



Kick-off Centrumvisie Waalwijk

19 oktober 2016

·dtNp·

- Karel Trommelen
- Jasper Vlek



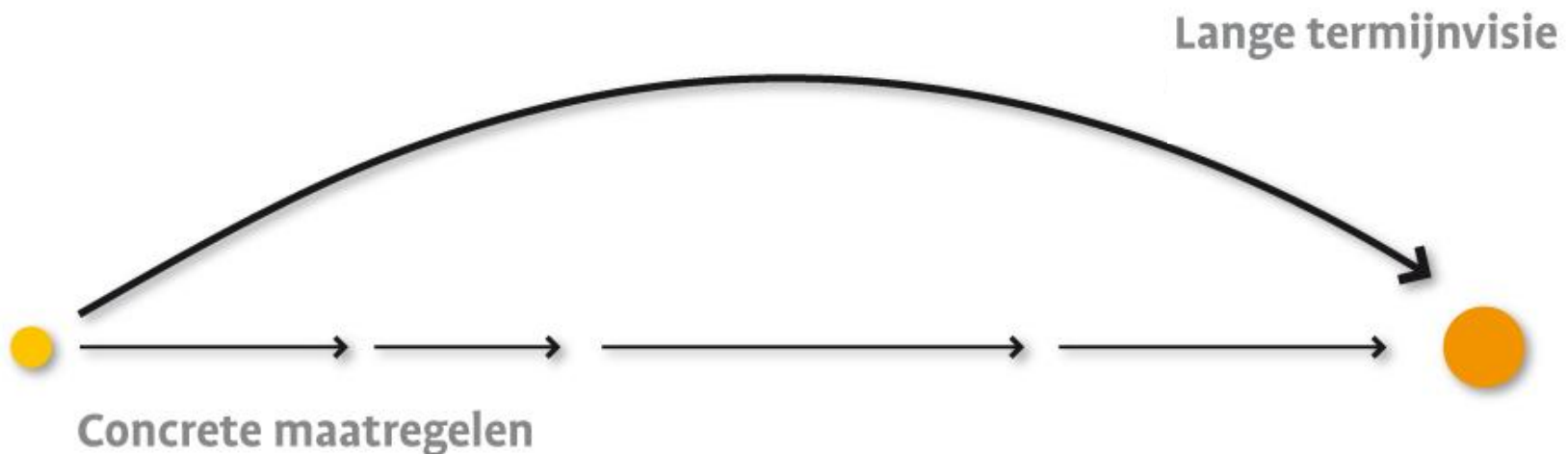
Proces

- 14 juni: Position paper
- Centrumvisie
- 19 okt: **Kick-off**
- Individuele gesprekken
- Deelbijeenkomsten
- Ontwikkelingsrichting
- Concrete maatregelen

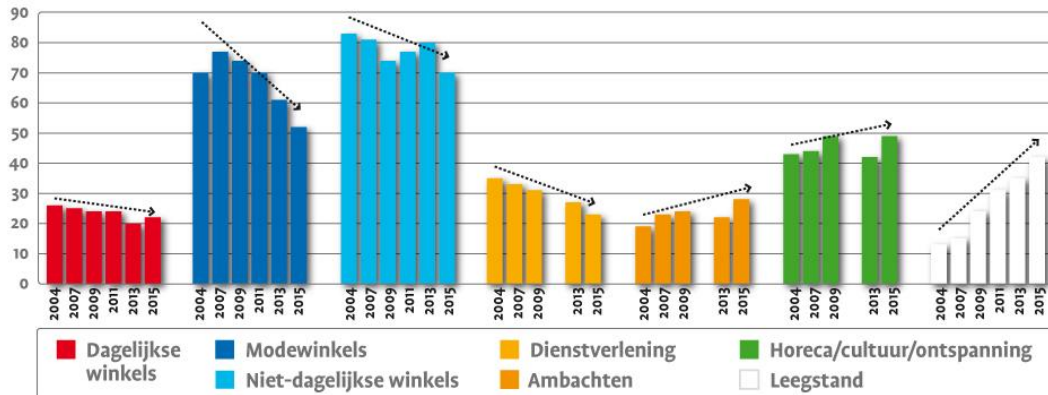
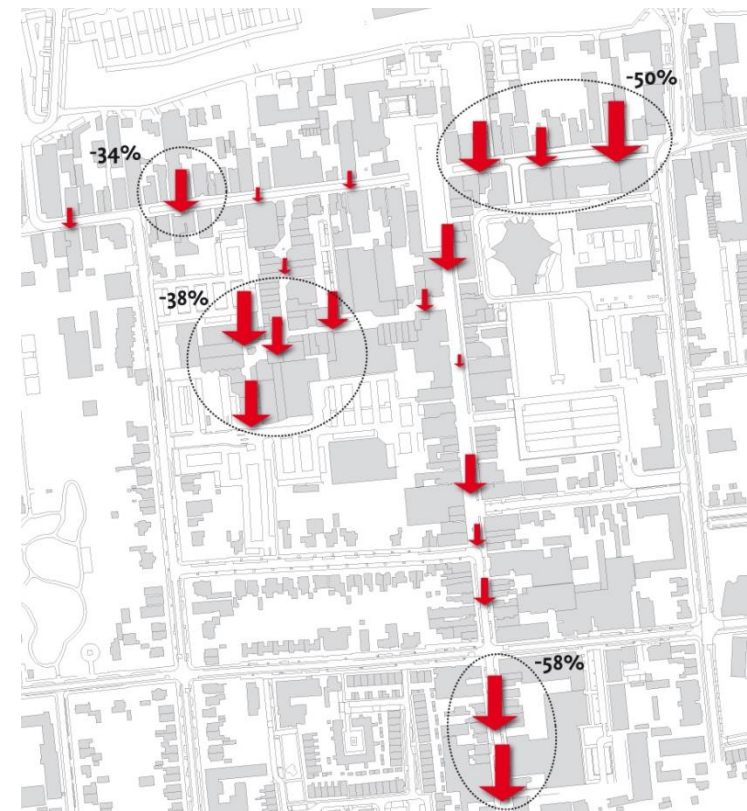
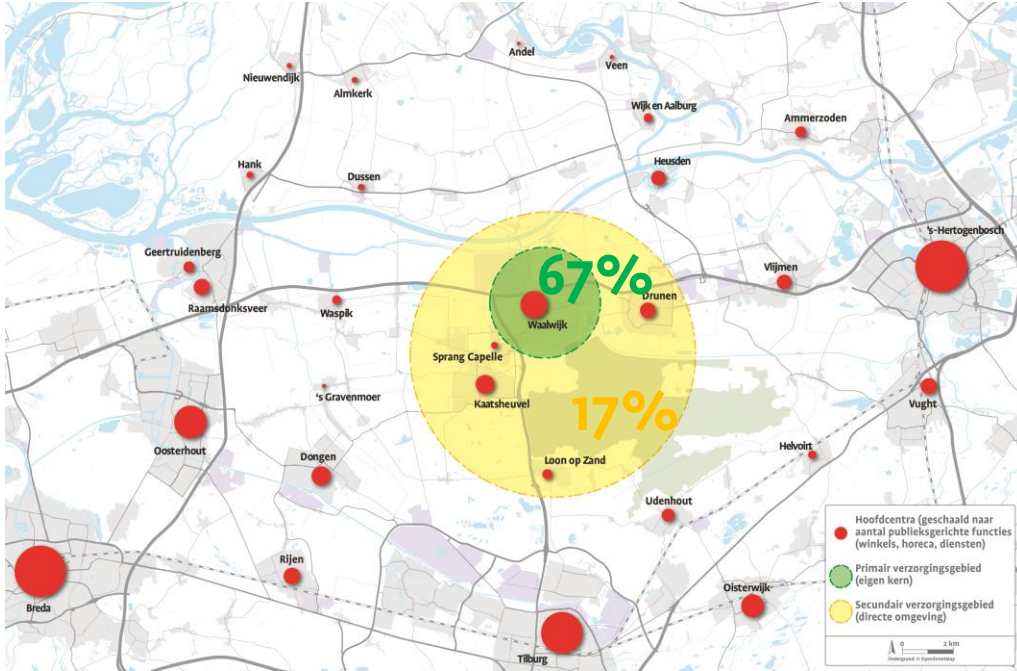


Centrumvisie 2025

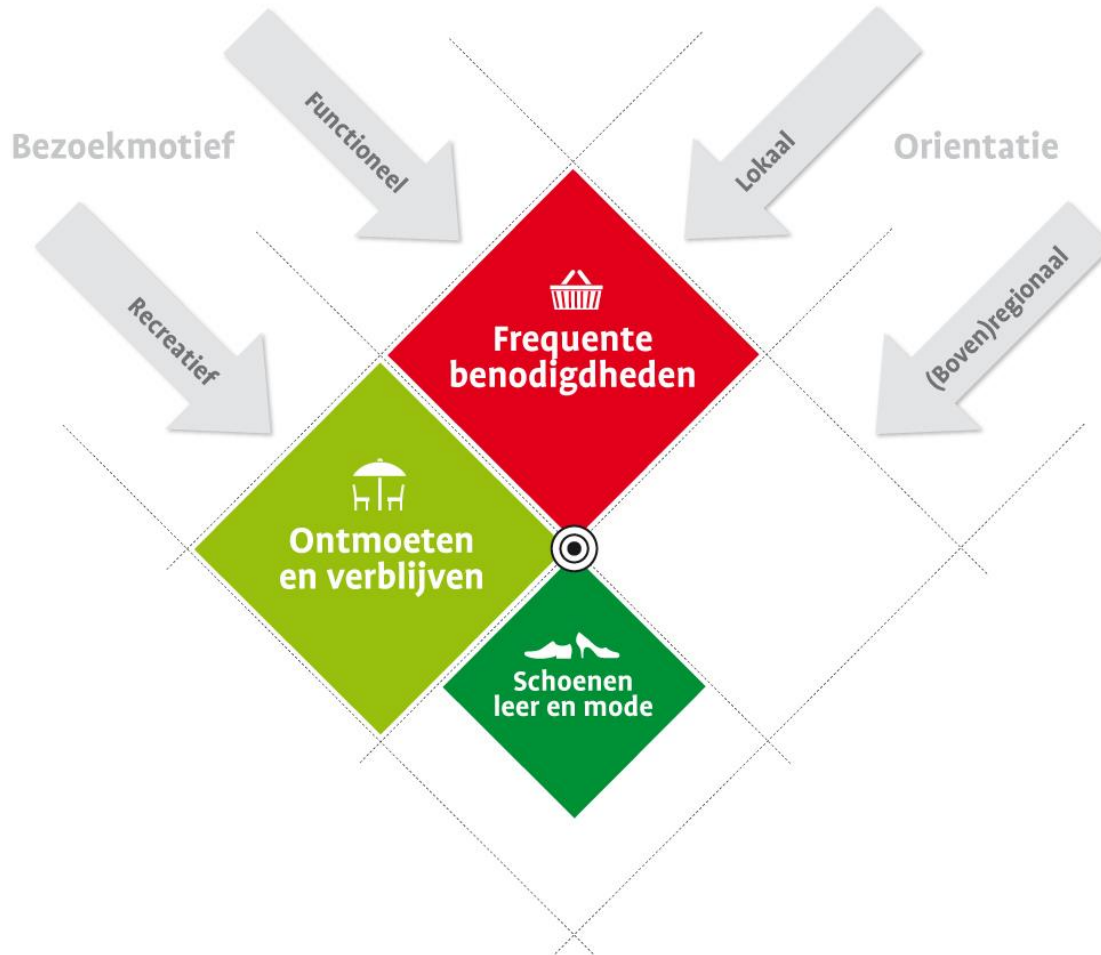
1. Toekomstige functie
2. Toekomstig programma
3. Ruimtelijke varianten
4. Uitvoeringsagenda



Position paper: analyses



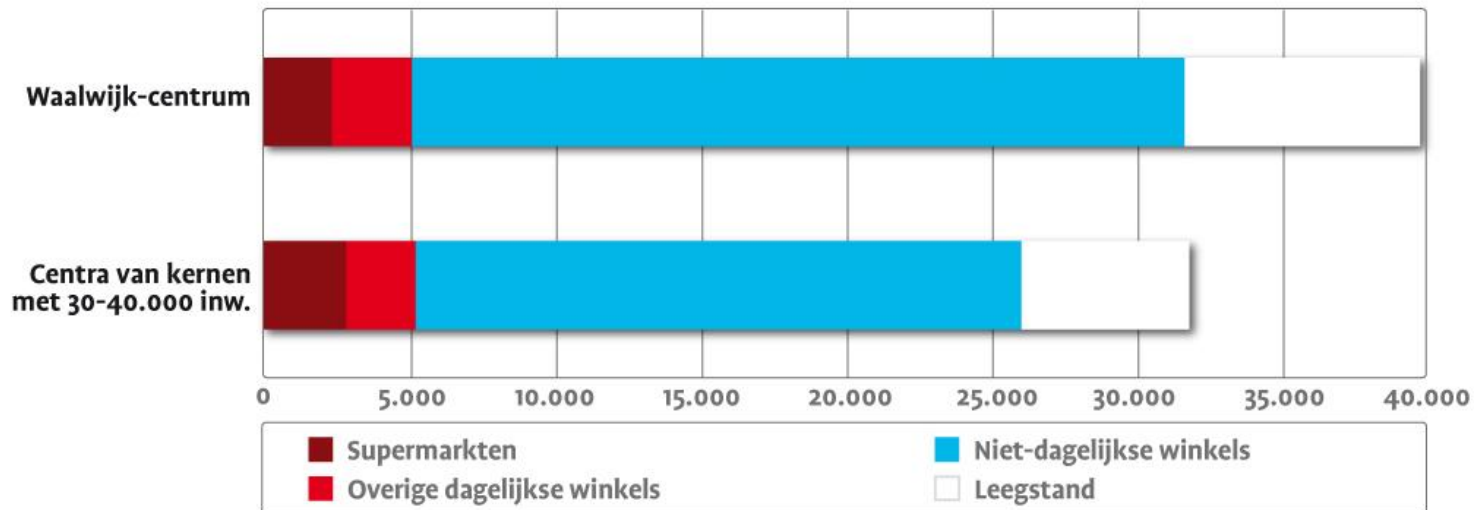
Position paper: ambitie



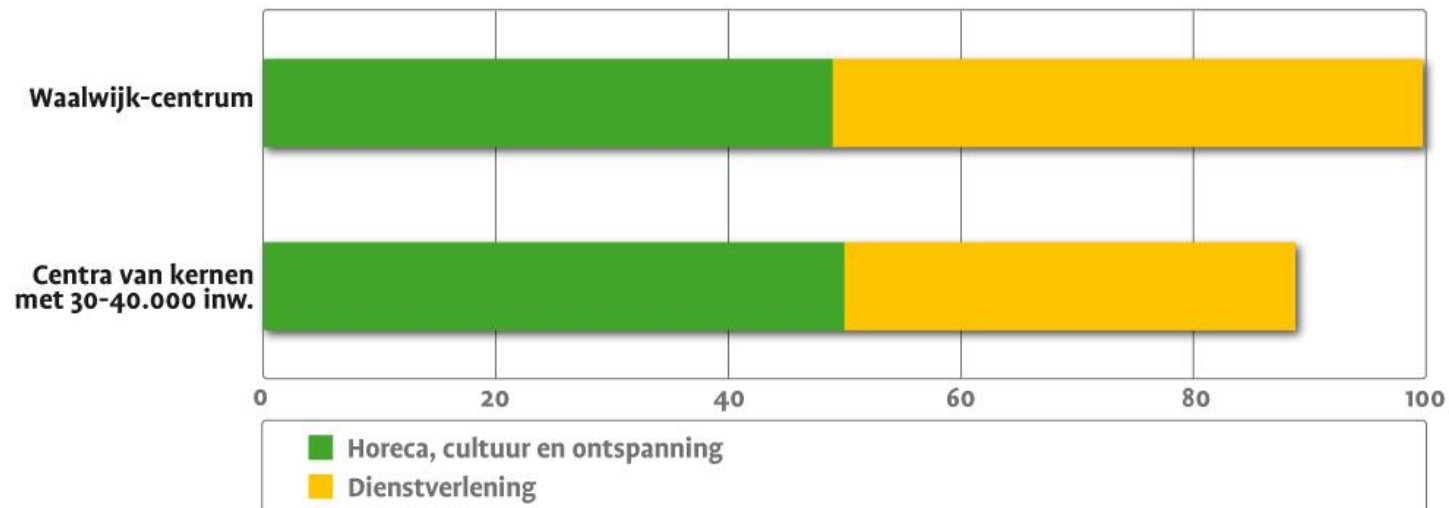
1. Compacter centrumgebied
2. Positie De Els
3. Boodschappenfunctie
4. Ontspanning en vermaak
5. Parkeer- en fietsbeleid
6. Uitstraling en sfeer
7. Toevoegen woonfunctie

Benchmark

Winkelaanbod (m² wvo)



Overige voorzieningen (vkp)



Kwalitatieve aanbodanalyse

Kansrijk

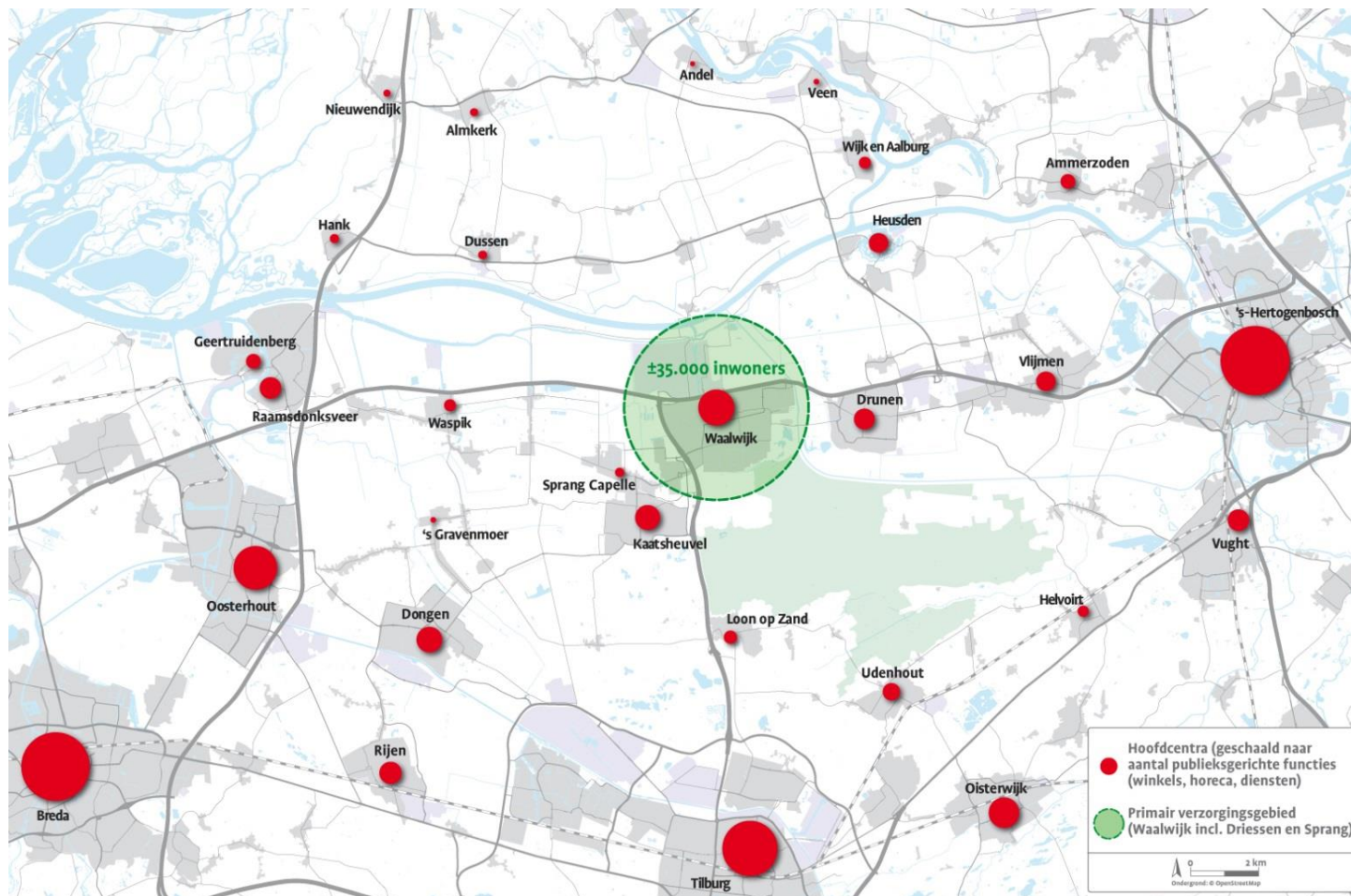
- Hoogwaardige kwaliteit/service
- Sfeer en Beleving
- Authenticiteit

Kwetsbaar

- Ketens in middensegment
- Internetgevoelige branches
- Concurrentie in centrum



Distributieve analyse



	Dagelijks	Niet-dagelijks
Koopkrachtbinding	45%	35%
Aandeel vreemde koopkracht	20%	30%

Inschatting haalbaar aanbod 2025

	2016	2025	Toe/afname
Supermarkten (wvo)	2.360 m ²	3.900 m ²	+1.500 m ²
Overige detailhandel (wvo)	29.300 m ²	25.000 m ²	- 4.300 m ²
Leegstand (wvo)	8.100 m ²	1.500 m ²	- 6.600 m ²
Horeca en cultuur (aantal)	50	55	+ 5
Dienstverlening (aantal)	50	40	- 10

TOTAAL	wvo	- 10.000 m²
	Bvo	- 12.000 m²

Thema schoenen leer en mode



NEDERLANDS LEDER
& SCHOENEN MUSEUM



slem

home

- short courses
- for companies
- faculty
- sleminars
- locations
- news
- job bank
- contact



Thema schoenen leer en mode

Museum	+ 2.500 m ²
Ambachtelijke bedrijvigheid	+ 1.000 m ²





Betaalbare huurwoning niet aan te slepen



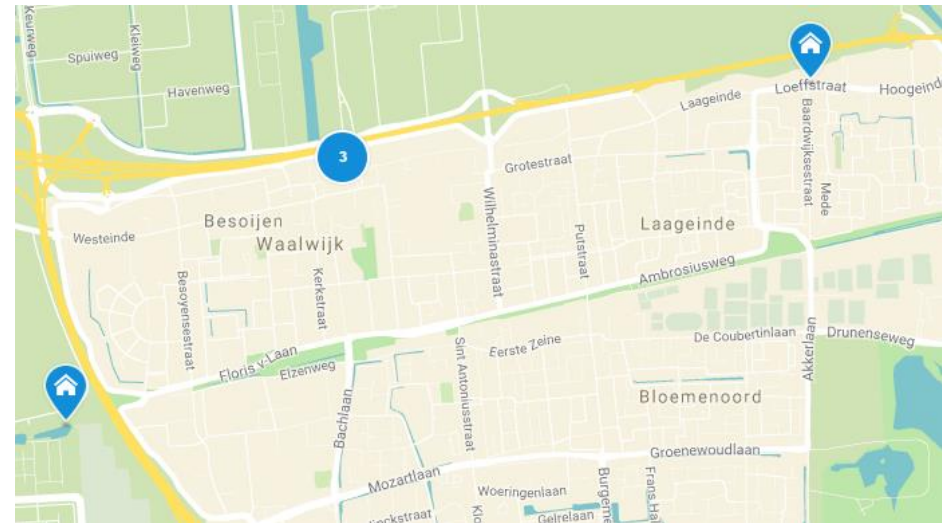
Groot vraagpotentieel jonge huishoudens (<35jr)
+ Laag aandeel geliberaliseerde huurwoningen
Bron: PBL 2015

Woningen

Toekomstige vraag

- Prognose tot 2025
- Starters 20-35 jaar
- + 150 personen

Huidig aanbod



Huurwoningen tot 1.000,- Bron: pararius.nl



Te huur:
Grotestraat in Waalwijk
€ 800,- /mnd (excl.)

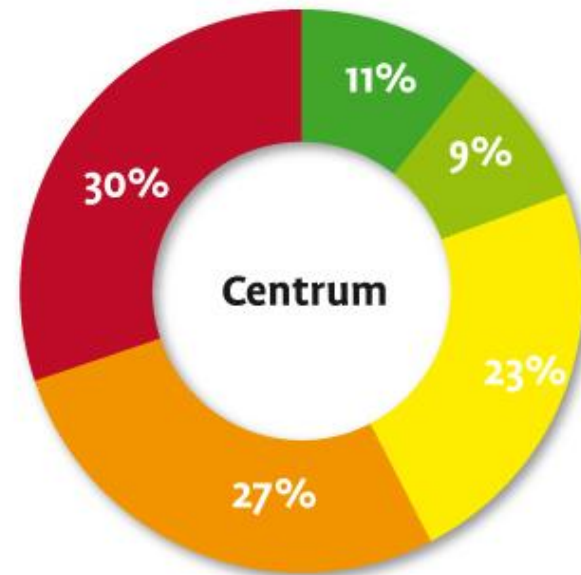
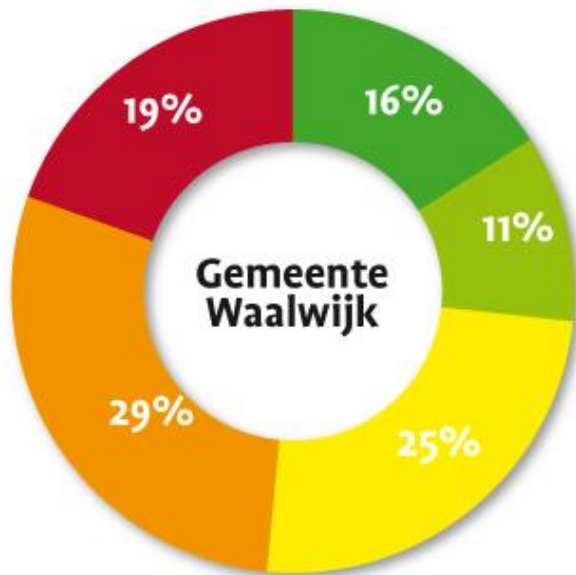
110 m²
1 slaapkamer
Gemeubileerd



Te huur:
Heulstraat in Waalwijk
€ 600,- /mnd (excl.)

38 m²
1 slaapkamer
Gestoffeerd

Bevolkingssamenstelling



■ 0 - 15 jaar
■ 15 - 25 jaar

■ 25-45 jaar
■ 45-65 jaar

■ 65+

Ambitie Waalwijk-centrum

- +150 woningen
- Gefaseerd tot 2025
- Vooral starters (20-35jr)
- Centrummilieu
- Programma: ± 11.000 m²

- 2017: actueel
woningmarktonderzoek



Haalbaar en gewenst programma Waalwijk-centrum 2025

		bvo
Publieksgerichte voorzieningen	Detailhandel	- 5.400 m ²
	Leegstand	- 8.200 m ²
	Supermarkt	+ 2.000 m ²
Thema schoenen, leer en mode	Museum	+ 2.500 m ²
	Ambachtelijke bedrijven	+ 1.000 m ²
Wonen	Starters (20-35jaar)	+ 11.000 m ²
	Overige doelgroepen	

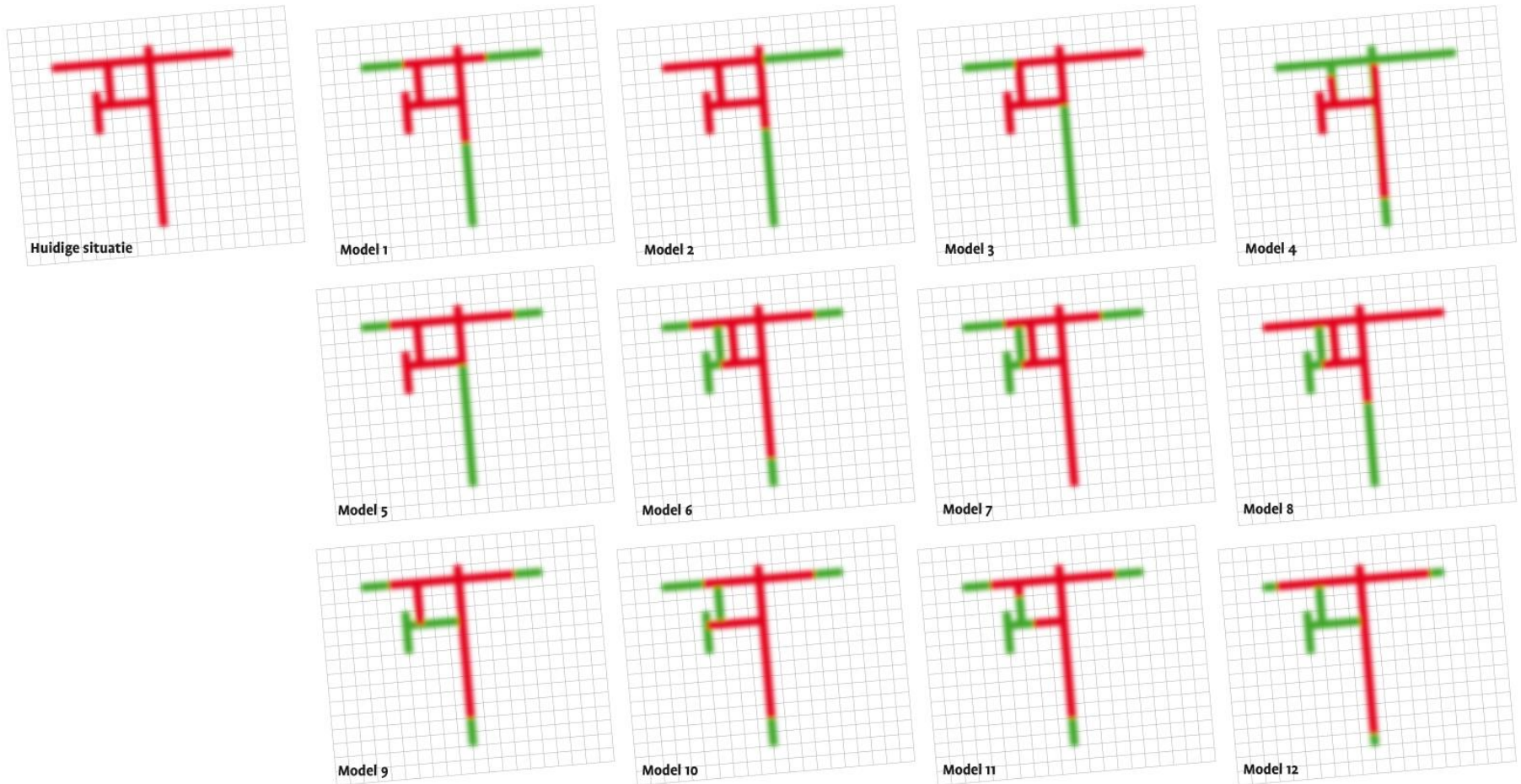
Huidige structuur



Compacter winkelgebied



Hoofdstructuur in 2025 ?



Red Winkelconcentratiegebied
Green Gemengd centrummilieu: wonen, werken, ambachten, ontmoeten

Kansen deelgebieden



monofunctioneel



multifunctioneel
diversiteit = kwaliteit

Gemengd centrummilieu



Werken

Ontmoeten



Ambachten



Wonen



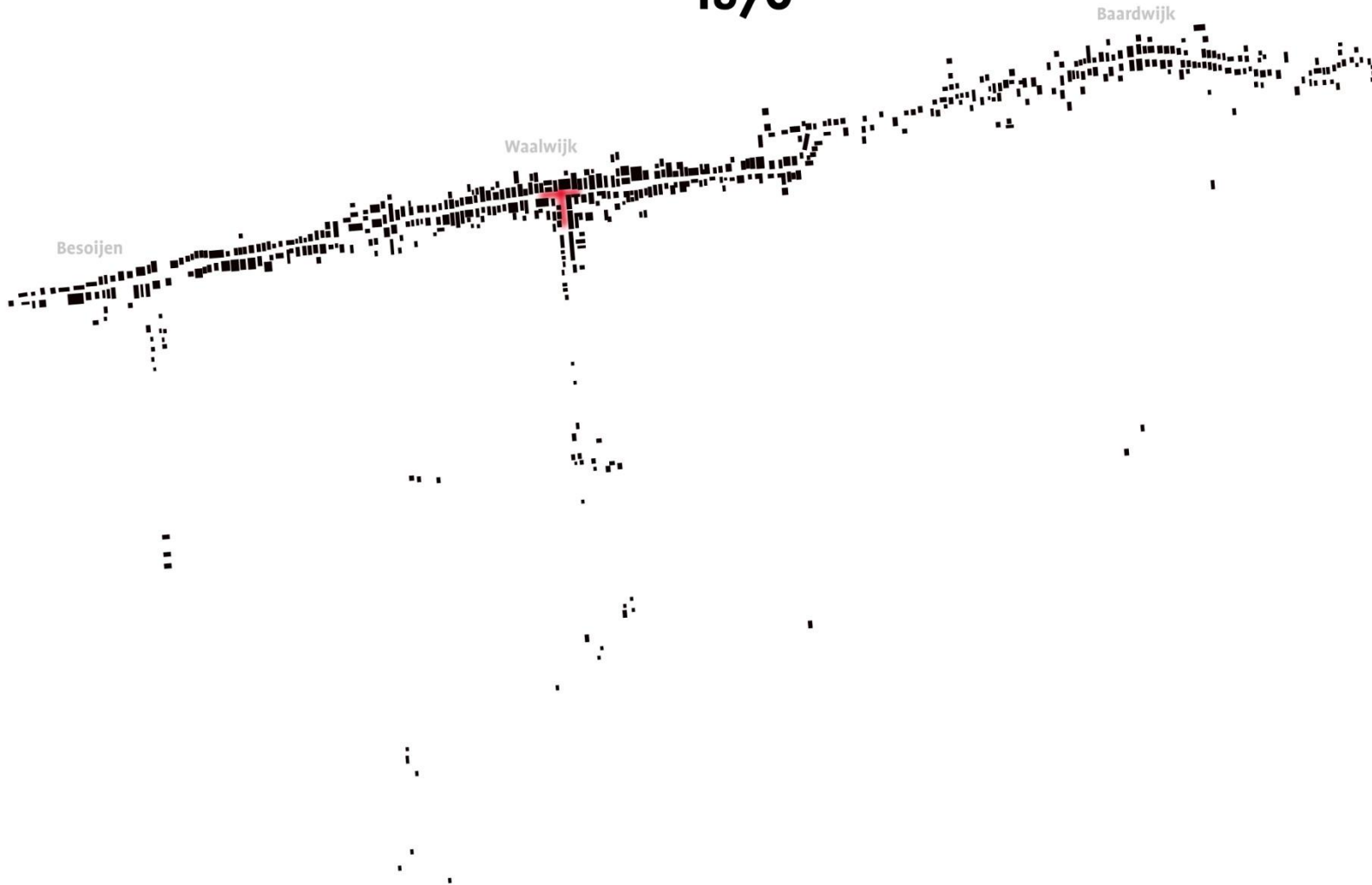
Analyse deelgebieden



Ruimtelijk	• Historie/identiteit
	• Beeldkwaliteit
Functioneel	• Publiekstrekkers
	• Verblijfshoreca
	• Leegstand
Bereikbaarheid	• Nabijheid parkeren
	• Aanloopfunctie

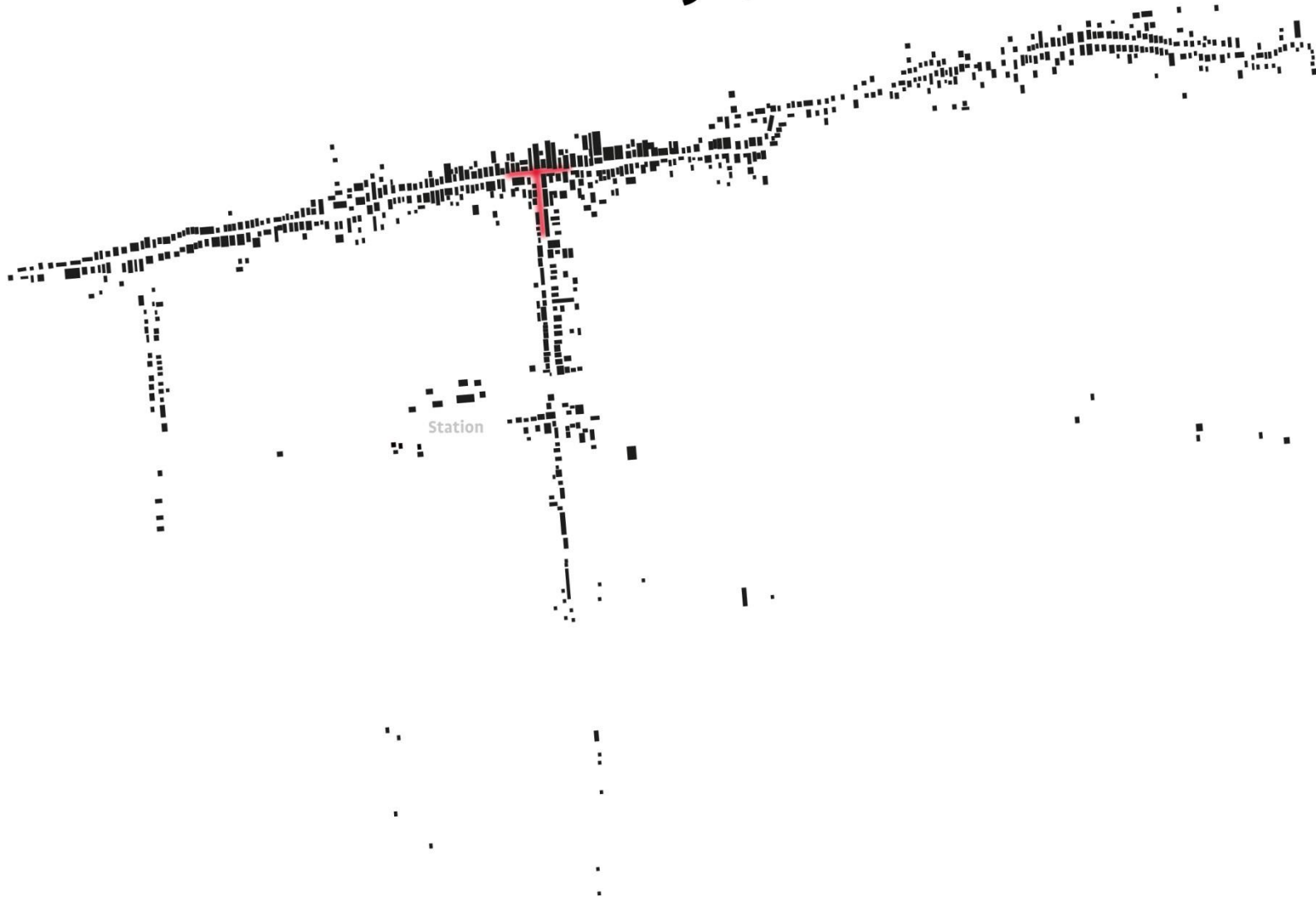
Historische ontwikkeling

1870



Historische ontwikkeling

1920



Historische ontwikkeling

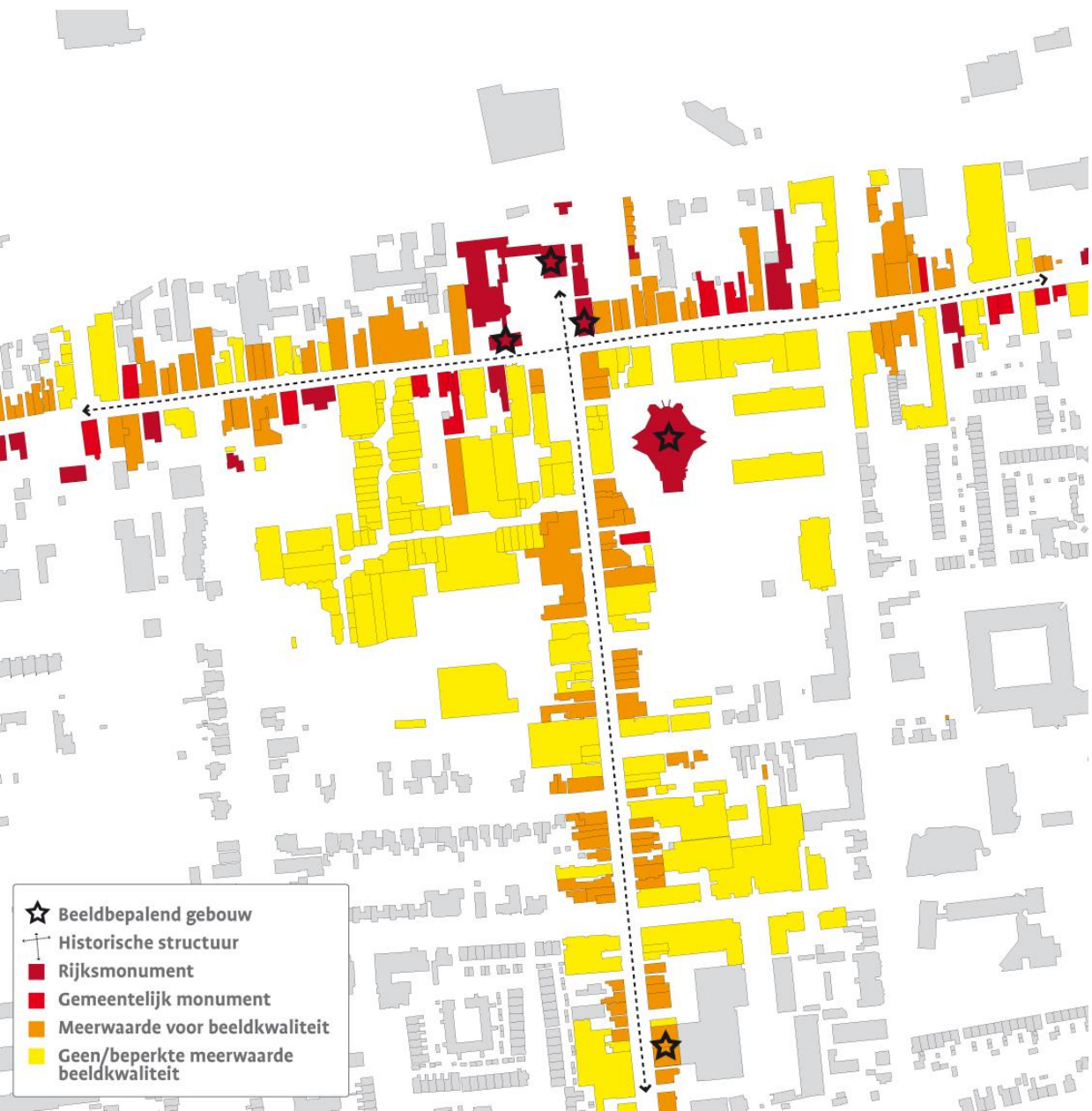
1965



Historische ontwikkeling



Beeldkwaliteit



Publiekstrekkers



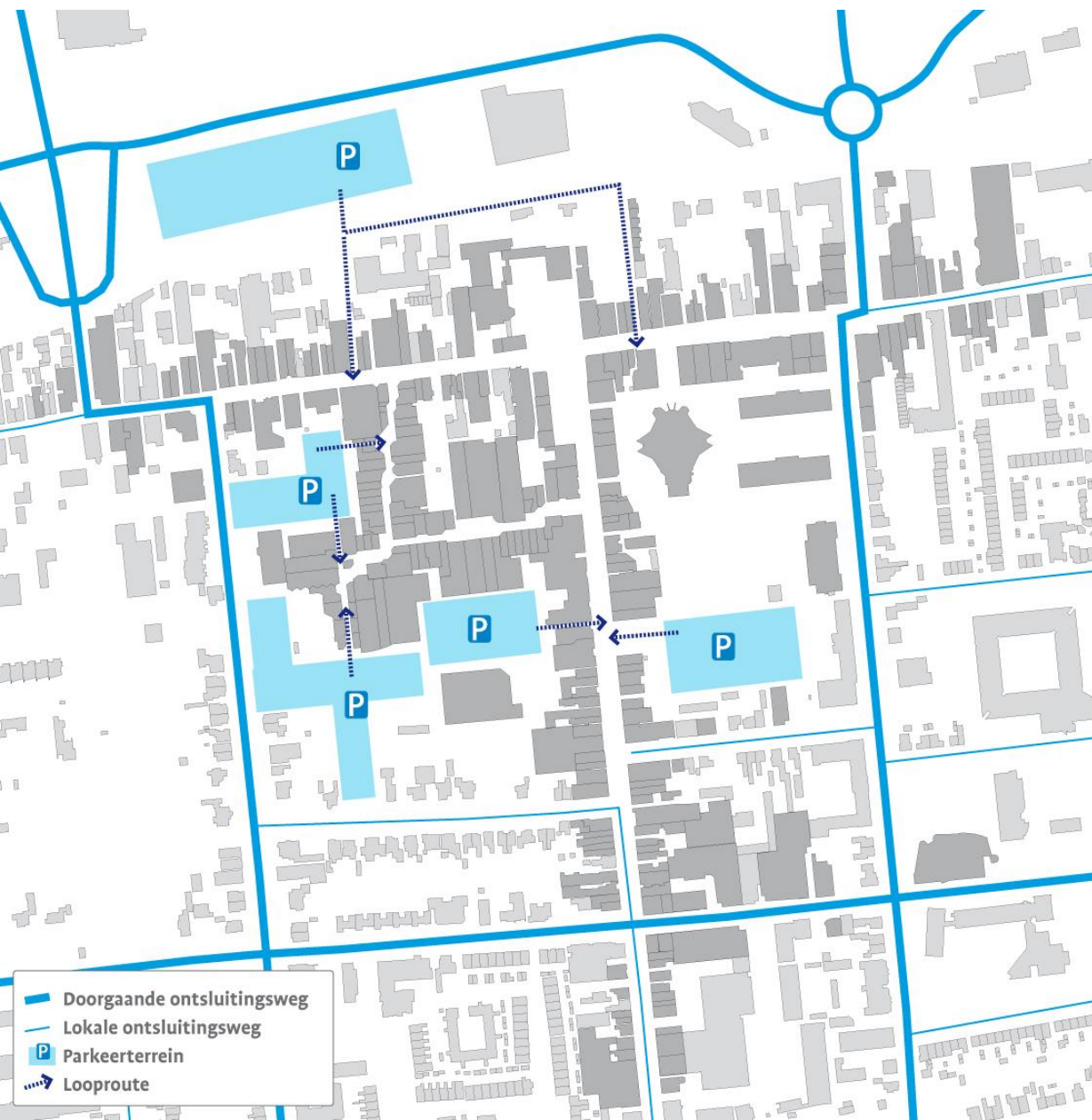
Horeca en cultuur



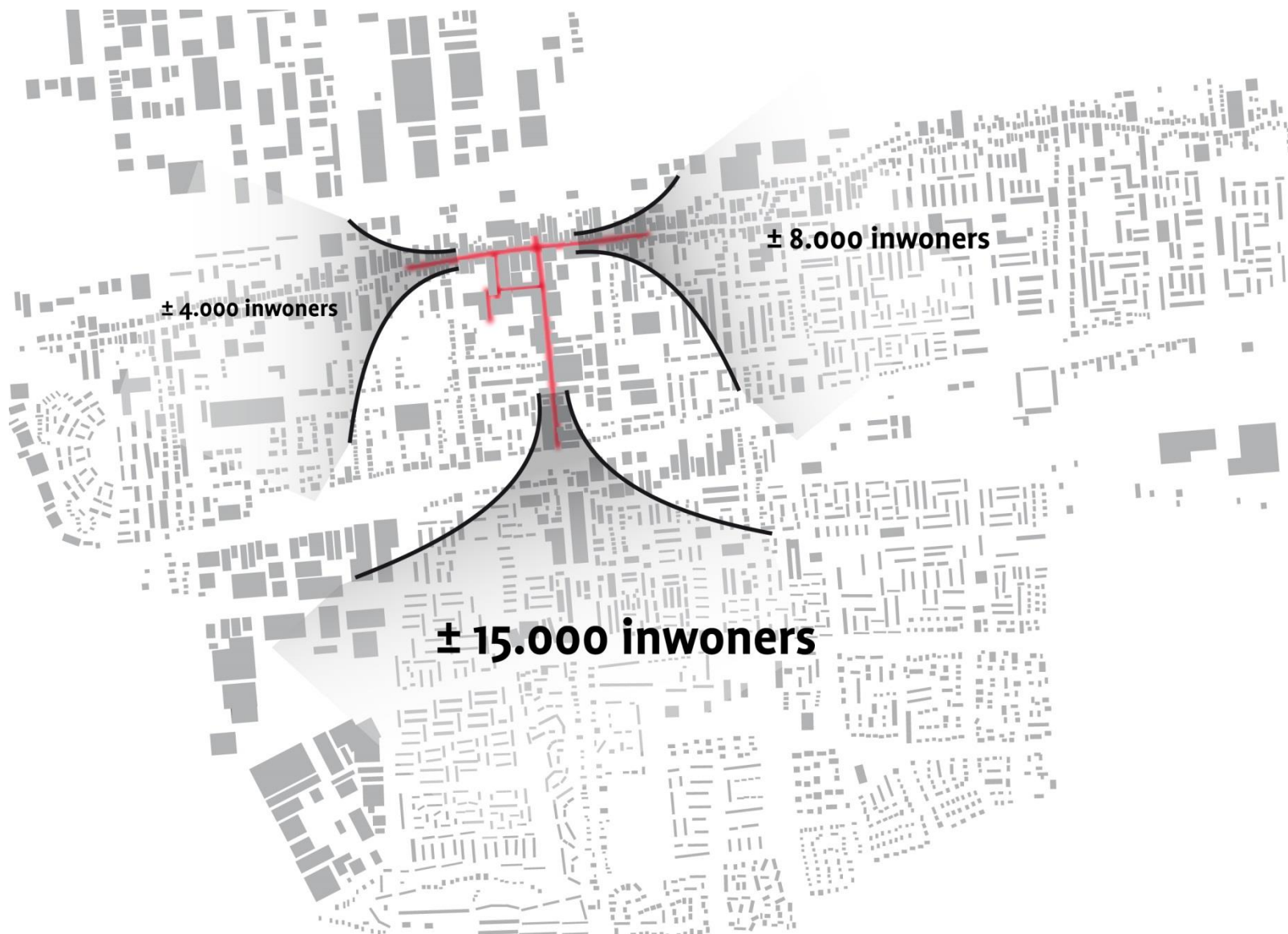
Leegstand (aug 2016)



Parkeren



Aanloopfunctie

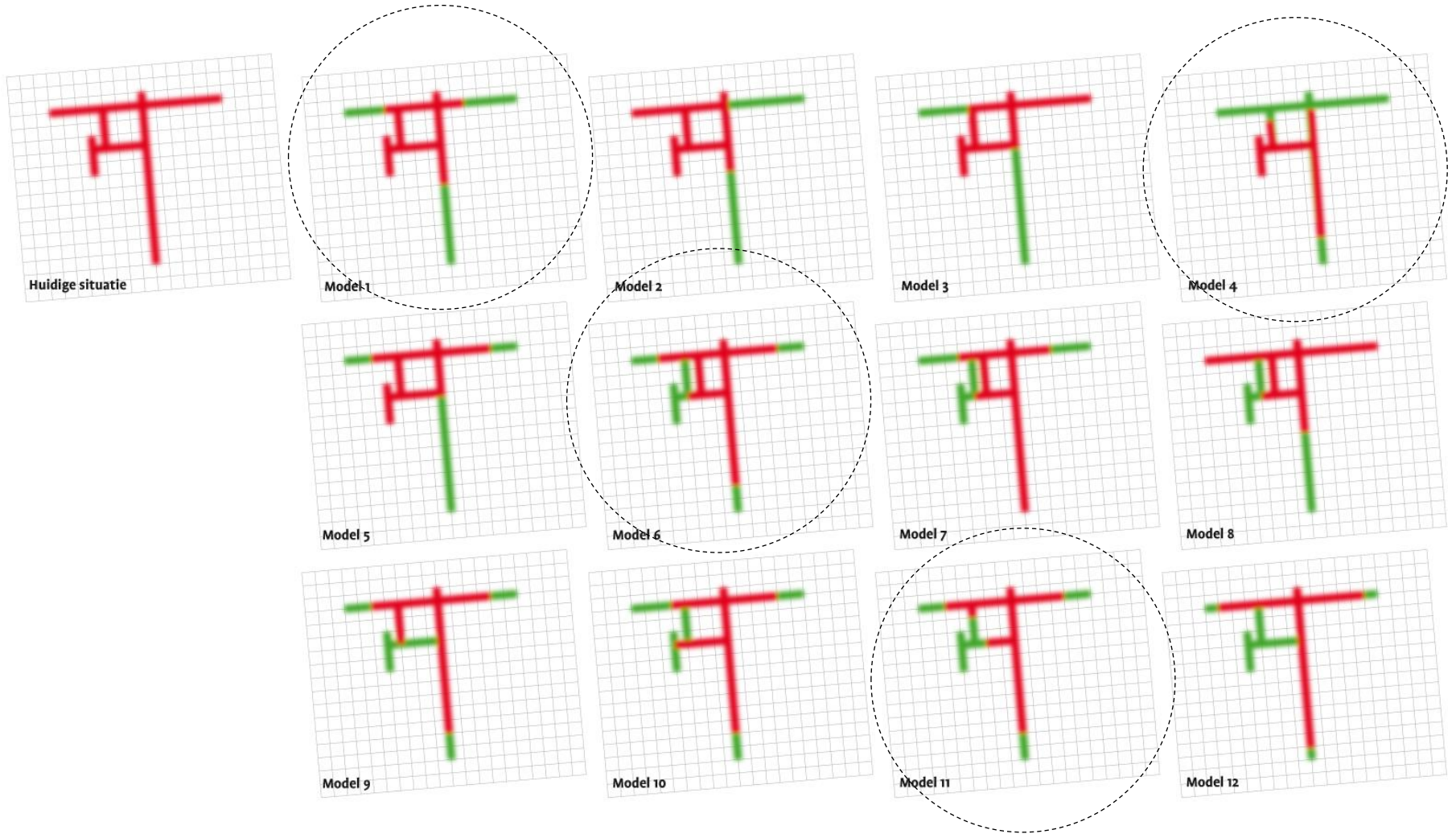


Analyse deelgebieden



	Raadhuisplein Markt	Stationsstraat Noord	De Els Buiten	Grotestraat Oost	Stationsstraat Zuid	De Els Binnen	Grotestraat West
Historie/identiteit	++	++		++	++		++
Bebouwing	++	+		+	+		+
Publiekstrekking		+	++			+	
Verblijfshoreca	++			+			
Leegstand	++	++	++				
Nabijheid parkeren	+	++	++			++	
Aanloopfunctie	++	++	+	+	++	+	

Waalwijk-centrum 2025



■ Winkelconcentratiegebied
■ Gemengd centrummilieu: wonen, werken, ambachten, ontmoeten

Waalwijk-centrum 2025



MODEL 1

Waalwijk-centrum 2025



Waalwijk-centrum 2025

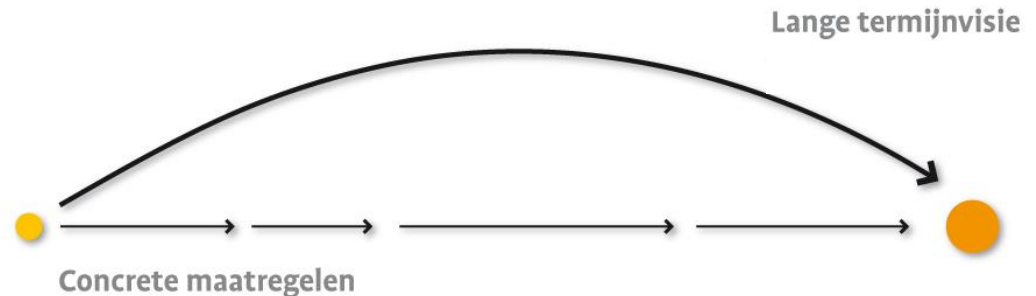


Waalwijk-centrum 2025



Vervolg

- Gewenste ontwikkelingsrichting
- (Financiële) haalbaarheid en wenselijkheid
- Draagvlak
- Korte en lange termijn acties en maatregelen



Stappen	Partijen					Planning
	Projectgroep	Alle stakeholders	Stakeholders deelgebieden	Sleutel partijen	Bestuur gemeente	
Analyses						aug/sept
Discussiebijeenkomst	x					okt
Kick-off		x				okt
Deelbijeenkomsten en gesprekken			x	x		nov/dec
Integratie en uitwerking						dec/jan
Terugkoppeling	x	x			x	jan
Uitwerking centrumvisie						feb/mrt
Terugkoppeling	x	x			x	mrt
Uitwerking maatregelenpakket						apr
Eindpresentatie		x				apr



Kick-off Centrumvisie Waalwijk

19 oktober 2016

·dtNp·