



Centrumvisie Waalwijk

·dtnp·

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

Opdrachtgever: Gemeente Waalwijk

Contactpersoon: De heer A. van Gent

Projectteam DTNP: De heer K. Trommelen

De heer J. Vlek

Projectnummer: 1720.0516

Vastgesteld op: 23 november 2017

Centrumvisie Waalwijk

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1	4	Uitvoeringsagenda	23
1.1	Aanleiding	2	4.1	Structuurversterking kernwinkelcircuit	24
1.2	Doelstelling	3	4.2	Bereikbaarheid en parkeren	25
1.3	Werkwijze	4	4.3	Fietsen in het centrum	27
2	Toekomstige functie en positie	5	4.4	Footwear Innovation Cluster	28
2.1	Conclusies position paper	6	4.5	Centrumstedelijk wonen	30
2.2	Ambities	7	4.6	De huiskamer van Waalwijk	31
2.3	Haalbaar programma	8	4.7	Onderlinge samenwerking	33
3	Functioneel-ruimtelijke visie	12	4.8	Overzicht projecten	34
3.1	Historische ontwikkeling	13		Bijlagen	35
3.2	Huidige structuur	14		Bijlage 1 Leden projectgroep	36
3.3	Ontwikkelingsvarianten	19		Bijlage 2 Proces en bijeenkomsten	36
3.4	Gewenste structuur	20		Bijlage 3 Trends en ontwikkelingen	37
3.5	Alternatieve variant	22			



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van Waalwijk heeft van oudsher een belangrijke verzorgingsfunctie voor de Langstraat en omgeving, door de grote diversiteit aan voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, modewinkels, horeca, culturele en maatschappelijke functies. Daarmee vormt Waalwijk-centrum het economische, culturele en sociale hart van de gemeente en directe omgeving.

De positie van Waalwijk-centrum is de laatste jaren desondanks verzwakt. Het consumentengedrag is structureel gewijzigd door onder andere de opkomst van internetwinkelen. Het aantal bezoekers is gedaald en veel panden staan leeg. Dit vormt een bedreiging voor het centrum als hart van de gemeente.

De gemeente Waalwijk hecht grote waarde aan een vitaal en aantrekkelijk centrum en heeft het in de structuurvisie tot sleutelproject benoemd. Er is een proces gestart om, samen met stakeholders, te komen tot maatregelen om het centrum op korte en lange termijn structureel te verbeteren. De gemeente heeft DTNP gevraagd hen hierbij te ondersteunen en een centrumvisie op te stellen.



Het centrum van Waalwijk heeft een belangrijke functie in de gemeente ...



... maar staat ook onder grote druk met olopende leegstand

1.2 Doelstelling

Position paper: analyse en opgave

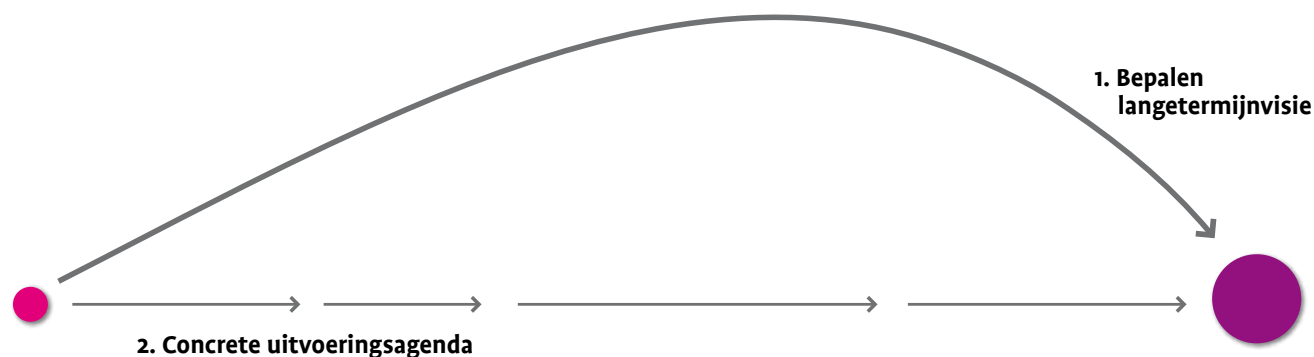
Het proces om te komen tot de centrumvisie is gestart met het opstellen van het Position Paper Waalwijk-centrum*. Daarin is een analyse gemaakt van de huidige problematiek, zijn opgaven geformuleerd voor de centrumvisie en een aantal speerpunten benoemd die in toekomstig beleid van belang zijn.

Centrumvisie: punt aan horizon + concrete acties

Het position paper biedt de informatie op basis waarvan de centrumvisie wordt opgesteld. De doelstelling is het bepalen van een heldere en realistische langetermijnvisie, waarna op korte termijn concrete maatregelen kunnen worden genomen die alle gericht zijn op het bereiken van dezelfde 'punt aan de horizon'.

De centrumvisie bestaat uit drie onderdelen:

- **Functie, positie en haalbaar programma:** Ten eerste wordt de ambitie geformuleerd voor de toekomstige functie en positie van het centrum en zal, mede op basis van de huidige situatie en trends en ontwikkelingen, een inschatting worden gemaakt van het toekomstig haalbare winkelaanbod in m².



Daarnaast wordt ook ingegaan op het haalbare programma van andere functies, zoals horeca, cultuur, bedrijvigheid en wonen.

- **Ruimtelijk-functionele structuur:** Het toekomstig haalbare programma wordt vertaald naar een toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur voor het centrum. Belangrijk onderdeel daarin is de afbakening van het kernwinkelgebied. Op basis daarvan wordt per deelgebied een toekomstig functie-profiel bepaald. Specifieke aandacht gaat uit naar De Els. De toekomstige positie van

dit winkelcentrum is bepalend voor de toekomstige centrumstructuur.

- **Uitvoeringsagenda:** Het haalbare programma en de gewenste hoofdstructuur vormen de basis voor het opstellen van een uitvoeringsagenda. Per deelgebied worden concrete maatregelen benoemd, zowel voor de korte als de lange termijn.

* DTNP (2016), Position Paper Waalwijk-centrum

1.3 Werkwijze

De centrumvisie is geen dichtgetimmerd plan, maar een richtinggevende koers met een realistische ambitie. Aan de hand van deze visie worden acties en maatregelen benoemd en kunnen de stakeholders (in gezamenlijkheid) gericht investeringen doen. De gemeente heeft hoofdzakelijk een faciliterende rol.

Betrokkenheid stakeholders

Omdat de ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum een grote rol hebben bij de uitvoering van de centrumvisie zijn zij op diverse manieren betrokken bij de ontwikkeling van de centrumvisie:

- **Projectgroep:** De projectgroep die het proces begeleidt, bestaat uit zowel vertegenwoordigers van de gemeente als ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum. Deze projectgroep heeft het proces begeleid en voorzien van input. Op diverse momenten tijdens het proces zijn tussentijdse resultaten teruggekoppeld en besproken (zie bijlage 1).
- **Discussiebijeenkomsten deelgebieden:** Daarnaast zijn discussiebijeenkomsten gehouden met een brede afvaardiging van ondernemers en vastgoedeigenaren. Met

ondernemers en eigenaren in zes deelgebieden zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. In de eerste bijeenkomst is gediscussieerd over het huidige functioneren van het centrum en de deelgebieden en zijn belangrijke aandachtspunten benoemd. In de tweede bijeenkomst is de conceptvisie besproken en zijn concrete acties benoemd ter uitvoering ervan. In totaal hebben circa 80 externe partners deelgenomen aan de bijeenkomsten.

- **Gesprekken sleutelinformanten:** Zowel tijdens het opstellen van het position paper als de centrumvisie zijn individuele gesprekken gevoerd met specifieke partijen (o.a. maatschappelijke organisaties, retailorganisaties). Met hen zijn specifieke aandachtspunten besproken en voorstellen getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid.

Bijlage 1 bevat een overzicht van de bijeenkomsten en overleggen die zijn georganiseerd.



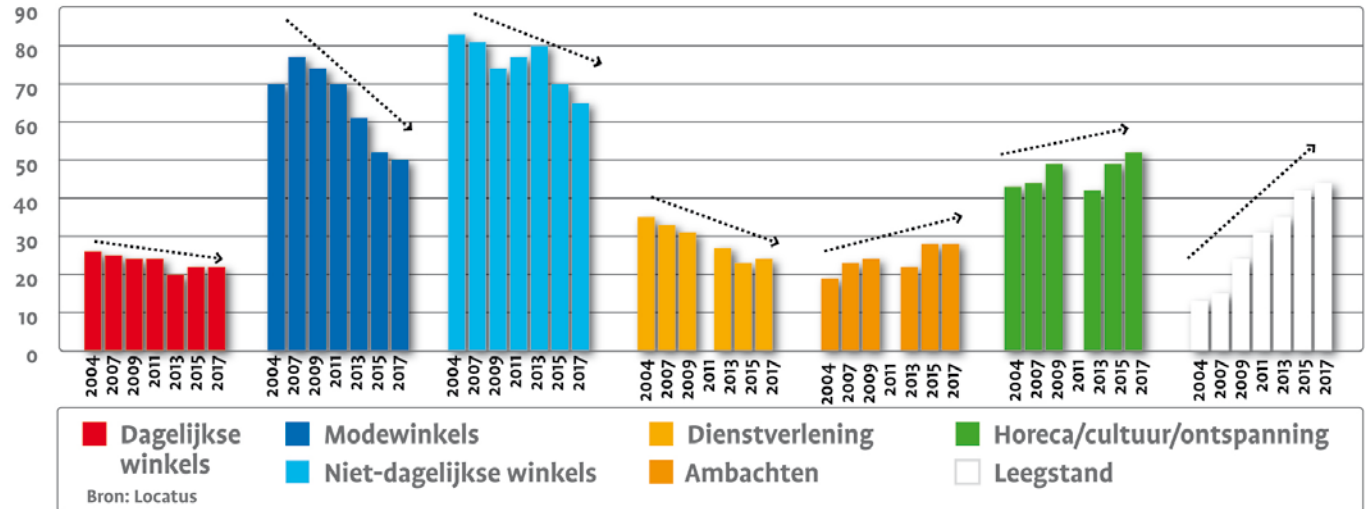
2 Toekomstige functie en positie

2.1 Conclusies position paper

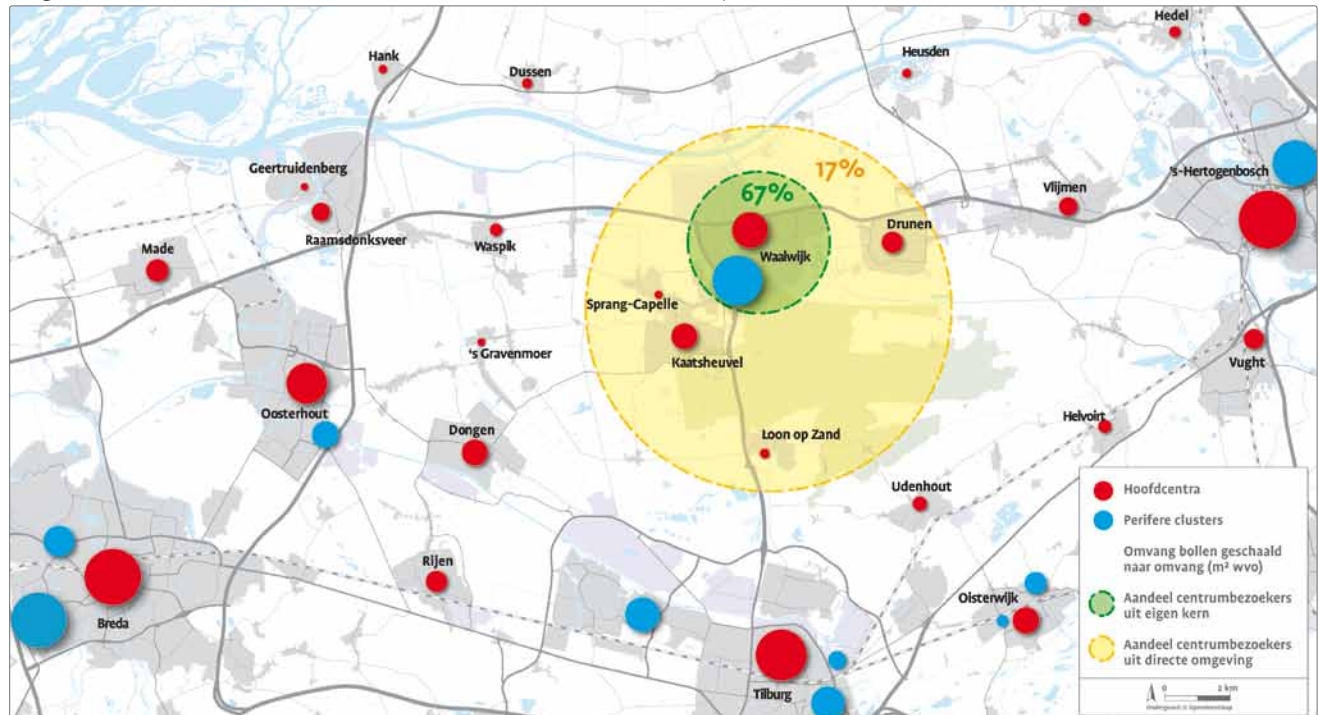
In het position paper is uitgebreid onderzoek gedaan naar het functioneren van Waalwijk-centrum. Geconcludeerd is dat het aantal winkels al jaren structureel afneemt als gevolg van dalende bezoekersaantallen. De polarisatie in de winkelstructuur en de kwetsbare positie van middelgrote centra (zie bijlage 3) is ook zichtbaar in Waalwijk:

- Aan de ene kant is de recreatieve winkel-functie die Waalwijk vroeger had voor een groot deel verdwenen. Het mode-aanbod is in de afgelopen 10 jaar met een derde afgenomen en bezoekers blijven relatief kort. Voor recreatief (winkel)bezoek kiezen consumenten steeds vaker de nabije grote binnensteden van Breda, 's-Hertogenbosch en Tilburg, die sterk gericht zijn op recreatief bezoek.
- Aan de andere kant staat ook de boodschappenfunctie van het centrum onder druk. Het aantal supermarkten is gedaald van 3 naar 2, terwijl supermarkten in dorps- en wijkcentra in de omgeving juist versterkt zijn. Vooral Kaatsheuvel heeft grote aantrekkingskracht op consumenten in Waalwijk, door het uitgebreide aanbod en gratis parkeren.

Ontwikkeling voorzieningenaanbod Waalwijk-centrum (aantal vkp)



Regionale winkelstructuur en herkomst bezoekers Waalwijk-centrum



2.2 Ambities

De afname van (winkel)voorzieningen en de toename van leegstand vormen een bedreiging voor de positie van Waalwijk-centrum als sociaal en economisch hart van de gemeente. De opgave is om deze ontwikkeling te stoppen en het aantal bezoekers weer te laten toenemen en voor de lange termijn een zo compleet en gevarieerd mogelijk winkel- en voorzieningen-aanbod te behouden.

Geconstateerd moet worden dat het onrealistisch om in te zetten op volledige herovering van de oorspronkelijke regionale recreatieve winkelfunctie. Daarvoor is het consumentengedrag te veel veranderd (onder andere door internet), de concurrentie van de grote binnensteden in de omgeving te groot geworden, en de vraag naar winkelruimte te klein. Om te komen tot een vitaal centrum met behoud van een gevarieerd aanbod en een toename van bezoekers is het gewenst en kansrijk om de volgende functies van het centrum te versterken:

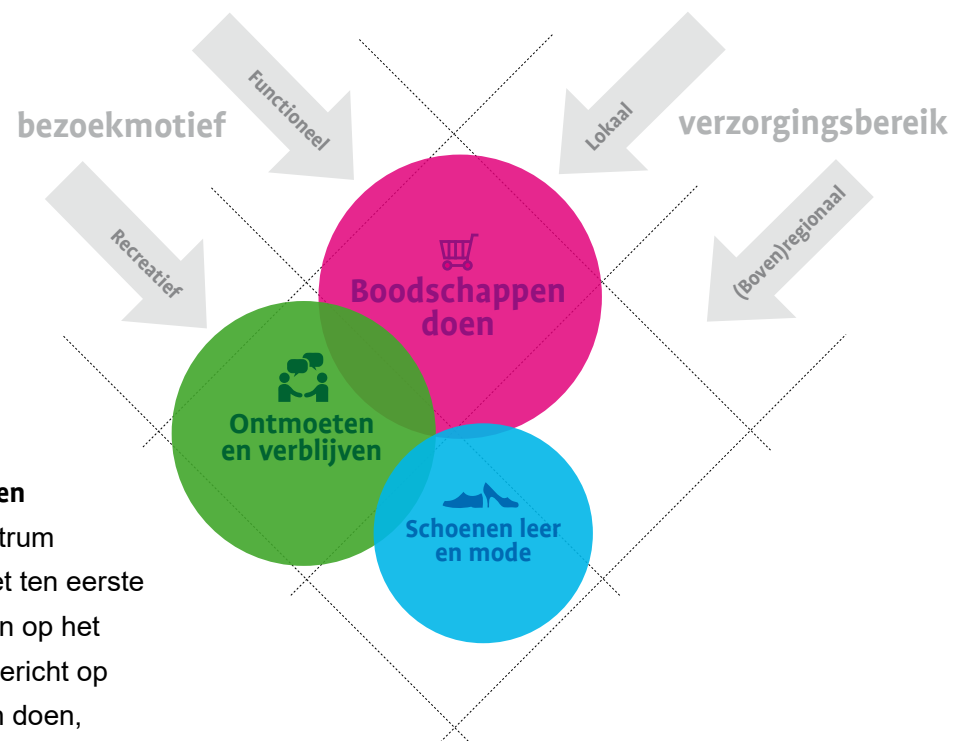
- Frequente aankopen en boodschappen
- Ontmoeten en verblijven
- Thema schoenen, leer en mode

Frequente aankopen en boodschappen

Om het aantal bezoekers in het centrum substantieel te laten toenemen is het ten eerste gewenst om sterker in te gaan zetten op het doelgerichte bezoekgedrag, dat is gericht op frequente aankopen, boodschappen doen, gemak en efficiëntie.

Om deze boodschappenfunctie te versterken is het van groot belang dat het supermarktaanbod in het centrum wordt uitgebreid. De afname van het aantal supermarkten in de afgelopen jaren is een van de redenen geweest dat het aantal bezoekers is gedaald. Versterking van het supermarktaanbod kan leiden tot een toename van frequente passantenstromen (ook op een doordeweekse ochtend) waar andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren.

Te versterken functies voor Waalwijk-centrum



Ontmoeten en verblijven

Naast de boodschappenfunctie wordt ingezet op versterking van de ontmoetings- en verblijfsfunctie van het centrum als sociaal en cultureel hart van de gemeente en de Langstraat. Hiervoor is het gewenst de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het centrum te vergroten en meer functies te creëren voor vermaak, verblijf en ontmoeting (o.a. horeca, culturele voorzieningen en leisure). Dit sluit aan bij de behoefte

van bezoekers aan meer sfeer en beleving en de (economische) noodzaak om bezoekers-aantallen op peil te houden.

Thema schoenen, leer en mode

Versterking van de lokale boodschappen- en ontmoetingsfunctie vormt de basis voor de toekomstige functie en positie van het centrum. Aanvullend daarop kan het van grote toegevoegde waarde zijn om het unieke en onderscheidende vermogen van Waalwijk meer zichtbaar te maken. De historie van Waalwijk als centrum van de schoenen- en leerindustrie en het plan van de gemeente om het Nederlands Leder en Schoenenmuseum te verplaatsen naar het centrum bieden hiervoor kansrijke aanknopingspunten.

In de centrumvisie wordt ingezet op verdere uitbouw van het thema schoenen, leer en mode door de ontwikkeling en clustering van ambachtelijke bedrijvigheid in schoenen en leer in het centrum te stimuleren. Hierdoor kan Waalwijk-centrum ook voor bezoekers van buiten interessant zijn. Dit biedt kansen om de regionale (en mogelijk zelfs nationale) aantrekkingskracht op een nieuwe eigentijdse manier vorm te geven.

Door in te gaan zetten op deze drie functies kan het aantal bezoekers in het centrum weer substantieel gaan toenemen, waardoor het hele voorzieningenaanbod in het centrum zoveel mogelijk op niveau kan blijven.

2.3 Haalbaar programma

Uitgaande van deze te versterken functies en de trends en ontwikkelingen in de detailhandel is een inschatting gemaakt van het realistische toekomstige programma voor detailhandel. Onder andere is gebruik gemaakt van de volgende methoden:

- Distributie-planologisch onderzoek
- Kwalitatieve analyse huidig aanbod
- Vergelijking met andere middelgrote centra

Op basis hiervan kan vervolgens de ruimtelijke begrenzing van het kernwinkelgebied worden bepaald. Omdat rekening gehouden moet worden met een afname van winkelaanbod, gaan we ook in op andere kansrijke functies.

Detailhandel

Waalwijk-centrum heeft nog steeds relatief veel winkelaanbod. Momenteel heeft het centrum circa 31.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan ingevulde winkelruimte. In centra van kernen



Versterken ontmoetings- en verblijfsfunctie



Schoenen leer, mode: kans op onderscheidend vermogen

met een vergelijkbaar aantal inwoners is dat gemiddeld 23.000 m² wvo.

Gelet op de trends in de winkelmarkt (zie bijl. 3) moet voor de toekomst rekening gehouden worden met een verdere afname van het winkelaanbod. Een recent voorbeeld hiervan is de sluiting van Big Bazar in het centrum. Naar verwachting zullen de komende jaren nog meer landelijke filiaalbedrijven failliet gaan of Waalwijk-centrum verlaten. Mede gelet op de huidige samenstelling van het aanbod (relatief veel middensegment en landelijke ketens), de afgenomen regionale positie en het aanbod in vergelijkbare centra kan voor de toekomst uitgegaan worden van een winkelaanbod van 26.000 tot maximaal 28.000 m² wvo.

Leegstand

Daarnaast is het gewenst dat leegstaand winkelvegoed wordt omgezet naar andere functies. In de huidige situatie is circa 8.500 m² aan leegstaande meters aanwezig. Dat is circa 21% van het totaal. Bij voorkeur wordt dit teruggebracht tot het niveau van frictieleegstand (indicatie 5% van het totaal) die nodig is om de vastgoedmarkt te laten functioneren.

Inclusief frictieleegstand zal voor Waalwijk-centrum in de toekomst uitgegaan moeten

worden van circa 27.000 tot maximaal 30.000 m² wvo aan beschikbaar winkelopervlak. Dat is nog steeds meer dan gemiddeld in vergelijkbare centra, maar naar verwachting passend bij de nieuwe winkelmarkt en positie van Waalwijk-centrum.

Supermarktaanbod

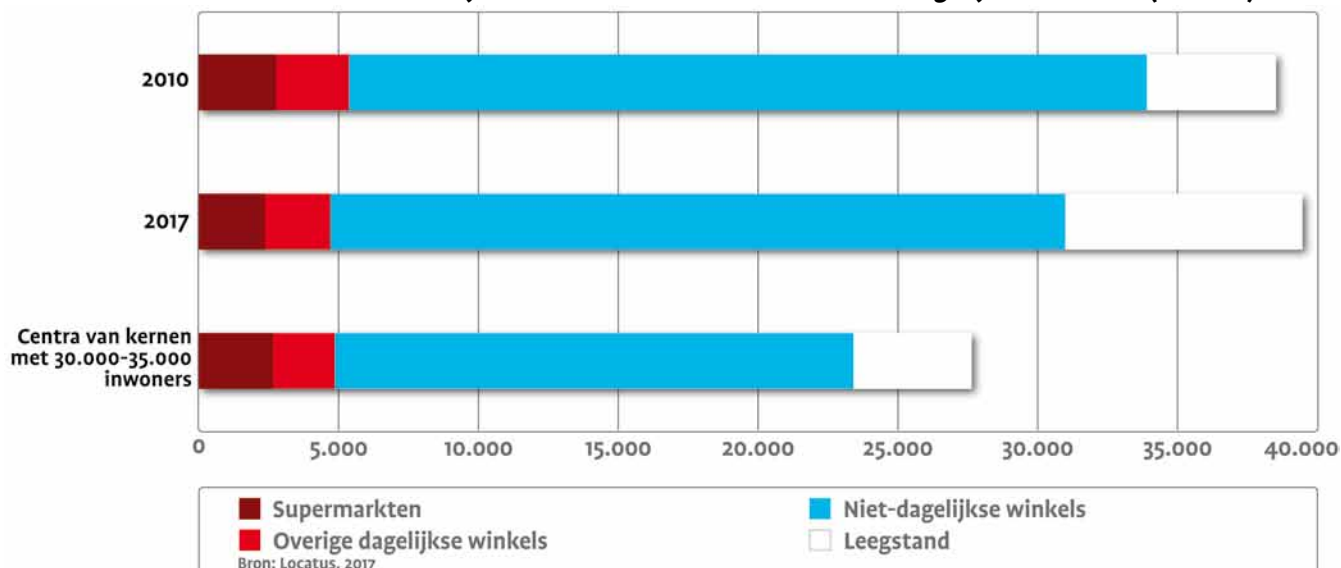
Om de boodschappenfunctie te versterken en het aantal (frequente) bezoekers in het centrum te laten toenemen, wordt wel ingezet op uitbreiding van het supermarktaanbod. Dit kan door toevoeging van een nieuwe aanbieder en/of uitbreiding van een van de bestaande vestigingen. Van belang is dat het

supermarktaanbod in het centrum meer onderscheidend wordt dan het aanbod in de omgeving (door omvang en/of concept). We gaan voornamelijk uit van een uitbreiding van supermarktaanbod met 1.800 tot 2.000 m². Doordat het centrum hiermee de grootste supermarkt in de gemeente krijgt wordt de boodschappenfunctie voor consumenten uit de directe omgeving, maar ook van verder weg, versterkt.

Horeca

De horeca neemt al jaren toe in Nederland n in centrumgebieden (zie bijlage 3). Consumenten hebben in toenemende mate behoefte aan ontmoeten en verblijven in het publieke domein.

Winkelaanbod Waalwijk-centrum en centra van kernen met gelijk inwonertal (m² wvo)



Deze trend is ook zichtbaar in het centrum van Waalwijk. Net als in veel andere centra stijgt het aantal horecabedrijven in Waalwijk-centrum en de verwachting is dat de vraag naar aantrekkelijke verblijfsvoorzieningen ook in de toekomst nog verder zal toenemen.

Mede ook gelet op de ambitie om de ontmoetings- en huiskamerfunctie van het centrum te versterken, gaan we voor de toekomst uit van enige groei van de horeca met circa 500 m². Daarbij is het van belang dat nieuwe formules worden toegevoegd die in segment, product of concept aanvullend zijn op het bestaande horeca-aanbod.

Thema schoenen, leer en mode

De verplaatsing van het Nederlands Leder en Schoenenmuseum (met een geplande omvang van circa 2.500 m²) kan dienen als motor voor de ontwikkeling en clustering van ambachtelijke bedrijvigheid in schoenen en leer. In de regio Langstraat zijn ruim 100 grote en kleine bedrijven actief in de sector*. Ongeveer de helft daarvan houdt zich bezig met de productie en verkoop van schoenen, tassen en aanverwante producten. Voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum kan worden ingezet op

* Bron: Schoenen- en Ledersociëteit De Langstraat SELL

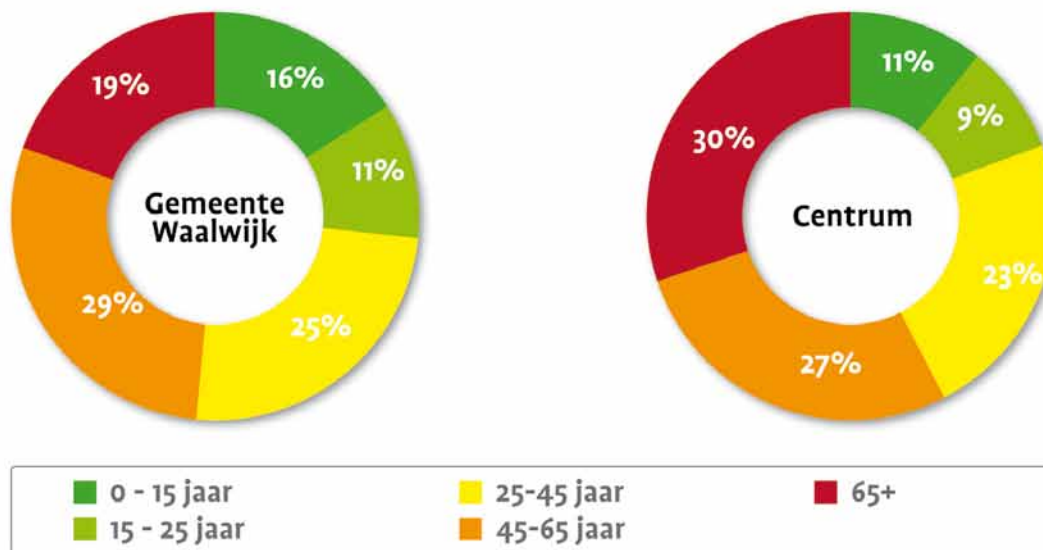
clustering van een aantal bestaande en nieuwe kleinschalige bedrijven in het centrum. Dit biedt voor bedrijven in de schoen- en leersector (ambachtelijke, ontwerp, verkoop) kansen om zich sterker te profileren en van elkaars nabijheid te profiteren. Het is nog onduidelijk om hoeveel bedrijven het kan gaan, maar vooralsnog achten we voor de ontwikkeling en clustering van ambachtelijke bedrijvigheid in het centrum een toevoeging van minstens 500 m² kansrijk.

Centrumstedelijk wonen

In het position paper is geconstateerd dat het gewenst is de woonfunctie van het centrum in de toekomst te versterken. Ten eerste biedt dit een toename van potentiële consumenten. Daarnaast leidt het (ook in de avonduren) tot meer levendigheid op straat. Ten derde biedt het potentieel programma dat kan worden ingezet om leegstaand winkelvastgoed een nieuwe functie te geven.

De afgelopen jaren is in het centrum vooral ingezet op de ontwikkeling van koopwoningen voor senioren. Dat is ook terug te zien in de

Huidige leeftijdsopbouw bevolking gemeente en centrum Waalwijk



huidige leeftijdsopbouw van de bevolking in het centrum in vergelijking met de bevolking in de hele gemeente (relatief veel 65+ers).

Voor de toekomst van het centrum is het gewenst vooral in te gaan zetten op de ontwikkeling van woningen in de goedkope en middeldure huursector. Net als in veel andere delen van Nederland is er in Waalwijk en omgeving* met name een tekort aan middeldure huurwoningen, en dit woningtype is juist voor jongvolwassenen (25 - 35 jaar), zzp-ers en starters interessant, doordat deze doelgroep vaak een te hoog inkomen heeft voor sociale huur en geen huis kunnen of willen kopen. Ook voor andere doelgroepen zijn goedkope en middeldure huurwoningen in een centrumstedelijke omgeving in toenemende mate interessant (o.a. alleenstaanden, éénoudergezinnen, senioren). De nadruk ligt op middeldure huur, maar ook ander woningtypen kunnen aan het centrum worden toegevoegd. Mede gelet op de woningbouwprogrammering van de gemeente voor de komende jaren wordt voor de woonfunctie in het centrum voor de periode tot 2025 ingezet op een gefaseerde ontwikkeling van zo'n 100 woningen (10 tot 15 woningen per jaar) waarvan het grootste deel

* PBL (2015), Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen

bestaat uit middeldure huur. Dit kan deels op organische wijze door transformatie van bestaande bebouwing en deels door planmatige ontwikkeling van woningbouw. Uitgaande van gemiddeld 80 m² per woning kan indicatief worden uitgegaan van een totale toevoeging van circa 6.000 m² aan goedkope en middeldure huur en 2.000 m² aan overige woningtypen tot 2025.

Haalbaar en gewenst programma 2025

Het centrum van Waalwijk staat voor de komende jaren voor een behoorlijke programmatische transitie. Aan de ene kant moet uitgegaan worden van een forse afname van winkelvastgoed. Aan de andere kant zijn er ook mogelijkheden om nieuw programma, zoals

supermarktaanbod, horeca, museum, ambachtelijke bedrijven en wonen toe te voegen. Dit betekent dat het voor sommige deelgebieden van het centrum gewenst is te streven naar functiewijziging.

Globale indicatie haalbaar en gewenst programma Waalwijk-centrum 2025

Commerciële voorzieningen	Detailhandel	- 4.000 m ²
	Leegstand	- 7.500 m ²
	Supermarktaanbod	+ 1.800 m ²
	Horeca	+ 500 m ²
Thema schoenen, leer en mode	Museum	+ 2.500 m ²
	Ambachtelijke bedrijven	+ 500 m ²
Centrumstedelijk wonen	Goedkope en middeldure huurwoningen	+ 6.000 m ²
	Overige woningtypen	+ 2.000 m ²



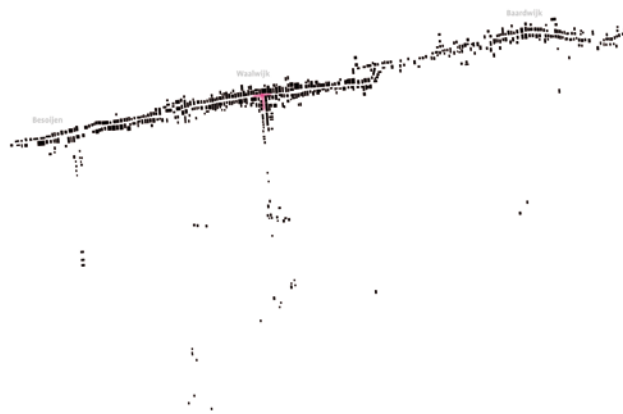
3 Functioneel-ruimtelijke visie

3.1 Historische ontwikkeling

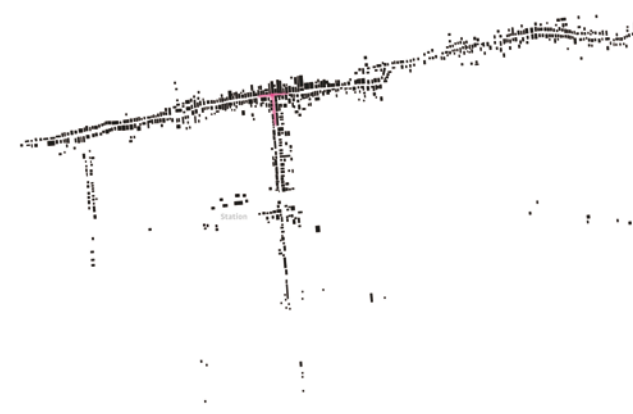
Van oudsher is Waalwijk het centrum van de Langstraat, een streek bestaande uit een oost-west georiënteerd lint van bebouwing van Geertruidenberg tot aan 's-Hertogenbosch. In de loop van de 19de eeuw groeiden de kernen Waalwijk, Baardwijk en Besoijen aan elkaar tot een min of meer samenhangend lintdorp. De Grotestraat in het centrum is onderdeel van het historische lint en de oudste straat van Waalwijk.

Begin 20ste eeuw werd ten zuiden van Waalwijk een spoorlijn en treinstation aangelegd. Met de aanleg van de Stationsstraat ontstond een verbinding tussen het station en de kern. Langzaam groeide Waalwijk tot een T-structuur met de Grotestraat en Stationsstraat als centrale assen. Het centrum ontwikkelde zich op het kruispunt van de assen met het Raadhuisplein/Markt als centraal plein.

Tijdens de wederopbouwperiode ontwikkelde Waalwijk zich in rap tempo in zuidelijke richting en groeide het aantal inwoners gestaag. In de jaren '70 en '80 werd het centrum uitgebreid met de realisatie van het overdekte winkelcentrum De Els waardoor, naast de twee assen, een winkelrondje ontstond.



1870: Lintbebouwing aan de Langstraat



1920: Ontstaan T-structuur na komst treinstation



1965: Ontwikkeling in zuidelijke richting



2016: Waalwijk-centrum bestaat uit twee assen en overdekt winkelcentrum De Els

3.2 Huidige structuur

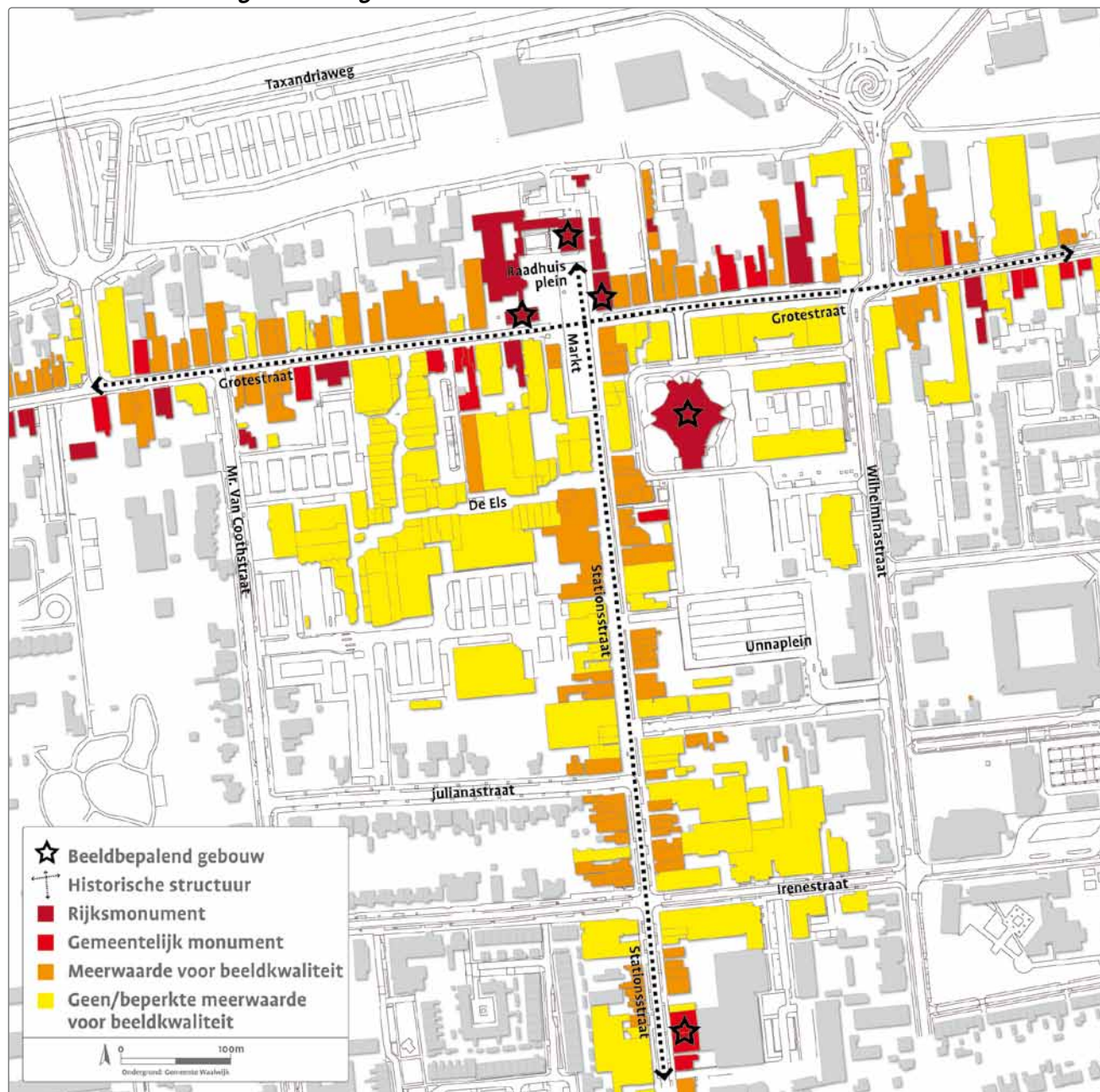
Bebouwing

Doordat de Grotestraat de oudste straat van Waalwijk is, liggen daar ook de meeste monumentale panden. Met name rondom de kruising met de Stationsstraat (Raadhuisplein, Markt) zijn diverse rijksmonumenten en beeldbepalende panden aanwezig (o.a. Oude Raadhuis).

De bebouwing aan de Stationsstraat is ontstaan aan het begin van de 20ste eeuw. In de loop der jaren zijn veel panden aangepast of vervangen, waardoor de bebouwing een divers karakter heeft. De straat heeft weinig monumenten maar wel een karakteristieke brede opzet en een aantal panden die van meerwaarde zijn voor de beeldkwaliteit van het centrum.

Het overdekte winkelcentrum De Els is in fasen ontstaan en bestaat uit na-oorlogse, modernistische bouw. Het heeft weinig toegevoegde waarde voor de beeldkwaliteit. Wel is De Els onlangs gerenoveerd, waardoor het winkelcentrum een verzorgde en lichte uitstraling heeft.

Kwaliteit en uitstraling bebouwing





Raadhuisplein: centraal stadsplein in het centrum, met de meest karakteristieke bebouwing van Waalwijk



Sint Jan de Doperkerk



De Grotestraat is de oudste straat van Waalwijk en de Langstraat, met diverse gemeentelijke en rijksmonumenten en andere panden met een meerwaarde voor de beeldkwaliteit



Stationsstraat: karakteristieke, brede opzet



Voormalige schoenfabriek aan de Stationsstraat



Na-oorlogs winkelcentrum De Els onlangs vernieuwd

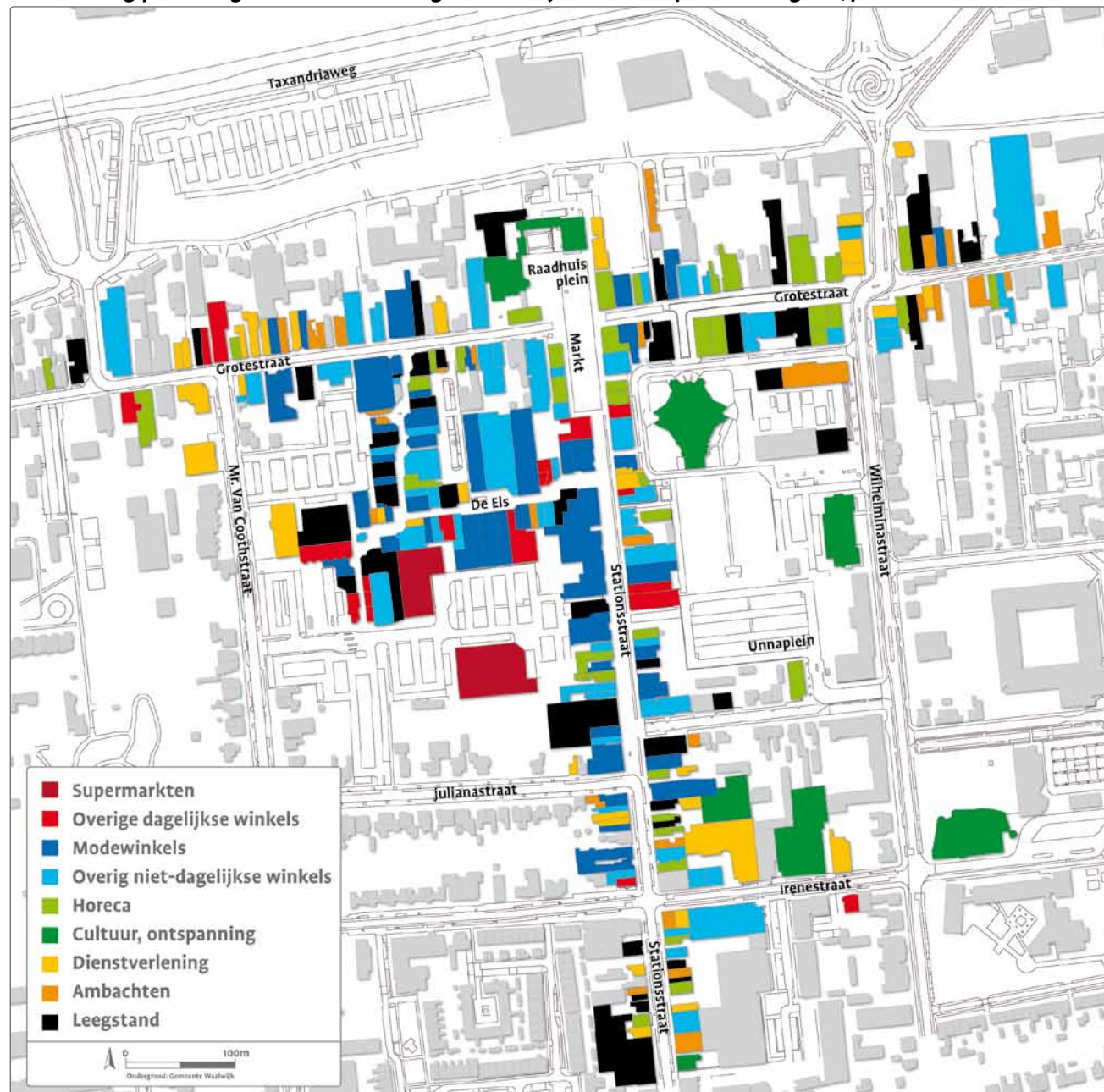
Spreiding van voorzieningen

Het grootste deel van de publieksgerichte voorzieningen in het centrum is gevestigd aan de Grotestraat, Stationsstraat en in De Els. Het zwaartepunt van de detailhandel ligt bij De Els en het noordelijk deel van de Stationsstraat (vanaf Julianastraat). De grootste trekkers zijn de supermarkten (Albert Heijn, Sahan), H&M, modehuis Van Dijk, Kruidvat en Hema, die alle in dit gebied liggen. In dit deel van het centrum zijn ook de grootste passantenstromen en is niet of nauwelijks leegstand (zie ook position paper). modehuis Van Dijk heeft een bijzondere positie door het aanbod in het hoge segment en de relatief grote regionale aantrekkingskracht.

De Grotestraat en het zuidelijk deel van de Stationsstraat hebben beduidend minder passanten en een diverser functieprofiel. Naast winkels zijn ook horeca, diensten, ambachten en woningen aanwezig. In deze deelgebieden is ook relatief veel leegstand aanwezig. Daarnaast vallen de vele leegstaande panden in de noordelijke tak van De Els op.

De laatste decennia heeft zich aan het Raadhuisplein en de Markt een cluster van horeca ontwikkeld. De laatste jaren is ook in het oostelijk aangrenzende deel van de Grotestraat een toename aan horeca zichtbaar.

Branchering publieksgerichte voorzieningen Waalwijk-centrum (situatie aug 2017)



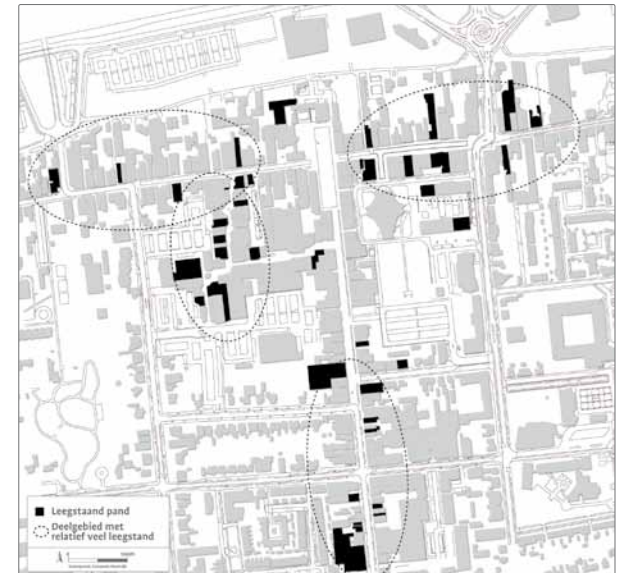
Detailhandel



Horeca en cultuur



Leegstand



Noordelijk deel Stationsstraat drukste punt



Horeca en terrassen op de Markt



Veel leegstand in noordelijke tak van De Els

Bereikbaarheid

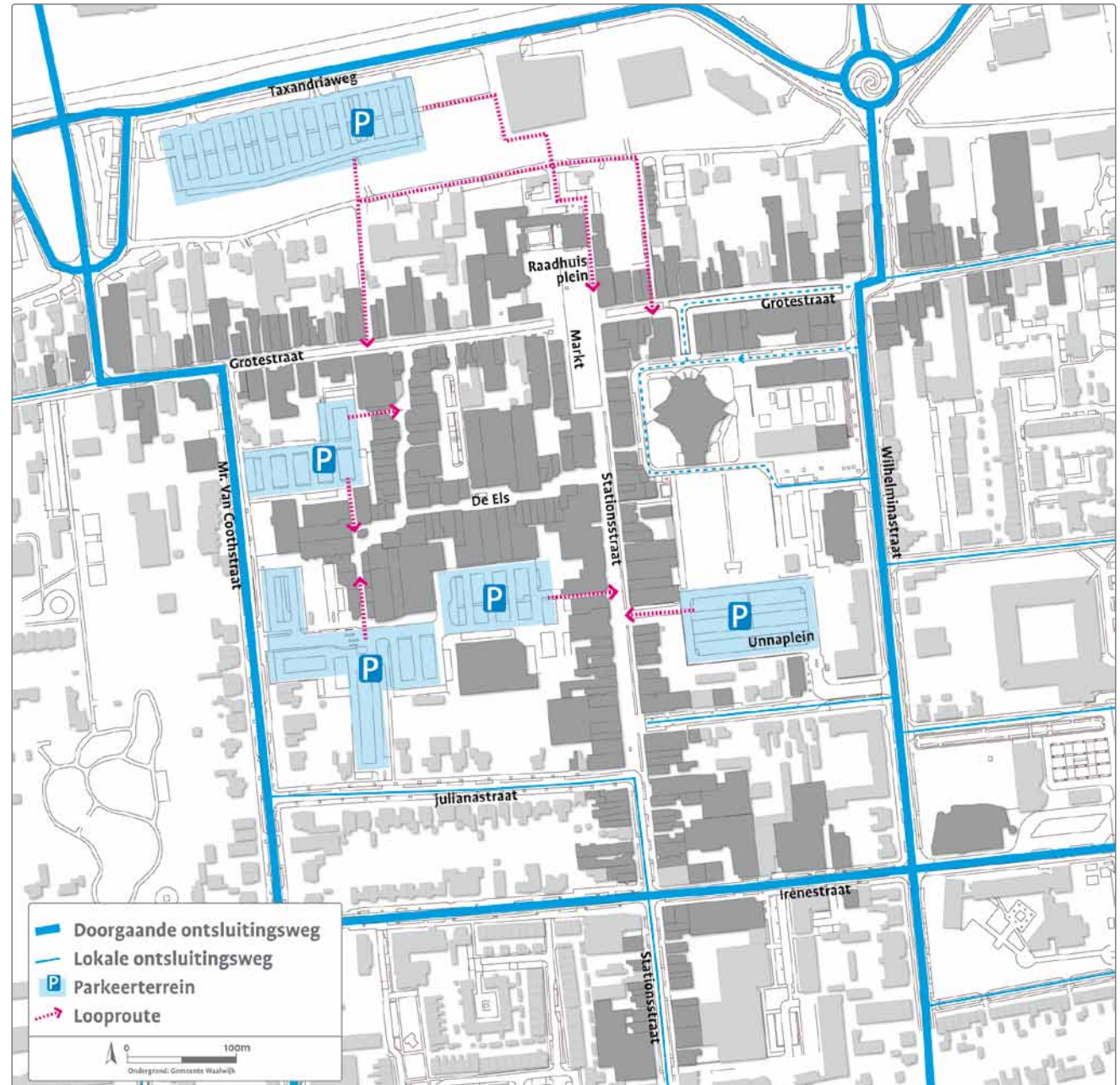
Verspreid rondom het centrumgebied is een aantal grote parkeerterreinen aanwezig.

De meeste parkeerplaatsen voor het centrum liggen in de directe omgeving van De Els en het noordelijk deel van de Stationsstraat (Unnaplein). Door de combinatie van de belangrijkste parkeerbronpunten en grootste publiekstreckers is dit deel van het centrum het drukst. Onlangs is op deze parkeerterreinen een proef met het eerste uur gratis parkeren ingesteld.

Het parkeerterrein aan de Taxandriaweg ligt op wat grotere afstand en is middels drie looproutes via de Winterdijk met de Grotestraat verbonden. Hier kan de eerste twee uur gratis geparkeerd worden. Dit parkeerterrein wordt ook gebruikt door medewerkers en bezoekers van het naastgelegen gemeentehuis.

De looproutes vanaf de Taxandriaweg naar de Grotestraat-Oost en het Raadhuisplein zijn aantrekkelijke routes door het groen en komen centraal uit in het centrum. De verbinding met de Grotestraat-west is geen officiële route (via privéterrein) en maakt een verloederde indruk.

Ontsluiting, parkeerterreinen en looproutes Waalwijk-centrum



3.3 Ontwikkelingsvarianten

In het vorige hoofdstuk is aan de orde gekomen dat voor de toekomst rekening gehouden moet worden met een kleiner winkelaanbod (maximaal 30.000 m² wvo). Voor de lange termijn is concentratie van het overblijvende winkelaanbod in een compact gebied van belang, zodat een aantrekkelijk en goed gevuld kernwinkelgebied ontstaat met een hoge winkeldichtheid en bezoekgemak voor de consument.

In theorie is een groot aantal varianten mogelijk voor de toekomstige ruimtelijk-functionele centrumstructuur en afbakening van het kernwinkelgebied. De haalbaarheid en wenselijkheid van de verschillende varianten hangt in grote mate af van de specifieke kenmerken per deelgebied. Tijdens de discussiebijeenkomsten met betrokken stakeholders (ondernemers, eigenaren) zijn de diverse varianten gepresenteerd en op haalbaarheid en wenselijkheid getoetst.

Voorkeursvariant

Op basis van de input van de bijeenkomsten en de ruimtelijke analyse van de verschillende deelgebieden is een voorkeursvariant bepaald die uitgaat van versterking van het winkelrondje

bestaande uit De Els, Grotestraat, Markt en Stationsstraat. Om een aantal redenen biedt deze structuur voor de toekomst de beste kansen en mogelijkheden:

- **Compact rondje:** Ten eerste ontstaat hiermee een compact en overzichtelijk kernwinkelgebied dat is gericht op gemak en efficiënt bezoek (rondje) en dat een goede aansluiting heeft op de bestaande trekkers en grote parkeerterreinen. De Stationsstraat Noord, dat momenteel het drukste deelgebied is vormt samen met de oosttak van De Els de basis. Daarmee sluit deze variant goed aan op de deelgebieden die nu als winkelmilieu relatief goed functioneren.
- **Kwaliteit Grotestraat:** Ten tweede blijft in deze variant de Grotestraat, als oudste straat van Waalwijk met de meeste monumenten, ook in de toekomst onderdeel van het kernwinkelgebied. Dit is voor de identiteit en beleving van het centrum zeer gewenst. In de Grotestraat is de grootste ruimtelijke kwaliteit aanwezig en kan 'het verhaal van Waalwijk' het beste verteld worden.
- **Recente investeringen:** Door in de toekomst in te blijven zetten op het winkelrondje met De Els als belangrijk onderdeel wordt aangesloten bij de recente investeringen die voor

Variantenstudie structuur Waalwijk-centrum



renovatie van winkelcentrum De Els zijn gedaan.

Daarnaast dient te worden ingezet op de toename van het gebruiksgemak van het centrum. Alleen in combinatie hiermee kan worden gestreefd naar versterking van de boodschappenfunctie en toename van de bezoekfrequentie.

3.4 Gewenste structuur

De keuze voor de variant 'versterking winkelrondje' is nader uitgewerkt tot een visie op de toekomstige ruimtelijk-functionele structuur van Waalwijk-centrum, die bestaat uit de volgende onderdelen:

Compact kernwinkelcircuit

Door in te zetten op een compact kernwinkelcircuit bestaande uit het rondje De Els-Grotestraat-Markt en het noordelijk deel van de Stationsstraat tot aan de Julianastraat, ontstaat een compact kernwinkelcircuit dat past bij het toekomstig haalbare winkelprogramma (maximaal 30.000 m² vwo) en goed aansluit op het bezoekgedrag van consumenten, die in toenemende mate gericht zijn op gemak en efficiënt bezoek.

Toevoegen dagelijkse trekkracht

Voor realisatie van de gewenste ruimtelijk-functionele structuur en het compacte winkelrondje is een forse structurele versterking nodig in/aan de noordelijke tak van De Els door het toevoegen van trekkracht. Samen met de Grotestraat functioneert dit deel van het centrum momenteel matig (lage passantenstromen, veel leegstand) waardoor het rondje nu nauwelijks wordt gebruikt. De recente

Ruimtelijk-functionele visie Waalwijk-centrum



renovatie was nodig, maar is onvoldoende om substantieel meer bezoekers te trekken. Dit wordt door de vastgoedeigenaren ook onderschreven.

Belangrijk project voor uitvoering van de centrumvisie is dan ook structurele versterking van De Els door toevoeging van een of meer publiekstrekkingen. Bij voorkeur gaat het om supermarkten. Zij trekken grote aantallen bezoekers (> 10.000 per week), waardoor de frequente boodschappenfunctie van het centrum kan worden versterkt en het aantal bezoekers in het compacte kernwinkelcircuit substantieel kan toenemen.

Daarnaast is herinvulling met een publiekstrekker van het leegstaande voormalige pand van Kruidvat, aan het middendeel van de Stationsstraat, erg belangrijk om ook dit deel van de Stationsstraat te versterken en bij het kernwinkelcircuit te kunnen blijven betrekken.

Raadhuisplein/Markt: huiskamer van de stad

Door de aantrekkelijke historische bebouwing en de aanwezigheid van diverse horecazaken en terrassen heeft Raadhuisplein/Markt een cruciale positie voor de identiteit en de ontmoetingsfunctie van het centrum. Ingezet wordt op het vergroten van de verblijfs- en

belevingswaarde van het plein als huiskamer van de stad en gemeente.

Gemengde centrummilieu's

In de overige delen van het centrum wordt ingezet op een divers functieprofiel bestaande uit zowel winkels als diensten, ambachten, bedrijven, horeca en woningen. Juist die diversiteit aan functies kan een bepaalde kwaliteit opleveren ten opzichte van het meer monofunctionele kernwinkelcircuit en biedt een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor uiteenlopende bedrijven en een goed woonmilieu voor bewoners in de luwte van het centrum.

Zowel in de Grotestraat-west, Grotestraat-oost als Stationsstraat-zuid wordt onderscheid gemaakt in een deel waarin de nadruk ligt op publieksgerichte functies en een deel waar de nadruk ligt op centrumstedelijk wonen. De ontwikkeling van (vooral goedkope en middeldure huur)woningen in de randzones van het centrum wordt zoveel mogelijk gestimuleerd en gefaciliteerd door belemmeringen in wet- en regelgeving weg te nemen en de visie te vertalen naar bestemmingsplannen.

Footwear Innovation Cluster

Om invulling te geven aan het thema schoenen, leer en mode wordt ingezet op de actieve

ontwikkeling van het Footwear Innovation Cluster Waalwijk. Ambachtelijke bedrijvigheid in schoenen en leer wordt zoveel mogelijk gestimuleerd en gefaciliteerd aan het Raadhuisplein en in de Grotestraat. De komst van het Nederlands Leder en Schoenenmuseum (plus) en de aanwezigheid van (kleinschalige) historische bebouwing te bieden hiervoor extra kansen.

Bereikbaarheid per auto, fiets en ov

Om het bezoekgemak en het efficiënte gebruik van het centrum te verbeteren wordt in de centrumvisie ingezet op optimalisatie van de bereikbaarheid met zowel de auto, de fiets als het openbaar vervoer. Dit kan door het realiseren van een bewegwijzerde centrumring parkeren, het optimaliseren van het parkeerterrein Taxandriaweg, het verbeteren van de gebruiksvriendelijkheid van betaald parkeren, het toestaan en faciliteren van fietsparkeren in de winkelstraten, en door het realiseren van een betere verbinding van de snelbus richting Tilburg en 's-Hertogenbosch naar het centrum.

In het volgende hoofdstuk worden de verschillende onderwerpen nader uitgewerkt tot concrete uitvoeringsprojecten.

3.5 Alternatieve variant

De voorkeursvariant is in grote mate afhankelijk van structuurversterking in/aan de noordtak van De Els. Alleen dan kan het winkelrondje blijven bestaan. Vastgoedeigenaren zijn aan zet om, in overleg met potentiële trekkers, een plan te maken. Mocht dit na een bepaalde periode (bijvoorbeeld een half jaar) niet haalbaar blijken, dan zal ingezet moeten worden op een alternatieve structuur waarbij het winkelrondje wordt losgelaten. Het kernwinkelcircuit bestaat dan uit een T-structuur, bestaande uit Markt/Raadhuisplein/Stationsstraat en De Els-oost.

In dat geval zal de hele Grotestraat-west zich ontwikkelen tot gemengd centrummilieu met een diversiteit aan functies, zoals winkels, horeca, diensten, ambachten, woningen en kantoren. Overwogen kan worden om dan ook auto's in oost-westelijke richting (éénrichting) door de Grotestraat te laten rijden en langsparkeren toe te voegen. Het aantal voetgangers zal immers beperkt blijven (geen onderdeel van kernwinkelcircuit). De toekomst van de noordtak van De Els is in deze variant onzeker. Het aantal passanten zal naar verwachting verder afnemen en het vastgoed is nauwelijks geschikt te maken voor andere functies.

Alternatieve visie ruimtelijk-functionele visie Waalwijk-centrum





4 Uitvoeringsagenda

4.1 Structuurversterking kernwinkelcircuit

Onlangs is De Els gerenoveerd, waardoor het winkelcentrum een frisse en moderne uitstraling heeft. De noodzakelijke volgende stap is substantiële structuurversterking met de volgende hoofddoelstellingen:

1. **Toevoegen dagelijkse trekker:** Bij voorkeur gaat het om een grote supermarkt of andere formule gericht op frequent bezoek. Een supermarkt heeft elke dag grote aantallen bezoekers, waar andere winkels en het centrum van kunnen profiteren.
2. **Versterking rondje:** Alleen als de trekker met een open front aan of in de nabijheid van de noordtak van de passage wordt ontwikkeld, kan het beoogde winkelrondje (richting de Grotestraat) een substantiële impuls krijgen.
3. **Herontwikkeling leegstand:** Met de ontwikkeling van een of meer trekkers en de benodigde herontwikkeling van vastgoed worden bij voorkeur zoveel mogelijk leegstaande panden uit de markt genomen.

Gesprekken potentiële partijen

Om de haalbaarheid van structuurversterking van De Els te bepalen, zijn eerste gesprekken gevoerd met supermarktorganisaties. Op basis

hiervan kan worden geconcludeerd dat er in dit stadium voldoende interesse is voor een eventuele vestiging in/aan De Els. Wel zijn daarbij door partijen de volgende belangrijke voorwaarden benoemd:

- **Helder detailhandelsbeleid:** partijen geven aan dat een detailhandelsbeleid nodig is waarin terughoudend wordt omgegaan met de uitbreiding of ontwikkeling van nieuwe supermarkten buiten het centrum.
- **Parkeren:** ten tweede hebben partijen aangegeven nadrukkelijk de voorkeur te hebben voor minimaal het eerste uur gratis parkeren.
- **Ruimtelijke mogelijkheden:** andere belangrijke voorwaarden zijn voldoende bruto oppervlak, juiste afmetingen van de winkel en goede zichtbaarheid.



Eerste stap: renovatie De Els



Referentiebeeld supermarkt met open front

4.2 Bereikbaarheid en parkeren

Om de (lokale) functie voor frequente aankopen te versterken is het gewenst om, naast toevoeging van dagelijkse trekkers, het bezoekgemak van en de efficiëntie in het centrum te vergroten. De huidige bereikbaarheidssituatie van Waalwijk-centrum is over het algemeen goed. De parkeerterreinen liggen redelijk verspreid en zijn vanuit de doorgaande routes direct bereikbaar. Wel zijn er op een aantal onderdelen optimalisaties mogelijk:

Centrumring parkeren

Ten eerste is het gewenst een heldere centrumring in te voeren via de Taxandriaweg, Mr. van Coothstraat, Irenestraat en Wilhelminastraat, door middel van een aantrekkelijke en goed leesbare bewegwijzering en duidelijke communicatie naar consumenten. De bestaande infrastructuur is goed, alleen is het voor bezoekers nu soms lastig de weg vinden. Door de centrumring duidelijk te communiceren, kan het bezoekgemak worden verbeterd.

Optimaliseren parkeren Taxandriaweg

Het parkeerterrein aan de Taxandriaweg is een belangrijk bronpunt voor het noordelijk deel van het centrum. Het terrein zou geoptimaliseerd kunnen worden door het uit te breiden in

Visie bereikbaarheid en parkeren Waalwijk-centrum



oostelijke richting en het grasveld naast het gemeentehuis te benutten. Hierdoor wordt de capaciteit vergroot en komt het terrein bovendien (gevoelsmatig) dichterbij het centrum te liggen.

Daarnaast zijn aantrekkelijke looproutes van de Taxandriaweg naar het centrum gewenst. De recente herinrichting van het gebied rondom Oude Raadhuis/Hooisteeg dragen hier reeds aan bij. Bij voorkeur ontstaat ook een aantrekkelijke looproute naar het westelijke deel van de Grotestraat, nabij de ingang van De Els. In combinatie met toevoeging van trekkracht aan de noordtak van De Els kan dit een impuls betekenen voor versterking van het noordwestelijke deel van het beoogde winkelrondje. Nader onderzoek is nodig naar de wijze waarop deze verbinding kan worden versterkt.

Evaluatie parkeerregime

Tot voor kort gold op de parkeerterreinen De Els en Unnaplein betaald parkeren. Dit sluit echter niet aan bij de functie van het centrum voor frequente aankopen en efficiënt en doelgericht bezoek, en is naar verwachting een van de redenen waardoor bezoekers voor boodschappen naar andere winkellocaties gaan (o.a. Kaatsheuvel). Om dit te verbeteren is recent door de gemeenteraad besloten een

proef met het eerste uur gratis parkeren in te voeren. Hierdoor wordt het centrum van Waalwijk aantrekkelijker voor een doelgericht bezoek en boodschappen doen en sluit het parkeerregime beter aan bij het nieuwe karakter van het centrum. Of deze maatregel voldoende effect zal hebben, zal moeten blijken na een evaluatie van de resultaten.

Gebruiksvriendelijkheid betalen parkeren

Ander belangrijk onderwerp voor evaluatie is het gebruiksgemak van het betalen voor parkeren. Soms komt het voor dat parkeerautomaten of slagbomen niet helemaal goed werken en dat draagt niet bij aan een gastvrij centrum. Het is gewenst de gebruiksvriendelijkheid van betaald parkeren te verbeteren en te streven naar moderne betaalmogelijkheden (pas- of mobiel betalen).

Snelbusverbinding

Waalwijk heeft geen treinstation, maar is wel aangesloten op snelbusverbindingen met 's-Hertogenbosch (20 min.) en Tilburg (35 min.). Het centrum zelf heeft echter geen halte. Bij voorkeur wordt een halte toegevoegd nabij de kruising Grotestraat-Wilhelminastraat. Met name voor de ontwikkeling van woningen en van het museum kan dit grote meerwaarde hebben.



Duidelijke parkeerring en bewegwijzering



Uitbreiding parkeerterrein richting gemeentehuis



Gebruiksgemak parkeren belangrijk aandachtspunt

4.3 Fietsen in het centrum

Toestaan fietsen

In de huidige situatie mag, om te voorkomen dat er conflictsituaties ontstaan met voetgangers, in de middag niet in het centrum gefietst worden. Fietsende consumenten zijn echter een belangrijke en groeiende doelgroep, zeker voor het doen van boodschappen. Voor versterking van de lokale functie en het bezoekgemak van het centrum is het gewenst fietsen de hele dag toe te staan en te faciliteren. De Stationsstraat is hier breed genoeg voor. Het heeft de voorkeur om geen aparte fietsstrook te maken, maar de huidige inrichting te behouden, zodat een 'shared space' ontstaat die door fietsers en voetgangers gebruikt wordt. Door fietsers geen eigen ruimte te geven worden ze gedwongen op te letten en hun snelheid te minderen. Mogelijk kan dit als proef worden ingesteld.

Fietsparkeren in de winkelstraat

Daarnaast is het gewenst fietsparkeren zo dicht mogelijk bij de winkels, maar met zo weinig mogelijk overlast, te faciliteren. Het heeft de voorkeur om de bestaande zone voor straatmeubilair in de Stationsstraat te voorzien van fietsnietjes. Een alternatief is om enkele fietsnietjes in de steegjes te plaatsen.



Optie 1: Referentiebeeld fietsnietjes in de zone voor straatmeubilair. Ook mogelijk in de Stationsstraat



Optie 2: Enkele fietsnietjes in de steegjes grenzend aan het kernwinkelgebied

4.4 Footwear Innovation Cluster

Bestaande initiatieven

Om de identiteit en het onderscheidend vermogen van Waalwijk-centrum te versterken, is het gewenst het thema schoenen, leer en mode uit te breiden en zichtbaarder te maken. De (geplande) komst van het Nederlands Leder en Schoenenmuseum aan het Raadhuisplein vormt daarvoor een belangrijke aanjager. Daarnaast is Rabobank in samenwerking met brancheorganisatie Sell de Langstraat bezig met het opzetten van het Incubate-programma, dat is gericht op het faciliteren en stimuleren van starters in de branche.

Verdere uitbouw tot innovatiecluster

Het thema schoenen, leer en mode zou in de omgeving van het Raadhuisplein en de Grotestraat op structurele wijze verder uitgebouwd en zichtbaarder gemaakt kunnen worden. In de regio is een groot aantal ambachtelijke bedrijven actief die mogelijk interesse hebben om te verhuizen naar het centrum en onderdeel te worden van het 'Footwear Innovation Cluster Waalwijk'. Door de onderlinge nabijheid van bedrijven, educatiecentrum en museum kan synergie ontstaan en kan Waalwijk zich als dé stad op het gebied van innovatie en ontwerp van schoenen profileren.



Nederlands Leder en Schoenenmuseum en historische bebouwing zijn belangrijke aanjagers



Cluster van ambachtelijke bedrijvigheid rondom het Raadhuisplein en de Grotestraat

Er is een actieve wervingcampagne nodig om deze bedrijven enthousiast te maken voor een vestiging in het centrum.

Om de sector op structurele wijze uit te bouwen in het centrum kan aansluiting gezocht worden bij investeringsprogramma's van de provincie Noord-Brabant die zijn gericht op economische clusters met groei- en innovatiepotentie en een positief effect op de groei van het reguliere bedrijfsleven (o.a. Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom, Metal Valley in Nieuwkuijk en SPARK Campus in Rosmalen). Ook Waalwijk zou hier onderdeel van kunnen worden door zich sterk te profileren als innovatiecluster op het gebied van schoenen en leer.

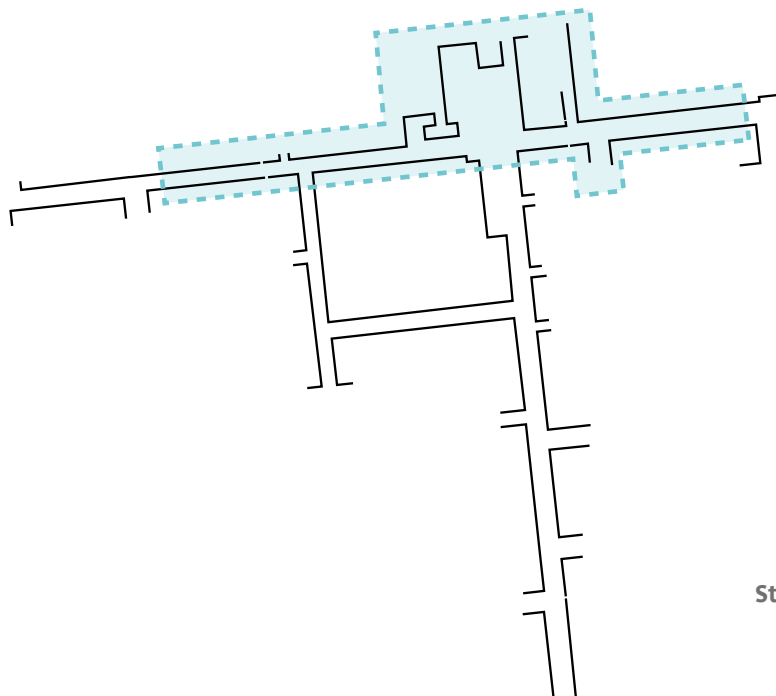
Ontwikkeling concept en marketingstrategie

Om aanspraak te kunnen maken op provinciale programma's en bedrijven enthousiast te maken om zich aan te sluiten, is de ontwikkeling van een sterk concept en een gerichte marketingstrategie, en het opzetten van een structureel samenwerkingsverband van betrokken partijen noodzakelijk.

Suggestie om het thema schoenen, leer en mode om te vormen tot sterk (marketing)concept

FOOTWEAR INNOVATION CLUSTER

Footwear Crafts & Technology Waalwijk



- Dutch Leather and Shoe museum
- Craft businesses
- Incubator projects

Structurele samenwerking partijen noodzakelijk



Rabobank

Provincie Noord-Brabant

Gemeente **Waalwijk**

4.5 Centrumstedelijk wonen

Voor de toekomst van het centrum wordt ingezet op de ontwikkeling van woningen, met name in de middeldure (indicatie € 700 tot €900 per maand) en goedkope huursector. Dit type woningen, waaraan nu een tekort is in het centrum, is interessant voor jongvolwassenen., Deze doelgroep is ondervertegenwoordigd in het centrum.

Organische en planmatige ontwikkeling

Voor de periode tot 2025 wordt vooralsnog ingezet op de gefaseerde ontwikkeling van zo'n 100 woningen (10 tot 15 woningen per jaar). Dit kan op twee manieren:

- Organisch door transformatie van bestaande bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld door leegstaande winkelpanden die gelegen zijn buiten het beoogde kernwinkelcircuit om te vormen tot woningen.
- Planmatige ontwikkeling van woningbouw, bijvoorbeeld in combinatie met gedeeltelijke herontwikkeling van winkelcentrum De Els.

Wegnemen belemmeringen

Diverse eigenaren in de randzones hebben aangegeven hun winkelpand te willen transformeren naar woningen, maar daarbij tegen bepaalde wet- en regelgeving aan te

lopen. Het is dan ook van belang deze belemmeringen in beleid, wet- en regelgeving zoveel mogelijk weg te nemen.

Belangrijk onderdeel daarbij is de gehanteerde parkeernorm en de regel dat bij het toevoegen van een woning de parkeercapaciteit op eigen terrein geregeld dient te worden. In het dichtbebouwde centrumgebied is daar niet altijd ruimte voor.

Het is gewenst bij de ontwikkeling van woningen in het centrum in de toekomst hiermee flexibel(er) om te gaan. Dit kan door



het hanteren van een lagere norm, zeker als het gaat om kleinere (huur)woningen die vaak worden bewoond door een jonge doelgroep met een kleinere huishoudengrootte en relatief weinig autobezit. Verder kan dit door de extra parkeerbehoefte te faciliteren in het publieke domein. Bij transformatie van winkelpanden dient daarbij ook rekening gehouden te worden met de afname van winkeloppervlak en bijbehorende parkeerbehoefte, waardoor de netto extra parkeerbehoefte per saldo lager uit kan komen.



Wegnemen belemmeringen bij de ombouw van leegstaande winkelpanden in aanloopstraten tot woningen

4.6 De huiskamer van Waalwijk

De ontmoetings- en verblijfsfunctie van het centrum wordt steeds belangrijker. Van een 'place to buy' naar een 'place to be'. Dit is een belangrijke kans om het centrum ook op lange termijn voor Waalwijkers relevant te houden. Het centrum dient te functioneren als huiskamer van de stad waar de lokale bevolking graag komt en elkaar kan ontmoeten. Dit kan gestimuleerd worden door een aantrekkelijk verblijfsklimaat en een openbare ruimte waar wat te beleven is. De volgende onderwerpen zijn benoemd om deze functie te versterken.

Horeca en terrassen

Het is gewenst de horecafunctie te versterken en ruime mogelijkheden te bieden voor dag -en avondhoreca en terrassen op het Raadhuisplein en de Markt. Dit is het centrale plein van de stad met een hoge concentratie van terrassen. De laatste jaren ontwikkelt zich ook een cluster van horeca in het oostelijk deel van de Grotestraat. Ook hier is het gewenst daarvoor ruime mogelijkheden te bieden, met name aan de noordzijde van de straat, in verband met de gunstige bezonning. Hiertoe is het gewenst de huidige mogelijkheden voor terrassen en horeca nader tegen het licht te houden en te

bekijken in hoeverre mogelijkheden kunnen worden verruimd.

Belevingswaarde Raadhuisplein

Het Raadhuisplein maakt in de huidige situatie soms een wat kale indruk. De belevingswaarde zou verhoogd kunnen worden door het toevoegen van een kunstwerk (gerelateerd aan schoenen- en leerindustrie), een speeltoestel of een zit-/groenvoorziening. Belangrijk is dat een eventueel nieuw element verplaatsbaar is om voldoende ruimte te kunnen maken voor evenementen op het plein. Ook kan gedacht worden aan bedriegertjes. Deze nemen geen ruimte in beslag en kunnen met name voor kinderen in de zomer erg aantrekkelijk zijn.

Bevoorravings- en bestemmingsverkeer

Om de verblijfskwaliteit in de Stationsstraat en op Markt/Raadhuisplein te verbeteren, is het gewenst de routes voor bevoorrading en bestemmingsverkeer te heroverwegen. In de huidige situatie loopt deze via de Stationsstraat richting het noorden en het westelijk deel van de Grotestraat. Voorgesteld wordt om ook via het oostelijke deel van de Grotestraat een route te laten lopen, zodat bevoorrading meer wordt verspreid en de Stationsstraat kan worden ontlast.



Noordzijde Grotestraat-oost kansrijk voor meer horeca



Referentiebeeld bedriegertjes op Raadhuisplein

Evenementen

De afgelopen jaren loopt het aantal evenementen in het centrum van Waalwijk terug. Zo bestaan SMAAK Waalwijk, de Avond van het levenslied en Modestad Waalwijk niet meer, terwijl dit soort evenementen een grote bijdrage kunnen leveren aan de ontmoetingsfunctie en belevingswaarde van het centrum.

Het is gewenst te onderzoeken of het aantal evenementen, mogelijk met ander thema, gewijzigde opzet of kleinere omvang, in de komende jaren weer kan toenemen en wat ervoor nodig is om dat te bereiken en organisaties hiervoor te enthousiasmeren.

Verplaatsing warenmarkt

Daarnaast zou onderzocht kunnen worden of de weekmarkt, die momenteel op het parkeerterrein bij De Els gehouden wordt, verplaatst kan worden naar de Stationsstraat. Op de huidige locatie is de toegevoegde waarde van de markt, door de grote afstand tot de winkels en het innemen van parkeercapaciteit, voor het centrum beperkt.

Een verplaatsing naar het kernwinkelgebied kan leiden tot een toename van omzet door de synergie die kan worden bereikt tussen winkels en marktkramen. De Stationsstraat is naar

verwachting voldoende breed, maar er zijn desondanks waarschijnlijk een aantal praktische bezwaren (o.a. hulpdiensten, logistiek).

Of een verplaatsing van de markt haalbaar en gewenst is en of er voldoende draagvlak voor is, dient in overleg met marktkoopliden, winkeliers en gemeente nader onderzocht te worden.



Evenementen van belang voor belevingswaarde centrum



Verplaatsing markt naar Stationsstraat nader onderzoeken

4.7 Onderlinge samenwerking

In de voorgaande paragrafen zijn diverse onderwerpen benoemd die in het vervolg van deze centrumvisie nader uitgewerkt dienen te worden. Om hier uitvoering aan te kunnen geven is zowel van de gemeente Waalwijk als van ondernemers en vastgoedeigenaren een actieve betrokkenheid en effectieve onderlinge samenwerking van cruciaal belang.

Vereniging van Eigenaren

De samenwerking van ondernemers vindt plaats onder de vlag van centrummanagement. Deze organisatie is van belang voor de onderlinge communicatie en als aanspreekpunt richting de gemeente. Daarnaast is het gewenst dat ook vastgoedeigenaren zich meer gaan organiseren en op structurele basis gaan samenwerken. Dit kan door het oprichten van een vereniging van eigenaren voor het hele centrum of delen daarvan. Bij voorkeur worden zij ook betrokken bij het centrummanagement.

Voor het uitvoeren van de centrumvisie is vooral ook de samenwerking van eigenaren in De Els erg belangrijk. Alleen als zij samen tot een plan kunnen komen voor structuurversterking van De Els kan de voorkeursvariant voor de

centrumvisie gerealiseerd worden. Op korte termijn (bij voorkeur binnen een half jaar na vaststelling) zal door eigenaren invulling gegeven moeten gaan worden aan deze gezamenlijk geformuleerde ambitie.

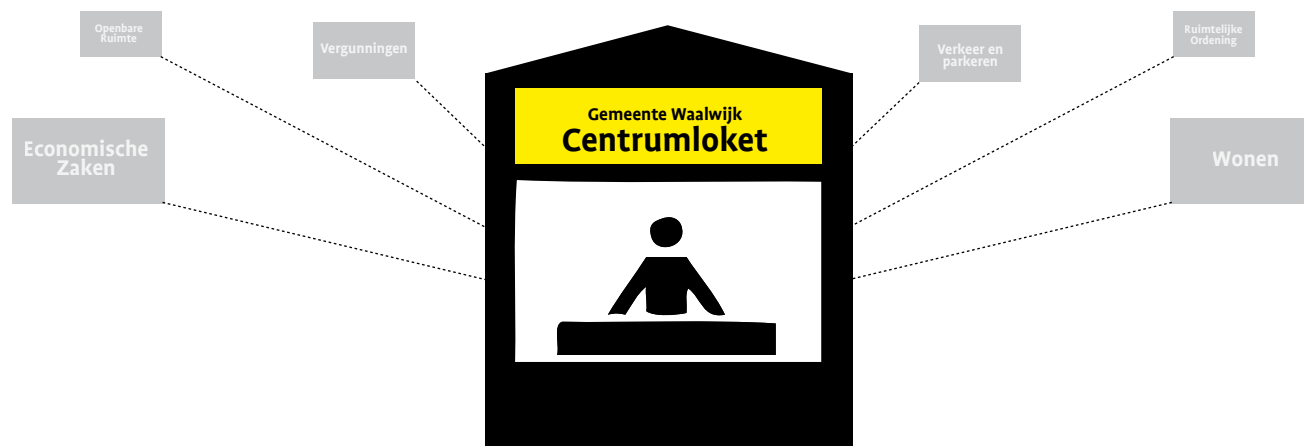
Gemeentelijk Centrumloket

Om snel en effectief te kunnen handelen is het daarnaast gewenst dat er binnen de gemeente één aanspreekpunt komt voor alle onderwerpen die het functioneren van het centrum aangaan. Daarbij kan gedacht worden aan het oprichten van een Centrumloket waar betrokken stakeholders (ondernemers, eigenaren,

bewoners, culturele instellingen etc.) zich kunnen melden en dat kan dienen als schakel tussen de verschillende beleidsafdelingen.

Coördinatie projecten

Zowel door eigenaren en ondernemers als door de gemeente zullen projecten moeten worden uitgevoerd in het kader van de centrumvisie. Gestreefd moet worden naar voortvarendheid en onderlinge afstemming. Een heldere regierol van de gemeente is, om te voorkomen dat processen verzanden of elkaar tegenwerken, hierbij noodzakelijk.



4.8 Overzicht projecten

In onderstaande tabel zijn alle projecten samengevat die nodig zijn om uitvoering te geven aan de centrumvisie. Dit biedt de betrokken stakeholders een concrete lijst van

acties en maatregelen waar in het vervolgtraject aan gewerkt kan gaan worden.

De hoogste prioriteit ligt bij de ontwikkeling van een plan om De Els structureel te versterken door een of meer trekkers. Andere belangrijke projecten zijn de evaluatie van het betaald

parkeren, de realisatie van het Leder en Schoenenmuseum, het wegnemen van de belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen en het instellen van een gemeentelijk centrumloket.

Uitvoeringsprojecten Centrumvisie Waalwijk

		Prioriteit	Eerst verantwoordelijke
Structuurversterking kernwinkelcircuit	1. Centrumvisie vertalen naar bestemmingsplannen	++	Gemeente
	2. Toevoegen trekker(s) De Els	+++++	Vastgoedeigenaren
	3. Herinvulling met trekker voormalige Kruidvat-locatie	++	Vastgoedeigenaren
Bereikbaarheid en parkeren	4. Verwijzing en communicatie centrumring parkeren	+++	Gemeente
	5. Uitbreiding parkeerterrein Taxandriaweg	++	Gemeente
	6. Onderzoek looproute Taxandriaweg Grotestraat-West	+++	Gemeente en vastgoedeigenaren
	7. Evaluatie eerste uur gratis parkeren	++++	Gemeente en centrummanagement
	8. Verbeteren gebruiksvriendelijkheid betalen parkeren	++	Gemeente
Fietsen in het centrum	9. Halte snelbus nabij kruising Grotestraat-Wilhelminastraat	+	Gemeente en vervoersbedrijf
	10. Hele dag toestaan van fietsen in het centrum	++	Gemeente
Footwear Innovation Cluster	11. Toevoegen fietsnietjes in de winkelstraten	++	Gemeente
	12. Realisatie Nederlands Leder en Schoenenmuseum	++++	Gemeente
	13. Ontwikkeling concept en marketingstrategie	++	Samenwerkingsverband betrokken partijen
Centrumstedelijk wonen	14. Actieve werving ambachtelijke bedrijven regio	+	Samenwerkingsverband betrokken partijen
	15. Organische of planmatige ontwikkeling woningen	++	Vastgoedeigenaren
Huiskamer van Waalwijk	16. Wegnemen belemmeringen wet- en regelgeving	++++	Gemeente
	17. Evaluatie mogelijkheden voor horeca en terrassen	+	Gemeente en ondernemers
	18. Versterken belevingswaarde Raadhuisplein	++	Gemeente
	19. Bevoorrading- en bestemmingsverkeer via Grotestraat	++	Gemeente
	20. Vullen evenementenagenda	++	Centrummanagement
Onderlinge samenwerking	21. Onderzoek verplaatsing weekmarkt	+	Gemeente
	22. Oprichten Vereniging van Eigenaren	++	Vastgoedeigenaren
	23. Instellen gemeentelijk centrumloket	++++	Gemeente



Bijlagen

Bijlage 1 Leden projectgroep

De heer P. Plaisier	SandersRetail - Hema
De heer J. Kuijsten	Brandunit
Mevrouw M. Drouen	Centrummanagement
Mevrouw M. Wierenga	Casade
De heer T. Torreman	SLEM
De heer H. van Dijk	Van Dijk Waalwijk
De heer M. de Bruijn	Eetcafé Kandinsky
De heer K. Ertinger	Built to Build Vastgoed
De heer C.A.W. Koopmans	PMS Vastgoed
De heer B. van Noije	The Read Shop
De heer T. Weijters	WOF
De heer K. van Hulten	Vastgoed Waalwijk-centrum*
De heer H. Brekelmans	Wethouder centrumontwikkeling
De heer A. van Gent	Gemeente Waalwijk
De heer D. Douma	Gemeente Waalwijk
De heer K. Trommelen	DTNP
De heer J. Vlek	DTNP

* actief vanaf 1 april 2017

Bijlage 2 Proces en bijeenkomsten

De centrumvisie is tot stand gekomen in nauw overleg met betrokken stakeholders (ondernemers, eigenaren) en beleidsmedewerkers van de gemeente. De volgende stappen zijn doorlopen:

- 17 oktober 2016 Kick-off Centrumvisie
- 21 november 2016 Overleg projectgroep
- 7 december 2016 Discussiebijeenkomsten VVE's De Els
- 8 december 2016 Discussiebijeenkomsten VVE's De Els
- 21 december 2016 Ambtelijke terugkoppeling
- 18 januari 2017 Discussiebijeenkomsten deelgebieden
- 19 januari 2017 Discussiebijeenkomsten deelgebieden
- 9 februari 2017 Ambtelijke terugkoppeling
- 13 februari 2017 Overleg projectgroep
- 8 maart 2017 Gesprekken supermarktorganisaties
- 18 april 2017 Gesprekken supermarktorganisaties
- 11 mei 2017 Discussiebijeenkomst raadscommissie
- 30 mei 2017 Discussiebijeenkomsten deelgebieden
- 1 juni 2017 Discussiebijeenkomsten deelgebieden
- 26 juni 2017 Overleg projectgroep

Bijlage 3 Trends en ontwikkelingen

Verhouding vraag en aanbod

Sinds 2008 is de winkelmarkt aan grote wijzigingen onderhevig en structureel gewijzigd van een groei- in een krimpmarkt. Tot een aantal jaar geleden groeide het aanbod in de non-foodsector fors als gevolg van de vastgoedbubbel en de drang tot schaalvergroting. De bestedingen groeiden echter niet in dezelfde mate mee. Sterker nog, sinds 2008 dalen de bestedingen. De economische crisis is

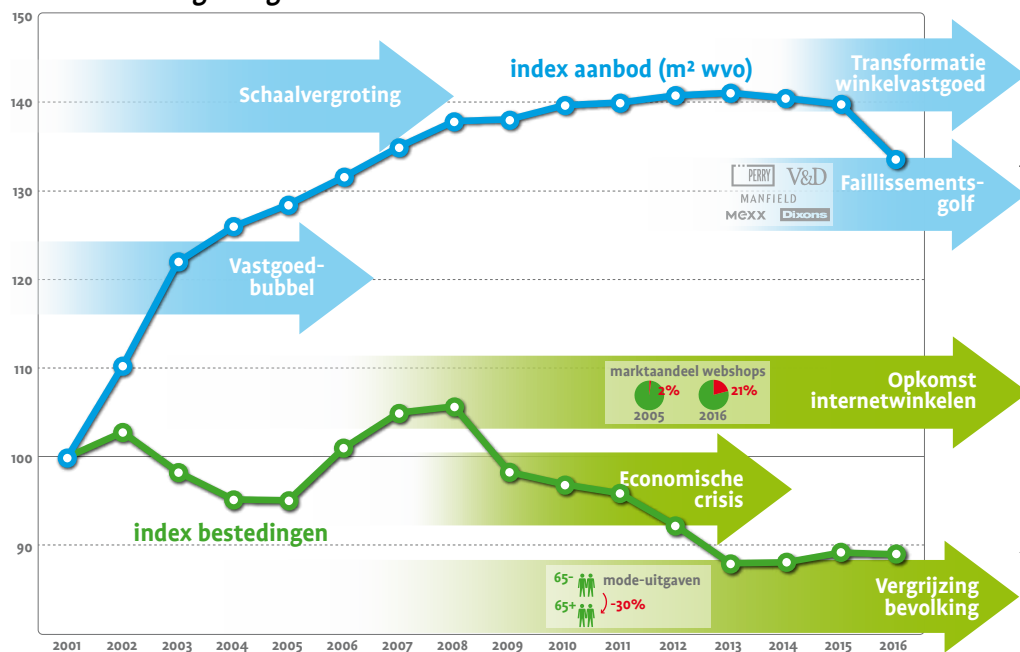
daarvoor niet de enige oorzaak. Op de achtergrond spelen maatschappelijke trends die leiden tot een structurele daling van bestedingen. Door de opkomst van internet verschuiven bestedingen steeds meer van fysieke winkels naar webshops (marktaandeel in de non-food inmiddels 20%). Daarnaast heeft de vergrijzing een drukkend effect op de bestedingen. Ouderen besteden minder aan producten. Gevolg van de ontwikkelingen is dat er een structureel overaanbod is ontstaan.

Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke

winkelketens failliet gegaan. In 2015 nam het aanbod in de non-foodsector voor het eerst in de historie af. De leegstand van winkelpanden is inmiddels opgelopen tot ruim 3,5 mln m² vvo. Door het toenemende aantal beschikbare winkelpanden laat ook het huurprijsniveau sinds 2010 een dalende trend zien. Wel neemt de leegstand niet meer exponentieel toe door transformatie van leegstaande winkelpanden naar andere functies (o.a. woningen).

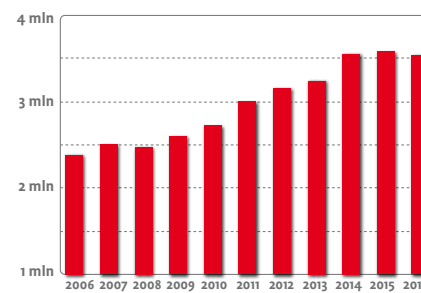
Ondanks de licht oplevende bestedingen sinds 2015 is de verwachting dat het winkelaanbod de komende jaren nog verder zal afnemen als gevolg van de verdere groei van webshops (forse toename marktaandeel) en de voortgaande vergrijzing van de bevolking.

Ontwikkeling vraag en aanbod non-foodwinkelmarkt



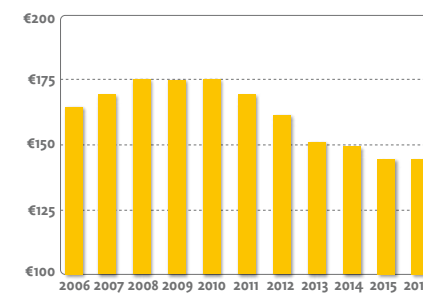
Bron: CBS, detailhandel.info, thuiswinkel.org, I&O en DTNP

Ontwikkeling leegstand (m² vvo)



Bron: Locatus

Ontwikkeling huurprijsniveau



Bron: NVM

Wijzigend aankoopgedrag

De opkomst van internetwinkelen heeft niet alleen effecten op de omvang van fysieke winkelbestedingen, maar leidt ook tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag.

Voor de digitale revolutie werd alles in een winkel(centrum) gekocht en was de aankooplocatie vooral afhankelijk van het type product dat werd aangeschaft. Hoe unieker het product, hoe groter de reisafstand die men bereid was af te leggen.

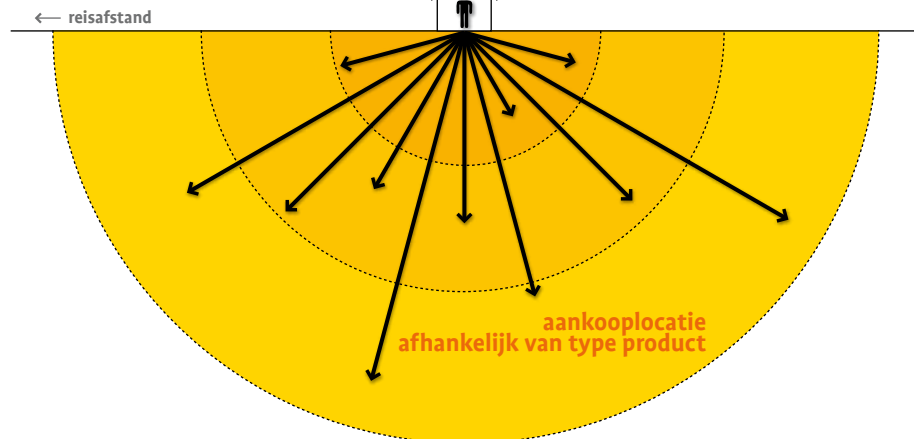
Inmiddels heeft het internet haar intrede gedaan als sterk alternatief aankoopkanaal. Het marktaandeel van webshops groeit razendsnel

en steeds meer soorten producten worden massaal via internet aangeschaft, zelfs keuzegevoelige producten zoals schoenen (denk aan sterke groei Zalando). Bezorgen en retourneren zijn vaak gratis en veel producten worden al binnen 24 uur geleverd.

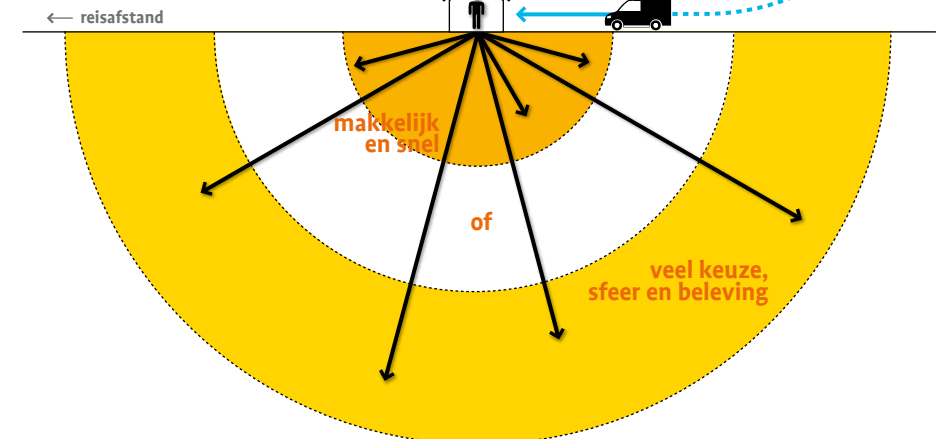
Dit betekent dat de noodzaak voor het bezoek aan winkelgebieden voor een groot deel is weggevallen. Winkels worden alleen nog bezocht als sprake is van een onderscheidend vermogen ten opzichte van internet. Het kan dan gaan om het doen van dagelijkse aankopen in de directe woonomgeving (boodschappen) óf om een bezoek aan de grootste centrumgebieden, waar een unieke verzameling van

aanbod en een aantrekkelijke sfeer en beleving te vinden is, en waarvoor consumenten bereid zijn een lange reisafstand af te leggen (dagje naar de stad). Alle overige bezoekmotieven worden grotendeels opgevangen door het internet, thuis op de bank.

Ruimtelijk aankoopgedrag voor digitale revolutie



Ruimtelijk aankoopgedrag na digitale revolutie



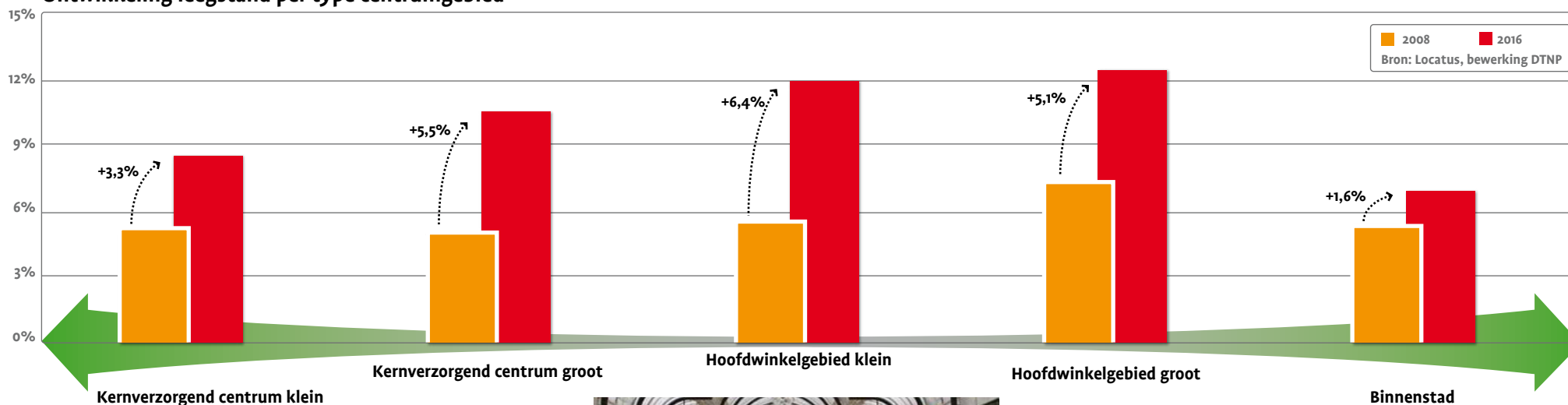
Polarisatie winkelstructuur

Gevolg van dit gewijzigde consumentengedrag is dat vooral middelgrote centra kampen met afnemende bezoekersaantallen. Deze centra hebben relatief veel winkelaanbod in het middensegment en de filialiseringsgraad is hoog. Waar kleinere centra vooral aantrekkelijk zijn voor makkelijk en snel boodschappen doen

en de aller grootste centra vooral door de kritische massa, sfeer en beleving aantrekkelijk zijn, kunnen middelgrote centra zich onvoldoende onderscheiden (tussen tafellaken en servet), en dan vooral van internet. In deze centra zijn de afgelopen jaren dan ook veel landelijke winkelketens failliet gegaan. Gevolg is dat de leegstand het hardst groeit in de

middelgrote centra en hier op het hoogste niveau uitkomt (circa 12% van het aantal panden).

Ontwikkeling leegstand per type centrumgebied



makkelijk en snel boodschappen doen



veel middensegment en weinig onderscheidend vermogen



groot aanbod, beleving en een sfeervolle omgeving

Functieverbreding

De afname van winkels gaat gepaard met een functionele herpositionering van centrumgebieden. Waar voorheen in veel middelgrote centra de niet-dagelijkse winkelfunctie zwaar dominant was, worden leegstaande panden steeds vaker getransformeerd en voor andere doeleinden gebruikt.

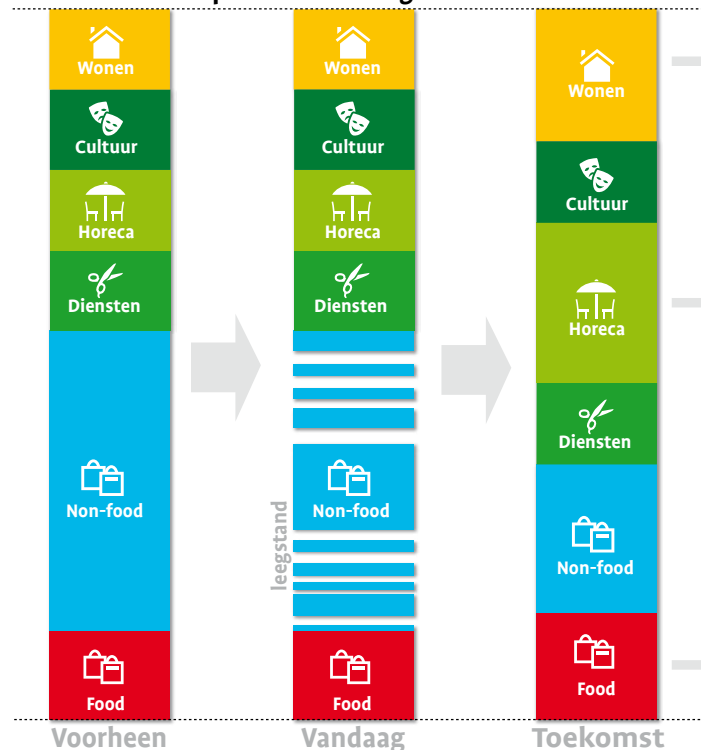
Binnen de detailhandel is nog wel een groei zichtbaar in de dagelijkse sector. Er is behoefte

aan kwalitatief hoogwaardige en ambachtelijk bereide (vers)producten, waardoor, na jaren van daling, weer een groei zichtbaar is bij gespecialiseerde verszaken. Ook in de supermarktsector zit nog enige groei.

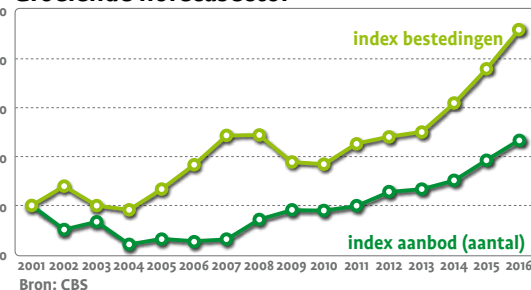
Daarnaast groeit de horeca fors. Sinds 2008 zijn de bestedingen met meer dan 20% gestegen en ook het aanbod groeit gestaag. Dit sluit aan bij de toenemende behoefte aan ontmoeting en beleving van steden.

Ook is een toename van de woonfunctie zichtbaar. Het aantal woningen in centra groeit door het stimuleren van wonen boven winkels en de transformatie van voormalige winkel- en kantoorpanden tot woningen. Met name voor jongvolwassenen (25-35 jaar) en senioren (65+) is het, in verband met de vele voorzieningen, interessant om in centrumgebieden te wonen.

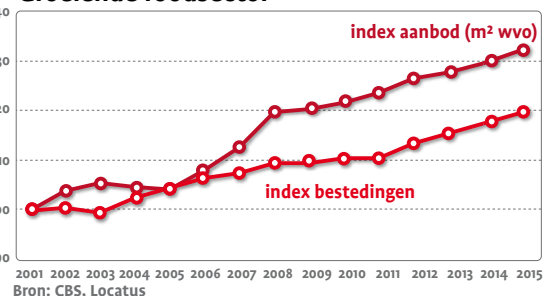
Functionele opbouw centrumgebieden



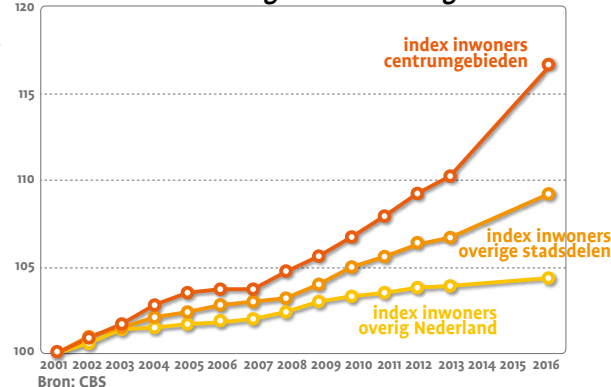
Groeiende horecasector



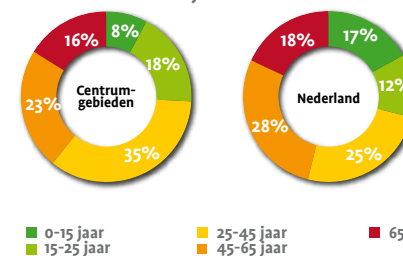
Groeiende foodsector



Steeds meer woningen in centrumgebieden



Leeftijd bewoners



Trekkersrol supermarkten

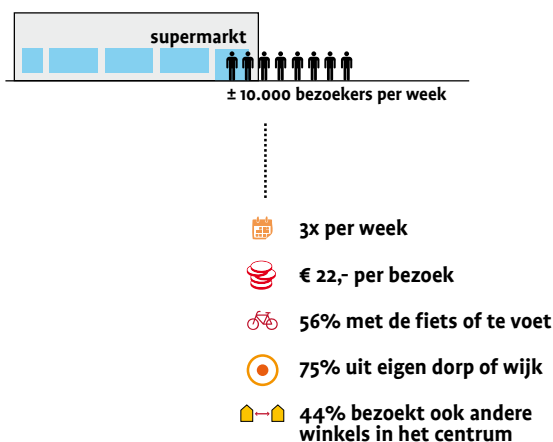
Mede door de opkomst van internet en het afnemende aanbod in niet-dagelijkse branches worden supermarkten steeds belangrijker als publiekstrekker en structuurbepalend voor het functioneren van winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² vvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. De onderlinge afstand en zichtrelatie speelt daarbij een belangrijke rol.

Uit recent onderzoek onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat het grootste deel van supermarktbezoekers uit de eigen kern of wijk komt en de supermarkt meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum. Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn. Na een onderlinge afstand van 80 meter neemt het combinatiebezoek snel af. Daarnaast blijkt het

combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

Supermarkten hebben dus een belangrijke trekkersrol voor winkelcentra. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten waar andere winkels van kunnen profiteren. Dat geldt in toenemende mate ook voor de middelgrote centra die kampen met afnemende bezoekersaantallen.

Profiel gemiddelde bezoeker



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek

