

Inhoud

1. Inleiding

- Opdracht en doel
- Aanpak en opbouw
- Beleidsmatige context
- Leeswijzer en proces
- Huidige situatie Waalwijk centrum

2. Gebiedsprofielen

- 1 Raadhuisplein-Markt
- 2 Grotestraat West
- 3 Grotestraat Oost
- 4 Stationsstraat Noord
- 5 Stationsstraat Zuid
- 6 De Els buiten
- 7 De Els binnen



Opdracht en doel

De gebiedsprofielen als werkkader

In het kader van de realisatie van het meerjarenplan heeft Vierders in 3-06-2021 voor Centrum Management Waalwijk centrum gebiedsprofielen opgesteld. In dit voorliggende document worden deze gebiedsprofielen geactualiseerd, gepresenteerd en lichten we toe wat de bedoeling er van is, hoe ze tot stand zijn gekomen, wat ze betekenen en vooral, hoe deze de basis vormen voor de vervolgstappen in de ontwikkeling van Waalwijk van de komende tijd.

Waarom gebiedsprofielen?

Vierders zet het instrument gebiedsprofielen in om, samen met vastgoedeigenaren en ondernemers in centrumgebieden richting en toekomstperspectief te geven. Waar zitten de kansen per gebied. Dit tegen de achtergrond van gewijzigde marktomstandigheden op het gebied van retail en horeca, welke ontwikkelingen leiden tot verminderde vraag naar retailmeters. Een meer compact centrum is nodig om richting consument een aantrekkelijk aangesloten gebied te realiseren.

Een compacter centrum is nog niet direct een vitaal centrum. Voor het daadwerkelijk realiseren van een compacter centrum zijn immers investeringen door ondernemers en pandeigenaren nodig. Voor het realiseren van een vitaal centrum, is meer actiegerichte samenwerking tussen betrokkenen van belang. Met inzet van onze gebiedsprofielen helpen we ondernemers en pandeigenaren om per deelgebied gezamenlijk gelijkgericht te werken aan het realiseren van het "gezamenlijk eigen belang".

Specifiek in Waalwijk zetten we de profielen in als basis voor een goede en op elkaar afgestemde branchering van zowel de nieuwe Els als de bestaande winkelstraten.

Daarvoor vormen de in dit document gepresenteerde profielen een eerste aanzet, waarvan het de bedoeling is deze samen met de sturgroep, centrum management, pandeigenaren, ondernemers en met ondersteuning vanuit de gemeente, verder vorm en inhoud te geven. Vierders heeft voor het gehele proces om te komen tot daadwerkelijke realisatie van het geschetste toekomstbeeld richting sturgroep een voorstel gedaan, met daarin verschillende stappen en afstem momenten.

Dit document met de daarin opgenomen profielen, kent daarmee het karakter van een werkdocument, waarmee we samen met betrokkenen in de gebieden aan de slag gaan. De profielen vormen een aanzet voor het gesprek; de richting is gegeven, voor de daadwerkelijke realisatie is actieve medewerking van genoemde partijen nodig. Deze gesprekken kunnen leiden tot aanpassingen en verbeteringen van het werkdocument, net als dat het geval zal zijn voor de dynamiek van de komende periode, waarin De Els gerealiseerd gaat worden. Het werkdocument beoogt de samenwerking van de verschillende partijen richting een samenhangend en krachtig nieuw centrum van Waalwijk te ondersteunen.



Aanpak en opbouw

Bij het opstellen van de gebiedsprofielen hebben we in eerste instantie gefocust op de beleving van de bezoeker van de binnenstad van Waalwijk; de eigen inwoner, de bezoeker uit de regio. Daarbij hebben wij het huidige (winkel-horeca-leisure) aanbod beoordeeld vanuit het perspectief van deze bezoeker en hebben we de sterke elementen per deelgebied in beeld gebracht. Vanzelfsprekend hebben we de concrete plannen voor realisatie van de Nieuwe Els daarin betrokken.

Vervolgens hebben we gekeken waar de kansen liggen in het versterken van de kracht van elk deelgebied. Dit leidt tot een keuze voor een gedragen toekomstperspectief per deelgebied, welke richting geeft voor investeringen van pandeigenaren. Daarbij is de gedachte dat het ontbreken van een duidelijk perspectief voor een deelgebied investeringen risicovol maken en dus, omgekeerd, het hebben van een gezamenlijk omarmd toekomstperspectief (bv wonen voor starters) investeringen door individuele pandeigenaren kansrijker maakt (het “gezamenlijk eigen belang”).

In winkelgebieden is het van belang dat ondernemers in deze gebieden samen werken aan het nog beter bedienen van de eigen doelgroep(en). Een zo goed mogelijk op de doelgroep(en) gerichte samenstelling van het aanbod (onderling versterkend) maakt dat de som van het geheel groter is dan die van de individuele winkels (synergie). In de gebiedsprofielen geven wij, op basis van ons onderzoek, een eerste aanzet voor de meest kansrijke samenstelling per deelgebied.

Het geschetste perspectief van het gebiedsprofiel kan vervolgens ook een kapstok bieden voor verdiepende gesprekken tussen en met ondernemers in de eigen straat. Welke type klanten bezoeken onze winkels, zitten daar ook potentiële klanten voor mij bij, kunnen we daar gezamenlijke acties op ontwikkelen, welke producten verkopen goed en welke minder etc.. Een goed op de doelgroep(en) samengestelde mix van aanbod alleen is in onze ogen niet meer voldoende om als winkelgebied (en als individuele ondernemer daarbinnen), in een concurrerende omgeving, succesvol te blijven. Daar is meer samenwerken belangrijk voor.

Ondernemers en pandeigenaren samen kunnen, op basis van het gedeelde profiel voor hun deelgebied, samenwerken bij het aantrekken van bijpassende retail- en horecaformules. In de gebiedsprofielen heeft Vierders hiervoor een aanzet gemaakt, gebaseerd op een peer-group vergelijking. Hoe dit proces gestructureerd en gecoördineerd aan te pakken, gegeven de aanstaande realisatie van de Nieuwe Els, op basis van deze profielen, belichten we op een later moment.

Deze gezamenlijke aanpak helpt ook bij het bepalen van de meest kansrijke invullingen voor gebieden waar de retailfunctie geen toekomst meer heeft; welke andere segmenten bieden de beste kansen, als aanvulling op het totale binnenstadsprogramma, waar naast retail, horeca en leisure, ook cultuur, dienstverlening, ambachten, onderwijs en wonen hun logische plek hebben. In de profielen doen we hiervoor een eerste aanzet; samen met betrokken pandeigenaren, ondernemers en in voorkomende gevallen ook bewoners, zal dit een verdere concretisering moeten krijgen.



Aanpak en opbouw

Per deelgebied is er gekeken naar de kansen voor detailhandel, horeca, leisure, diensten en wonen. Er zijn in totaal 7 deelgebieden onderscheiden. Elk gebied is geanalyseerd op:

- Identiteit en uitstraling
- Peer group
- Passanten aantallen/ druktebeeld
- Branchering/ branchemix
- Locatie segmentatie
- Woonfuncties

Vanuit de huidige analyse van de situatie wordt bij elk deelgebied specifiek gekeken naar kansen in aanbod, identiteit, uitstraling, product aanbod en klantgroep, aangevuld met kansen voor aanvullend cq vervangend programma (niet-retail of horeca).



Aanpak en opbouw

Methodiek Peer Group analyse

Vanuit de perceptie van de consument wordt het bestaande retailer, leisure en horeca aanbod geanalyseerd op:

- Identiteit en uitstraling;
- Fun shoppend en convenience karakter;
- Prijs perceptie;
- Product aanbod;
- Klantgroepen.

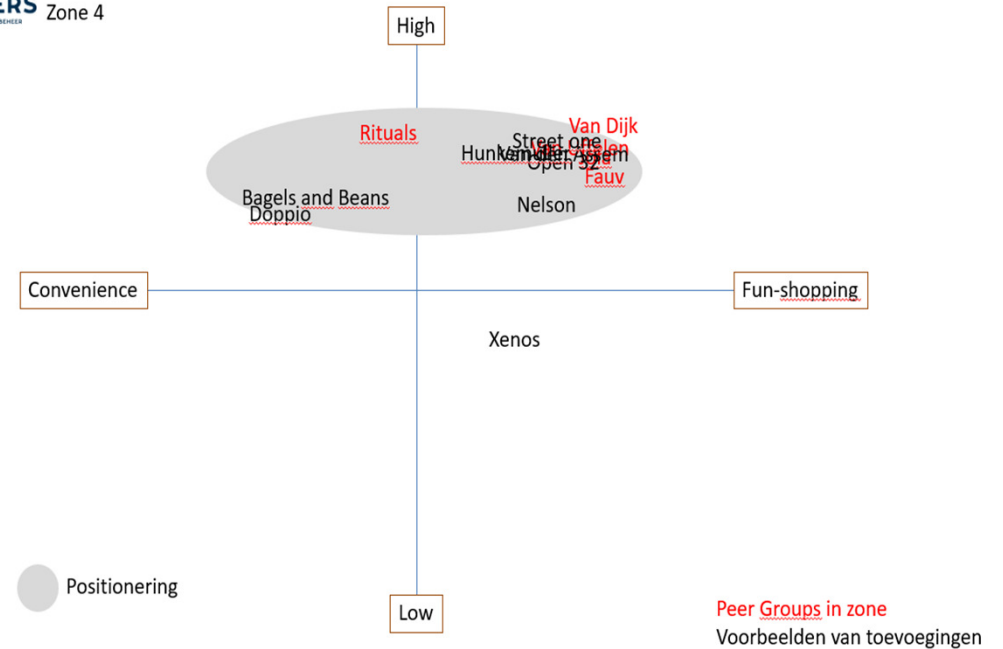
Op basis van deze analyse wordt het bestaande aanbod verwerkt in de positionering assen Convenience/ Funshopping en High en Low.

Er ontstaat een positionering en sfeer beeld van het (deel) gebied. Op basis van deze positionering wordt gekeken welke nog niet aanwezige retailers en horeca zouden kunnen passen en of een stretch op de assen wenselijk is.

Noot:

Deze analyse dient voor een discussie.

Geselecteerde peer group retailers, leisure en horeca m.b.t. hun positie op de assen kunnen... .ndividueel iets afwijken. Het gaat om een totaal beeld van sfeer en kansen. Retailers en horeca die zouden kunnen passen zijn op basis van aanwezigheid en positionering geselecteerd. De daadwerkelijke invulling kan anders worden.



Leeswijzer & proces

Dit document heeft de vorm van een presentatie, met vooral veel beeld en relatief weinig tekst, passend bij het karakter van een werkdocument. Tijdens het vervolgproces, zoals afgestemd met de stuurgroep, wordt deze presentatie als basis gebruikt en verder toegelicht. Werkende weg zal het profiel aldus steeds meer concrete vorm en inhoud krijgen en waar nodig worden bijgesteld en/of aangescherpt, in samenwerking en in uitvoering met de partners in de deelgebieden.

In dit document zijn de toelichtingen beperkt in omvang. Het werkdocument zal in deze vorm in de loop van 2024 breder met de diverse betrokkenen worden gedeeld en besproken. Dit heeft als doel feedback op te halen en als eerste stap voordat concreet invulling wordt gegeven aan de uitvoering daarvan, waarover wij op een later moment concrete adviezen zullen geven.

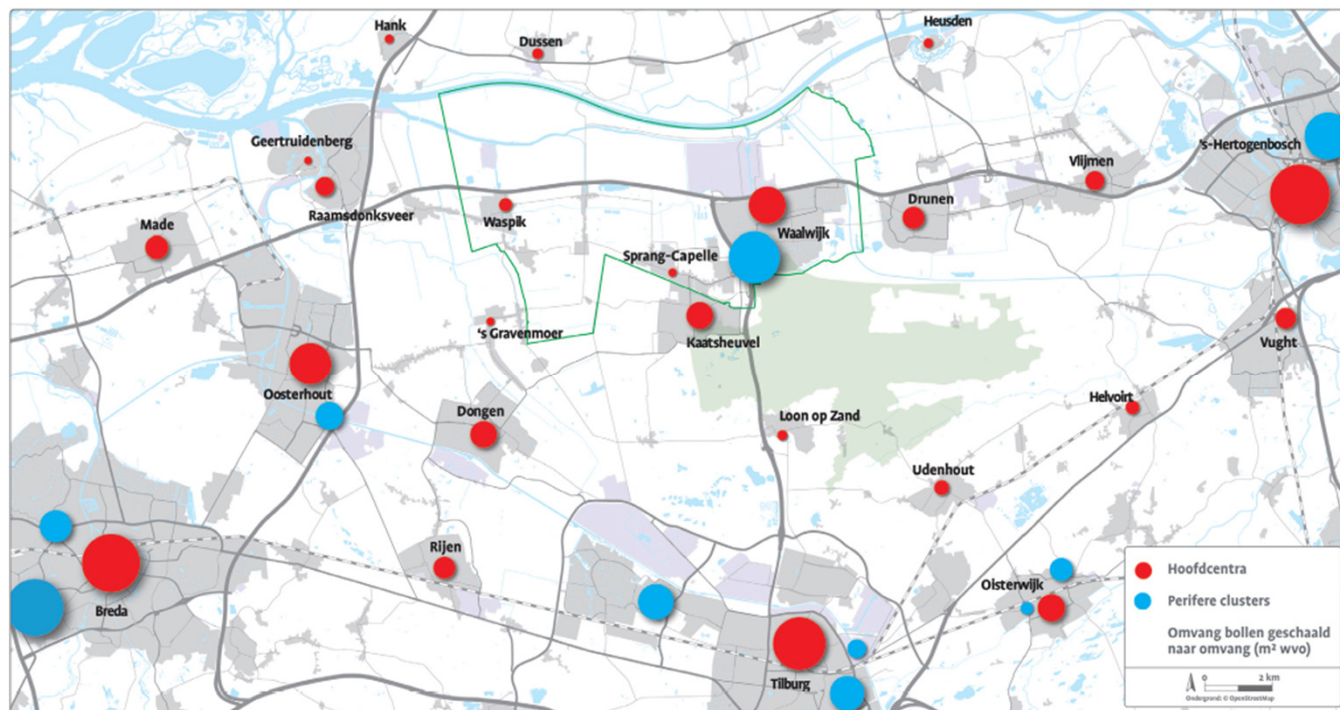
Voor wat betreft de deelgebieden is aangesloten bij de in 2017 reeds gedefinieerde gebieden (dtnp). In de kaartjes bij de diverse deelgebieden is de getekende cirkel indicatief en vormt geen exacte grens of afbakening. Het winkelrondje uit het rapport van dtnp (zie kaartje bij sheet 13) is ook in de nieuwe plannen beoogd. De uitwerking in de deelgebieden sluit daarbij aan.



Uitzoomen op Waalwijk centrum

Krachtenveld rondom Waalwijk Centrum

Deze kaart toont de krachtige concentratie van winkelgebieden in de directe omgeving van Waalwijk Centrum.



Bron: DTNP 2020

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



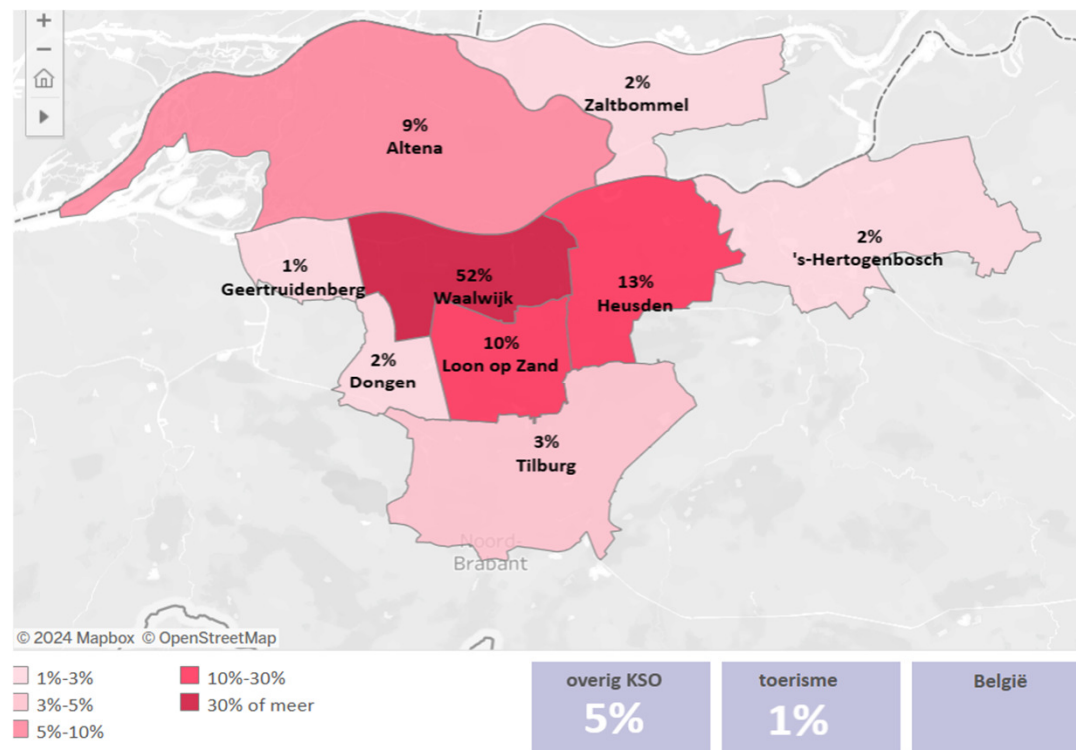
Uitzoomen op Waalwijk centrum

Waar komt de consument vandaan

Deze kaart toont de gemeenten waar de consument voor recreatieve artikelen vandaan komt.

Recreatieve artikelen zijn:

- Mode
- Media en Hobby
- Sport en Spel
- Huishoudelijk



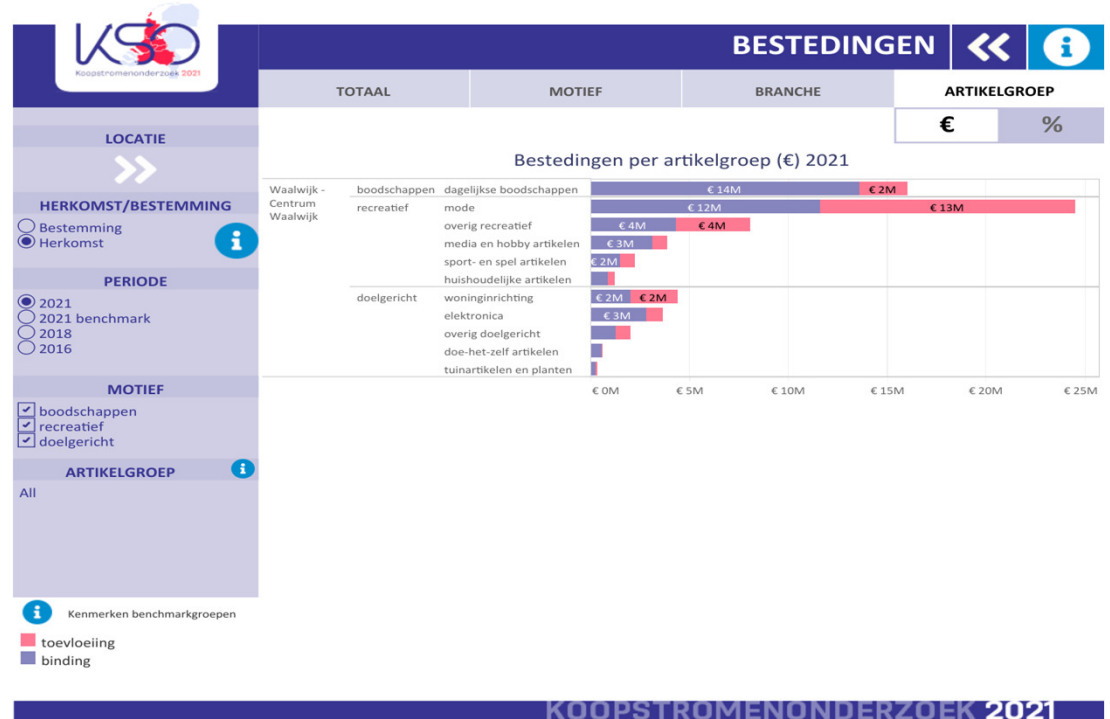
Bron: KSO 2021



Uitzoomen op Waalwijk centrum

De bestedingen in Waalwijk centrum

Deze kaart toont de bestedingen van Waalwijk Centrum.



Bron: KSO 2021



Uitzoomen op Waalwijk centrum

De bestedingen in Waalwijk centrum

Deze kaart toont de benchmark bestedingen t.o.v. van Waalwijk Centrum



Bron: KSO 2021



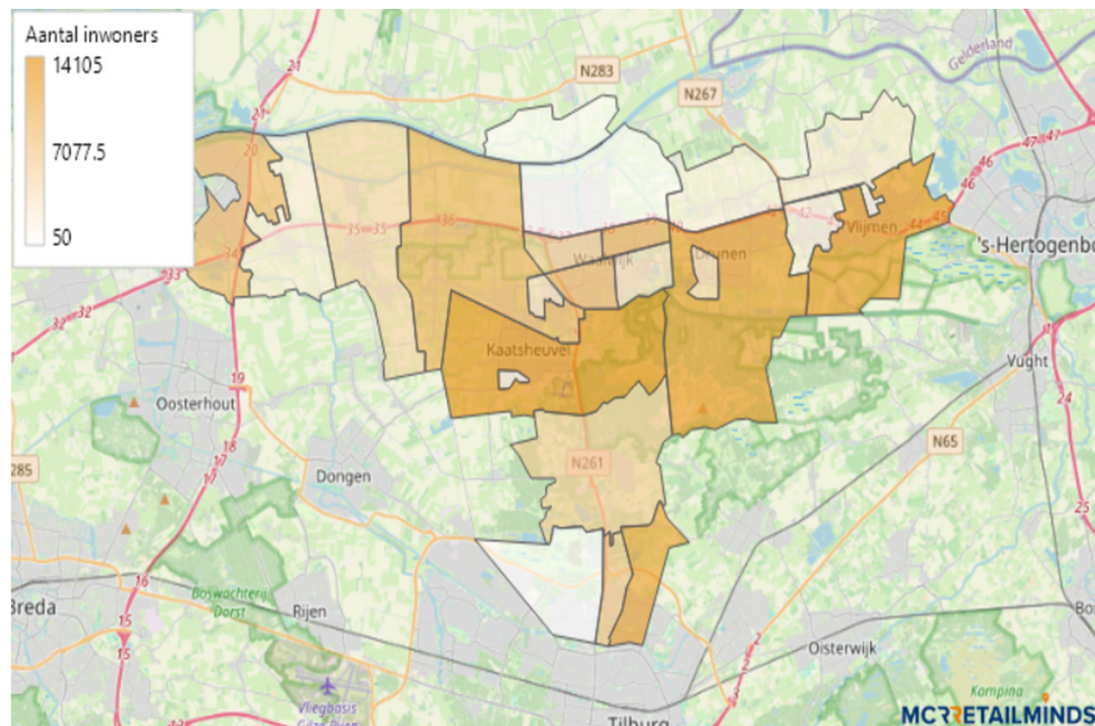
Uitzoomen op Waalwijk centrum

Het verzorgingsgebied van Waalwijk centrum

Deze kaart toont het verzorgingsgebied van Waalwijk centrum (postcode 5141), op maximaal 15 minuten reistijd met de auto. Conclusie: Met 144.000 inwoners voldoende bezoeker potentieel.

De directe omgeving van Waalwijk Centrum met o.a. De Efteling, Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen, campings, vakantieparken heeft voldoende potentie om bezoekers naar de binnenstad te trekken. Het KSO onderzoek (2021) laat zien dat een extra €1,2 mln. bestedingen vloeien uit toerisme naar de binnenstad van Waalwijk.

Een samenhangende en krachtige invulling van het centrum van Waalwijk, op basis van de in dit document beschreven profielen, is nodig om dit potentieel optimaal aan Waalwijk te binden en te laten toevloeien. Dit is geen vanzelfsprekendheid, gegeven de geschetste omgeving met concurrerende gebieden (sheet 7).



Bron: Retailminds

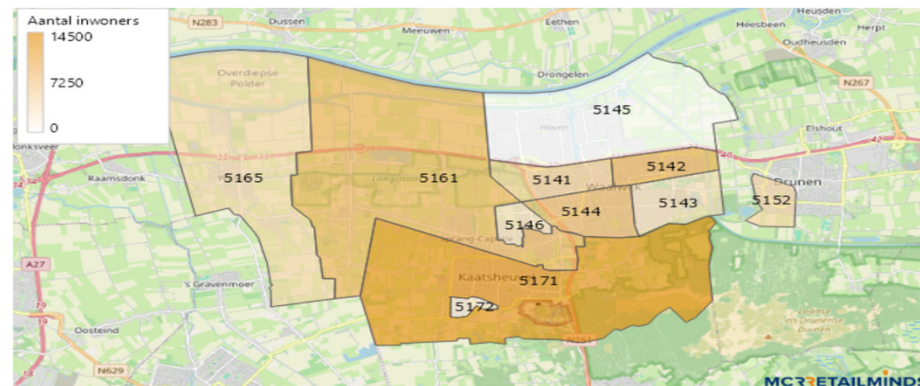
Kaart: Aantal inwoners en huishoudens



Uitzoomen op Waalwijk centrum

Het verzorgingsgebied van Waalwijk centrum

Deze kaart toont het verzorgingsgebied van Waalwijk centrum (postcode 5141), op maximaal 11 minuten reistijd met de auto. Met meer dan 72.000 inwoners voldoende *frequent* bezoeker potentieel.



Postcode	Postcodenaam	Aantal inwoners	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Aantal huishoudens	Gemiddelde grootte huishoudens	
5141	Besouwen	6.555	3.260	3.300	3.415	1,92	✓
5142	Baardwijk - Laageinde	9.945	4.900	5.045	4.770	2,08	✓
5143	Baardwijk - Bloemenoord / Groenewoud	4.395	2.245	2.145	1.965	2,24	✓
5144	Zanddonk	9.255	4.670	4.585	4.095	2,26	✓
5145	Buitenpolders	305	195	110	255	1,20	✓
5146	Landgoed Driessen	4.370	2.145	2.220	1.815	2,41	✓
5152	Drunen Zuid-West	5.400	2.635	2.765	2.415	2,24	✓
5161	Sprang-Capelle	9.935	4.945	4.990	4.315	2,30	✓
5165	Waspik	5.195	2.630	2.560	2.185	2,38	✓
5171	Kaatsheuvel e.o.	14.105	6.990	7.120	6.145	2,30	✓
5172	Kaatsheuvel	2.835	1.415	1.420	1.205	2,35	✓
Totaal		72.295	36.030	36.260	32.580	2,22	
Landelijk		17.790.470	8.839.550	8.950.925	8.261.960	2,15	

Bron: Retailminds

Tabel: Aantal inwoners en huishoudens



Inzoomen op Waalwijk centrum

Retailvisie

Deze kaart toont de centrumvisie 2017 en addendum 2020

De in dit kaartje beschreven oranje/gele gebieden (woon en werkmilieu) worden in deze profielen niet beschreven.



Bron: DTNP centrumvisie 2017 en addendum 2020



Inzoomen op Waalwijk centrum

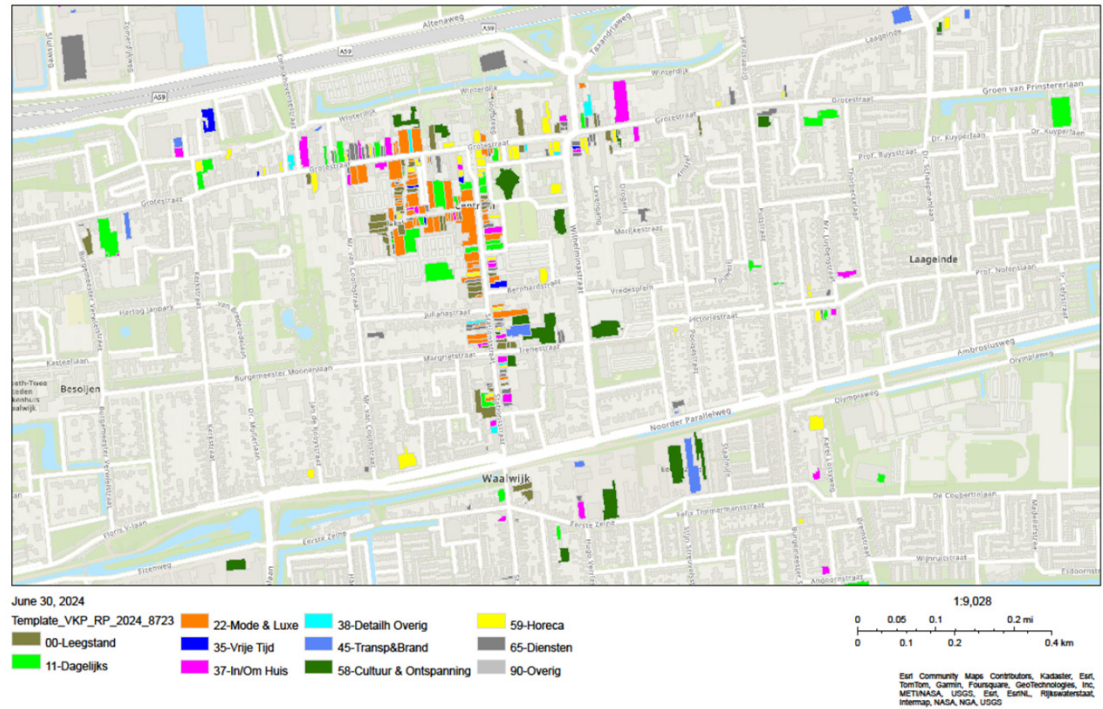
Branchering binnenstad

Dit kaartje toont de huidige branchering in de binnenstad.

Zichtbaar is het opvallend hoge aanbod Mode & Luxe in Stationsstraat Noord, Maar ook in een deel van Grotestraat West.

71,6% van de aanbieders zijn zelfstandig met hun eigen klantengroep en marktdynamiek

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



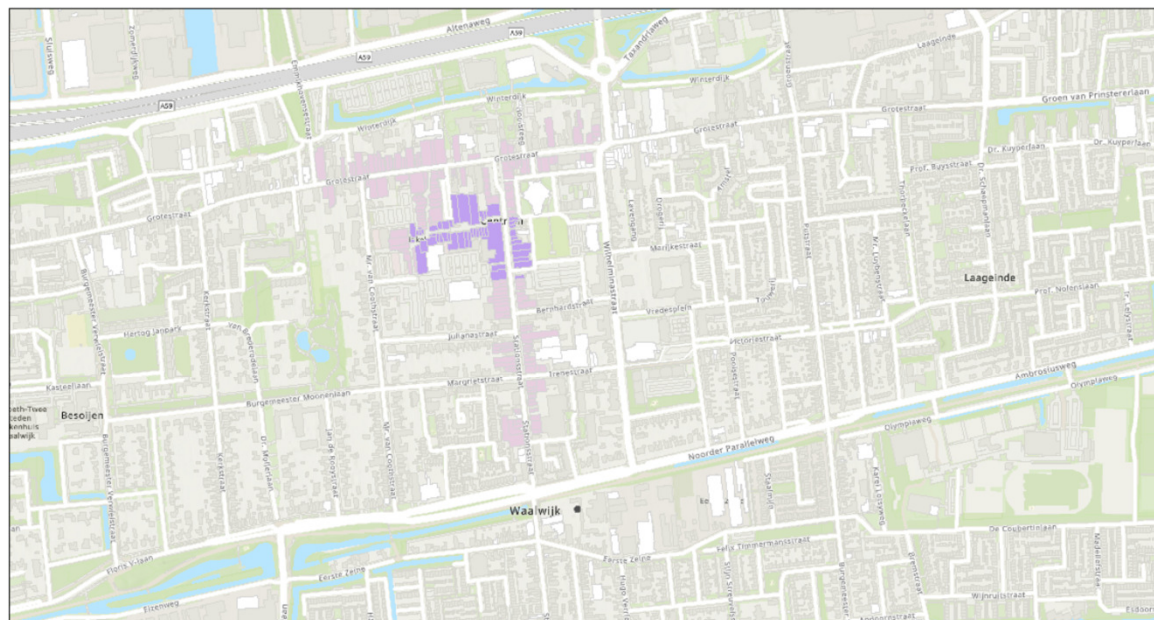
Inzoomen op Waalwijk centrum

Drukbeeld Waalwijk binnenstad

Dit kaartje toont het huidige drukte beeld in de binnenstad.

Drukste gebieden; Stationsstraat Noord en de Els

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



June 30, 2024
Template_VKP_RP_2024_8723
0 ≤ PASSANT < 5000
5000 ≤ PASSANT < 10000
nvt

1:9,028
0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.1 0.2 0.4 km

Esri Community Maps Contributors, Kadaster, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnology, Inc, METN/ASA, USGS, Esri, EsriNL, Rijkswaterstaat, Intermap, NASA, NOAA, USGS

Locatus Online
©Locatus

N.v.t.-geen data/telling beschikbaar



Inzoomen op Waalwijk centrum

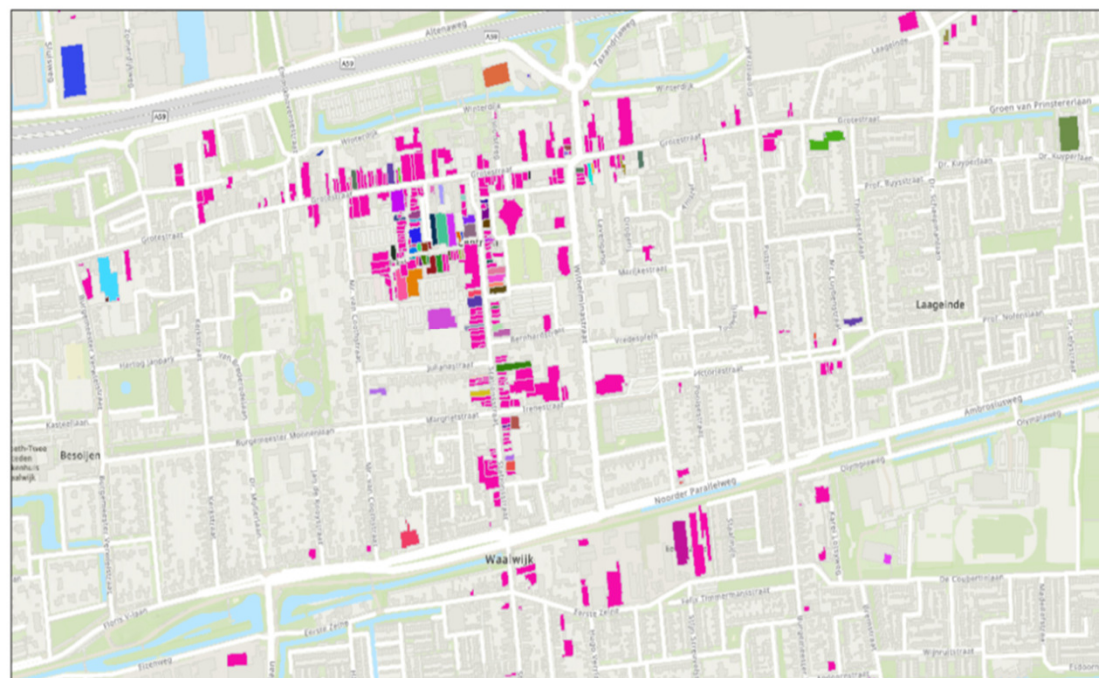
Aantal zelfstandigen Waalwijk Centrum

Met 71,6% heeft Waalwijk centrum een hoog percentage zelfstandigen.

De gebieden waar wij aangeven de zelfstandig ondernemer dynamiek te koesteren, hebben o.a. de volgende kenmerken:

- het aantal beschikbare BVO (bruto vloer oppervlakte) en VVO (verkoopvloer oppervlakte) in m2 (relatief kleinere winkels);
- vaak boetiek achtige invullingen en bijbehorende omzetten;
- specifieke klanten groepen met vaak een doelgerichte focus;
- ondernemers op leeftijd die mogelijk willen stoppen en relatief veel starters (kraamkamer).

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum

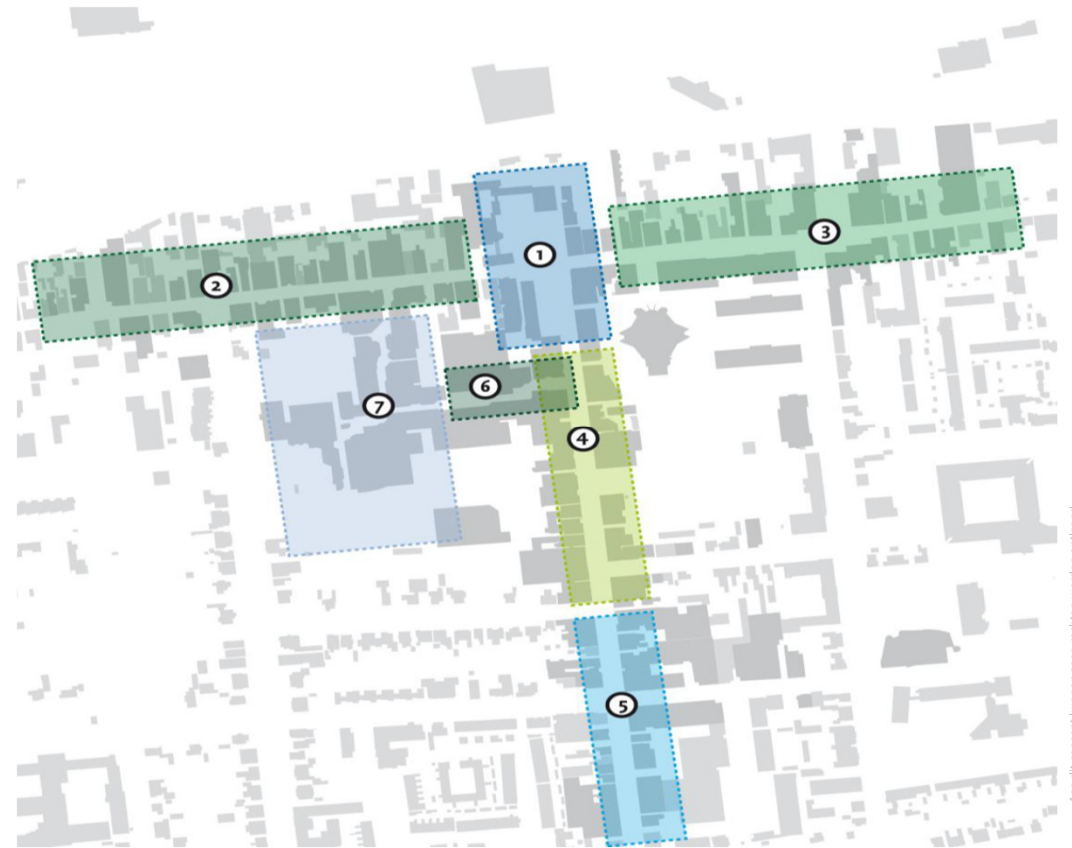


De gebiedsprofielen



Gebiedsprofielen:

Er zijn eerder 7 deelgebieden gedefinieerd



Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend



Deelgebied 1 – Raadhuisplein-Markt

A1-A2 typering horeca gebied
Passanten <5.000 per dag

Raadhuisplein is met haar monumentale raadhuis en schoenenmuseum een centraal plein.

Eerste aanzet Visie

Koesteren zelfstandig ondernemers

Branche mix; Aanbod goed bekijken en wat meer stretchen naar meer landelijk ketens die aantrekkelijk zijn voor families en jongeren in een wat meer Urban-Vibrant style . Stimuleren “lokaal” ambacht in schoenen en leer, antiek, cadeau, boutique, boutique hotel-Bed and Breakfast.

Voorbeelden van toevoegingen aan de retail-horeca mix (voorbeeld zijn gebaseerd op sfeer en positionering. Daadwerkelijke invulling kan anders worden)

Formules zoals de Beren, La Cubanita en Loetje
Samenwerking zoeken met bijvoorbeeld schoenen inkoopcombinaties

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021

1:9,028
0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.1 0.2 0.4 km
Kadaster, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, Intermap, iSGS, METNUSA

Locatus Online
©Locatus

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend



Deelgebied 1 –Voorbeeld Urban Vibrant sfeer

Urban Vibrant sfeer



Deelgebied 2 – Grotestraat West

Kenmerken:

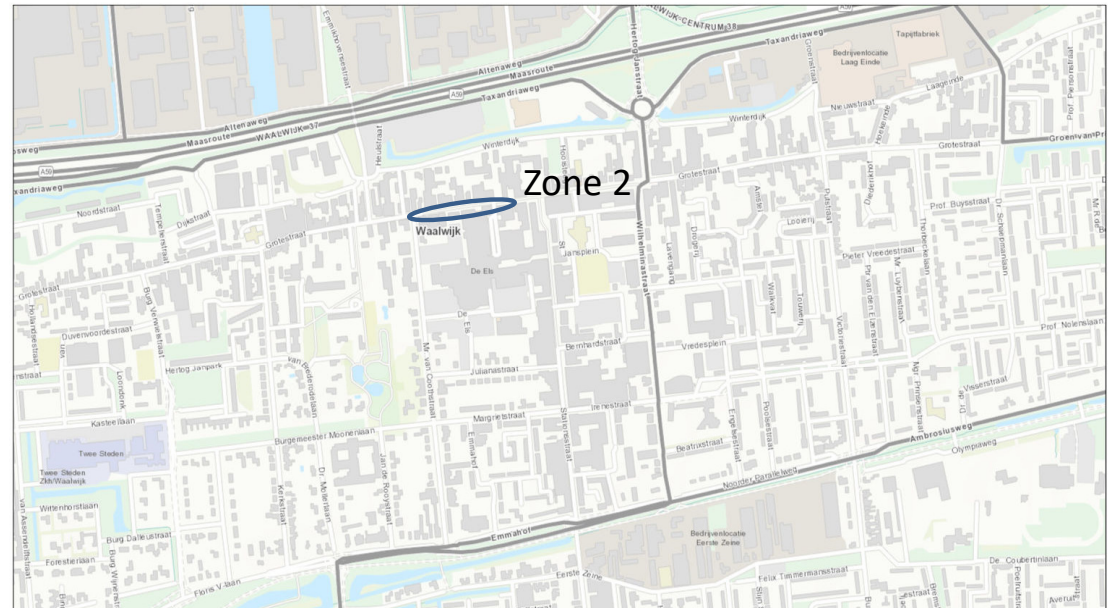
B1-B2 typering winkelgebied
Passanten <5.000 per dag

Eerste aanzet Visie

Koesteren zelfstandig ondernemers

- A) In het deelgebied tussen Raadhuisplein-Markt en de nieuwe ingang plannen van de Els is het belangrijk dat dit deelgebied een branchering krijgt die aansluit op het beoogde en belangrijke winkelrondje. Branche mix; Combinatie van landelijke” multibrandstores mode, versterken op tijdloze mode/leisure, elegantie, “lokaal” ambacht, boutique en convenience-dagelijks. Voorbeelden van toevoegingen aan de retail-horeca mix: Open 32 NEW YORKER en Amac (voorbeelden zijn gebaseerd op sfeer en positionering. Daadwerkelijke invulling kan anders worden)
- B) In het deelgebied nieuwe ingang van de Els tot aan de Mr. Van Coothstraat; Koesteren zelfstandig ondernemers Branche mix; Aanbod goed bekijken en wat meer stretchen naar meer “lokaal” ambacht, boutique en convience-dagelijks. Mooie plek voor starters en beginnende ondernemers. Voorbeelden van toevoegingen aan de retail-horeca mix ; Nieuwe formule Kwalitaria, Shushi point, Hubo (voorbeelden zijn gebaseerd op sfeer en positionering. Daadwerkelijke invulling kan anders worden)

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021

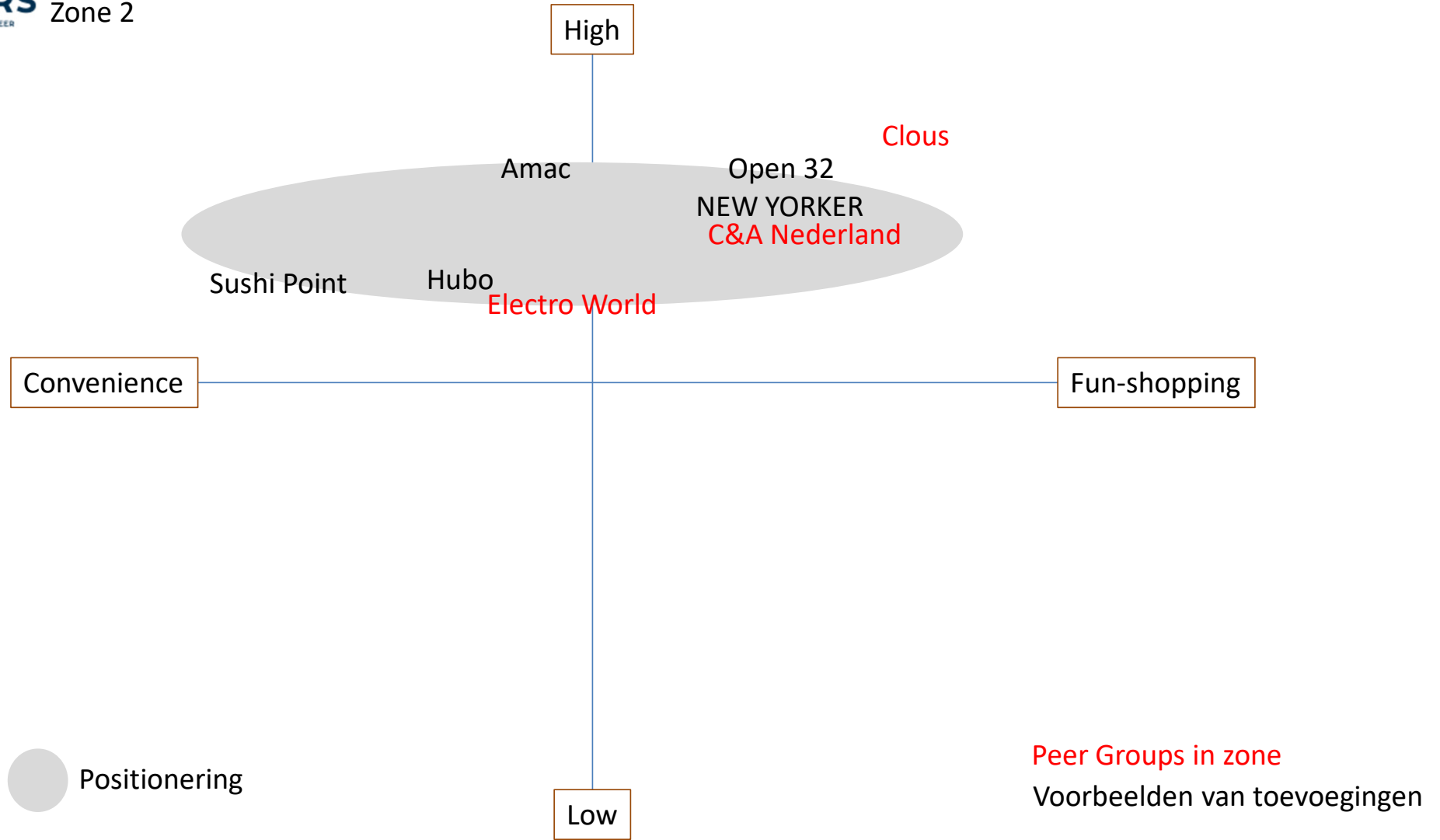
0 0.05 0.1 0.2 0.4 km
0 0.1 0.2 0.4 mi

Kadaster, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, Intermap, USGS, MET/NASA

Locatus Online
©Locatus

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend





Deelgebied 3 – Grotestraat Oost

Kenmerken:

B1-B2 typering winkelgebied

Passanten <5.000 per dag

Relatief veel leegstand. Aanloopstraat richting centrum

Eerste aanzet Visie

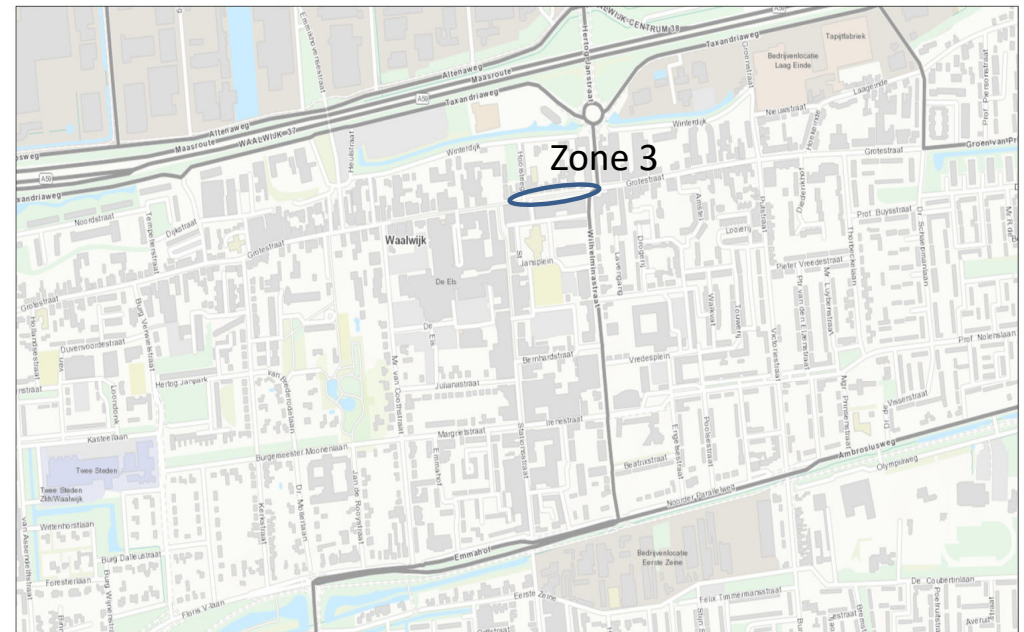
Dit aanloopgebied dat ligt tussen de Wilhelminastraat en het Raadhuisplein typeert zich als overgangsgebied tussen het centrum en het woongebied. de zone steeds wordt steeds kleiner, gegeven het transformeren naar wonen vanaf de rotonde.

Gemengd centrum milieu en nadruk op centrum wonen. Ongeveer 3.100 m² verdient een andere bestemming (DTNP 2016). Wellicht zelfs een grotere transformatie. Het is een deelgebied waar de consument specifiek naar toe gaat en heeft een mindere trekkracht voor meer passanten gerichte retail-Horeca-dienstverlening.

Koesteren zelfstandig ondernemers

Branche mix; Aanbod goed bekijken en wat meer stretchen naar meer “lokaal” ambacht, boutique en convenience-dagelijks en dienstverlening. Mooie plek voor starters en beginnende ondernemers.

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021

1:9,028
0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.1 0.2 0.4 km
Kastelen, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, Intermap, USGS, METI/NSA

Locally Online
BLOOSIS

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend



Deelgebied 4 – Stationsstraat Noord

A1-A2 typering winkelgebied
 Passanten 5000-10.000 per dag

Eerste aanzet Visie

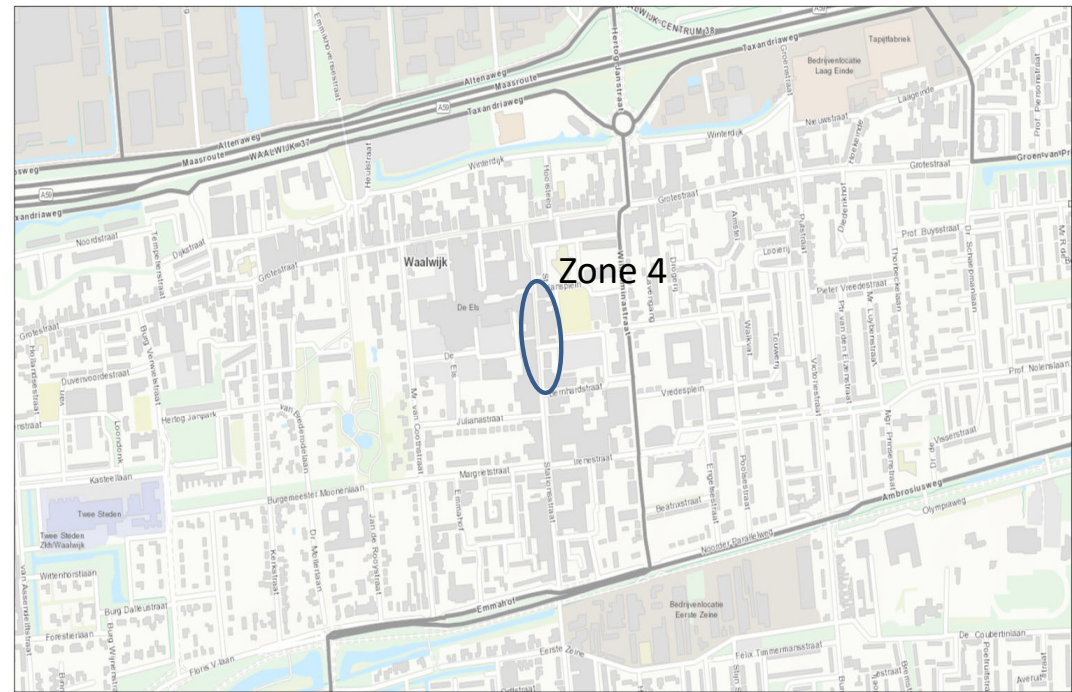
Deze zone is nu de kern van het winkelgebied in het centrum van Waalwijk en is sterk genoeg voor de toekomst. Het behouden van de nu aanwezige functies en het versterken van dit deelgebied is daarbij belangrijk om complementair te zijn aan een eventuele ontwikkeling van de Els. Een duidelijke complementaire profilering/branchering van beide deelgebieden is heel belangrijk om aantrekkelijk te blijven voor de potentiële frequente regio bezoeker.

Branchemix combinatie van landelijke” multibrandstores mode, en versterken op tijdloze mode/leisure en elegantie. Onderscheidend vermogen voor met name vrouwen van 35 en plus met een wat hoger budget.
 Koesteren retailers en local hero’s. Stimulering destination en verblijven. Goede aansluiting op Raadhuisplein-Markt en met een kans voor doelgroep relevante dag horeca. Versterken verblijven voor kwalitatieve ontspanning-wellness-body en in en om het huis. Het compleet dagje uit!.

Voorbeelden van toevoegingen aan de retail mix (voorbeelden zijn gebaseerd op sfeer en positionering. Daadwerkelijke invulling kan anders worden)
 Nelson schoenen, America Today, Noa Noa, Norah, Essentiel, Simon Levelt, Bagels and Beans, The Stone, Cecil-Street one, Auping en BOLIA



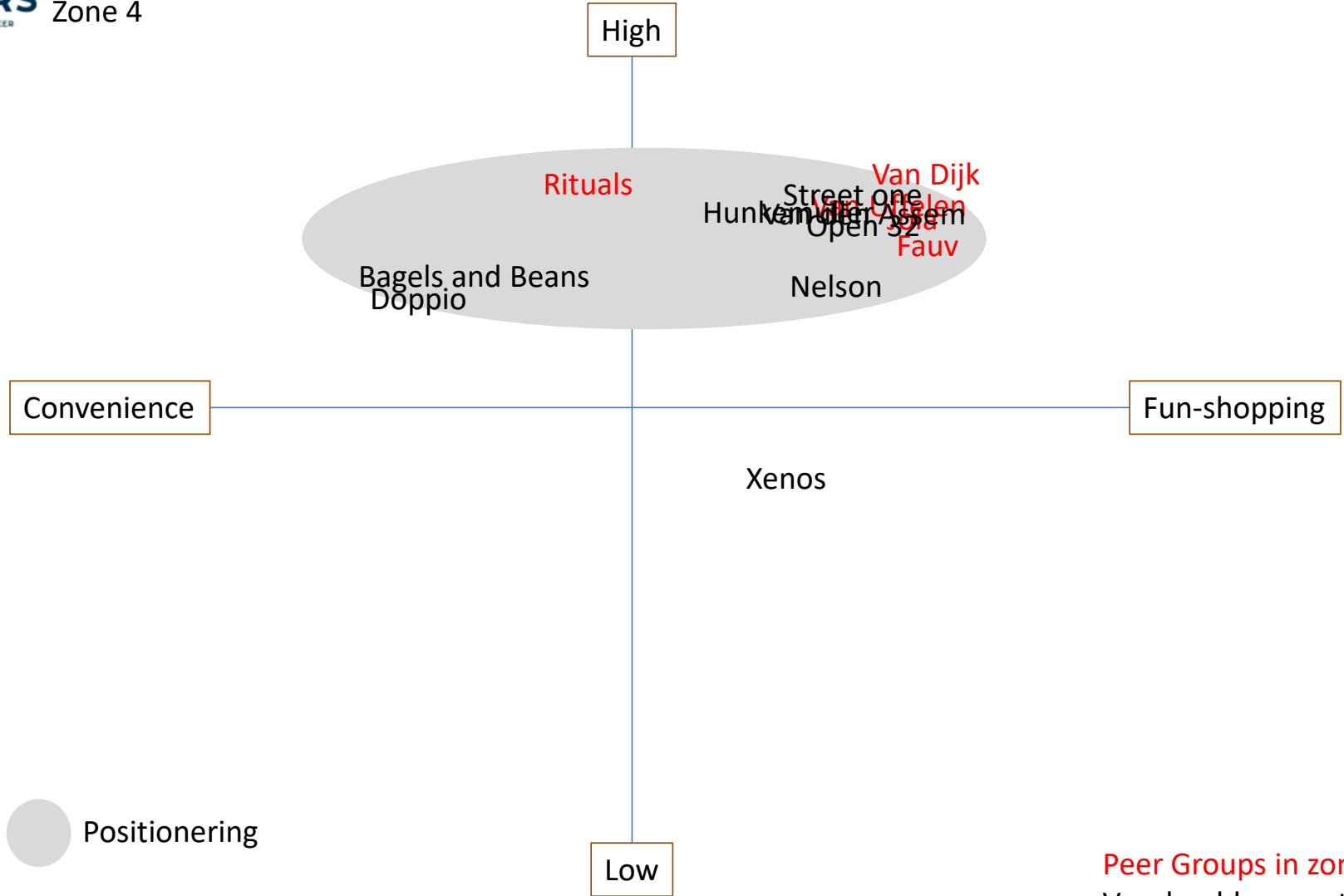
Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021

1:9,028
 0 0.05 0.1 0.2 mi
 0 0.1 0.2 0.4 km
 Kadaster, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, Intermap, USGS, METRIS/A

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend



● Positionering

Peer Groups in zone
Voorbeelden van toevoegingen

Deelgebied 5 – Stationsstraat Zuid

Kenmerken:

- B1-B2 typering winkelgebied
- Passanten <5.000 per dag
- Relatief veel leegstand

Eerste aanzet Visie

Vanaf de Julianastraat in zuidelijke richting zal dit gebied zich verder ontwikkelen als een gemengd gebied van wonen en winkelen. Van belang hierbij is dat er goed wordt gelet op de beeldkwaliteit bij het transformeren van dit gebied zodat er een aangenaam leefklimaat ontstaat.

Gemengd centrum milieu en nadruk op centrum wonen. Ongeveer 4.400 m2 verdient een andere bestemming (DTNP 2017)

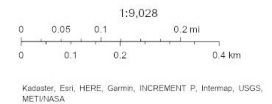
Mooie plek voor beginnende ondernemers voor de winkelpanden in dit deelgebied. Stimuleren wonen, overnachten en werken.

Onderzoek naar meer woonfuncties in een wat meer urban omgeving door plekken tussen de bebouwing te gebruiken om woningen te creëren.

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021



Locatus Online
Elcatua



Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

Deelgebied 6 – De Els buiten

Kenmerken:

A1-A2 typering winkelgebied
Passanten 5.000-10.000 per dag

Eerste aanzet Visie

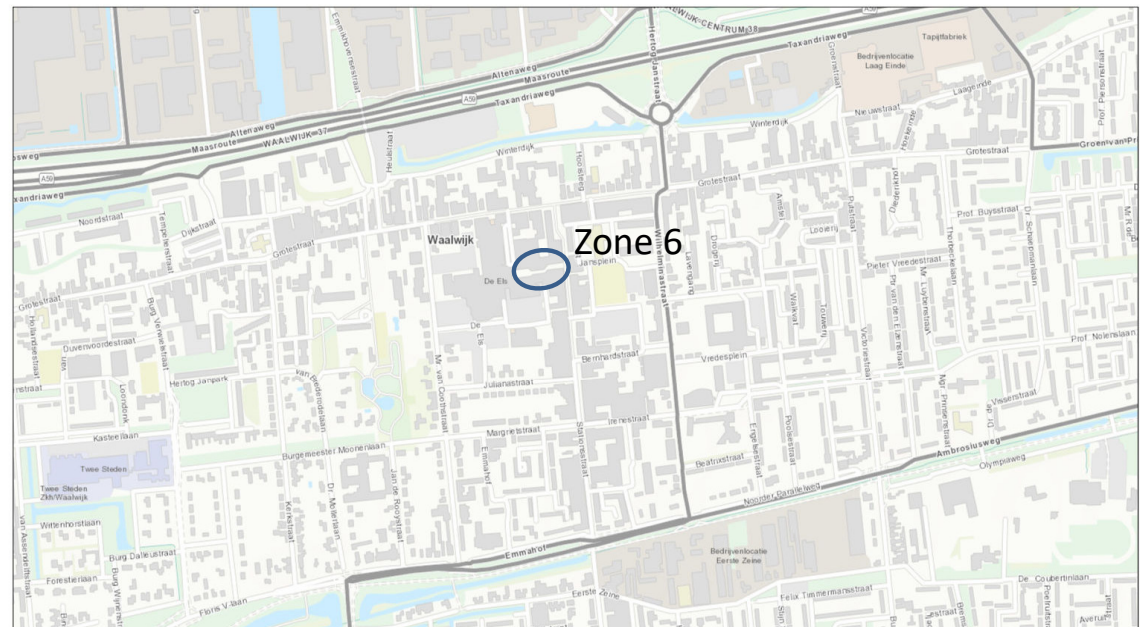
Ingang versterken en meer trekkracht creëren. Aansluiting op Stationstraat complementair maken. Communicatie richting stationsstraat versterken.

Gezien de plannen voor herontwikkeling van de Els is de samenhang tussen het hart, Grotestraat West en Stationstraat een voorwaarde om Waalwijk aantrekkelijker te maken voor de bezoeker uit de regio, de bewoners en werkenden.

Koesteren en versterken met impactvolle wat grotere “landelijke” ketens
Branche mix; Aanbod houden op betaalbare “design” mode, in en om het huis.

Voorbeelden van toevoegingen aan de retail-horeca mix (voorbeelden zijn gebaseerd op sfeer en positionering. Daadwerkelijke invulling kan anders worden)
Dille & Kamille, Pipoos, Livera, Kaldi koffie en thee, MultiVlaai, Run2day

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021

1:9,028
0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.1 0.2 0.4 km

Kadaster, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, Intermap, USGS, METN/ASA

Locatus Online
©Locatus



Deelgebied 7 – De Els binnen

Kenmerken zone 7

A2-B1-B2- typering winkelgebied
Passanten 5.000-10.000 per dag
Relatief veel leegstand

Eerste aanzet Visie

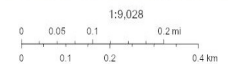
Koesteren zelfstandig ondernemers en landelijke ketens.
Optimaliseren aansluiting op het winkelrondje van de binnenstad.
Compact, boodschappenbronnepunt, verblijfsplek, cultuur en nieuw woon milieu.
Onderzoek naar het ontwikkeling perspectief; Optimale uitwerking stratenpatroon in de open lucht, nieuw, aantrekkelijk woon en verblijf milieu.
Aanbod complementair en versterkend voor het winkelrondje.
Informeren naar de plannen samengesteld door BAN Development, de ondernemers vereniging en de gemeente. In het bestaande centrum zijn pand omvangen tussen de 200 en 350 m2 weinig te vinden. Mogelijkheden zijn er om 350 m2 en meer te ontwikkelen.

Het deelgebied betekend ook wonen, werken, ontspannen en socializen in een ongedwongen en persoonlijke omgeving. Voor werken: hoogwaardige werkplekken voor starters en MKB, serviced offices en vergaderconcepten. Veel vaste en flexibele werkplekken, wonen, werken, cultuur, vrije tijd, eten en drinken.

Gebiedsprofielen Waalwijk Centrum



May 21, 2021



Kadastr, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, Intermap, USGS, METNASSA

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend



Locatus Online
©Locatus

Deelgebied 7 – De Els binnen

Branche mix

Laag midden/ midden midden niveau. Daardoor versterking voor de binnenstad en branche mix deelgebied 4

Branche mix; Aanbod houden en ontwikkelen op betaalbare “design” mode, sport, in en om het huis, verblijven en convenience.

Voorbeelden van invullingen de Els

Wibra, Ter Stal. Kik, Zeeman, Action, Scapino, Kippie, Decorette, Ekoplaza, Sahan supermarkt, Slager, Groenteboer, Bakker, Vis, Etos, Trekpleister, Kruitvat, Gall & G/ Mitra, Xenos, Intertoys, Bakker Bart, Sport bijv. Run 2 day, Daka, Bibliotheek, Flexibele werk Formules (creative valley, Element offices etc...)

(voorbeelden zijn gebaseerd op sfeer en positionering. Daadwerkelijke invulling kan anders worden)

