



SAMENVATTING

Gemeente  **Waalwijk**

Derde participatiebijeenkomst Binnenstad Waalwijk en herontwikkeling van het winkelcentrum De Els

Dinsdag 24 juni 2025



Inleiding

Op 24 juni 2025 organiseerde de gemeente de derde participatiebijeenkomst over de herontwikkeling van winkelcentrum De Els in de binnenstad van Waalwijk. Deze avond waren de wethouder, de ontwikkelaar en de architect aanwezig om de laatste stand van zaken te delen en vragen van inwoners te beantwoorden.



Dit verslag geeft een overzicht van wat er besproken werd.

Wat is er aan de hand?

De gemeente is bezig met een grote transformatie van de binnenstad. Het huidige overdekte winkelcentrum De Els maakt daar onderdeel van uit en wordt volledig verbouwd tot traditionele winkelstraten (zonder overkapping). Dit project is al enkele jaren in ontwikkeling en bevindt zich nu in een fase waarin de plannen concreter worden.

Financiering en samenwerking

Het project krijgt stevige financiële steun vanuit de rijksoverheid en de provincie. Ook de gemeente zelf draagt enkele miljoen bij aan dit project. Het programma bestaat uit circa 400 woningen (waaronder ca. 120 sociale woningen t.b.v. de woningbouwcorporatie, drie supermarkten, winkelunits, een parkeergarage en een nieuwe bibliotheek (in de voormalige Jongensschool). Ook heeft de gemeente een 'voorkeursrecht' gevestigd op vastgoed binnen het plangebied waardoor - eigenaren bij voorgenomen verkoop het pand eerst moeten aanbieden aan de gemeente. Op 22 mei jl. heeft de gemeenteraad de grondexploitatie De Els goedgekeurd en kunnen er panden worden aangekocht.

De plannen in grote lijnen

Drie hoofdthema's:

1. Verbinden - Het winkelhart beter verbinden met de rest van het centrum
2. Verblijven - Meer groen en aantrekkelijke plekken om te vertoeven
3. Vermengen - Wonen en winkelen combineren in één gebied

Wat er gaat veranderen

Het huidige overdekte winkelcentrum verdwijnt en wordt vervangen door een openbare winkelstraten. Boven deze nieuwe winkels komen woningen, waardoor wonen en winkelen gecombineerd worden. Er worden drie nieuwe pleinen aangelegd, waaronder



één met de naam "De Loint" - een idee dat voortkomt uit eerdere inwonersinput en genoemd naar een voormalig beekje dat hier ooit stroomde.

Voor het parkeren komt er een nieuwe parkeergarage (ook wel parkeerhub genoemd) die slim wordt ingepakt door woningbouw, zodat deze minder opvalt in het straatbeeld. Daarnaast wordt er een bewaakte fietsenstalling gerealiseerd (o.a. in de parkeergarage) om daarmee meer mensen te stimuleren met de fiets te komen. Naast een parkeergebouw worden er voldoende parkeerplaatsen geclusterd rondom de nieuwbouw.

Het groen krijgt een prominente plek in de nieuwe plannen. In de hele openbare ruimte wordt meer groen toegevoegd om het verblijf aangenamer te maken. Op de daken van de winkels komen groene tuinen (= 2^e maaiveld met waterberging), speciaal hiervoor is dat de provincie hiervoor een extra subsidie beschikbaar heeft gesteld. De meest woningen worden via dit groene 2^e maaiveld ontsloten.

De geplande woontoren blijft onderdeel van de plannen, ondanks de aan- en opmerkingen die inwoners eerder hebben geuit. De gemeenteraad heeft dit zorgvuldig afgewogen en besloten dat Waalwijk in het centrum hoog stedelijk karakter mag krijgen. Dat is ook zo vastgelegd en eerder besloten in het Masterplan Waalwijk Stadcentrum (2022) Centrumvisie Waalwijk (2024).



De woontoren in het Voorlopige Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) is niet lager, maar wel ranker geworden ten opzichte van de vorige schetsplannen/presentatie.

Timing: wanneer gebeurt wat?

Plannen moeten nog verder uitgewerkt worden. We houden deze globale planning aan:

- Eind 2025: Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) vaststellen
- 2026: Ruimtelijke procedure doorlopen
- 2027: hopelijk de eerste stappen - begin met slopen van delen van het overdekte winkelcentrum
- Fasering: Het project wordt in delen uitgevoerd over meerdere jaren
- 6-7 jaar: Totale realisatietijd vanaf start 2026.
- Speciale ontwikkeling: het Schoolkwartier (fase 1, ontwikkelaar Sanders start).

De voormalige jongensschool wordt een bibliotheek en de eerste werkzaamheden starten (locatie HEMA) hier mogelijk al binnen één jaar.

Zorgen en vragen van inwoners

Ondernemers in het winkelcentrum

Een huurder van een zaak in het huidige winkelcentrum uitte zorgen over de slechte communicatie tussen hem en de betrokken partijen. Hij heeft nog vrij recent flink geïnvesteerd in zijn nieuwe locatie, maar maakt zich zorgen dat hij door het



voorkeursrecht geen recht meer heeft op zaken die wel in zijn huurcontract staan. Ook vreest hij dat hij zijn zaak open moet houden terwijl er aan de andere kant gesloopt wordt, waardoor bezoekers wegblijven van zijn terras. Zijn lunchroom is juist afhankelijk van de bezoekers in het overdekte winkelcentrum.



De ontwikkelaar legt uit dat er gesprekken zijn gevoerd met alle pandeigenaren. De ontwikkelaar mag vaak alleen met pandeigenaren praten. Pandeigenaren moeten dan zelf het gesprek aangaan met hun huurders. Zonder toestemming van de pandeigenaar kan de ontwikkelaar niet direct met huurders communiceren. Het advies is om hierover de dialoog aan te gaan met de pandeigenaar.

De wethouder erkende dat het voorkeursrecht een zwaar instrument is, maar dat dit nodig was om meer regie te krijgen over de ontwikkeling. De gemeente heeft dit besluit direct gecommuniceerd met alle pandeigenaren. Op korte termijn worden de transacties afgerond. Daarna kan de gemeente en/of de ontwikkelaar gaan communiceren met huurders van de aangekochte panden. De gemeente hecht er waarde aan om lokale ondernemers ook een plek te bieden in de nieuwe Els.

Verkeer en parkeren

Aanwezigen maakten zich zorgen over de toenemende verkeersdruk, mogelijke parkeeroverlast en de impact van bouwverkeer tijdens de realisatie. Er werd specifiek gevraagd naar de verkeersintensiteit van belangrijke straten (waaronder de Mr. Van Coothstraat) en of bepaalde over-/doorsteken (bv naar het wandepark) niet beter weggelaten konden worden voor de verkeersveiligheid.

De wethouder reageerde dat de gemeente dit gaat onderzoeken en gaat bekijken om bepaalde straten wellicht niet als doorgaande straat in te richten. Er wordt gewerkt aan een verkeerscirculatieplan, waarbij ook wordt gekeken naar andere routes voor laden en lossen. De groenverbinding naar het wandelpark ziet de gemeente als een kwaliteitsverbetering, maar ze hebben nog geen definitieve oplossing voor alle verkeersvraagstukken.

Groen en leefbaarheid

Een eigenaar van een appartement boven een winkel aan de Stationsstraat merkte op dat anderhalf jaar geleden op zijn locatie een parkje zou komen, maar dat dit nu vervangen is door een woningbouw. Hij pleitte voor meer groen in de plannen.

De architect verklaarde dat de eerdere doorsteek die was bedacht niet mogelijk bleek, waardoor een alternatief plan getekend moest worden. In de uitwerkingen van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan (SOSP) naar voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) is dit verwerkt. Ook voor de uitwerkingen naar een definitief stedenbouwkundig plan (DOSP) zullen zaken nog worden verfijnd/aangepast.



Hoe verder?

- Begin 2026: Volgende participatiebijeenkomst
- De plannen worden verder uitgewerkt
- Contact met de gemeente blijft mogelijk

Wat betekent dit voor inwoners?

De plannen brengen verschillende voordelen met zich mee voor de inwoners van de gemeente. Er komen meer woningen in het centrum, waaronder een aanzienlijk deel betaalbare woningen, wat de woningschaarste kan helpen verlichten. Het centrum wordt levendiger, ook na winkeltijden, doordat wonen en winkelen gecombineerd worden. Het compactere winkelaanbod maakt het gemakkelijker om verschillende zaken te bezoeken, en er komt meer groen en er worden ontmoetingsplekken gecreëerd waar mensen kunnen verblijven.



Tegelijkertijd brengt het project ook uitdagingen met zich mee. Gedurende meerdere jaren zal er bouwoverlast zijn, wat het dagelijks leven kan beïnvloeden. Er kan tijdelijk verkeersdruk ontstaan tijdens de ontwikkelingsfase, en voor huidige ondernemers in het winkelcentrum bestaat er onduidelijkheid over hun toekomst. Daarnaast kunnen niet alle wensen van inwoners worden meegenomen in de plannen, wat betekent dat sommige mensen teleurgesteld kunnen zijn over bepaalde keuzes.

Belangrijke opmerking

Het project bevindt zich nog in de ontwikkelingsfase. Veel details moeten nog worden uitgewerkt, zoals de exacte architectuur (beeldkwaliteit), welke winkels er komen (branchering) en hoe de bouwfaserings precies gaat verlopen. Ondernemers en inwoners worden uitgenodigd om betrokken te blijven bij het proces via toekomstige participatiebijeenkomsten.

Tot slot

Deze derde participatiebijeenkomst laat zien dat de plannen voor dit belangrijke deel van de binnenstad (De Elzen) steeds concreter worden. Na jaren van voorbereidingen en financiële afspraken, gaat nu ook het ruimtelijke aspect uitgewerkt worden. De inbreng van ondernemers en inwoners wordt serieus afgewogen en, indien mogelijk, meegenomen. Echter niet alle wensen/verzoeken kunnen/zullen worden ingewilligd.

Voor ondernemers en inwoners die vragen hebben of meer informatie willen, is contact mogelijk met de gemeente. De presentatie van deze avond wordt achteraf beschikbaar gesteld en is te vinden op de gemeentelijke website.



Het is duidelijk dat dit project De Els een grote impact zal hebben op het centrum van Waalwijk. De komende jaren zullen in het teken staan van ontwikkeling en verandering. Door de participatie van ondernemers en inwoners hoopt de gemeente tot een resultaat te komen dat breed gedragen wordt en bijdraagt aan een levendige, groene en aantrekkelijke binnenstad voor de toekomst.

Dank voor jullie aanwezigheid (ca. 50 belangstellenden) en inbreng.
De Cambreur (horeca) bedankt voor jullie gastvrijheid en catering.

Volgende bijeenkomst: Begin 2026

Contact: Via de gemeente voor vragen en opmerkingen