creatief stukje Etten-Leur met een uitgebreide mix van functies en architectuur. Ondernemers hier geven aan dat ze bezoekers trekken van ver buiten Etten-Leur. De Molenpassage met supermarkt Dirk en enkele aantrekkelijke nieuwe ondernemers wordt actief beheerd door verschillende eigenaren. Voorbij de passage naar het zuiden worden voorzieningen minder belangrijk, en neemt de woonfunctie toe.

In zowel de bestemmingsplannen als de positionering (marketing) van deze straat is het verstandig om de mix van functies en openstaan voor startende ondernemers als uitgangspunt te nemen.

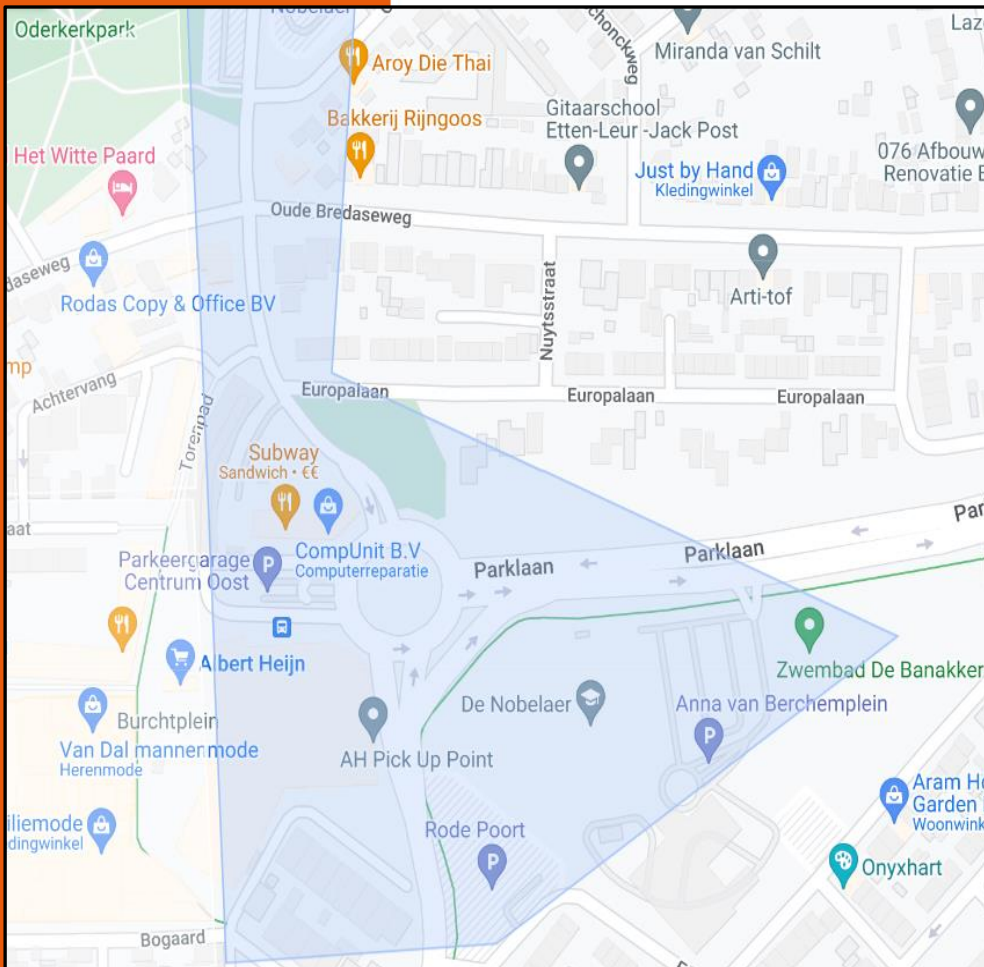
### Transformatie en organisatie

Met name in het deel voorbij de passage zou natuurlijke transformatie naar wonen een mogelijkheid kunnen zijn. Indien hiervoor wordt gekozen moeten afspraken gemaakt worden over aantallen bouwlagen en parkeereisen om dit mogelijk te maken. Een transformatieplan zou hierbij kunnen helpen.

Naast transformatie is het van belang dat er wordt ingezet op organisatie in dit gebied. Veel van de activiteiten waar de Bisschopsmolenstraat en Molenpassage op dit moment zijn aantrekkingskracht aan te danken heeft komen van de inzet van individuele, vrijwillige ondernemers. In gesprekken is naar voren gekomen dat er interesse is in een BIZ. Als basis is organisatie op zichzelf van belang als vertegenwoordiging naar de rest van het centrum toe.

## Denkrichting Burchtplein en Torenpad

Oostelijk aan het winkelcentrum is dit gebied kansrijk als toekomstige favoriete ontmoetingsplek



### Verbinding tussen het centrumgebied en cultuurhuis De Nobelaer/ zwembad De Banakker

Er zijn kansen om in dit gebied de openbare ruimte aantrekkelijk in te richten. Dit aangezien het grenst aan het winkelgebied en tegelijkertijd de verbindende zone is tussen de schouwburg, cultureel centrum de Nobelaer en zwembad De Banakker. Met de Gouden Driehoek van stakeholders kan bedacht worden wat voor mogelijkheden er zijn voor projecten om dit aanloopgebied voor dag-avond bezoek aantrekkelijker te maken. Dit aansluitend op de visie van Etten-Leur als favoriete ontmoetingsplek.

### Ruimte voor horecagelegenheden en aantrekkelijke routing

Er zal bekeken moeten worden wat voor type (horeca)ondernemers er passen in dit gebied voor de bovengenoemde gebiedsontwikkeling.

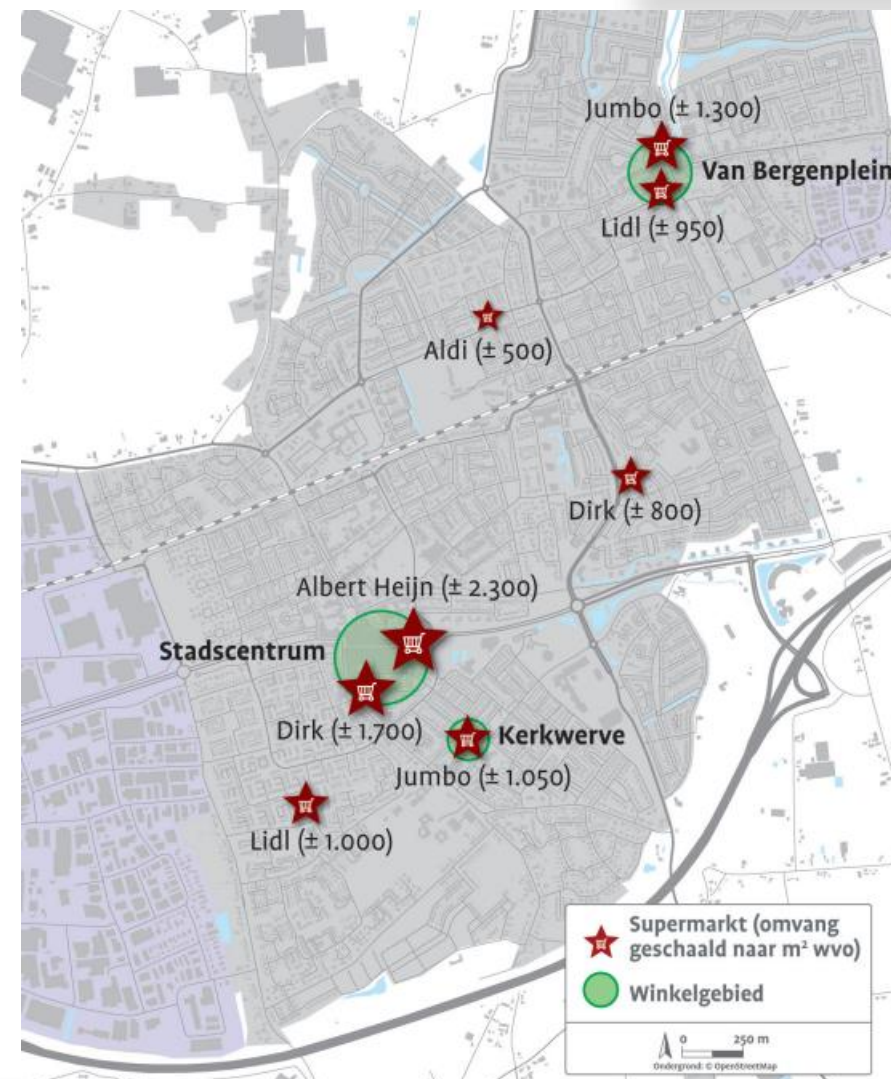
Daarnaast zijn aantrekkelijke groenvoorziening en routing aandachtspunten voor de ontwikkeling van dit gebied.

## Denkrichting Etten-Leur & wijkcentra

### Samenhang centrum met wijkcentra: Van Bergenplein en Kerkwerve

Het centrum is de drager voor de regionale positie van Etten-Leur en moet zorg dragen voor een sterke binding van de bevolking aan Etten-Leur. Dat vraagt een compleet food aanbod en een sterk non-food en horeca aanbod, in combinatie met andere functies als cultuur, sport, zorg en wonen. Door in te zetten op een centrummarketingplan kunnen we klantreis in de binnenstad verbeteren.

In tegenstelling, de twee wijkcentra: Van Bergenplein en Kerkwerve hebben een verzorgende functie voor de directe omgeving; solo gevestigde supermarkten hebben alleen een aanvullende rol op de verzorgingsstructuur. Zie hiervoor de Koopstromendata in de bijlage. Het is belangrijk om aan te kaarten dat in alle centra ingezet moet worden op verblijfswaarde, o.a. door groenvoorzieningen, zitplaatsen, maar dat het verschil in functie tussen de centra betekent dat ieder centrum een eigen aanpak en traject verdient. Binnen het organiserend vermogen van ondernemers in de centra is het ook belangrijk dat verduurzaming van deze werklocaties op de agenda staat, waarbij er middelen vrij worden gemaakt om in publiek-private samenwerking duurzaam te herontwikkelen. Een uitvoeringsplan voor de wijkcentra wordt in een separaat participatietraject opgesteld.





## Advies mogelijke actielijst

Om te komen tot een gezamenlijke visie met uitvoeringsprogramma kan het helpen om al een idee te hebben van het soort acties waar aan gedacht kan worden om mee aan de slag te gaan. Naast de denkrichtingen per zone adviseert Stichting CLOK om onderstaande acties op te pakken. Dit is een advies. De uiteindelijke agenda wordt in participatie opgesteld en moet vooral gedragen worden door diegenen die hem uit moeten voeren.

- 🕒 Kwartiermaken m.b.t opzetten centrummanagement inclusief structurele overlegvorm kopgroep Gouden Driehoek
- 🕒 In de toekomst geen/beperkt uitbreiding van supermarkten en/of grote foodondernemers buiten het centrum mogelijk maken. In plaats daarvan inzetten op completeren foodaanbod in het centrum met foodspeciaalzaken. Inclusief inventariseren of en hoe randvoorwaarden supermarkten met visie op parkeren gecombineerd kan worden.
- 🕒 Onderzoeken(Uitzoeken) of parkeerplaatsen voorzien in behoeften voor centrumbezoekers en bewoners rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen.
- 🕒 Inventariseer (naast behoefte aantallen parkeerplaatsen) de mogelijkheden om de parkeergarage aantrekkelijker te maken bij entree, met signing- en centrum info in de parkeergarage, met verlichting, met sfeer, met veiligheid (gladheid vloeren)
- 🕒 Inventariseer mogelijkheden om aantrekkelijke reclame aan te brengen: dit biedt kans voor extra opbrengsten, bijvoorbeeld t.b.v. centrummanagement.
- 🕒 Groenbakken (of andere groenvoorzieningen) plaatsen op 'stenige' gebieden, met name Raadhuisplein, Markt en Hof van den Houte, inclusief doorkijkstraatjes.
- 🕒 De weekmarkt (woensdagochtend op Raadhuisplein) meenemen in de herontwikkeling c.q. versterking centrumontwikkeling.
- 🕒 Opzetten horeca-agenda inclusief jaarlijks onderzoek naar horecastromen als onderdeel van monitor centrumbezoek Etten-Leur.
- 🕒 Duidelijkheid creëren t.b.v. vergunningsverlening m.b.t. (wat betreft) de mogelijkheden tot functies en bouwlagen in bepaalde gebieden.
- 🕒 Meten is weten via 1) jaarlijkse bezoekersmonitor met waardering, gedrag en herkomst en 2) continu telling bezoekers

# Beknopte SWOT-analyse

4

Bijlagen

## Sterktes

- De leegstand is relatief laag
- Het winkel aanbod is vrij compleet, met noodzakelijk en onderscheidend aanbod en een compact kerncentrum dat deels is overdekt
- Parkeren is grotendeels overdekt en direct bij de winkels. Het aantal parkeerplaatsen is ruim
- Goede bereikbaarheid
- Vaste groep bezoekers uit groot gebied buiten Etten-Leur (Zeeland-Rotterdam-Tilburg), zowel uit ervaring van winkeliers als koopstromenonderzoek

## Zwaktes

- Er ontbreekt groen en verblijfswaarde. Het centrum is zakelijk en stenig. Dit geldt zowel voor de entrees als voor het binnengebied
- Meer 'meten is weten' is nodig, over de klanten van het centrum, eventuele verbeterpunten en ontwikkelingen daarin
- 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
- Een helder perspectief voor alle centrumdelen ontbreekt
- Organiserend vermogen/ samenwerking ondernemers als één centrum.

## Kansen

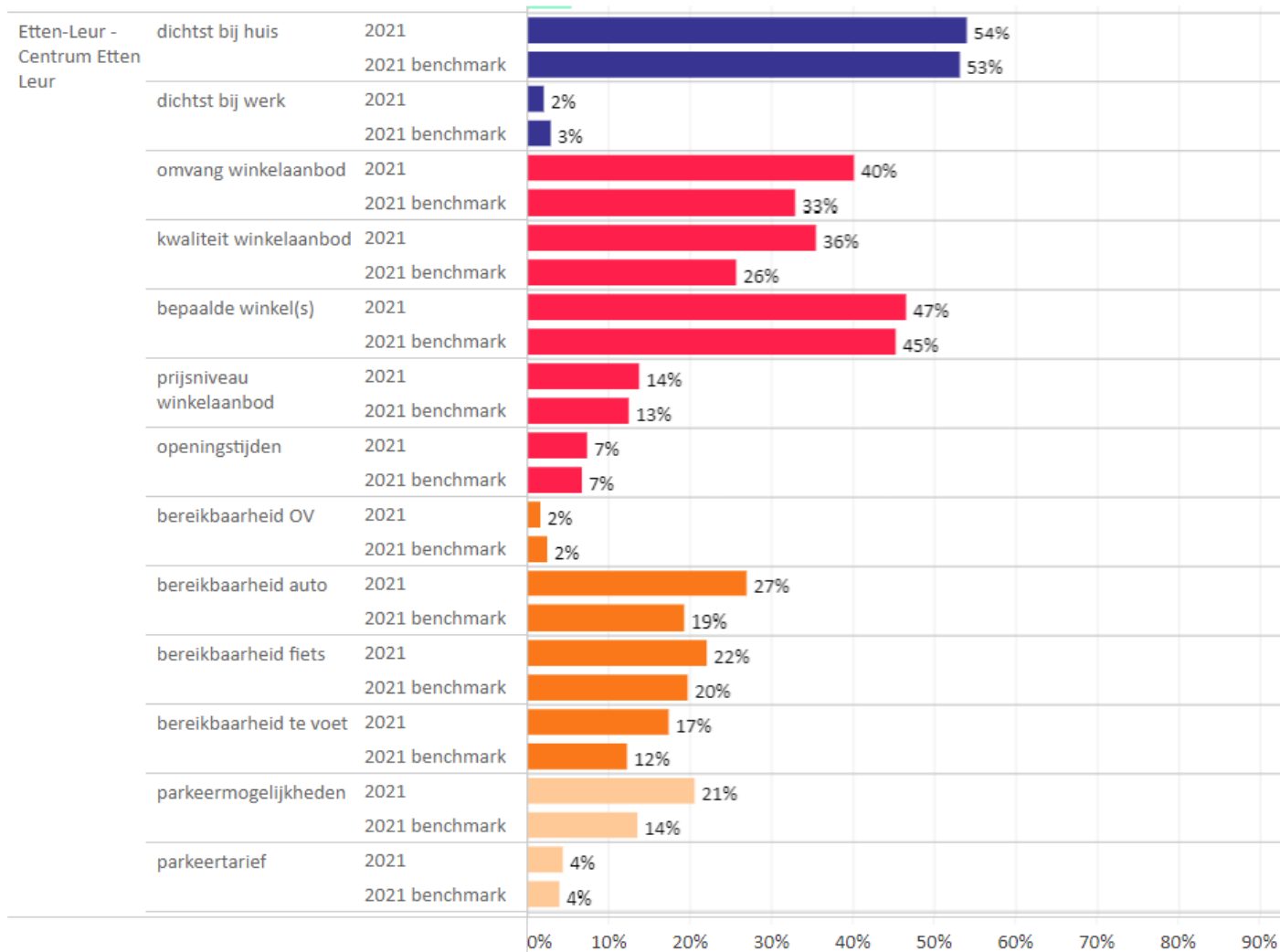
- Inzetten op compleet food aanbod ter versterking van het hele centrum
- Het maken van een horeca agenda & samenwerken met regionale toeristische organisaties met KHN Etten-Leur (groeierende Van Gogh toerisme, de verbinding met cultuur door onder andere cultuurcentrum, bibliotheek)
- Optimaliseer de klantreis door klanten een goed gevoel te geven via online zichtbaarheid en samenwerking, bij de entrees, met parkeren en fiets-oplaadpunten op goede locaties. Denk hierbij aan de entreezones
- Inzet op centrummanagement met integrale centrumagenda.

## Bedreigingen

- Belemmeringen voor bezoekers tijdens de bouwperiode nieuwe woningen overdekte deel. Een jarenlange 'bouwput' zou kunnen leiden tot structureel verlies van traffic van vaste klanten.
- Winkels stoppen door veroudering centrum, onzeker perspectief
- Het stoppen van ondernemers met onderscheidende winkels verlaagd USP voor bezoekers van buitenaf
- Food positie centrum niet sterk genoeg
- Geen initiatief voor concrete stappen om tot centrummanagement te komen, inclusief structurele samenwerking Gouden Driehoek.



# Bijlage: KSO Data 2021



Hier links zijn de bezoekersmotieven om naar het centrum van Etten-Leur te komen te zien van 2021, afgezet als benchmark t.o.v. het gemiddelde van vergelijkbare centra uit het onderzoek.

Wat opvalt is dat met name de omvang en kwaliteit (lees: onderscheidend) aanbod van winkels, met daarnaast bereikbaarheid met de auto en bijbehorende parkeervoorzieningen de belangrijkste redenen zijn om naar het centrum van Etten-Leur te komen.

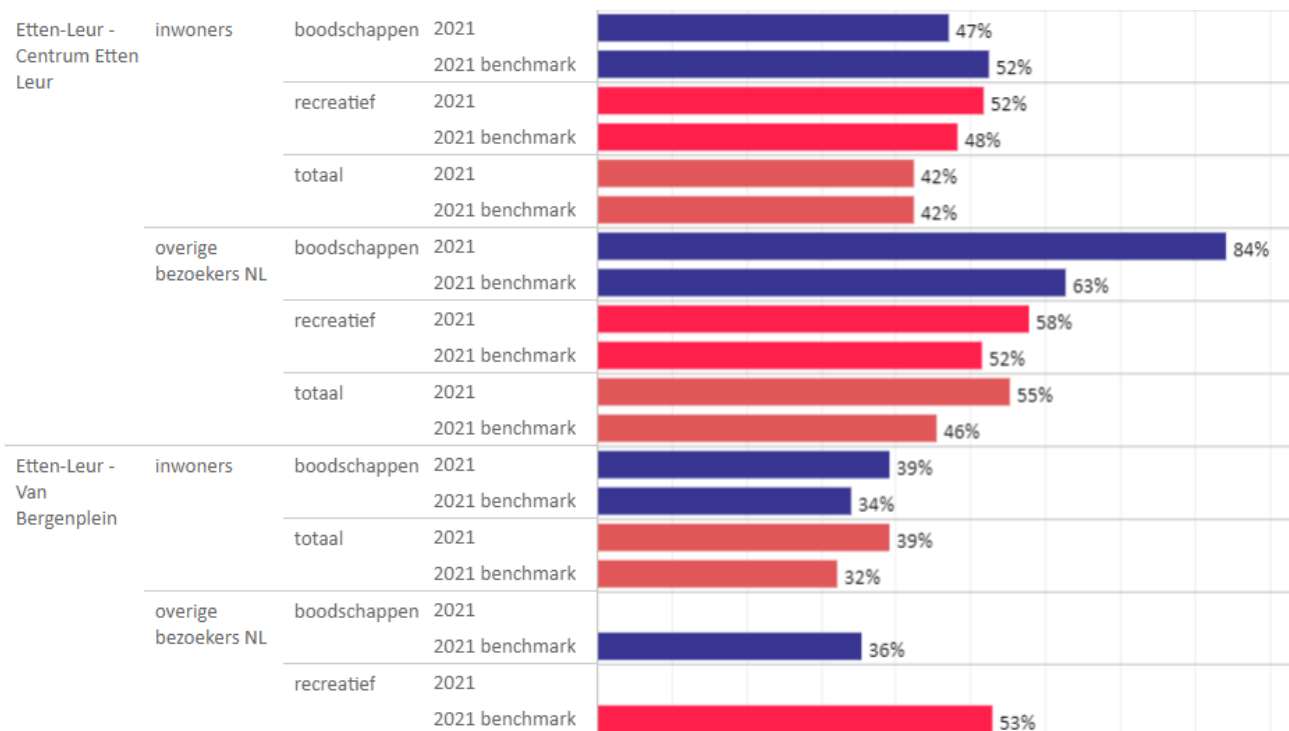
# Bijlage: KSO Data 2021

|                                       |                         |                |     |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------|-----|
| Etten-Leur -<br>Centrum Etten<br>Leur | aanbod horeca           | 2021           | 8.0 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.3 |
|                                       | aanwezigheid<br>groen   | 2021           | 6.5 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 5.9 |
|                                       | bereikbaarheid<br>auto  | 2021           | 8.4 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.3 |
|                                       | bereikbaarheid<br>fiets | 2021           | 8.7 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 8.4 |
|                                       | bereikbaarheid<br>OV    | 2021           | 8.2 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.3 |
|                                       | faciliteiten            | 2021           | 7.0 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 5.4 |
|                                       | netheid                 | 2021           | 7.7 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.0 |
|                                       | parkeren auto           | 2021           | 8.3 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.1 |
|                                       | sfeer,<br>uitstraling   | 2021           | 7.6 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 6.6 |
|                                       | stallen fiets           | 2021           | 8.2 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.2 |
|                                       | totaal                  | 2021           | 7.9 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.1 |
|                                       | veiligheid              | 2021           | 7.9 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 7.2 |
|                                       | winkelaanbod            | 2021           | 7.8 |
|                                       |                         | 2021 benchmark | 6.8 |

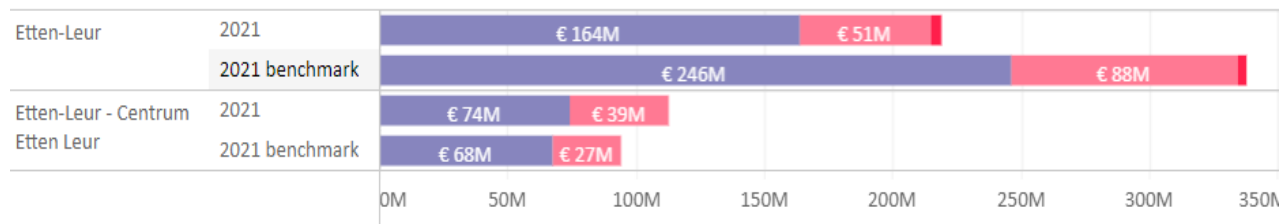
Hier links is de waardering van deze bezoekers van het centrum Etten-Leur te zien, afgezet als benchmark t.o.v. het gemiddelde van vergelijkbare centra uit het onderzoek.

Er kan op basis van deze data geconcludeerd worden dat het over het algemeen erg goed gaat in het centrum van Etten-Leur t.o.v. vergelijkbare centra. Elk onderdeel scoort hoger dan gemiddeld, met name *faciliteiten, bereikbaarheid auto, parkeren auto, stallen fiets en winkelaanbod*.

# Bijlage: KSO Data 2021



Bestedingen totaal (€)



Deze tabel laat voor zowel het **centrum** als het **van Bergenplein** (Kerkwerve niet onderzocht in KSO) het aandeel van bezoekers zien wat ofwel inwoners uit Etten-Leur zelf, of overige bezoekers van buitenaf, wederom afgezet tegen vergelijkbare gemiddelden.

Er kan op basis van deze data geconcludeerd worden dat het centrum een **bovengemiddeld regionale verzorgingsfunctie** heeft, zowel op dagelijkse boodschappen als recreatieve uitjes. Het Van Bergenplein heeft daarentegen een strikt **wijkverzorgende functie**, met geen bezoekers van buitenaf.

Wat hieronder opvalt is dat Etten-Leur als geheel ondergemiddeld scoort op bezoekersbestedingen, maar daarbinnen het centrum juist weer bovengemiddeld, met name door toevloeiing van buitenaf (blauw: binding, rood: toevloeiing)