

Gemeente Waalwijk Centrumvisie



Gemeente Waalwijk Centrumvisie

Opdrachtgever:

Gemeente Waalwijk

Contactpersoon:

Mevrouw O. Renders
De heer M. van Rossum

Projectteam DTNP:

De heer T. Wissink
De heer P. Bos

Projectnummer:

2399.1222

Datum:

27 oktober 2023

Foto's titelpagina en hoofdstukblad 1 en 2:

Beeldbank gemeente Waalwijk

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Context en analyse

1.1	Aanleiding, doel en proces actualisatie	2
1.2	Centrumvisie 2017 en addendum 2020	4
1.3	Momentum voor centrum	5
1.4	Ontwikkeling publiek programma sinds 2017	7
1.5	Centrum in transitie	10

Positionering Waalwijk-Centrum

2.1	Ontwikkeling middelgrote centrumgebieden	13
2.2	Uitgangspositie Waalwijk-Centrum	15
2.3	Ambitie	17
2.4	Indicatief programma passend bij ambitie	20
2.5	Samenhang De Els en historische T-structuur	21

Toekomstvisie

3.1	Gewenste ruimtelijk-functionele structuur	23
3.2	Kader wenselijke herontwikkeling De Els	27
3.3	Profilering aanloopstraten	30
3.4	Groen verblijfsgebied om Krophollercomplex	37

Uitvoeringsagenda

4.1	En nu samen doorpakken!	40
-----	-------------------------	----

Bijlage

Bijlage 1	Analyses toekomstig programma	48
Bijlage 2	Enquête	52

INHOUD

Context en analyse



1.1 Aanleiding, doel en proces actualisatie

In 2017 stelde de gemeente Waalwijk een visie voor haar hoofdcentrum vast, waarin scherpe keuzes werden gemaakt. Zes jaar later is er veel gebeurd en veranderd. Zijn de keuzes uit 2017 nog actueel?

Aanleiding en doel

De voorgaande centrumvisie werd vormgegeven in 2016, tijdens de faillissementsgolf onder winkelbedrijven als V&D. In die hectische tijd voor de winkelsector was ook in Waalwijk grote leegstand ontstaan. Het centrum van Waalwijk moest compacter én aantrekkelijker worden, om deze leegstandsproblematiek onder controle krijgen. Dat betekende scherpe keuzes over de grenzen van het toekomstige 'winkelcircuit'.

De afgelopen jaren is er hard gewerkt, en met resultaat. Zo is onder andere het Raadhuisplein vernieuwd en is veel winkelruimte naar woonruimte getransformeerd. Nu is het tijd voor de volgende stap naar een toekomstbestendig en kwalitatief aantrekkelijk gebied. Daarvoor is in 2022 al een eerste stap gezet met het Stedenbouwkundig Masterplan voor het stadscentrum. Nu de transformaties op gang komen en de herontwikkeling van De Els steeds concreter wordt, is er ook behoefte aan een actuele ruimtelijk-functionele visie: hoe groot

is het centrum in de toekomst en welke delen hebben daar welke functie?

Doel is dan ook te komen tot een actualisatie van de ruimtelijk-functionele centrumvisie uit 2017 en een nieuw uitvoeringsprogramma voor de komende periode.

Proces

Om tot de centrumvisie te komen zijn allerlei betrokkenen geraadpleegd. Allereerst heeft er een gespreksronde plaatsgevonden met relevante sleutelinformatanten, zodat kennis over bijvoorbeeld woningbouw, jongeren en marktinitiatieven boven tafel kwam. Daarnaast zijn er drie discussiebijeenkomsten georganiseerd met een projectgroep voor de centrumvisie, met daarin ondernemers, vastgoedeigenaren, woningstichting en vertegenwoordigers van de cultuursector. Op 12 juli 2023 is aan de hand van interactieve informatiepanelen op de warenmarkt van Waalwijk-Centrum gesproken met bezoekers van het centrum. Daarnaast hebben ruim 100 respondenten een digitale enquête over het centrum volledig ingevuld (circa 200 deelnemers totaal).

Omgevingsvisie en Detailhandelsvisie

Gelijktijdig met de centrumvisie wordt ook de detailhandelsvisie voor de gemeente geactualiseerd. In de detailhandelsvisie wordt Waalwijk-Centrum als het hoofdcentrum binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur gepositioneerd. In de detailhandelsvisie wordt specifiek ingegaan op trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt. Die context kadert de keuzes in deze centrumvisie.

Voorliggende centrumvisie fungeert daarnaast als ingrediënt voor de op handen zijnde Omgevingsvisie van de gemeente Waalwijk.



In gesprek over het centrum op de warenmarkt

Verhouding tot Stedenbouwkundig Masterplan

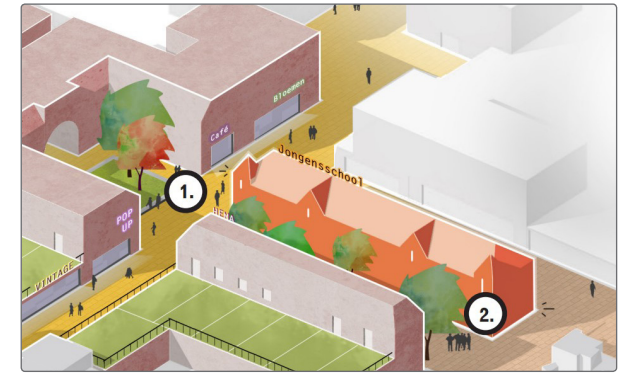
In 2022 is het Stedenbouwkundig Masterplan vastgesteld door de gemeente Waalwijk. Dit masterplan schetst een ruimtelijk toekomstbeeld voor het stadscentrum, en gaat onder andere over waar verdichting plaats kan vinden, en waar groen toegevoegd en bereikbaarheid verbeterd kunnen worden.

In het Masterplan is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt van de keuzes in de meer ruimtelijk-functionele, en daarmee ook economisch gemotiveerde centrumvisie uit 2017. Het Masterplan uit 2022 schetst dus hoe de transitie van winkelcentrum naar gemengd centrum ruimtelijk tot uiting kan komen. Volgend uit die visies zijn er verschillende ruimtelijke ingrepen waar momenteel aan wordt gewerkt (bijv. De Els, Noordelijke stadsentree, inrichting Grotestraat-oost, etc.).

Voorliggende centrumvisie is een actualisatie van de centrumvisie uit 2017. De nadruk ligt hier dan ook op het toekomstbestendig functioneren van het publieksgerichte gebied. Omdat voor het goed functioneren van het toekomstige centrum meer dan alleen de invulling van de plint van belang is (verblijfskwaliteit, bereikbaarheid, routing, doelgroepen, etc.), en deze visie weer actueler is dan het Masterplan, biedt deze actualisatie

van de centrumvisie ook inspiratie op randvoorwaardelijke aspecten als inrichting (o.a. paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4).

Voorstellen op dit meer stedenbouwkundige vlak zijn aanvullend of aanscherpend aan het vastgestelde Stedenbouwkundig Masterplan.



Masterplan: impressie vrijmaken jongensschool (Palmbout)



Stedenbouwkundig Masterplan in vogelvucht (Palmbout)

1.2 Centrumvisie 2017 en addendum 2020

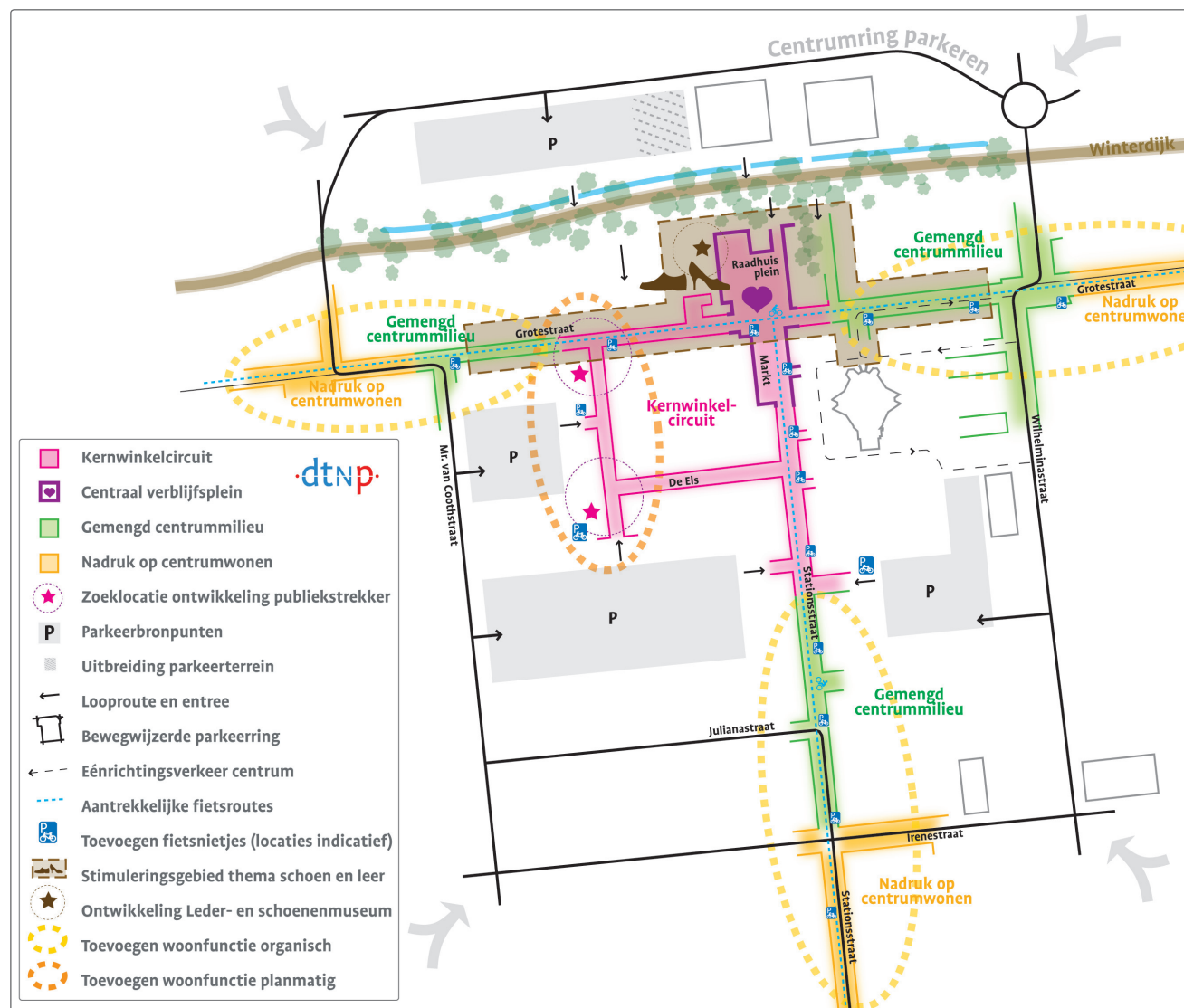
In de centrumvisie uit 2017 werd geconstateerd dat de streekfunctie van het centrum van Waalwijk sterk was afgenomen. Het centrum trok minder bezoekers dan voorheen en er was veel leegstand.

Om het centrum structureel te verbeteren en toekomstbestendig te maken, werd ingezet op een compactere centrumopzet, met een sterkere aantrekkingskracht op bezoekers. Zo werd onder andere ingezet op een versterking van de boodschappenfunctie in De Els, op een aantrekkelijker Raadhuisplein voor de verblijfsfunctie en op het nadrukkelijker uitdragen van het thema schoenen en leer, met o.a. een museum. Aan de randen van het centrum werd medewerking verleend aan transformatie van overtollige winkelmeters naar woningen.

Addendum

In de visie van 2017 liep het kernwinkelcircuit in de Stationsstraat tot aan de Julianastraat, onder voorbehoud van de komst van een trekker in dat gebied (oude Kruidvat-locatie). In 2020 is geconstateerd dat die ambitie niet meer realistisch was, en is het gebied tussen Unnaplein en Julianastraat als 'gemengd centrummilieu' aangemerkt, met een nog compacter kernwinkelcircuit tot gevolg.

Addendum Centrumvisie 2020



1.3 Momentum voor centrum

De visie uit 2017 heeft uitvoering gekregen, en dat wordt gezien. Ongeveer 7 van de 10 inwoners vindt dat het centrum van Waalwijk de laatste vijf jaar in het algemeen sterk/enigszins verbeterd is^a. Er is een voelbaar positief gevoel over het centrum en over de toekomst daarvan.

Zichtbare ingrepen en verbeteringen

Meest in het oog springen de ingrepen die gedaan zijn in de gebouwde omgeving en publieke ruimte. De herinrichting van het Raadhuisplein en de Markt wordt door 84% van de inwoners genoemd als reden voor de verbeterde sfeer en uitstraling in het centrum^a. Met de komst van het Schoenenkwartier en de warenmarkt is de algehele levendigheid van deze plek in het hart van het centrum verbeterd. Via de nieuwe noordelijke stadsentree is de centrumbezoeker vanaf het parkeerbronpunt aan de Taxandriaweg in een oogwenk op deze aantrekkelijke plek.

Op een aantal plekken in het centrum zijn er al kleinschalige vergroeningsingrepen zichtbaar, zoals bij de panden van Van Dijk en Kruidvat. Het centrum krijgt hierdoor direct een vriendelijkere uitstraling.

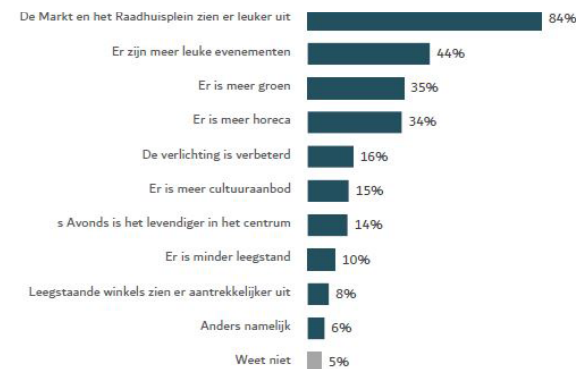
^a Inviator (december 2022), Onderzoeksrapport Centrumontwikkelingen Waalwijk.

Aan de randen van het publiekshart zijn veel leegstaande winkelpanden getransformeerd naar woningen. De extra inwoners zorgen dagrond voor activiteit in het centrum, en de uitstraling van het centrum is verbeterd door de afgenomen leegstand.

Organisatiegraad en toekomstplannen

Minder zichtbaar, maar minstens net zo belangrijk, is de verhoogde organisatiegraad in het centrum. Centrumondernemers werken met de oprichting van de BIZ nog nauwer samen, en beschikken ook over meer financiële slagkracht om bijvoorbeeld evenementen of een sfeervolle aankleding te organiseren.

De verhoogde organisatiegraad is ook merkbaar bij de planontwikkeling voor De Els. Hier hebben ondernemers, gemeente en vastgoedontwikkelaars elkaar inmiddels gevonden in een gezamenlijk toekomstbeeld. Hiervoor is reeds succesvol de WBI-subsidie (Rijkssubsidie) binnengehaald. Het streven is om ook vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden nog een financiële bijdrage te ontvangen, zodat de mooie plannen eindelijk écht van de grond kunnen komen. Ook de provincie is nadrukkelijk aangehaakt bij de planontwikkeling.



De meest genoemde opmerkingen hebben betrekking op:
- sfeerelementen zoals fontein en bankje;
- renovatie van panden en straten en het Schoenenkwartier;
- Het compactere centrum door transformatie naar wonen aan de randen.

Redenen verbetering sfeer en beleving centrum^a

Waalwijk krijgt circa € 2,9 miljoen van het Rijk voor bouw van circa 350 woningen bij winkelcentrum De Els



De herontwikkeling van De Els komt op stoom



↓
Winkelleegstand werd wonen



↓
Raadhuisplein fraai heringericht



↓
Warenmarkt weer terug in centrumhart



1.4 Ontwikkeling publiek programma sinds 2017

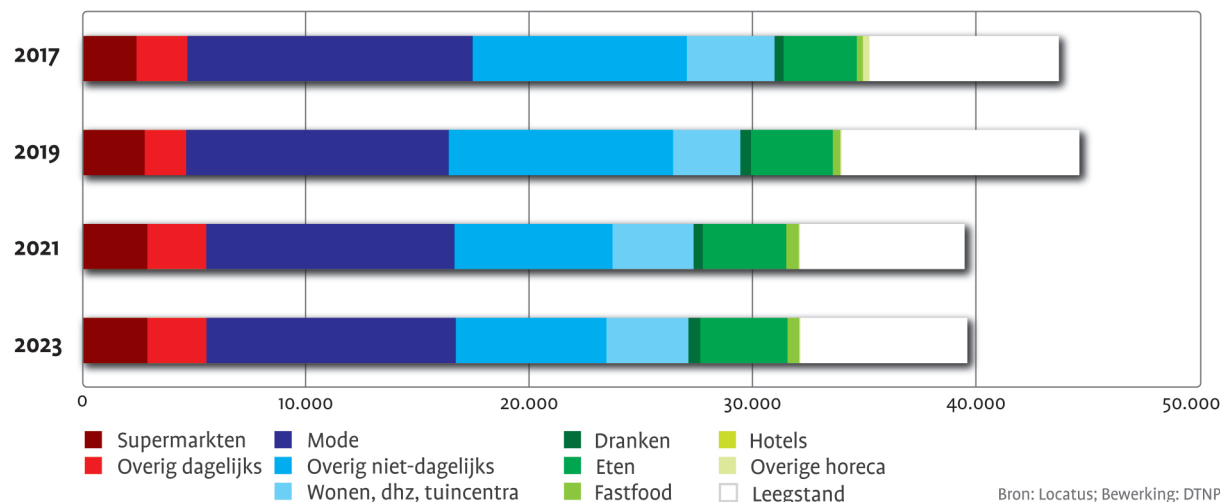
De afgelopen jaren is het centrum duidelijk compacter geworden door transformatie van winkelruimte aan de randen. Dit blijkt ook uit de cijfers.

Programmatische ontwikkeling centrumgebied

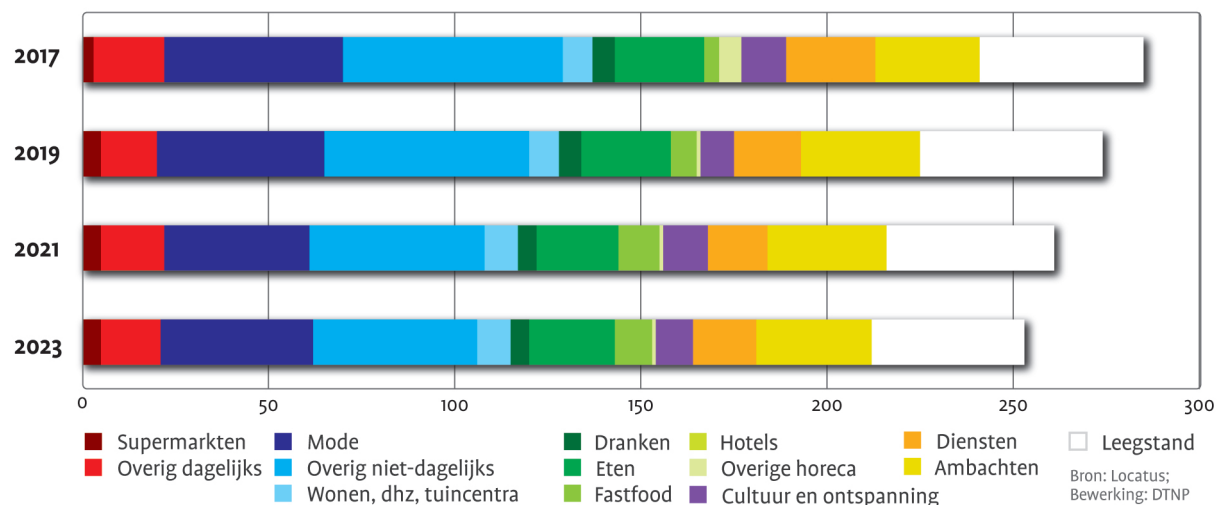
In 2017 is een inschatting gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het centrumprogramma richting 2025 bij uitvoering van de visie. Op een aantal punten is die inschatting reeds uitgekomen:

- Sinds 2017 is het niet-dagelijkse winkelaanbod verder afgenomen, namelijk met ± 20 winkels (18%) en ± 4.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) (18%).
- Sinds 2017 is het horecaaanbod in oppervlakte toegenomen met ± 800 m² wvo, vooral aan het Raadhuisplein. Het aantal zaken bleef om en nabij gelijk.
- Het Schoenenkwartier is verwezenlijkt aan het Raadhuisplein, waardoor het culturele centrumprogramma is verrijkt.
- Binnen de ruimere centrumcontour zijn er circa 400 woningen toegevoegd.

Ontwikkeling publieksgericht aanbod centrum Waalwijk in m² wvo



Ontwikkeling publieksgericht aanbod centrum Waalwijk in aantal verkooppunten



Op één belangrijk punt is de voorspelling/ambitie uit 2017 niet uitgekomen: er is geen derde volwaardige centrumsupermarkt toegevoegd.

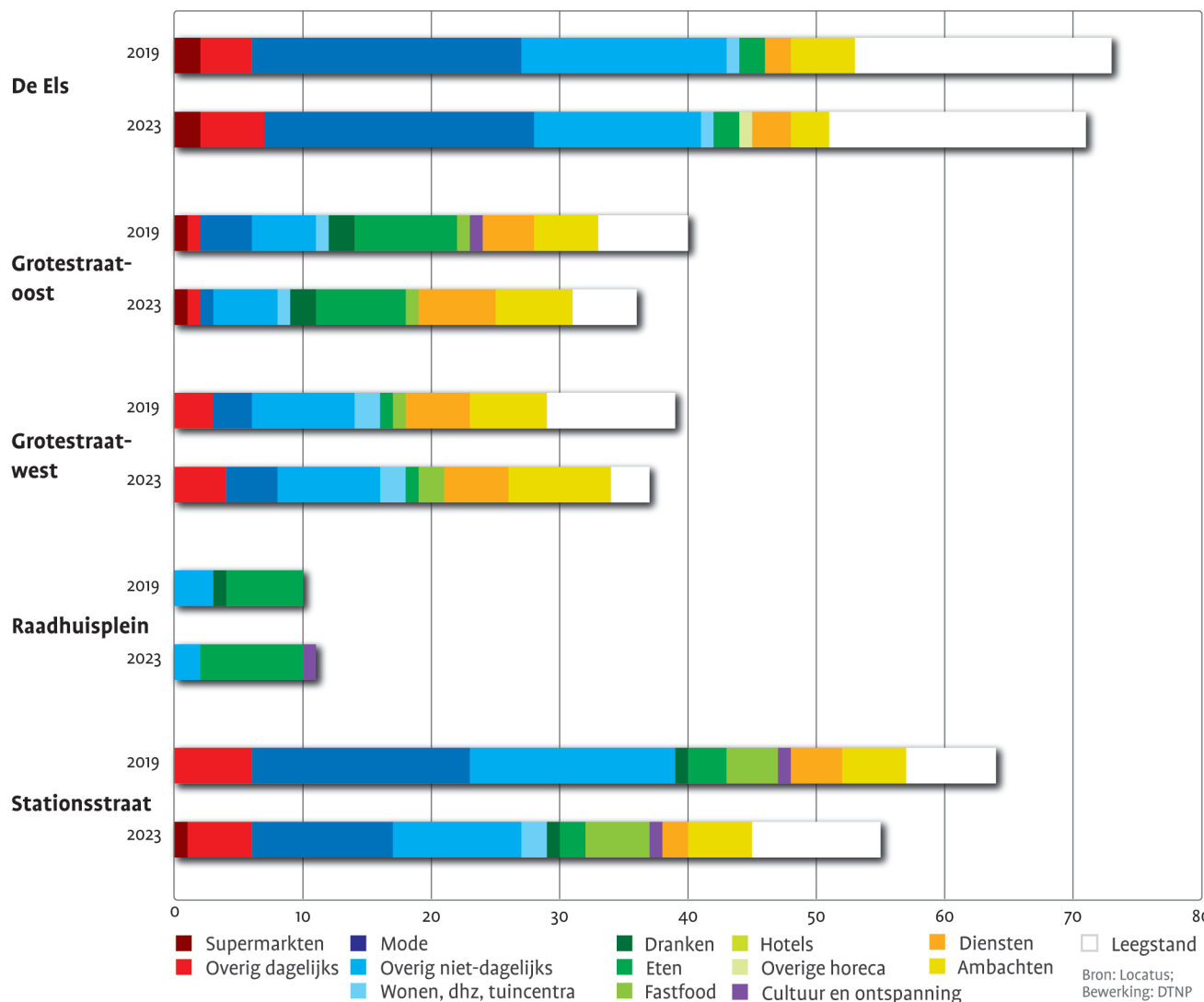
Het dienstenaanbod in het centrum nam af, terwijl het ambachtanaanbod iets toenam.

Zoals op veel plaatsen is de aanbodontwikkeling sinds de coronacrisis enigszins 'bevroren'. Factoren als de steunmaatregelen hebben hieraan bijgedragen. Meer hierover in hoofdstuk 2.

Leegstand

In 2019 piekte de leegstand met circa 50 panden, van samen ± 10.600 m² wvo. De huidige leegstand is met circa 45 panden, van samen 7.500 m² wvo, nog altijd aanzienlijk. Echter, deze cijfers doen onvoldoende recht aan de transformatie van winkelruimte die vanaf 2019 op gang is gekomen. Door winkels om te bouwen naar woningen is er circa 4.300 m² wvo aan winkelruimte uit de markt genomen. Dat de leegstand nog aanzienlijk is, komt doordat er tegelijkertijd ook nog meer winkelaanbod is weggefallen, maar de transformatie gaat dus sneller dan de krimp van het winkelaanbod.

Ontwikkeling publieksgericht aanbod in centrum Waalwijk per deelgebied in aantal verkooppunten



Programmatische ontwikkeling deelgebieden

De terugloop van het winkelaanbod heeft de afgelopen jaren met name plaatsgevonden in de straatdelen die in de vorige centrumvisie stonden aangeduid als 'gemengd centrummilieu' (groene zones op kaart p.3), met name in de Stationsstraat en de Grotestraat-oost (ten oosten van het Raadhuisplein). De verplaatsing van de Action naar het kernwinkelcircuit zorgde bovendien voor een hogere concentratie van winkelmeters binnen het kernwinkelcircuit.

- De winkelruimte aan de verste randen van het centrum (gele zones op kaart p.3) is in verhouding relatief stabiel gebleven; hier ligt nog een grote resterende transformatieopgave.
- De Grotestraat ten westen van het Raadhuisplein laat een andere aanbodontwikkeling zien dan de Grotestraat-oost. Hier is het winkelaanbod juist toegenomen en de leegstand afgenomen.
- De aanbodontwikkeling in De Els is redelijk stabiel. Hier is al jaren veel leegstand, waarvan een deel inmiddels ook 'strategische leegstand' betreft, in afwachting van de grootschalige herontwikkeling.
- De groei van het horeca-aanbod concentreert zich rond het Raadhuisplein/de Markt. Het horeca-aanbod in de Grotestraat-oost is bijvoorbeeld licht afgenomen, terwijl hier in de visie van 2017 nog een versterking van het horecaprofiel mogelijk werd gemaakt.



1.5 Centrum in transitie

Wie nu voor het eerst in Waalwijk-Centrum komt, treft een centrum in transitie, een centrum waarin zichtbaar is geïnvesteerd en waar veel gebouwd wordt. Maar het is ook nog een centrum dat op veel plekken grauw en kaal oogt, vooral waar de bezoeker het centrum binnenkomt. Het centrum straalt nu nog te weinig.

Welkom in Waalwijk?

Jan (43) uit Drunen gaat samen met zijn zoon een nieuw pak uitzoeken bij Van Dijk. Zijn zoon is namelijk net afgestudeerd. Na wat speurwerk parkeren zij bij De Els. Ze kijken om zich heen, en voelen zich verloren op de kale parkeervlakte tussen grijze achterkanten. Aan de ene kant zien zij een gedateerde winkelpassage, aan de andere kant een donkere steeg. Via die steeg komen ze in de brede en stenige Stationsstraat. Hier treffen zij gelukkig Van Dijk en andere mooie zaken, waar zij alles vinden wat ze zochten. Na een lekkere lunch op de sfeervolle Markt, stappen zij toch al snel weer in de auto.

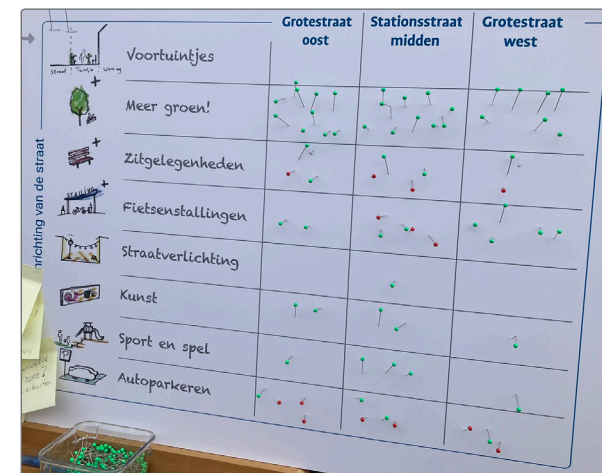
Voorgaand beeld is natuurlijk ietwat gechargeerd, maar geeft wél aan dat er in het centrum van Waalwijk nog veel te winnen valt aan ruimtelijke kwaliteit. Centrumbezoekers gaven tijdens het participatiemoment op de warenmarkt dan ook massaal aan behoefte te hebben aan meer groen in (de aanloopstraten van) het centrum.

Op te veel plekken oogt de binnenstad nog stenig, grijs en ongezellig, terwijl er in deze Brabantse stad wel degelijk kansen en potenties liggen! Zo bieden het oude Raadhuis en de Sint Jan de Doper-kerk unieke architectonische kwaliteiten, en zijn er met de Winterdijk en het Wandelpark herkenbare groenstructuren.

Aan de noordzijde wordt vanuit de Taxandriaweg reeds gewerkt aan een nieuwe volwaardige stadsentree.

Herontwikkeling De Els

De Els is ook in het Stedenbouwkundig Masterplan een belangrijke ontwikkellocatie. Volgens het Masterplan dient De Els te worden ontwikkeld als duurzaam stedelijk bouwblok, met onder meer een nieuwe noord-zuidverbinding, een nieuwe pleinruimte aan de Meester van Coothstraat, woningen in zowel hoog-



Meningen over de aanloopstraten: meer groen!



De bezoeker komt aan op grauwe pleinruimtes

bouw als aan een woonhof, gebouwd parkeren, en een centrale rol voor de jongensschool. Deze uitgangspunten zijn inmiddels opgepakt door de diverse eigenaren, ontwikkelende partijen en de gemeente en uitgewerkt in een breed gedragen ontwerp De Els (zie paragraaf 3.2).

Woningbouw

De beoogde verdichting van het woningbouwprogramma in het centrum van Waalwijk krijgt de komende jaren verder vorm. Door de transformatie van leegstaande winkelruimte worden 'organisch' woningen toegevoegd. Daarnaast vindt er ook 'planmatige' woningbouw plaats:

- Bij De Els worden er naar verwachting circa 350 woningen toegevoegd.
- Bij de Gedempte Haven zijn er circa 170 wooneenheden bedacht.
- Bij de voormalige slachthuis-locatie zijn zo'n 120 woningen gepland.

Passanten gebundeld; aanloopstraten identiteitsloos

De afgelopen jaren is het centrum compacter geworden. De passanten zijn hierdoor meer gebundeld in het kleinere publieke gebied^a. Dat betekent ook dat er

a Locatus, (2022). Winkelpassantenrapportage Waalwijk

grote stukken voormalige 'winkelstraat' zijn die ondertussen erg rustig zijn geworden. Deze straten zijn nog ingericht op een niet bestaande bezoekersmassa en dus niet op de nieuwe functiemix die is ontstaan door de vele woontransformaties. Dat werpt de vraag op wat hier het wensbeeld is in de toekomst, zowel qua functiebeeld als inrichting van de openbare ruimte. Hoofdstuk 3 geeft hiervoor eerste ideeën, mede op basis van de input die centrumbezoekers gaven bij het participatiemoment op de warenmarkt en de reacties op de digitale enquête.

Aandacht en ruimte voor jongeren en starters

Het centrum van Waalwijk is nu te weinig een plek voor jongeren en starters. Niet alleen omdat het huidige woningaanbod nauwelijks voor deze doelgroep geschikt is, maar ook omdat het aanwezige voorzieningenaanbod voor hen te weinig tot de verbeelding spreekt. Voor de jongere doelgroep zijn er bijvoorbeeld te weinig winkels met een hip, eigentijdse en betaalbaar aanbod. Ook de horeca is te weinig op jongeren gericht; er zijn bijvoorbeeld nauwelijks nog uitgaansgelegenheden in het centrum. In de publieke ruimte zijn er voor jongeren onvoldoende plekken waar zij kunnen relaxen, sporten of muziek luisteren zonder dat dit direct tot overlast voor andere doelgroepen leidt.

Routing kan beter

Het verbeteren van de routing naar het centrum is een actiepoint uit de vorige centrumvisie waar nog onvoldoende invulling aan is gegeven. Het gaat hierbij onder andere om de routing naar de verschillende parkeerbronpunten. Vervolgens is ook de bewegwijzering vanuit de parkeerbronpunten naar de verscheidene voorzieningen in het centrum niet duidelijk. Zeker bezoekers van buitenaf die niet frequent in Waalwijk komen worden hierdoor onvoldoende welkom geheten en lopen mogelijk interessante plekken in de binnenstad mis.



Bewegwijzering naar parkeerterreinen kan beter

Positionering Waalwijk-Centrum



2.1 Ontwikkeling middelgrote centrumgebieden

Naar een andere positie

De meeste middelgrote centra hebben de afgelopen periode afscheid genomen van een regionale ambitie en zijn qua aanbod beter afgestemd op de lokale vraag. Veel van deze centra zijn hun lokale verzorgingsgebied weer gaan omarmen. Het hoog-frequente (dagelijkse/wekelijkse) centrumbezoek blijft daardoor voor de eigen inwoners nog steeds heel vanzelfsprekend.

Naar een andere mix van bezoekmotieven

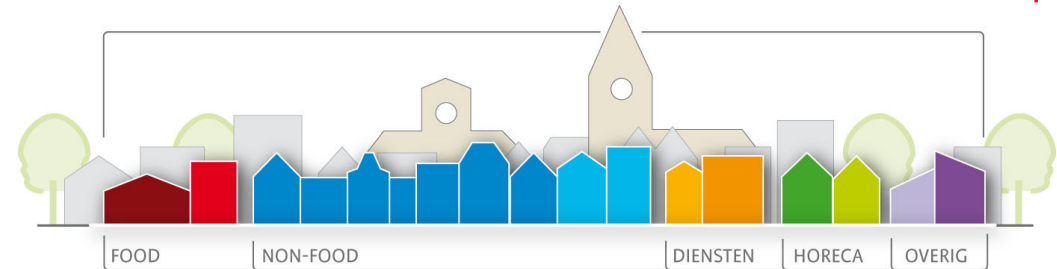
De laatste decennia trok juist 'winkelen' constante bezoekersstromen naar deze centrumgebieden. Ook nu zijn de vele non-foodwinkels nog het belangrijkste bezoekdoel in deze centra, maar dit winkelaanbod is vaak wel flink gekrompen. Boodschappen, horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke of culturele functies worden belangrijker (aanvullende) bezoekdoelen. Of anders gezegd, al die functies samen zijn nodig om een relevant totaalpakket te bieden, waarvoor de inwoner regelmatig naar het centrum komt.

Om mensen in deze tijd van digitalisering van de bank te krijgen, is het daarnaast belangrijk dat een centrum een fijne plek is om te zijn. Dit kan ook op zichzelf al een bezoekmotief zijn (place to be/to meet). Een aantrekkelijke uitstraling en een prettige verblijfskwaliteit worden steeds belangrijker.

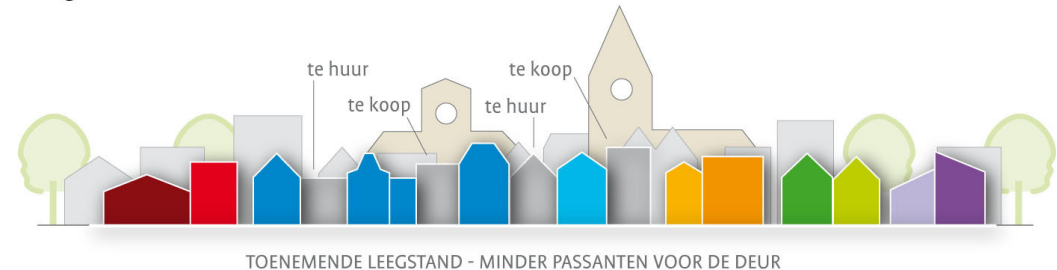
Transitie centrum: van winkelgebied naar een compact en gemengd gebied



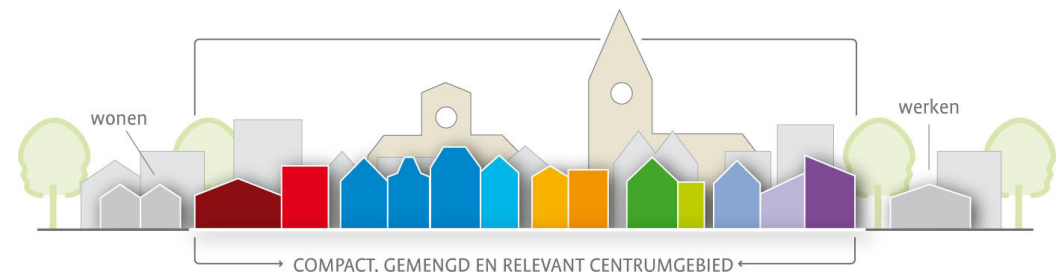
Voorheen



Vandaag



Toekomst?



Een overzichtelijke opzet en minder leegstand

Een toekomstbestendig centrumgebied is dus meer dan alleen een zo efficiënt mogelijk ingerichte aankooplocatie. De grote uitdaging is om al die verschillende rollen van een centrum op een aantrekkelijke manier in een compact gebied te faciliteren (andere doelgroepen en randvoorwaarden). Door bezoekersstromen te bundelen, blijft er vestigingsperspectief voor functies die afhankelijk zijn van impulsaankopen. Winkelpanden aan de randen kunnen in dat geval worden getransformeerd naar o.a. wonen. De transformatie van leegstaand winkelvastgoed gaat inmiddels dusdanig snel dat de winkelleegstand in Nederland aan het afnemen is, terwijl het aanbod ook nog steeds krimpt. De krimpopgave in de detailhandel kan worden aangegrepen als kans om de centrumstructuur veel robuuster en toekomstbestendiger te maken.

De groene toekomst

Daarnaast is er de noodzaak om, in de strijd tegen o.a. hittestress, de vaak stenige centrumgebieden drastisch te vergroenen. Een centrum dat niet klimaatadaptief is, is zeker in de toekomst immers niet meer prettig om te bezoeken of om in te wonen. Juist die woonfunctie krijgt in centrumgebieden een steeds grotere rol en draagt bij aan de levendigheid gedurende de hele dag.

Monofunctioneel winkelvastgoed

In veel centrumgebieden concentreert de leegstand zich in planmatige, overdekte winkelpassages die veelal rond de jaren 70 zijn ontwikkeld. Dit vastgoed is inmiddels verouderd en leent zich moeilijk voor een transformatie naar andere functies, laat staan voor verblijfskwaliteit. Gemeenten investeren overal in Nederland dan ook fors in de herontwikkeling van dergelijke winkelcentra. De gemeente Oosterhout kocht bijvoorbeeld zelfs een heel winkelcentrum op om er het nieuwe gemeentehuis voor in de plaats te zetten en een significant aantal winkelmeters uit de markt te nemen. Het geeft maar aan dat de opgave waar Waalwijk met winkelcentrum De Els voor staat niet uniek is en past binnen het huidige tijdsgewricht.

Let op! Wat is de toekomstige doelgroep?

Met de landelijke vergrijzing van de bevolking dient zich een nieuwe vraag aan: zet je alle middelen in om relevant te blijven (of: weer relevant te worden) voor de jongere doelgroep, die vertrouwd is met de digitale(re) wereld, of richt je je nog meer op het zo comfortabel mogelijk verwelkomen van de oudere stamgasten, voor wie de weg naar het centrum vanzelfsprekender is?

Autonome ontwikkeling online

De jongere generaties groeien op met het gemak van internet en online winkelen. Deze groep zal een steeds groter deel van de samenleving uitmaken. Alleen al daarom zal de invloed van online als oriëntatie- en aankoopkanaal de komende jaren verder doorgroeien in consumentengedrag. Om meerwaarde te bieden boven het gemak en de omvang van het online aanbod moet je als (winkel)centrum en ondernemer echt aan de slag: uitstekende service, ontmoetingsplekken, combinaties met fysieke doelen zoals horeca en kapper, een bijzondere beleving, aanspreken van de identiteit, evenementen, etc.



Monofunctionele winkelpassage Arendshof te Oosterhout

2.2 Uitgangspositie Waalwijk-Centrum

De analyses van landelijke trends en lokale ontwikkelingen en van de gesprekken met ondernemers, eigenaren, maatschappelijke organisaties en bezoekers geven een beeld van waar Waalwijk nu staat.

Ontwikkeling 2017-2023 trendvolgend

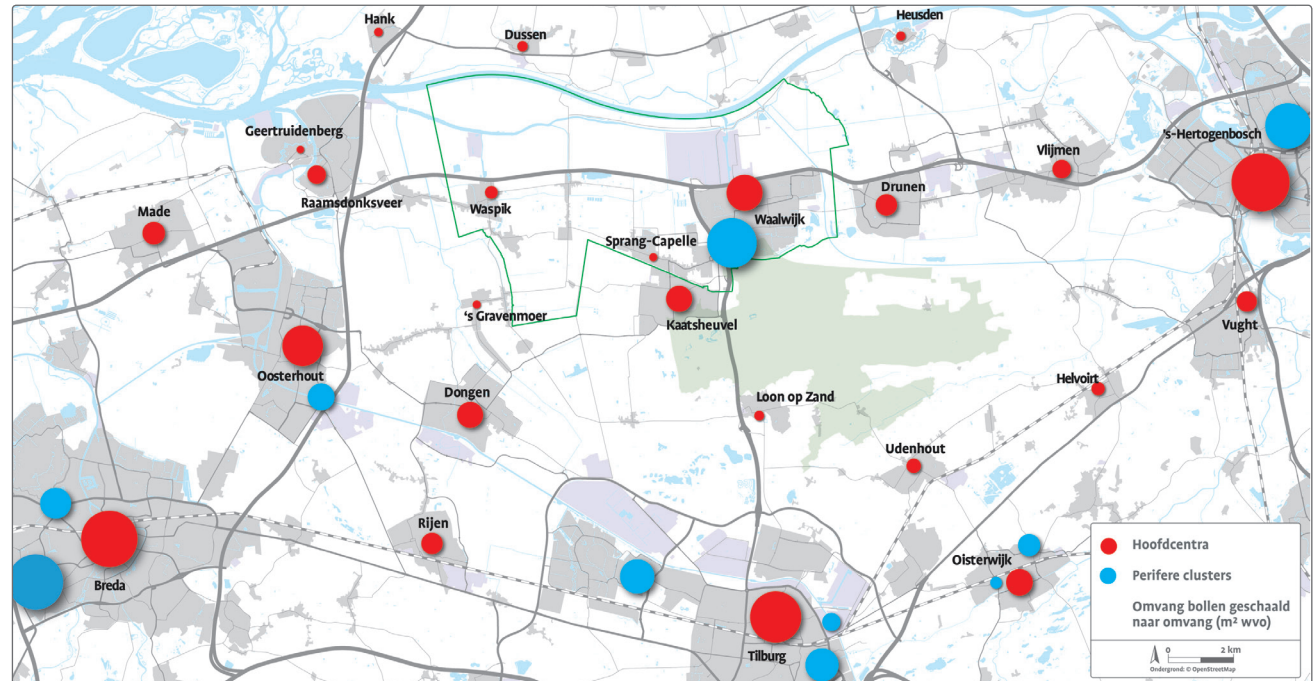
De ontwikkelingen in het centrum zijn, kort door de bocht: flink minder winkels, iets meer andere functies en meer woonruimte door transformatie van winkelruimte. Dat is een trendvolgend beeld.

Van stenig koopcentrum naar verblijfsgebied

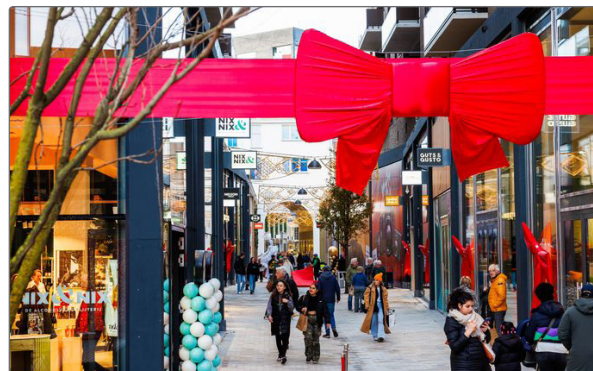
Waalwijk-Centrum was op veel plekken een stenige plek met een lage belevings- en verblijfskwaliteit. Hierin zijn duidelijk stappen gemaakt met de herinrichting van Markt en Raadhuisplein, maar in grote delen van het centrum ligt nog de nadrukkelijke opgave om de verblijfswaarde te verhogen.

Concurrentiepositie winkellandschap blijft lastig

Terwijl het recreatieve bezoekmotief van Waalwijk-Centrum is versterkt (horeca, cultuur etc.), blijft de positie in het winkellandschap kwetsbaar. Die positie is te duiden in drie aspecten:



Waalwijk in de regio: een krachtenveld met sterke boodschappencentra en grote recreatieve binnensteden



Recreatief winkelaanbod in grotere binnensteden



Sterk boodschappenaanbod in naburige gemeenten

- De recreatieve winkelfunctie voor de streek staat blijvend onder druk^a. Van de circa 75 modewinkels in 2007 waren er in 2017 nog 50 over, nu zijn dat er nog circa 40. De oorzaak hiervan is behalve de doorontwikkeling van het online winkelen ook het feit dat de nabijgelegen en goed bereikbare grote steden hun profiel als recreatieve bestemming juist versterkt hebben (bijvoorbeeld Tilburg met sinds 2017 o.a. Decathlon, Primark en vernieuwde Emmapassage).
- De boodschappenfunctie van Waalwijk-Centrum is zwak voor een middelgroot centrum. Er zijn nog steeds maar twee grote supermarkten, terwijl veel supermarkten in de omgeving juist versterkt zijn. Ook omliggende plaatsen als Kaatsheuvel hebben een sterke aantrekkingskracht op boodschappenconsumenten. In bezoekersonderzoek^b is terug te zien dat het aandeel boodschappenbezoek in Waalwijk-Centrum onder het gemiddelde niveau van de benchmarkcentra ligt.
- In de centra van Kaatsheuvel en Drunen is het niet-dagelijkse winkelaanbod de laatste jaren ook flink gekrompen. In deze dorpscentra is er daardoor geen divers winkelaanbod uit alle branches meer

a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.

b Radboud/DTNP (2021), Onderzoek middelgrote centra 2014-2023.

aanwezig. Voor Waalwijk-Centrum biedt dit de kans om een bovenlokaal centrum te blijven. Daarvoor moet Waalwijk wel een zo compleet mogelijk aanbod bieden (branches als elektro, sport, speelgoed, etc.).

Toename lokaal draagvlak

- In de gemeente Waalwijk komen er de komende periode circa 4.000 inwoners bij^c, met name in Waalwijk zelf en op Landgoed Driessen. Een deel van de recente en toekomstige bevolkingsgroei valt binnen de centrumcontour (bij De Els zijn bijvoorbeeld circa 350 nieuwe wooneenheden bedacht). Die groei van het lokale draagvlak in Waalwijk is een kans om de lokaalverzorgende functie van het centrumgebied te versterken (dagelijkse winkels, overige voorzieningen als zorg, sport, etc. en werkfuncties). Vanwege de autonome ontwikkeling van online winkelen betekent een toename van de bevolking echter niet één op één meer ruimte voor fysieke winkels.

Kwetsbare periode ondernemers

Sinds de corona-lockdowns is Waalwijk-Centrum echt opgeveerd. Het centrum bruist bij mooi weer of op een marktdag. Er lijkt een herwaardering voor het centrum te zijn geweest, met een hogere lokale gunfactor. Tegelijkertijd

c DTNP (2023), Detailhandelsvisie gemeente Waalwijk.

tijd zijn er door de grotere economische context wel zorgen (o.a. coronasteun, kosten energie en huur, krapte arbeidsmarkt, geen financiering, faillissementen horeca). Dat het centrum op de langere termijn stabiliseert, is dan ook geen zekerheid. De verwachting is dat er nog enige vertraagde uitval plaats zal vinden.

Ondernemer en bezoeker van de toekomst

Op de langere termijn is de vergrijzing een zorg. Het verjongen van de ondernemers, van de bewoners én de bezoekersdoelgroep van het centrum is een lastige, maar belangrijke opgave. Zo blijft het centrum levendig en interessant op alle momenten van de dag.



Woningbouw gepland bij onder meer de Gedempte Haven

2.3 Ambitie

De ambitie is om een zo levendig en aantrekkelijk mogelijk centrumgebied te realiseren. Een centrum dat op de lange termijn alleen maar aan relevantie wint. Vanuit die gedeelde ambitie ontstaat investeringsperspectief voor ondernemers en vastgoedeigenaren. Zo heeft Waalwijk ook in de toekomst een compleet en gevarieerd voorzieningenaanbod.

Ambitie voor lokale en bovenlokale relevantie

De belangrijkste doelgroep om relevant voor te zijn is de (toekomstige) bevolking van de gemeente Waalwijk. Die solide basis geeft levendigheid in het centrum en zekerheid voor investeringen, zodat het centrum aantrekkelijk blijft. Voor het behouden van een bovenlokale aantrekkingskracht (met name op de omliggende gemeenten) is onder andere de diversiteit van het winkelaanbod belangrijk. Om een voldoende divers niet-dagelijks winkelaanbod vast te kunnen houden, is het belangrijk bezoekers met allerlei andere relevante fysieke bezoekmotieven naar het centrum te trekken. Om deze ambities te realiseren wordt ingezet op de volgende speerpunten:

1. Kwalitatieve herontwikkeling van De Els;
2. Sterkere basis van dagelijkse centrumbezoekers;
3. Ontmoetings- en verblijfsfunctie verbeteren;

4. Identiteit beter zichtbaar en beleefbaar maken;
5. Levendig en leefbaar woongebied creëren.

1. Herontwikkeling De Els

De huidige vorm van De Els vormt een grote belemmering voor de ambities voor Waalwijk-Centrum als relevant sociaal en economisch hart. Het verdient dan ook de absolute prioriteit om winkelcentrum De Els te herontwikkelen.

2. Sterkere basis van dagelijkse bezoekers

De constante publieksaantrekkende functie van supermarkten en ander boodschappenaanbod vormt de kurk waar veel voorzieningenaanbod in kleine en middelgrote centra op drijft. In Waalwijk is die kurk nu relatief klein. Versterking van het boodschappenprogramma zorgt voor een toename van de bezoekersaantallen over de hele week, waar andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren. Het is de ambitie is om een modern en compleet boodschappenaanbod aan te bieden (supermarkten, versstraat, andere frequente benodigdheden, etc.), anders dan in de centra in de directe omgeving, om zo als centrum aan relevantie te winnen. Deze ambitie sluit ook aan op het groeiende lokale draagvlak (meer centrumbewoners).



Een ambitieuze visie, met oog voor realiteit



Versterken basis aan dagelijkse passanten

3. Verbeteren van de ontmoetings- en verblijfsfunctie

Het centrum wordt meer en meer een plek die meerwaarde heeft om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Naast het puur economische wordt ook het aangename en gezellige motief steeds belangrijker.

Doel is dan ook de ruimtelijke kwaliteit verder te vergroten. Dit kan onder meer met een drastische vergroening, een uitbreiding van kwalitatieve zitgelegenheden en een verfraaiing van het gevelbeeld. De verschillende verblijfsplekken in het centrum zijn belangrijk en dienen uitnodigend te zijn voor een diversiteit aan doelgroepen; rustigere plekken, beschutte plekken, plekken om te zien en gezien te worden, en plekken die uitnodigen tot sport, spel of muziek.

Ook het inpassen van een diversiteit aan verschillende relevante functies past bij het centrum als ontmoetingsplek. Met bijvoorbeeld (meer) ruimte voor zorgvoorzieningen, vrijetijdsfuncties en studieruimtes ontstaat voor verschillende doelgroepen een extra aanleiding regelmatig in het centrum te komen. De groep jongeren/starters krijgt hierbij specifieke aandacht. Voor hen is het aanbod in het centrum nu weinig relevant (weinig winkels/diensten/horeca met aanbod, prijs en uitstraling die aansluit bij hun wensen en levensstijl). Ook voor de

arbeidsmigranten in Waalwijk kan meer gedaan worden om ze onderdeel te maken van het publieke leven in het centrum, bijvoorbeeld bij evenementen.

4. Lokale identiteit beter zichtbaar en beleefbaar

Waalwijk is een typische Brabantse, ondernemende stad met een gekend verleden in de schoenenindustrie. Daaraan dankt Waalwijk veel van haar eigenheid en trots. Het draagt bij aan de relevantie van het centrum om dit onderscheidende vermogen van Waalwijk nog meer zichtbaar te maken. De historie van Waalwijk als hart van de schoenen- en leerindustrie heeft al meer smoel gekregen door het Schoenenkwartier aan het Raadhuisplein en is zichtbaar in inrichtingselementen in de publieke ruimte. Dat thema kan de komende jaren verder uitgebouwd worden (o.a. wet blue-route). In het publieke aanbod zou meer aandacht voor vintage en hergebruik een kans zijn, het past bij het profiel als 'maakstad' en spreekt moderne doelgroepen aan.

Ook andere elementen van de lokale identiteit kunnen sterker worden uitgelicht, zoals bijvoorbeeld de beleefbaarheid van de Winterdijk, het vrijmaken van de oude jongensschool, en de relatie met het indrukwekkende bedrijfsleven. Zo is het ook bij de transformatie van winkelpanden in de historische Stationsstraat en



Lokale identiteit beter zichtbaar en beleefbaar



Verbeteren ontmoetings- en verblijfsfunctie

Grotestraat, en helemaal bij sloop-nieuwbouw, belangrijk dat de nieuwe bouw past in het straatbeeld, en daarmee de lokale identiteit versterkt.

5. Het centrum als levendig en leefbaar woongebied

Een levendig centrumgebied is ook zeker een gebied waar gewoond en geleefd wordt. Daarmee is het centrum een plek waar ook na winkelsluitingstijd activiteit is. Een groei van het aantal centrum-inwoners is gewenst. Deze inwoners krijgen direct een goed voorzieningenniveau en worden uitgenodigd de binnenstad als hun 'voortuin' te gebruiken.

Met een groeiend aantal bewoners in het centrum wordt de balans tussen gebruikers en bewoners anders. De randvoorwaarden voor wonen in het centrum zijn deels ook afhankelijk van het type bewoner. Waalwijk stelt zichzelf ten doel de jongere doelgroep beter te behouden. Het centrumgebied leent zich het beste als plek om te 'wonen in het leven' (voorzieningen, hoge dichtheid, avondprogramma, etc.). Startersappartementen zijn dus onderdeel van de te ambiëren woonmix. Om die ook aantrekkelijk te maken, zijn er een aantal zaken van belang, waaronder een goede OV-verbinding, gedeelde facilitaire voorzieningen, fietsbereikbaarheid, sportmogelijkheden en flexwerkplekken. In het voorzieningenaanbod is een

verbreding van het horeca-aanbod relevant (bijv. hip filiaalbedrijf, koffiezaak, etc.). Daarnaast is het gewenst in het grotere gebied om het centrum heen een mix van locaties te bieden waar verschillende doelgroepen zich prettig kunnen voelen. Ouderen zijn en blijven een belangrijke groep bewoners van de binnenstad, maar als de binnenstad en omgeving alleen op ouderen wordt ingericht zal dit minder uitnodigend zijn voor de starters.

Door een grotere focus op wonen in het centrum worden, net als bij de 'binnenstad als ontmoetingsplek', aspecten als verblijfskwaliteit en veiligheid nog belangrijker. Bij een prettig leefbare woonomgeving hoort daarnaast ook meer aandacht voor klimaatadaptatie (hittestress, wateropvang) en -mitigatie (energie, vervoer). Een groenere, klimaatbestendige binnenstad is koeler in de zomer en beter bestand tegen overstromingsrisico's. Inwoners zijn simpelweg gelukkiger in een groenere woonomgeving, en meer groen geeft aanleiding vaker buiten te komen, meer te sporten en zich duurzaam te verplaatsen.



Het centrum als levendig woongebied voor iedereen



Genoeg te winnen aan ruimtelijke kwaliteit

2.4 Indicatief programma passend bij ambitie

De ambitie is om samen een zo groot mogelijke aantrekkingskracht, en daarmee zo groot mogelijk programma, te realiseren. Op basis van verschillende analyses (zie bijlage 1) wordt hier een indicatie gegeven van het toekomstige programma in circa 2035.

Inschatting programma in 'publieke hart'

Waalwijk-Centrum is een uitgestrekt gebied. De in deze paragraaf gegeven indicatie betreft alleen het 'publieke gebied' zoals dat in 2017 is afgebakend (kernwinkelcircuit + gemengde milieus). Daar was begin 2023 circa 38.000 m² vwo commerciële ruimte (incl. huidige leegstand)^a. Daarbuiten wordt uitgegaan van transformatie, consistent met de visie uit 2017. Met die meters wordt dus geen rekening gehouden in deze exercitie.

Scenario's verzorgingsfunctie toekomst

In de schatting van het toekomstige programma rond 2035 wordt rekening gehouden met twee scenario's:

- Ambitie: het behouden van een bovenlokale aantrekkingskracht; het centrum van Waalwijk blijft aantrekkelijk als bezoeksdoel voor zowel lokale inwoners als de inwoners van gemeenten Loon op Zand, Altena en Heusden.

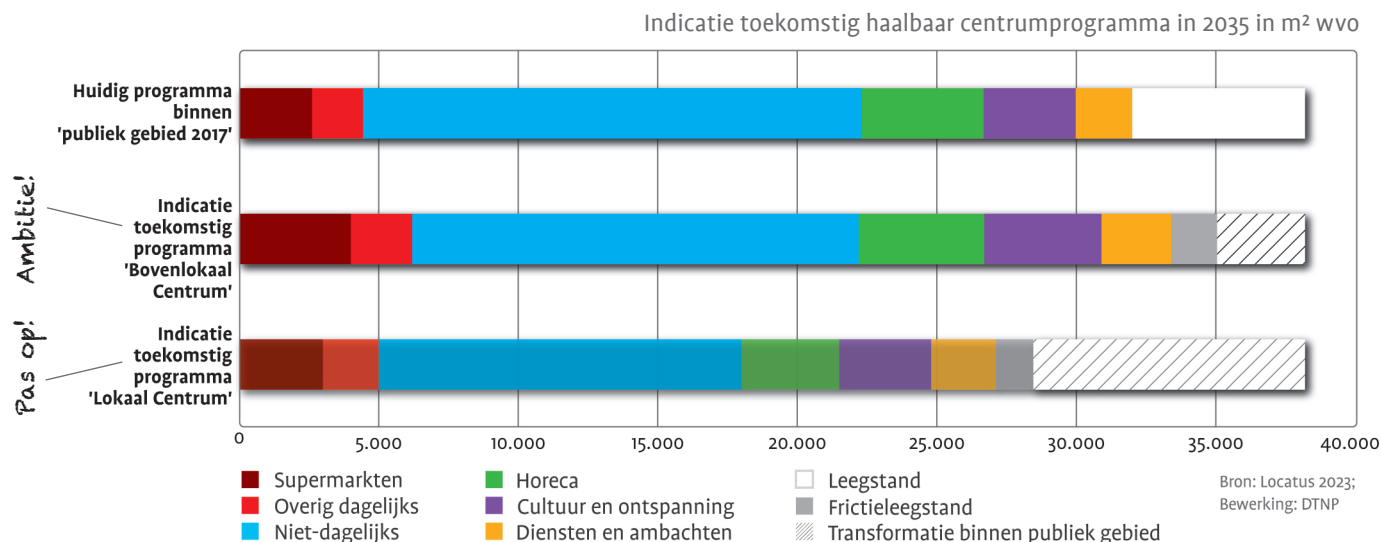
^a Aanbodcijfers zijn nooit perfect, maar door één vertrekpunt te hanteren, wordt het mogelijk een ontwikkeling te schetsen.

- Pas op: het terugvallen op een voornamelijk lokale verzorgingsfunctie voor de groeiende gemeente; het aandeel omzet van buiten de gemeente is flink lager.

Uitgaan van de ambitie betekent onder andere meer niet-dagelijks winkelaanbod. Het verwezenlijken van dit grotere winkelprogramma hangt samen met het slagen van ambities zoals het vergroten van het boodschappen-aanbod, de diversificatie van het horecaprogramma, het concentreren van sociaal-maatschappelijke functies en dienstenfuncties in het centrum, etc., ofwel het inpassen van een breder aanbod in een compact gebied, zodat er voldoende passanten blijven (zie §2.1).

Bandbreedte toekomstig programma

De inschatting is dat een compact publiek gebied rond 2035 tussen de 28.500 en 35.000 m² vwo groot kan zijn (incl. frictieleegstand). Dat betekent dat er binnen het huidige publieke gebied nog een theoretische transformatieopgave ligt van tussen de circa 3.000 en 9.500 m² vwo. Dat is een flinke bandbreedte. Ook moet er bij een verbouwing van De Els naar verwachting een tijd lang gepuzzeld worden met ondernemers en vastgoed. Dat betekent dat er ademruimte moet worden ingebouwd in de ruimtelijke visie.



2.5 Samenhang De Els en historische T-structuur

Voor De Els is een grootschalige herontwikkeling gewenst. Er wordt hard gewerkt om dat te bewerkstelligen. Belangrijk is dat die herontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor het gehele centrum gaat betekenen. Dat betekent onder andere een scherpe blik op de relatie tussen De Els en de historische T-structuur van Waalwijk (Grotestraat en Stationsstraat).

Omvang De Els en transformatie-opgave T-structuur

In het publieke gebied zoals dat in 2017 is ingetekend (kernwinkelparcours + gemengd centrummilieu) ligt nog een transformatieopgave. Nog altijd moet een fors aantal overtollige winkelmeters uit de markt worden genomen. Dit kan worden gerealiseerd door minder winkelmeters terug te bouwen in De Els, maar ook door een verdere transformatie van winkelpanden in de historische T-structuur (Grotestraat en Stationsstraat). Het toekomstige commerciële programma dat terugkomt in De Els heeft direct invloed op het commerciële programma dat kan worden behouden in de historische centrumstraten. De taak van het totale centrumprogramma wordt immers niet groter en kan maar één keer verdeeld worden.

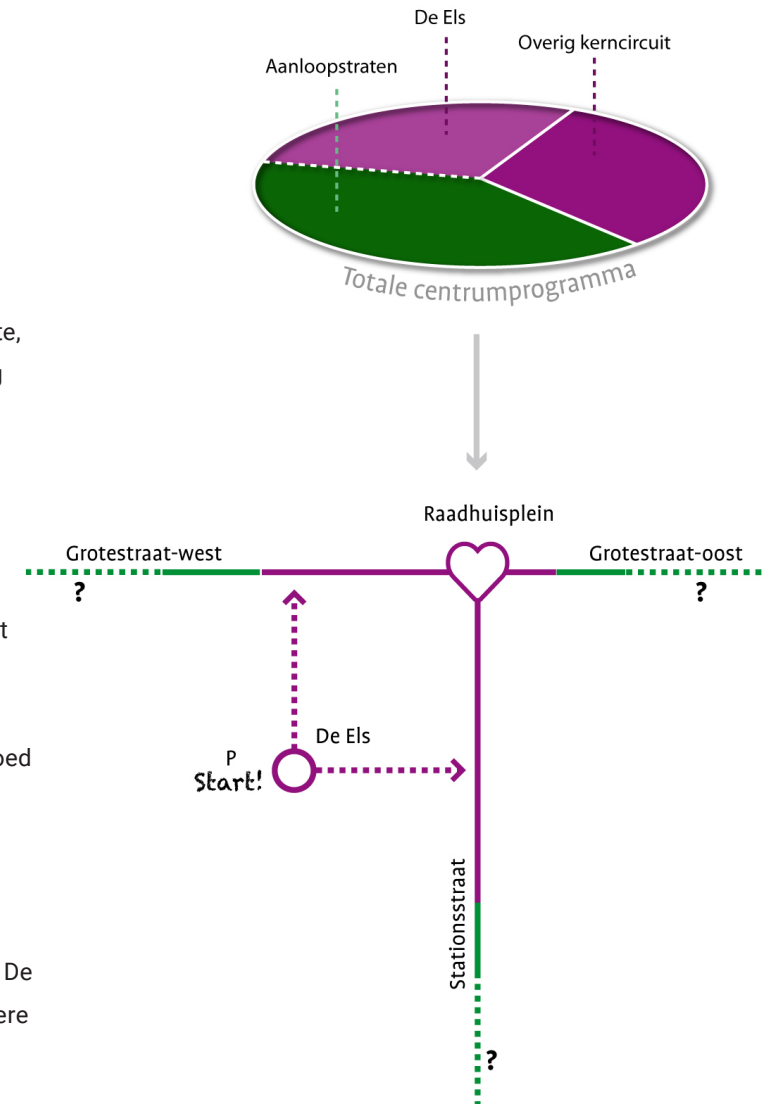
Complementariteit met historische structuur

Het toekomstige publieke programma (winkels, horeca, diensten, etc.) in De Els zal aanvullend moeten zijn aan het aanbod in de rest van het centrum. Dit is van belang om een intuïtief gebied voor de bezoeker te creëren (begrijpelijkheid van gebiedsprofiel), maar ook om de historische centrumstructuur niet leeg te trekken. De Els zal daarom in de toekomst in de basis het doelgerichte, frequente centrumbezoek faciliteren, in aanvulling op de meer recreatief bezochte centrumdelen daaromheen.

De plek voor grote publiekstrekkers

Het toekomstige programma in De Els moet groot genoeg zijn om een sterke impuls te geven aan het centrum. De Els heeft idealiter op zijn minst de functie als 'motor' voor frequent bezoek aan het gehele centrum. Dat betekent onder andere het goed inpassen van grote publiekstrekkers (o.a. supermarkten) en bijbehorende randvoorwaarden (o.a. bereikbaarheid, laden/losssen, etc.). Die randvoorwaarden staan deels op gespannen voet met de verblijfskwaliteit. Daarmee zal het eerste deel van De Els (kant van Meester van Coothstraat) tot op zekere hoogte de 'functionele' kant van het centrum zijn.

Schematische weergave samenhang De Els en T-structuur



Toekomstvisie



3.1 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur

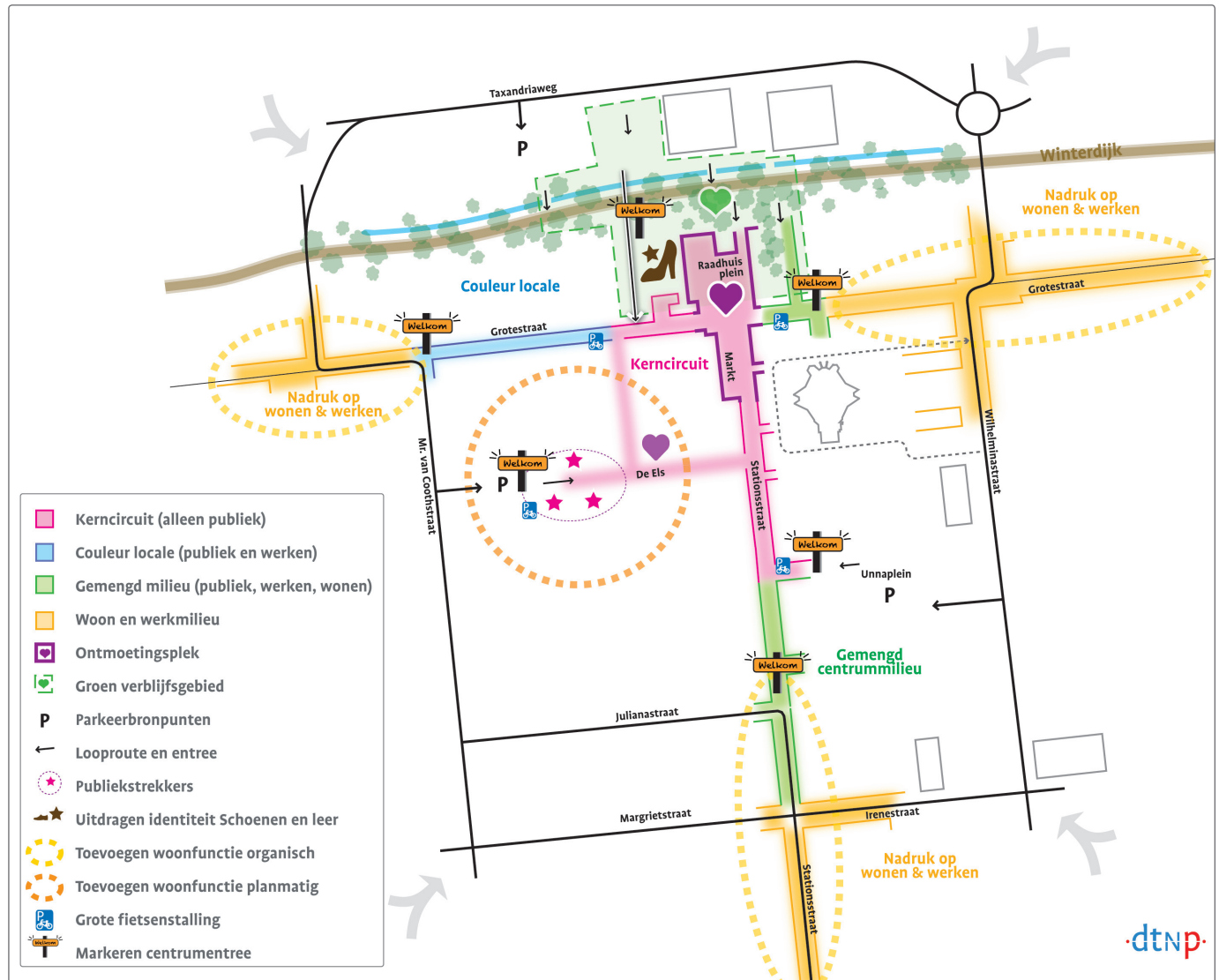
In de toekomstige ruimtelijk-functionele structuur van Waalwijk wordt ingezet op een compact kerncircuit, met daaromheen aanloopgebieden met elk een eigen profiel.

Publieksgerichte voorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd binnen het kerncircuit. Hier is het streven zoveel mogelijk levendige functies te huisvesten, zoals detailhandel, horeca, cultuur en ambachten. Kantoren en woningen op de begane grond zijn in dit gebied dus niet gewenst, omdat deze functies onvoldoende bijdragen aan de beoogde levendigheid van de plint en een onvoldoende publieksaantrekkende werking voor de voorzieningen in de nabijheid hebben.

Compact Kerncircuit

De belangrijkste keuze is te blijven inzetten op een compact kerncircuit, bestaande uit het rondje De Els-Grotestraat-Markt en het noordelijk deel van de Stationsstraat tot aan het Unnaplein. In dit overzichtelijke gebied kan het overgrote deel van het toekomstige winkelprogramma worden ingepast, evenals een groot deel van het overige publieke programma. Bij grote nieuwe of te verplaatsen publieksaantrekkende functies wordt dan ook in eerste instantie gepoogd deze in dit gebied in te passen. Door passanten hier te bundelen,

Beoogde ruimtelijk-functionele structuur Waalwijk-Centrum



blijft er een goed vestigingsmilieu aanwezig voor alle typen winkels (inclusief impulsaankopen). Dit is essentieel voor de diversiteit van het centrumaanbod. In dit kleine gebied is het de opgave de randvoorwaarden te realiseren voor het vele korte, doelgerichte aankoopbezoek, maar ook de ruimtelijke kwaliteit te realiseren die uitnodigt tot (langer) verblijf.

Raadhuisplein/Markt: huiskamer van de stad

Door de aantrekkelijke historische bebouwing en de aanwezigheid van diverse horecazaken en terrassen heeft het Raadhuisplein/de Markt een cruciale positie voor de identiteit en de ontmoetingsfunctie van het centrum. Het hoog houden van de verblijfs- en belevingswaarde van het plein heeft prioriteit. Het gebruik van dit plein als evenementenlocatie draagt bij aan de functie als huiskamer van de stad en gemeente. De evenementen op het plein dienen goed te worden afgestemd met de diverse gebruikers aan het plein (zichtbaarheid, etc.). Passend bij deze functie is een verdere uitbreiding van het horecaaanbod aan het plein gewenst.

Structuurversterking: herontwikkeling De Els

Voor realisatie van de gewenste ruimtelijk-functionele structuur en ruimtelijke kwaliteit in het kernwinkelcircuit moet De Els op de schop. Verfraaiing is onvoldoende:

- Een structuurversterking betekent een intuïtiever circuit (eenvoudige looproutes) én het toevoegen van trekkracht, zodat er in het circuit zo veel mogelijk passanten komen. Dit kan door bestaande en extra publiekstrekkingen (derde supermarkt) op een goede manier in te passen en de randvoorwaarden daarvoor op orde te brengen (bezoekgemak: parkeren, bereikbaarheid, etc.). Zo kan de ambitie om de positie van Waalwijk-Centrum te versterken als locatie voor frequente aankopen worden gerealiseerd.
- In de herontwikkeling van De Els ligt de kans een tweede, complementaire verblijfslocatie toe te voegen aan het centrum. Rond het vrij te maken pand van de oude jongensschool wordt een gebied ontwikkeld met ruimtelijke verblijfskwaliteit. Met de inpassing van de bibliotheek wordt er hopelijk een maatschappelijke functie toegevoegd aan dit deel van het Kerncircuit. Dit zorgt ervoor dat dit gebied geen monofunctionele retaillocatie wordt. De bibliotheek op deze locatie draagt sterk bij aan de ambitie voor het centrum als plek om te ontmoeten en verblijven.

Tijdens de herontwikkeling ontstaat een schuifpuzzel van functies en vastgoed. Die puzzel kan grotendeels binnen het centrumgebied worden opgevangen. Supermarkten hebben een uitzonderlijke ruimteclaim (winkel zelf, vrachtverkeer,

parkeren in nabijheid). Hierdoor is tijdelijke inpassing elders in het centrum uitdagend. Bij hoge uitzondering, in het geval van noodzakelijke overbrugging van de bouwperiode, is het voor supermarkten mogelijk om tijdelijke huisvesting buiten de reguliere detailhandelsstructuur te overwegen.

Couleur locale: Grotestraat-west

Het westelijk deel van de Grotestraat (tussen De Els en Meester van Coothstraat) is nu en in de toekomst een publieke straat. Zo blijven de historische structuur en de identiteit van het centrum, met de Grotestraat als belangrijk onderdeel, behouden.

Het wensbeeld is een aantrekkelijk profiel van lokale ondernemers, die zelf doelgericht publiek aantrekken én kunnen profiteren van de nabijheid van grote trekkers en grote bronpunten (De Els en Taxandriaweg). Dankzij de meer kleinschalige, historische panden beleeft de bezoeker hier de lokale identiteit van Waalwijk.

De verwachting is dat in die functiemix het aantal winkels op termijn minder wordt. Hier zal dus ruimte worden geboden aan verkleuring, waarbij er ruimte is voor alles, behalve voor wonen op de begane grond.

Het toevoegen van woningen in de plint is niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van de publieke uitstraling als centrumstraat en van de levendigheid in dit gebied. De Grotestraat-west biedt een duidelijk alternatief milieu voor het Kerncircuit. Het is hier bijvoorbeeld heel normaal om met de fiets tot aan de winkeldeur te rijden.

Gemengde centrummilieu: ademruimte

De overgangsgebieden in de Stationsstraat en de Grotestraat-oost/Hooisteeg vormen een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor een diversiteit aan (niet-)publieke bedrijven en een goed woon- en werkmilieu in de luwte van het centrum. Deze gebieden worden ook daarop ingericht; bezoekersaantallen zoals in het Kerncircuit en Couleur Locale zijn hier niet het doel.

De vrije ruimte aan bestemmingen en de (nu nog) flinke commerciële ruimte in dit gebied zorgen hier voor de ademruimte voor het centrumgebied; deze gebieden bewegen mee met de vraag. De extra inwoners die in het centrum komen wonen, creëren bijvoorbeeld ook een andere vraag naar lokale voorzieningen, van fitness tot zorg en werkplekken. In de komende jaren, waarin de herontwikkeling van De Els flinke dynamiek zal creëren, is die ademruimte erg belangrijk (zoals in de Stationsstraat tussen Margrietstraat en Julianastraat).



Welkom in Waalwijk

Het centrum heet haar bezoekers welkom! De ontvangst en uitzwaai zijn cruciale momenten in de beleving van de centrumbezoeker. Hoogwaardige, gastvrije entrees en een goede routing zijn dan ook van groot belang voor het centrum. Ook tijdens het centrumbezoek dient de centrumbeleving op orde te zijn. Om dit te realiseren zijn er flinke stappen te maken in beeldkwaliteit en in de routing voor de doelgroepen.

Beeldkwaliteit

- Op de plekken waar het publieke gebied voor de consument begint, zoals bij de parkeerbronpunten en de uiteinden van de historische T-structuur, wordt een entree-gebaar gemaakt. De tekst 'welkom in Waalwijk' is al op verschillende plekken goed zichtbaar. Maar ook andere, creatieve gebaren zijn mogelijk (§3.3 en §3.4).
- Het centrum van Waalwijk wordt veel groener. De grootste ingrepen in het publieke gebied liggen in de aanloopstraten naar het Kerncircuit en in het verder vormgeven van een groen verblijfsgebied bij de Winterdijk, rond het Krophollercomplex (zie ook 3.4). Hier liggen ook kansen voor een vrijetijdsfunctie of hotel in de oostflank van het complex.



'Ademruimte' in de Stationsstraat



Op naar een autoluw centrum

- Met de herontwikkeling van De Els ontstaat er een nieuwe entree aan de Meester van Coothstraat, met een aantrekkelijke, moderne uitstraling.
- Bij herontwikkeling van vastgoed in de historische T-structuur worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit (welstand).

Routing

In het compacte centrumgebied ontstaat een grotere dichtheid van gerichte bezoekers, recreatieve bezoekers, bewoners en werkenden. Het is belangrijk die doelgroepen gericht te sturen in hun bezoek, om onduidelijkheid en verkeersknelpunten te voorkomen.

- De autobezoeker wordt opgevangen op drie parkeerbronpunten: De Els, het Unnaplein en de Taxandriaweg.
- Een betere bewegwijzering naar en vanuit de entrees en parkeerbronpunten is gewenst. Zo weet de centrumbezoeker direct waar bepaalde voorzieningen te vinden zijn, en kan de gemeente de doelgroepen beter sturen en parkeerbronpunten effectiever inzetten (bijvoorbeeld langparkeerders met een recreatief bezoekdoel op Taxandriaweg, etc.).

- De ambitie vanuit het Mobiliteitsplan^a is een autoluw centrum (de promenade en de straten daaromheen) in 2030. Passend bij deze ambitie kan de Grotestraat-oost, als toekomstige woonstraat, autoluw worden ingericht. De Sint Jan de Doperkerk blijft bereikbaar via de eenrichtingslus Sint Jansplein (zie visiekaart).
- De fietser wordt aan elk van de vier beginpunten van het Kerncircuit opgevangen bij een grote fietsenstalling (vorm verschilt per locatie).
- Voor centrumbewoners (en in mindere mate bezoekers) is een hoogfrequente busverbinding van groot belang. De meest geschikte locatie voor een HOV- of BRT-halte is nog onderwerp van studie. Vanuit centrumoogpunt bezien is een aantakking op de noordelijke stadsentree gewenst.
- In het winkelgebied is er verhoogde aandacht voor toegankelijkheid. Van belang is barrières, zoals uitstallingen, hoogteverschillen in bestrating en hoge drempels, bij winkels weg te nemen en veilige routes vanuit de wijken naar het centrum te realiseren. Ook dienen er voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen te zijn nabij de voorzieningen.

^a Gemeente Waalwijk. (2023). Mobiliteitsplan 2023-2027



Toevoegen fietsenstallingen aan randen kerncircuit



Een inclusief centrum: aandacht voor gehandicaptenparkeerders

3.2 Kader wenselijke herontwikkeling De Els

Zonder de herontwikkeling van De Els zijn veel van de ambities lastig te realiseren. Er wordt dan ook al jaren hard gewerkt om de herontwikkeling van De Els van de grond te krijgen. Het bij elkaar brengen van de verschillende belangen in een gezamenlijk ontwerp is geen makkelijke opgave. Dat proces heeft beweegrimte nodig om te zorgen dat de ontwikkeling doorgang vindt, maar ook duidelijke kaders, zodat het resultaat het centrum ook echt verder helpt.

Balansoefening omvang en gebiedskwaliteit

Als we de ruimtelijke keuzes in de visie (o.a. verdere transformatie buiten kerncircuit) kwantitatief doorvoeren, is een programma in de bandbreedte van circa 10.000 m² wvo (lokale functie centrum Waalwijk) à 16.000 m² wvo (ambitie bovenlokale functie)^a een passende omvang voor De Els. Daarbij is nadrukkelijk een andere branchemix gewenst dan nu het geval is (minder dominant niet-dagelijks winkelprofiel).

In de keuzes voor de verdere ontwikkeling van De Els en omgeving zijn die kwantitatieve uitgangspunten echter

^a Betreft de commerciële ruimte in het gebied met adres 'De Els', anno 2023, zijnde om en nabij de 15.000 m² wvo groot.

slechts één (onzeker) aspect. Het is geen doel op zich om een bepaalde hoeveelheid commerciële ruimte terug te bouwen. Doel is de gewenste bijdrage aan het centrum te realiseren (te weten: compact rondje, boodschappenbronpunt, verblijfsplek en nieuw woonmilieu) én de ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit van het gebied drastisch te verbeteren (reguliere centrumstraten in plaats van winkelpassages).

Naar een regulier, flexibel straatprofiel

De herontwikkeling van De Els moet meer zijn dan een modernisering van het bestaande vastgoed. De ingreep moet het beeld van monofunctionele winkelpassages doen vergeten en zorgen voor een intuïtief, regulier stratenpatroon in de open lucht. Zo wordt het een multifunctioneel inzetbaar onderdeel van het centrum, dat in de (onzekere) toekomstige behoeften mee kan bewegen. De beleving in het rondje wordt daarmee ook veel prettiger en samenhangender, met een herkenbaar Waalwijks straatbeeld.

Compact en overzichtelijk rondje maken

Belangrijke ingreep om bovenstaande te bereiken, is het omklappen van de huidige 'noordpoot' van de overdekte passage (achterkant wordt voorkant). De toekomstige commerciële ruimtes krijgen hun nieuwe voorkant



Openen wand en/of aanbrengen muurschildering om verbinding te maken tussen Grotestraat en De Els



Geen overdekte winkelpassages meer

tegenover de jongensschool. Met die actie worden overtollige winkelmeters uit de markt genomen én ontstaat een eenvoudig rondje, waarin zoveel mogelijk passanten worden gebundeld.

Dat rondje sluit in die opzet ook mooi aan op nieuwe noordelijke stadsentree. Zo wordt het rondje vanuit meerdere bronpunten gevoed. Een goede aansluiting vanuit de noordpoot van De Els op de Grotestraat is van groot belang, maar niet eenvoudig. Deze toegang is vrij nauw en heeft aan beide kanten blinde gevels. Indien mogelijk zou het openen/transparanter maken van deze gevels helpen. De toegang kan ook door middel van creatieve ingrepen worden geaccentueerd.

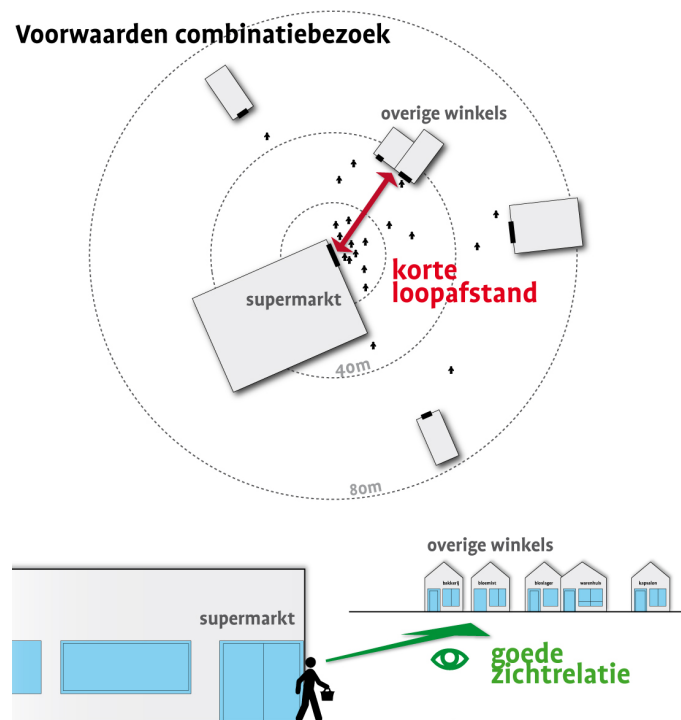
Motor frequent bezoek: trekkers en randvoorwaarden

Doel is dat De Els gaat fungeren als motor voor dagelijkse passanten in het centrum. Vanaf het nieuwe parkeerbronpunt aan de Meester van Coothstraat dienen bezoekers de rest van het centrum in te worden getrokken. Dat vraagt o.a. om een goede inpassing van moderne en complementaire supermarkten. Zo wordt de aantrekkingskracht van het centrum als boodschappenlocatie versterkt.

De supermarkten dienen op een dusdanige manier te worden ingepast dat bezoekers worden uitgenodigd het

gehele centrum te bezoeken. Dat betekent een korte loopafstand vanaf de supermarktentrees naar overige voorzieningen én een directe zichtrelatie met die voorzieningen (zie figuur). Andere belangrijke trekkers voor frequente benodigheden zijn winkels als Action en Hema. Ook de beoogde versstraat (verzameling versspecialzaken) zal samen met bovenstaande winkels een sterke aantrekkingskracht hebben op het bood-

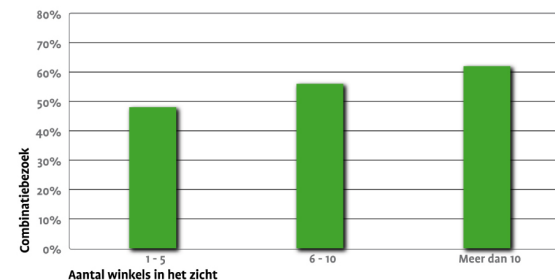
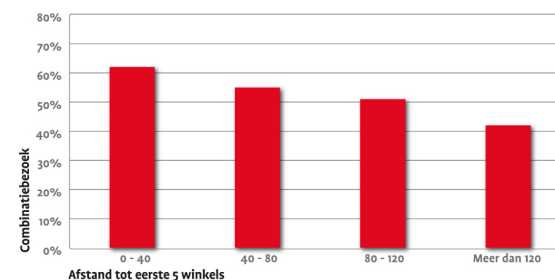
Voorwaarden combinatiebezoek



schappenpubliek. Met deze sterke basis doet De Els een gooi naar de positie als sterkste boodschappencluster in de directe omgeving.

Typen winkelruimte

Naast de genoemde publiekstrekkers en de versstraat dient de toekomstige Els een aan de rest van de binnenstad complementair winkelaanbod te bieden. Behalve



voor boodschappenwinkels is de ruimtelijke opzet ook geschikt als vestigingsmilieu voor landelijke winkelketens. De aanwezigheid van modewinkels als H&M positioneren Waalwijk boven omliggende kernen en draagt dus, naast de aanwezigheid van unieke lokale ondernemers, bij aan de ambitie voor een bovenlokale functie.

Daarbij valt bijvoorbeeld op dat in het bestaande centrum een pandomvang van circa 200 à 350 m² vwo weinig voorkomt. In de mix van commerciële ruimtes kan in De Els onder andere die omvangcategorie worden ontwikkeld, om bij te dragen aan het beoogde vestigingsmilieu. Er dient voorzichtig omgegaan te worden met de ontwikkeling van nieuwe grotere units (500+ m² vwo), aangezien die behoefte op de langere termijn onzeker is en de ruimtes vaak weinig flexibel zijn in te zetten.

Meer dan winkels

Een toekomstbestendige De Els herbergt veel meer dan alleen maar winkels. Speerpunt is het toevoegen/concentreren van sociaal-maatschappelijk programma. Zo zijn moderne bibliotheken bijvoorbeeld ongedwongen werken ontmoetingsplekken voor alle leeftijden en achtergronden. Met o.a. werkplekken, cursusruimten, taallessen en een publiek toilet vervullen ze een sociale spilfunctie. Hoe

centraler de locatie, hoe beter een sociaal-maatschappelijke functie die rol kan vervullen.

Ook horeca heeft een belangrijke rol in de toekomstige opzet van De Els. Deze horeca komt het best tot zijn recht nabij een nieuwe verblijfsruimte rond de jongensschool. Door de horeca hier te richten op de functie voor overdag (koffie, lunch) en een wat jonger publiek wordt dit gebied complementair aan het terrassenplein aan het Raadhuisplein/de Markt (dag-avond-nacht). De horecagelegenheid van de Hema is hier een passend onderdeel van. Dienstverlenende functies (kapper, uitzendbureau, kleinschalige zorgvoorzieningen, etc.) mogen ook een groter aandeel krijgen in De Els.

Planmatig woonmassa toevoegen

Bovenop De Els mag een (voor Waalwijk) nieuw type woonmilieu met hoge dichtheden worden ontwikkeld. Die woonmassa draagt bij aan de ambities voor het centrum, wat betreft draagvlak en levendigheid, én als financiële drager voor het realiseren van een kwalitatief sterke herontwikkeling van De Els. Het faciliteren van woonruimte voor starters is de ambitie. Bij de herontwikkeling van de Els dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd, zowel voor de aanwezige commerciële functies als voor de (toekomstige) bewoners.



Moderne bibliotheek is meer dan boeken



Een verblijfsgebied met daghoreca voor (o.a.) jonger publiek

3.3 Profilering aanloopstraten

De Grotestraat-west, Grotestraat-oost en de Stationsstraat ten zuiden van het Unnaplein zijn straatedelen die de afgelopen jaren een snelle, maar verschillende ontwikkeling doormaakten. Dit is het moment om die ontwikkeling te gaan sturen naar een passend wensbeeld voor de langere termijn. Belangrijke aspecten zijn de functiemix, de straatinrichting en de kwaliteit van vastgoedtransformaties.

Verschillende ontwikkeling aanloopstraten

De Grotestraat-oost, Grotestraat-west en de Stationsstraat (ten zuiden van Unnaplein) fungeren als aanloopstraten van het kerncircuit. In de Grotestraat-oost is de afgelopen jaren bijna al het winkelaanbod weggefallen, waardoor horeca nagenoeg de enige overgebleven commerciële activiteit is in dit straatdeel. De Grotestraat-west doet juist nog wel mee als commercieel onderdeel van het centrum. In de Stationsstraat is er de meeste transformatie geweest, maar ook hier zijn er nog altijd veel commerciële ruimtes en functies. De drie aanloopstraten vragen dan ook ieder om een eigen aanpak (zie p.32 en verder).

Aandacht voor kwaliteit vastgoedtransformatie

De laatste jaren is de transformatie van winkelvastgoed snel gegaan, maar niet altijd met de gewenste ruimtelijke kwaliteit als gevolg. Her en der bestaat het nieuwe aanzicht bijvoorbeeld enkel uit permanent gesloten gordijnen, doordat niet goed is nagedacht over de overgang van publieke centrumstraat naar private woonruimte. In de toekomst is daarom meer grip op de uitstraling van de nieuwe woonplint gewenst, zodat er daadwerkelijk een levendig straatbeeld ontstaat. Dit vraagt om aanscherping van bestaande welstandskaders en om handhaving.

Wens voor meer groen en zitgelegenheden

Waar in het Kerncircuit vergroening slechts op relatief kleine schaal mogelijk is (hoge passantenaantallen, bevoorrading etc.), kunnen aanloopgebieden flink groener. Dit kwam ook duidelijk naar voren als wens van het publiek dat reageerde bij de participatiemiddag in de binnenstad of via de digitale enquête. Veel respondenten zien deze vergroening liefst in combinatie met een toevoeging van aangename zitgelegenheden. Bij deze vergroening en verbetering van de verblijfskwaliteit hoort volgens veel respondenten een verbeterde bereikbaarheid per fiets en een minder dominante rol voor de auto.

Een vergroening van het straatbeeld kan op allerlei manieren. Het inpassen van vast groen, zoals bomen en plantenstroken in de bodem, vraagt om een complete herbestrating, waarbij ook de wateropvangcapaciteit onder het maaiveld kan worden vergroot. Groentoe toepassingen als plantenbakken, geveltuintjes, gevelgroen of groenslingers zijn minder ingrijpend en kunnen dan ook op kortere termijn en tegen een lagere kostprijs worden toegepast. Op de volgende pagina staat een inspiratiekader voor groentoe toepassing.



Grotere kwaliteitswinst mogelijk bij woontransformaties

Verschillende vormen van vergroening



Ruimte groenbakken, centrum Didam



Bron: NoordHollands Dagblad

Vast groen in winkelstraat, Alkmaar De Laat



Groen in 'zitbakken', Uden



Bron: Het Laatste Nieuws

Groenslingers, Gent



Bron: Zuidas.nl

Bufferzone publiek/privaat, Prinses Irenestraat Amsterdam



Bufferzone publiek/privaat met hekje Sittard

Grotestraat-oost

De Grotestraat-oost mag zich doorontwikkelen als woon-werkstraat en draagt zo bij aan de ambitie 'levendig woongebied'. Het huidige brede en stenige straatbeeld mag dan ook radicaal worden vergroend.

Voor het realiseren van een prettigere woonstraat is het wenselijk een buffer aan te brengen tussen publiek en privaat gebied. Dit is van belang voor het woongenot (een sterker gevoel van privacy) en om een gesloten uitstraling (dichte gordijnen) te voorkomen. De brede straat biedt ruimte voor o.a. het aanbrengen van

voortuintjes. Ook is de straat breed genoeg voor het creëren van plekken waar bewoners kunnen zitten, samenkomen of spelen. Zo ontstaat cohesie onder de toekomstige bewoners van deze straat. De inrichtingselementen dienen wel strategisch te worden geplaatst; de straat blijft immers een belangrijke toegangsroute naar het centrum. Toekomstige bomen en plantenbakken komen het mooist tot hun recht als zij op een dusdanige wijze worden geplaatst dat zij de lineariteit van deze historische centrumstraat benadrukken. De straat is er in de toekomst primair voor voetgangers en fietsers; de Grotestraat-oost is dan ook autoluw of

autovrij. Vaste parkeergelegenheid is volgens de meeste respondenten uit de enquête/participatiemiddag ook geen vereiste. Met het Unnaplein, de Taxandriaweg en De Els zijn er ook al drie nabijgelegen parkeerterreinen met een aanzienlijke capaciteit. Zo kan de straat zo optimaal mogelijk als prettige leefstraat worden ingericht en wordt een nieuw woonmilieu geboden, dat een lichtend voorbeeld kan zijn voor andere straten in Waalwijk. Laad- en losplekken of gehandicaptenparkeerterreinen kunnen zo nodig worden gerealiseerd, maar de lus rond de Sint Jan de Doperkerk zou daar in moeten kunnen voorzien.



Wat betreft het vastgoed valt op dat de noordzijde meer (historische) kwaliteiten heeft die aansluiten bij de ambitie 'lokale identiteit'. Bij herontwikkeling van vastgoed aan de zuidzijde wordt meer samenhang geëist met de kwaliteit aan de overzijde aan de straat.

Richting het Raadhuisplein gaat de straat over in het publiekshart. De hoek Grotestraat/Raadhuisplein is dan ook een geschikte plek voor het realiseren van een fietsenstalling met ruime capaciteit.



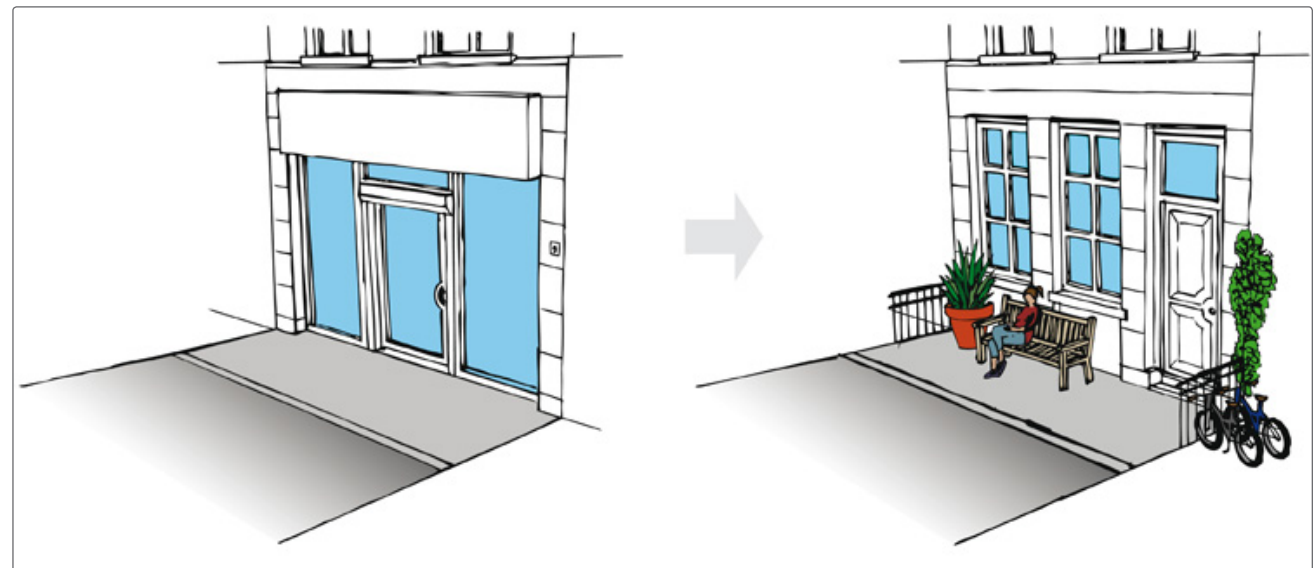
Bron: Awesomerotterdam.org

Aanbrengen overgang tussen publiek en privaat

Op de hoek Grotestraat/Wilhelminastraat is nachthoreca aanwezig. Verdere toevoegingen van nachthoreca in de Grotestraat zijn echter niet gewenst, dit past niet bij het beoogde profiel als woonstraat. Avond- en/ of nachthoreca heeft een logischer plek aan of nabij het Raadhuisplein, waar bestaande horecazaken in het weekend mogelijk de deuren langer open kunnen houden. Mocht dit haalbaar blijken, dan sluit het bestaande horeca-aanbod beter aan op de wensen van jongeren.



Ruimte voor beschutting, ontmoeting en spel in de straat



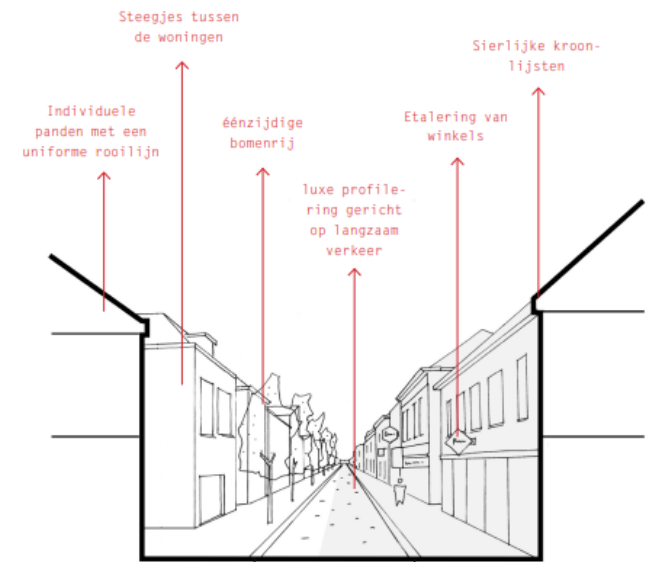
Dankzij het creëren van kleine voortuintjes krijgt de straat het karakter van een woonstraat

Grotestraat-west

De Grotestraat-west blijft een publieksgerichte centrumstraat met een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor lokale ondernemers: de couleur locale.

Doel is de plint van dit straatdeel gevuld te houden met aaneengesloten publieke functies, met een diversiteit aan functietypen en uitstraling. Het profiel van losstaande, statige panden in dit deel van de Grotestraat sluit aan bij een meer doelgericht bezoek. Met veel lokale ondernemers is een gezamenlijk, lokaal gedragen thema en beeldmerk een goede mogelijkheid om de straat meer te profileren.

Dat vraagt om samenhang in en richtlijnen voor reclame-uittingen, fietsenstallingen en vergroening. Deze smallere centrumstraat kan verder worden vergroend met geveltuintjes of groenslingers, in aanvulling op de huidige bomenrij. Een goede fietsbereikbaarheid is voor dit straatdeel erg belangrijk. Aandachtspunt is de overgang naar het Kerncircuit; daar is zowel behoefte aan een grote fietsenstallingscapaciteit als aan een prettige aantakking op De Els en de nieuwe noordelijke stadsentree. Hier moet het voor de fietser direct duidelijk zijn dat men het Kerncircuit inrijdt en het dus 'opletten of afstappen' is.



Schets aandachtspunten Grotestraat (Palmbout)



Stationsstraat-midden

De Stationsstraat-midden vormt de overgangszone tussen het (gemengde) woonmilieu en het kerncircuit. Hier wordt men welkom geheten in het historische deel van Waalwijk.

Ook in toekomst is dit straatdeel (tussen Unnaplein en Julianastraat) een levendige stadsstraat met een mengelmoes van detailhandel, horeca, ambachten, werken en wonen. Daarnaast heeft de warenmarkt hier

iedere week een plek. Vanuit het zuiden vervult de Stationsstraat in potentie de functie als statige centrumtree, met een mooie zichtlijn naar het Raadhuis. Momenteel is het vooral een brede, stenige straat. Ter hoogte van de Julianastraat kunnen bezoekers met een groot groen statement welkom worden geheten in het historische verblijfsgebied van Waalwijk. Zo kan het huidige stenige straatprofiel worden onderbroken.

Vanwege het (grotendeels) publieke karakter en de aanwezigheid van de warenmarkt vanaf de Bernhardstraat dienen vaste inrichtingselementen in de rest van de straat zorgvuldig te worden afgewogen.

Een goede bereikbaarheid met de fiets is erg belangrijk voor dit straatdeel. Het realiseren van voldoende stallingsmogelijkheden is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde.



Stationsstraat-zuid

Ten zuiden van de Julianastraat ontstaat geleidelijk een gemengd profiel waar steeds meer woon- en werkfuncties op de begane grond zullen landen.

Dit deelgebied fungeert als ademruimte voor het centrum, en het tempo waarin het publieksgerichte aanbod terugloopt is mede afhankelijk van de voortgang van de herontwikkeling van De Els (mogelijkheid tot tijdelijke vestiging ondernemers uit De Els). Op de lange termijn is een gemengd woon-werk-diensten-

profiel gewenst. In dit deel van de Stationsstraat blijft langsparkeren bestaan, maar kan incidenteel parkeer-ruimte worden ingeruild voor groene kwaliteit. Zo ontstaat een onderscheidend vestigingsmilieu in het centrum en ontstaat parkeerruimte voor toekomstige nieuwe bewoners. Bij woontransformatie wordt aangesloten bij de welstandskaders, zoals het Stedenbouwkundig Masterplan. Hierin staat ook dat nieuwbouw eventueel hoger mag worden dan de huidige bebouwing.



Schets aandachtspunten Stationsstraat (Palmbout)



3.4 Groen verblijfsgebied om Krophollercomplex

In de schoot van het Krophollercomplex ligt het Raadhuisplein als huiskamer van de stad. Maar om het Krophollercomplex heen is er in potentie een even grote ruimtelijke kwaliteit. Hier kunnen de Stadstuin, Hooisteeg, Winterdijk en de nieuwe noordelijke stadsentree met elkaar verweven worden tot één samenhangend groen verblijfsgebied. Deze plek is de oorsprong van Waalwijk, die moet worden beleefd!

Prettige omgeving voor bewoners en werkenden

De groeiende groep bewoners en werkenden in en om het centrumgebied heeft ook behoefte aan verblijfskwaliteit die niet commercieel geprogrammeerd is: even rustig lunchen, een boek lezen, spelen, zonnen,



Kansen voor verfraaiing gebied noordelijke stadsentree

een muzikaal moment organiseren, een wandeling maken, etc. Of je nou in het centrum werkt, na een lange dag terugkeert in Waalwijk of klaar bent met je centrumbezoek; hier is het goed toeven. Lokale ondernemers kunnen samen bijvoorbeeld in het hoogseizoen picknickmanden aanbieden in de Stadstuin. Ook kunnen creatievelingen de groene ruimte benutten voor bijvoorbeeld exposities of workshops.

Hartelijk welkom kleine centrumbezoeker

De nieuwe looproute vanaf de Taxandriaweg loopt door het groene verblijfsgebied. Om ook de kleine bezoekers te verwelkomen is een speelmogelijkheid langs die route een mooi gebaar. Een speelelement ontwerpen is ook een uitnodiging tot speelsheid, creativiteit



Programmeren oostflank Kropholler

en het verwerken van de lokale identiteit. Er kan daarvoor bijvoorbeeld gedacht worden aan een hoge schoen- of trapgevelglijbaan.

Eigenzinnig publiek profiel

Met de ambachtelijke bedrijvigheid en kunstzinnigheid van de bedrijven in het complex en in de Hooisteeg heeft het gebied een eigenzinnig profiel. Iets meer publiek smool kan het gebied en dit profiel meer beleefbaar maken, maar het gebied hoeft geen drukke plek te worden. Passend functies voor de (nu lege) oostvleugel van het Krophollercomplex zijn bijvoorbeeld een vrijetijdsfunctie of een overnachtingsvoorziening, met uitstraling naar de Stadstuin en eventueel gebruik van de openbare ruimte.



Trek met een iconische schoen aandacht van centrumbezoeker

Feestaardvarken, Arnhem



Kloosterspeeltuin, IJsselstein



Uitvoeringsagenda

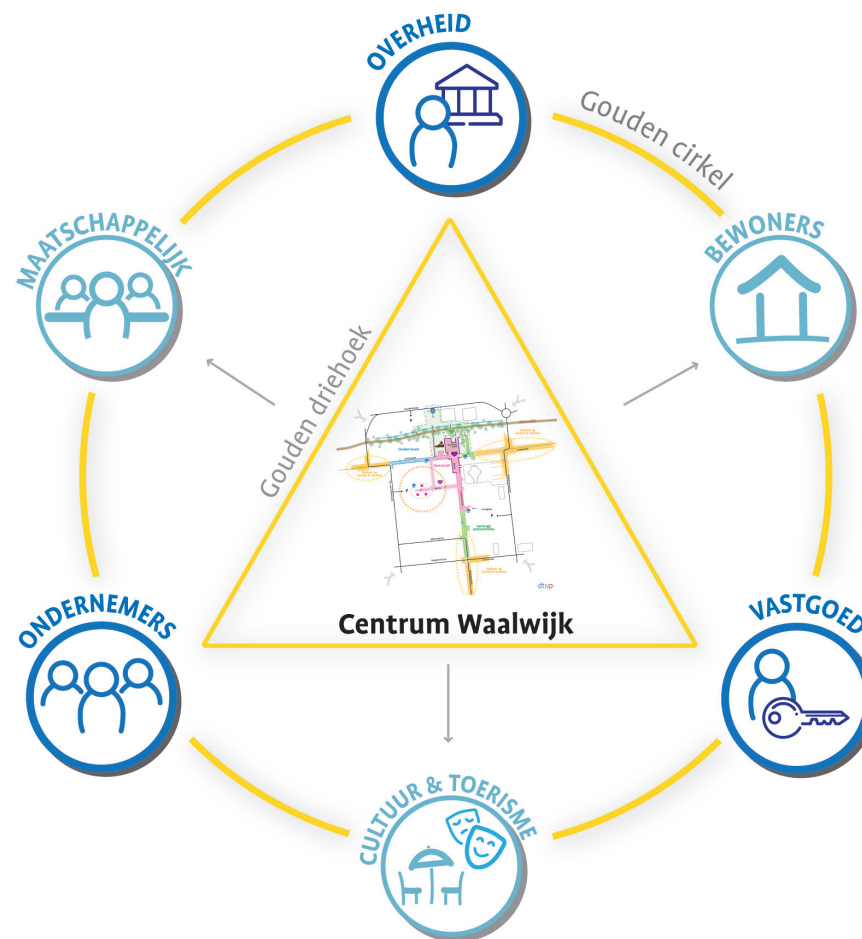


4.1 En nu samen doorpakken!

De uitvoering van de visie op de toekomst van Waalwijk-Centrum vraagt om een nauwe samenwerking tussen gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke- en culturele organisaties en bewoners. De belangen van die groepen lopen soms uiteen, maar ze hebben elkaar keihard nodig om echt stappen te maken naar een beter centrumgebied.

In dit hoofdstuk wordt de visie behapbaar gemaakt door deze op te delen in uitvoerbare, concrete projecten. Ook worden aan elk project al partijen gekoppeld. De projecten variëren sterk in de tijd die nodig is voor de uitvoering. Belangrijk is om naast de grote strategische project ook voortvarend te beginnen met het laaghangend fruit, zodat het resultaat van deze visie snel zichtbaar wordt in het centrum van Waalwijk. Dit geeft energie om ook op de lastigere lange termijn projecten gezamenlijk door te pakken.

De verschillende uitvoeringsprojecten worden eerst weergegeven in de tabel op de volgende pagina. In de daaropvolgende pagina's volgt per thema een uitwerking.



Thema	Uitvoeringsprojecten Centrumvisie Waalwijk	Termijn kort 1 jaar middel 1 tot 3 jaar lang 3 jaar of langer	Verantwoordelijken
Beleid	1. Visie overnemen in omgevingsvisie en vertalen centrumvisie naar omgevingsplan	Middel	Gemeente
!Herontwikkeling De Els!	2. Voortzetting structureel overleg/ontwerpatelier	Kort	Gemeente, VVE De Els, etc.
	3. Kernprogramma veiligstellen	Middel	Gemeente, ontwikkelaar
	4. Onderzoek tijdelijke huisvestingswensen/-mogelijkheden ondernemers tijdens verbouwing	Lang	BIZ, vastgoedeigenaren
Historische centrumstraten	5. Herinrichtingsplan Grotestraat-oost maken	Kort	Gemeente, betreffende bewoners, BuroBol
	6. Vergroeningsingrepen in Stationsstraat-midden en -zuid en Grotestraat-west	Middel	Gemeente
	7. Vestiging werkfuncties en ambachtelijke bedrijvigheid stimuleren in woon-werkmilieus	Continu	Gemeente
	8. Transformatieprojecten doorzetten via 1 loketfunctie	Continu	Gemeente
Groen verblijfsgebied	9. Gezamenlijke beleefbaarheid Stadstuin, Winterdijk en nieuwe stadsentree vergroten	Middel	Gemeente, BIZ, BuroBol
	10. Ontwerp speelelement in groenruimte, aansluitend aan stadsentree	Kort	Gemeente, kunstenaar
	11. Programmering Krophollercomplex met relatie groen verblijfsgebied (bijv. hotel)	Middel	Gemeente
Huiskamer	12. Evenementenprogramma afstemmen inclusief locatie-afwegingen	Kort	BIZ, gemeente, culturele sector
	13. Zichtbaarheid/beleefbaarheid/bereikbaarheid van Schoenenkwartier verbeteren	Kort	Gemeente, Schoenenkwartier
Routing bezoekers	14. Creëren/handhaven fietsenstallingen aan randen kerncircuit ¹	Middel	Gemeente
	15. Routing/signalering voor autobezoekers verbeteren ¹	Kort	Gemeente
Centrumstedelijk wonen	16. Hoogfrequent OV-hub zo goed mogelijk aantakken aan centrum ¹	Middel/Lang	Gemeente
	17. Diversiteit doelgroepen borgen in woonprogramma centrum (o.a. starters)	Lang	Gemeente
Samenwerking	18. Brancheplan hele centrum voor acquisitie maken	Kort/Middel	BIZ
	19. Intensiveren samenwerking bedrijfsleven, retail en cultuursector	Continu	BIZ, Schoenenkwartier
	20. Aanbieden gezamenlijke pakketten centrumondernemers/-organisaties	Kort	BIZ
	21. Ondernemers Grotestraat-west brainstorm onderscheidend profiel/beeldkenmerk	Middel	BIZ, Gemeente
	22. Wet blue en andere identiteitsverhogende ingrepen in de openbare ruimte/gevels	Kort	Gemeente, eigenaren, ondernemers
	23. Brainstorm manieren om het centrum inclusiever te maken	Kort	Gemeente, BIZ, jongeren, Tavenu, culturele sector.

¹Zie ook: Mobiliteitsplan gemeente Waalwijk (2023-2027).

Beleid

Voorliggende centrumvisie fungeert als ingrediënt en inspiratie voor de Omgevingsvisie, waar momenteel hard aan gewerkt wordt. Daarnaast dient de gemeente de visie door te vertalen in het toekomstige Omgevingsplan als planologisch toetsingskader. Zo worden bijvoorbeeld de verschillende functieprofielen per straatdeel ook juridisch geborgd. Via het omgevingsplan moet bijvoorbeeld worden geregeld dat het kerncircuit voorbehouden blijft aan publieksgerichte functies, en dat de vestiging van bijvoorbeeld kantoren hier in de toekomst niet meer mogelijk is. Met alleen het vaststellen van deze visie is het vigerende bestemmingsplan niet aangepast.



Doorvertalen centrumvisie naar omgevingsplan

Herontwikkeling De Els

Absolute prioriteit voor een toekomstbestendig Waalwijk-Centrum is een succesvolle herontwikkeling van winkelcentrum De Els. Het structurele 'ontwerpatelier', waarin de betrokken ontwikkelende partijen, vastgoedeigenaren, gemeente en ondernemers samen plannen maken, is een succesvolle overlegstructuur, die moet worden voortgezet. Het binnenhalen van rijkssubsidies, etc. zijn eerste signalen van het succes van deze samenwerking. Nu vindt verdere planvorming plaats.

Naarmate een concreet ontwikkelplan dichterbij komt, wordt het erg belangrijk het toekomstige 'kernprogramma' veilig te stellen. Dit zijn de kenmerkende winkelke-



Veiligstellen kernprogramma voor De Els

tens en publiekstrekkingen die het functioneren van De Els kunnen maken of breken. Deze partijen zullen wel binnen afzienbare tijd willen weten hoe de plannen er precies uit komen te zien.

Tijdens de verbouwing zullen de aanwezige ondernemers tijdelijk op zoek moeten naar een andere locatie voor hun bedrijf. Een blijvende aanwezigheid en zichtbaarheid in het centrum is immers cruciaal om de klantenkring vast te houden. Het in goede banen leiden van deze tijdelijke 'verplaatsingscarroussel' is een belangrijke opgave voor de BIZ. Naar verwachting is daar dus ook nog 'ademruimte', in de vorm van commerciële ruimte, voor nodig in de historische T-structuur.



In gesprek over tijdelijke huisvesting ondernemers De Els

Historische centrumstraten

De Grotestraat en Stationsstraat zijn als historische centrumstraten van Waalwijk nadrukkelijk in ontwikkeling, waarbij de gemeente veel verzoeken tot transformatie van winkelruimten naar woningen krijgt. Door deze transformatieprojecten via één gemeentelijke loketfunctie af te handelen, kan grip worden gehouden op de kwantiteit en kwaliteit van transformaties (type woonprogramma, beeldkwaliteit, parkeren, etc.).

In algemene zin doet de gemeente er goed strikt te zijn op de beeldkwaliteit bij transformatieprojecten, zodat de samenhang en uitstraling in het historische deel van Waalwijk-centrum behouden blijft. Erfgoed maakt de geschiedenis van Waalwijk zichtbaar. Het draagt bij



Verscherpte beeldkwaliteitskaders voor transformatieprojecten

aan de kwaliteit van de dagelijkse woon-, leef- en werkomgeving en versterkt de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het Waalwijkse in het centrum. Bij de grote opgaven op het gebied van stedelijke ontwikkeling is het beschermen van het stedelijk (centrum)erfgoed belangrijk en actueel. De gemeente gaat na op welke manier deze kwaliteiten beter ingezet kunnen worden. Deze kwaliteiten liggen mede aan de basis van de positionering als aantrekkelijke stad. Het stedenbouwkundig masterplan geeft hiervoor eerste ideeën, maar die vragen verdere uitwerking in kaders voor zowel inspiratie (referenties, etc.) als toetsing (welstand: bouwstijl, materialen, etc.).



Welke bouwstijl past wel en niet bij de lokale identiteit?

De 'verkleuring' van winkelstraat gaat het snelst in de Grotestraat-oost. Hier valt de stenige inrichting dan ook het meeste uit de toon in verhouding tot het aanwezige functiebeeld. De herinrichting van deze straat verdient daarom prioriteit, met aandacht voor een drastische vergroening en het aanbrengen van een overgang tussen de publieke straat en de private woonruimte, bijvoorbeeld door middel van voortuintjes. In deze aanloopstraat kan maximaal ruimte worden geboden aan voetgangers en fietsers; de aanwezigheid van de auto is hierin minder passend. Herinrichting van de Grotestraat-oost dient in nauwe samenspraak met de bewoners en ondernemers te geschieden. Momenteel wordt al gewerkt aan een eerste ontwerp.



Begin met herinrichtingsplan Grotestraat-oost

Groen verblijfsgebied Krophollercomplex

Achter het Raadhuis ligt van Hooisteeg tot Winterdijk een groen gebied, inclusief stadstuin, met veel potentie voor doorontwikkeling tot echte ontmoetingsplek voor bewoners, centrumbezoekers en werknemers. Er ligt dan ook een ontwerpopgave om de historische (maar verscholen) Winterdijk, de Hooisteeg en de nieuwe noordelijke stadsentree samen te smelten tot één aantrekkelijk en beleefbaar gebied. Het markeren van de noordelijke stadsentree met bijvoorbeeld een speels kunstwerk, zoals een grote schoen annex glijbaan, is hierbij een eerste ludieke actie, die direct de vindbaarheid van het Schoenenkwartier vergroot. Qua programmering kan de oostzijde van het Krophollercomplex worden gevuld met een kleinschalige hotelfunctie of andere vrijetijdsfunctie.



Ontwerpogave verbinden parkruimte rond Krophollercomplex

Huiskamer

De 'huiskamer van de binnenstad' (Raadhuisplein/De Markt) heeft de afgelopen jaren een belangrijke facelift gehad en is levendiger geworden met de komst van het Schoenenkwartier, de terugkeer van de warenmarkt en de toename van horeca en evenementen. Nu ligt er de opgave om gezamenlijk deze levendigheid in goede banen te leiden, door bijvoorbeeld in gesprek te gaan over het aantal en het type evenementen in de binnenstad en de verdeling daarvan over de verschillende pleinruimtes. Het Schoenenkwartier is nog niet altijd goed zichtbaar. Passend bij het creatieve thema en de verbinding met het groene verblijfsgebied kan bijvoorbeeld ook hier een grote (verplaatsbare) schoen op het plein worden geplaatst.



Vergroot de zichtbaarheid van het Schoenenkwartier



Referentie: speelse kunst bij Raadhuisplein en Krophollercomplex

Routing bezoekers

De routing van centrumbezoekers naar en vanuit de entrees en parkeerbronpunten is een beetje een ondergeschoven kindje in het centrum. Het is dan ook een actie voor de gemeente om op korte termijn de bewegwijzering te verbeteren. Zo vinden recreatieve bezoekers vanuit de Taxandriaweg snel hun weg naar het Raadhuisplein en Schoenenmuseum en weet het winkelend publiek direct waar zij het beste kunnen parkeren (Unnaplein of De Els).



Routing en bewegwijzering naar centrum kan beter

Centrumstedelijk wonen

Meer woningen brengen het centrum dagrond levendigheid én zorgen voor een verhoogd lokaal draagvlak voor voorzieningen. Woningbouw in de (directe omgeving van) het centrum vindt met name plaats bij De Els, de Gedempte Haven, de slachthuislocatie en mogelijk bij de voormalige brandweerkazerne. Voor het centrum is het van belang dat er hierbij voldoende woningen worden gerealiseerd voor jongeren/starters, als aanvullende doelgroep aan de reeds ruim vertegenwoordigde ouderen in het centrum. Hier ligt een taak voor gemeente om dit in samenwerking met gebiedsontwikkelaars voldoende te borgen.



Woningbouw bij Gedempte Haven

Samenwerking

Met onder meer de komst van de BIZ en het structureel ontwerpatelier voor De Els is de samenwerking tussen ondernemers, de gemeente en ontwikkelende partijen de afgelopen jaren al sterk aangehaald. Het is zaak deze goede samenwerking de komende jaren voort te zetten en waar mogelijk te versterken.

De versterking van de collectieve uitstraling en beleving van de lokale identiteit in het centrum, bijvoorbeeld door beeldbepalende panden mooi aan te lichten, de wet blue-route in te zetten, entrees tot het centrum fraai te markeren en aanvullende kleinschalige bedrijvigheid uit de schoenenindustrie aan te trekken, is van belang. Ondernemers uit de Grotestraat-west kunnen samen in gesprek over hoe zij invulling kunnen



Markeren centrumentrees: welkom in Waalwijk!

geven aan hun onderscheidende profiel in de binnenstad als couleur locale. De samenwerking tussen de culturele sector en de rest van het centrum kan worden versterkt door bijvoorbeeld gezamenlijke pakketten aan te bieden, zoals korting op een diner bij de horeca in het centrum bij aanschaf van een kaartje bij theater De Leest.

Voor de BIZ ligt er de taak een brancheplan te maken voor het gehele centrum: welke winkels en horecabedrijven, en culturele, vrijetijds-, zorg- en andersoortige functies passen in het toekomstige centrum van Waalwijk? Wat is daarbij de ideale verdeling tussen de toekomstige De Els en het overige centrum? En hoe is dat te beïnvloeden?



Wet blue-route (bron: Jan Zandee, bd.nl)

Een ander belangrijk bespreekpunt zijn de evenementen in de binnenstad, die de laatste jaren sterk in aantal zijn toegenomen. BIZ en gemeente kunnen samen in gesprek over het aantal evenementen en de locatie daarvan.

Deze evenementen zijn ook een kans om het centrum inclusiever te maken, door bij het bedenken van de programmering verschillende doelgroepen een plaats te geven. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor de openbare ruimte en voorzieningen: hoe kan elke doelgroep een plek krijgen (ook jongeren, arbeidsmigranten, etc.)? Hierover kan de gemeente o.a. samen met de BIZ, jongerenvertegenwoordigers en/of Tavenu en de culturele sector in gesprek.



Aanbieden gezamenlijke centropakketten



Afstemming evenementen. Bron: waalwijk.nieuws.nl Luuk Aarts



BIJLAGE

Bijlage 1 Analyses toekomstig programma

Om een indicatie te geven van een reëel programmatisch toekomstperspectief is op verschillende manieren naar het huidige en toekomstige programma van Waalwijk-Centrum gekeken. Deze analyses hebben ieder hun beperkingen en kunnen ook samen lang niet alle factoren vatten die invloed hebben op de toekomstige invulling van een centrum.

Trendanalyse

- Voor winkels én horeca geldt dat de coronacrisis grote invloed heeft gehad. Het effect daarvan vindt vertraagd plaats. Recent is het aantal stoppers en faillissementen aan het toenemen, met de terugbetaling van coronasteun en de sterk gestegen overige kosten (energie, arbeid, huur, etc.) als belangrijke aanleiding.
- De erg snelle krimp van het niet-dagelijkse winkelaanbod in middelgrote centra lijkt achter de rug, doordat deze centra andere bezoekenmotieven hebben aangesproken. Echter, de uitdaging om een compleet en divers niet-dagelijks winkelprogramma overeind te houden blijft groot. Steeds meer centra hebben 'gaten' in de branchering op branches als elektronica en sport, waardoor

consumenten weer uitwijken naar online of andere (grotere) centra.

- De horecasector is enorm snel gegroeid in aantal fysieke zaken én in bezorg- & afhaal aanbod. De Nederlandse consument is veel meer horecagericht geworden. Nu lijkt het einde van deze groei (voorlopig) in zicht. Naast de hoge kosten legt ook de snelle filialisering (meer ketens, zoals De Beren, La Cubanita, Bagels & Beans, Happy Italy, Backwerk, 't Zusje, Loetje, etc.) druk op het Nederlandse horecalandschap (veel zelfstandigen).
- Binnen de dienstensector is het aantal baliefuncties aan het afnemen (digitalisering) en het aantal fysieke ambachten aan het toenemen (kappers, schoonheidsspecialisten, etc.). Dit volgt deels logisch uit het groeiende inwonertal en de lagere huurniveaus in centrumgebieden. Ook zorgfuncties volgen die lijn. De verwachting is dat er in binnensteden (afhankelijk van de stedelijkheid) dienstenconcepten ontstaan, met onderdelen als 3D-printen, VR/AR-beleving, flexwerkplekken, pakketpunten, reparatie, lenen/huren, etc.

Autonome (demografische) digitalisering

Het inwonertal groeit op veel plaatsen, maar daarin vergrijsd de bevolking in rap tempo. Hoe ouder de persoon hoe lager de gemiddelde oriëntatie op online kopen. In de toekomstige demografische ontwikkeling vallen er dus veel mensen met een meer traditioneel consumptiepatroon weg en komen er mensen bij die opgroeien met alle online mogelijkheden als standaard onderdeel van het consumentengedrag. In die ontwikkeling zit op de lange termijn een autonome toename van de online oriëntatie. Centra moeten dus een duidelijke meerwaarde bieden t.o.v. online; een prettige en authentieke beleving van de publieke ruimte en een goede service zijn erg belangrijk.

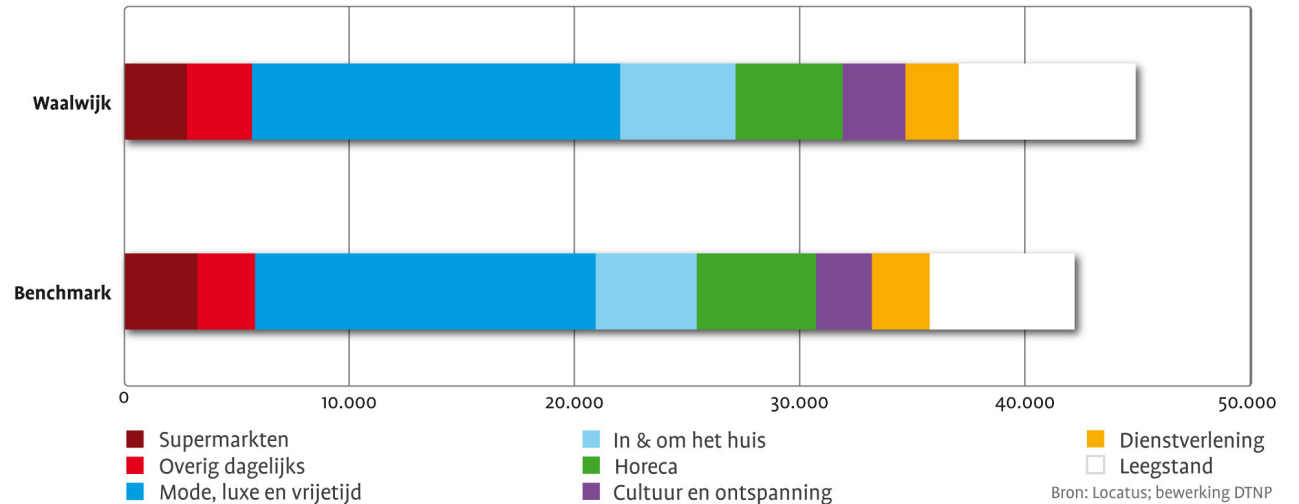
Benchmarkanalyse

Vergeleken met een selectie van centrumgebieden^a valt een aantal zaken op in het aanbodprofiel van Waalwijk-Centrum:

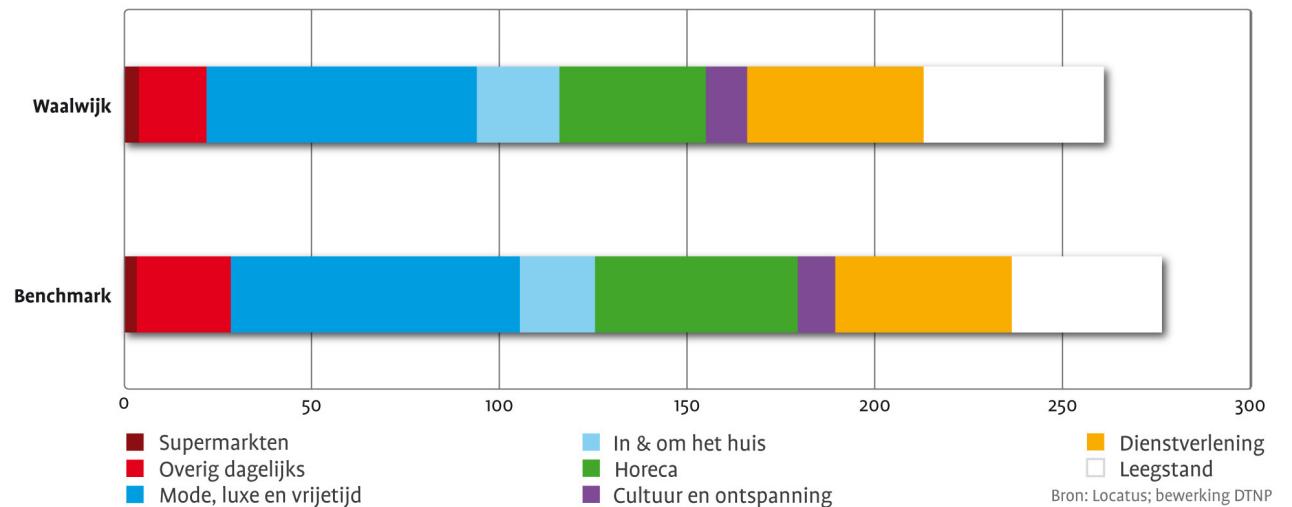
- Waalwijk-Centrum heeft veel niet-dagelijkse winkelmeters, maar in relatief weinig winkels, ofwel de gemiddelde winkelomvang is bovengemiddeld.
- Waalwijk-Centrum heeft relatief weinig zaken in de dagelijkse winkelsector. Het supermarktaanbod is in vloeroppervlak beperkt. Het overige dagelijkse aanbod is in meters flink, maar de aanwezigheid van Die Grenze vertekent dit beeld. In aantal zaken is het overige dagelijkse winkelaanbod in Waalwijk-Centrum juist beperkt.
- Waalwijk-Centrum heeft, ondanks de recente groei in aantal bedrijven, nog altijd weinig horeca-aanbod voor een plaats in Brabant. In meters is dat onderaanbod minder groot, dus vooral de diversiteit is beperkt.

^a Centra o.a. van kernen van 30.000 à 35.000 inwoners, maar ook grotere en kleinere kernen met centra met vergelijkbare kenmerken (omvang, ligging nabij grote steden, verhouding historisch/planmatig, etc.): Weert, Oosterhout, Oss, Bergen op Zoom, Venray, Schiedam, Gorinchem, Wageningen, Barneveld, Vlissingen, Naaldwijk, Nunspeet, Geleen, Tiel, Valkenswaard, Woerden, Den Helder, Nijkerk GLD, Oisterwijk, Wijchen, Steenwijk.

Gemiddelde aanbodprofiel benchmarkcentra ten opzichte van Waalwijk-Centrum in m² vvo



Gemiddelde aanbodprofiel benchmarkcentra ten opzichte van Waalwijk-Centrum in aantal verkooppunten



- Waalwijk-Centrum heeft wel cultuuraanbod maar amper vrijetijdsaanbod (bijv. sportscholen, bowlingbanen, escaperooms, etc.).
- Het huidige aanbod aan ambachten en dienstverleners is relatief gemiddeld.
- Waalwijk-Centrum heeft nog altijd relatief veel leegstand. Een deel hiervan betreft strategische leegstand (i.v.m. herontwikkeling De Els). Gezien het nog steeds relatief grote aanbod in vloeroppervlak is er in meters ook nog een significante transformatieopgave te verwachten.

Analyse lokale voorzieningenstructuur

De programmatische mogelijkheden van een centrum hangen niet alleen af van de regionale concurrentiepositie, maar ook van de lokale aanbodstructuur (eigen gemeente en omliggende invloedssfeer).

- Het horeca-aanbod in de kern Waalwijk zit voor een relatief groot deel buiten het centrum, deels in de historische lintstructuur of langs doorgaande wegen. Hier zit bijvoorbeeld veel van het bezorg-/afhaalhoreca-aanbod (sushi, Domino's, etc.). Een deel van het horeca-aanbod, met name de filiaalbedrijven zoals McDonald's en KFC, zit op bedrijventerreinlocaties. Ook wordt bij de gebiedsontwikkeling van de Gedempte Haven een horeca-

programma ontwikkeld. De aanwezigheid van deze vele horecalocaties betekent dat zeker niet alle horecapotenties in Waalwijk-Centrum landen. De bevolkingsgroei in Waalwijk leidt tot enige uitbreidingspotentie en mogelijkheid tot diversificatie voor horecaprogramma in het centrum, maar horecapotenties worden dus ook benut buiten het centrum.

- De meeste van de cultureel-maatschappelijke voorzieningen zijn reeds in/om het centrum gelegen. Wel liggen Theater de Leest en de bibliotheek op een weinig prominente positie, aan de rand van het centrum.
- Het niet-culturele vrijetijdsaanbod in Waalwijk is bijna geheel buiten het centrum gelegen, zoals bijvoorbeeld de bowlingbaan, speelhal High Score, en de fitnesscentra. Dit is (deels) ook gewoon het beoogde beeld van gemeentelijk beleid (Leisure Boulevard). Uitzondering is Zwemschool Sauna Fit aan de Stationsstraat. Wel zijn er kansen voor bijvoorbeeld (kleinschalig) leisure-aanbod of een sportschool in de binnenstad, passend bij de ambities die er liggen voor het centrum.
- Overnachtingsmogelijkheden in Waalwijk zijn (nagenoeg) beperkt tot het Fletcher-hotel. In Kaatsheuvel zijn er meer overnachtingsmogelijkhe-

- den, met name georiënteerd op de Efteling. Bij de Drunense Duinen zijn vakantieparken en campinglocaties. Bezoekers van de vele bedrijvigheid in de gemeente vinden nu vaak het Van der Valk-hotel in Den Bosch. Met al deze doelgroepen in de omgeving én de kwaliteitssprong van Waalwijk-Centrum heeft een onderscheidende hotelvoorziening kans van slagen (denk aan een boutique hotel). Randvoorwaarde voor een dergelijk hotel is vaak de beschikbaarheid van bijzonder vastgoed en/of een unieke locatie.
- Naast Gezondheidscentrum Coothstraat is het zorgaanbod in/om het centrum beperkt, zeker gezien de groeiende bevolking van het stadshart en de reeds vergrijsde bevolkingsopmaak van het centrum (32% 65+).

Kwantitatieve indicatie dagelijkse winkelsector

Zoals in de detailhandelsvisie 2023 is berekend is er in de toekomst kwantitatief gezien niet tot nauwelijks marktruimte voor meer dagelijks winkelaanbod in de kern Waalwijk (op basis van de landelijke kengetallen). Veel van die marktruimte wordt nu echter ingenomen door solitaire supermarkten, die beperkt bijdragen aan de optimale voorzieningen- en centrumstructuur.

Inpassing van een sterker boodschappenaanbod in het centrum is van groot belang voor de kwalitatief-ruimtelijke ambities in de detailhandelsstructuur én deze centrumvisie. Daarbij neemt het lokale draagvlak in het centrumgebied toe (bevolkingsgroei), wat vooral voor boodschappenwinkels kansen betekent. Er wordt dan ook ingezet op een groter supermarktaanbod in het centrum. Scenario's zijn daarbij het enkel toevoegen van een moderne supermarkt, en daarnaast ook de bestaande supermarkten moderniseren en uitbreiden. Met groei-ambities voor het aantal winkelmeters in het overige dagelijkse aanbod wordt voorzichtig omgesprongen. Een hogere diversiteit in het overige dagelijkse winkelaanbod is wél gewenst. Zo bieden meerdere kleinschalige versspecialzaken van 50 à 100 m² wvo in een versstraat samen veel kwaliteit, maar is dit in totaal vloeroppervlak van beperkte omvang.

Kwantitatieve indicatie niet-dagelijkse winkelsector

De niet-dagelijkse winkelsector is ontzettend diffuus (variërend van juwelier tot bouwmarkt) en dynamisch. Een berekening van de marktruimte is in deze sector dan ook veel complexer en lastiger te maken dan in de dagelijkse sector. Wel is als onderdeel van de gehele analyse ook kwantitatief naar de sector gekeken,

waarbij verschillende aannames zijn gedaan. De grootste variabele factoren die van invloed zijn op het toekomstige programma zijn de mate van bevolkingsgroei, het effect van een toename van het online aandeel en de mate waarin er bestedingen van buiten de gemeente worden aangetrokken. Aanname is dat vooral de lokale binding van bestedingen door de acties in deze visie zal worden behouden. Op basis van deze variabelen ontstaat een kwantitatief beeld voor een toekomstige situatie. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de uitkomsten van de trendanalyse en de ambities voor het toevoegen van andere bezoeken.

Dit alles resulteert in een indicatief niet-dagelijks winkelprogramma voor de niet-dagelijkse winkelsector van circa 13.000 tot 16.000 m² wvo in 2035. Deze bandbreedte is nadrukkelijk indicatief, maar geeft wel een verder gevoel bij een passende omvang van het publieke circuit.

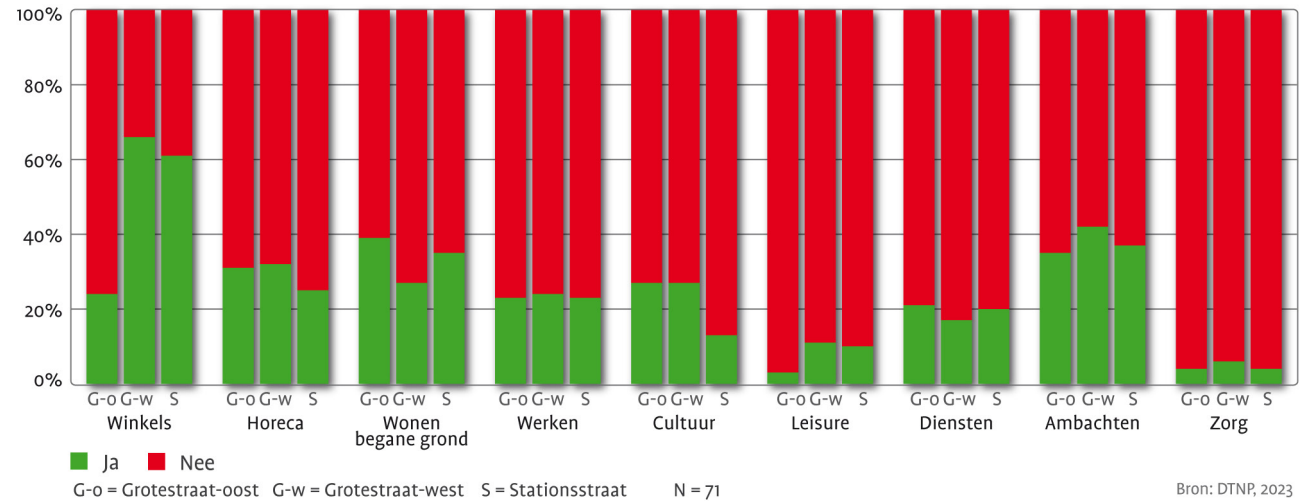
Bijlage 2 Enquête

Gedurende de zomer van 2023 kregen ondernemers, bewoners en andere geïnteresseerden de gelegenheid te reageren op een digitale enquête. Deze enquête ging over zowel de centrumvisie als de detailhandelsvisie. In totaal reageerden bijna 200 respondenten op de vragenlijst, waarvan ruim 100 de enquête ook daadwerkelijk volledig afroonden.

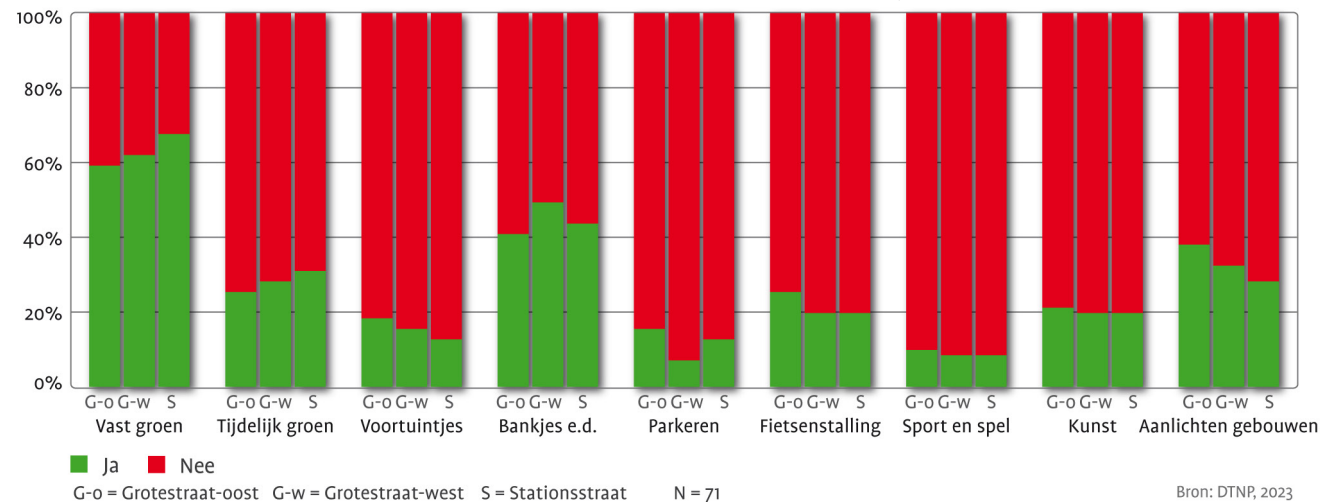
Specifiek voor het centrum kon men input leveren voor het toekomstperspectief van de aanloopstraten Grotestraat-oost (tussen Hooisteeg en Wilhelminastraat), Grotestraat-west (tussen De Els en Meester van Coothstraat) en de Stationsstraat (tussen Unnaplein en Irenestraat). Per aanloopstraat kon men aangeven welke functies in de plint en welke inrichting van de publieke ruimte ter plaatse gewenst is.

Uit de vragenlijst kwam naar voren dat het merendeel van de respondenten de Grotestraat-oost niet langer als winkelstraat ziet, terwijl winkels voor de Grotestraat-west en de Stationsstraat nog wel deel uitmaken van het toekomstbeeld. Wat betreft de inrichting ligt er voor alle aanloopstraten een duidelijke wens tot het toevoegen van 'vast groen' en zitelementen.

“Wat is volgens jou een passend functiebeeld voor de toekomstige Grotestraat-oost, Grotestraat-west en Stationsstraat?”



“Welke wensen heb je voor de toekomstige inrichting van de publieke ruimte in de Grotestraat-oost, Grotestraat-west en Stationsstraat?”





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl

