

# RHO ADVISEURS - NOTITIE

**DATUM** 2 november 2023  
**VAN** Koos Seerden  
**AAN** gemeente Loon op Zand - Arnold Schiettekatte

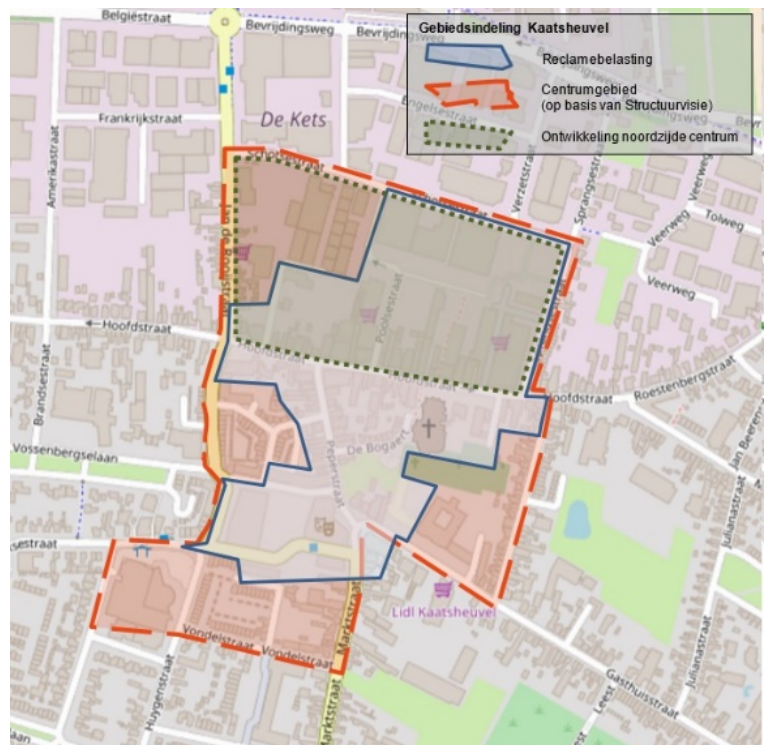
## PROGRAMMATISCHE ANALYSE ONTWIKKELING CENTRUM KAATSHEUVEL

### INLEIDING

Centrumgebieden zijn door het veranderde koopgedrag sterk in beweging. Consumenten kopen een deel van hun spullen via internet (vaak spullen die men voorheen bij ketens kocht) en kiezen voor een dagje winkelen voor grotere steden zoals Den Bosch. Hierdoor worden kleinere winkelgebieden overgeslagen of vooral doelgericht bezocht. Dit veranderde winkelgedrag heeft daardoor ook effecten op Kaatsheuvel. Het aantal winkels gericht op winkelen in met name de mode en luxe artikelen en andere niet-dagelijkse artikelen is sinds 2010 afgenomen. Het boodschappen doen, gericht aankopen en horeca/afhalen zijn belangrijker geworden. Dit stelt andere eisen aan de structuur, opbouw en inrichting van dit soort centrumgebieden. In Kaatsheuvel is hierdoor leegstand ontstaan, in met name het oostelijke deel van het centrum.

Het veranderde winkelgedrag en de veranderde eisen aan de structuur van centrumgebieden roepen de vraag op of de huidige planologische structuur van het centrumgebied nog passend is, of dat het gewenst is deze structuur aan te passen zodat deze beter past bij het huidige bezoekersgedrag/winkelgedrag.

Deze vraag geldt niet alleen voor de Hoofdstraat, als belangrijkste winkelstraat van Kaatsheuvel, maar ook voor het gebied ten noorden hiervan. Ook daar is een aantal ontwikkelingen, zoals het initiatief van De Bunte Vastgoed, waardoor er mogelijkheden kunnen ontstaan om ook daadwerkelijk tot een andere structuur te komen. Deze notitie is een beknopte samenvatting van de uitgevoerde analyse naar de oorzaken van leegstand, met als vragen wat de toekomstige behoefte is aan centrumfuncties en of de huidige structuur nog past bij deze behoefte. Het onderzoek betrof het centrumgebied zoals op figuur 1. hieronder met rode lijn aangegeven.



## HUIDIGE SITUATIE

Het centrum van Kaatsheuvel kende op het moment van onderzoek (maart 2023) 58 winkels met een totaal winkeloppervlak van bijna 14.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Het winkelaanbod is voor een groot deel in het centrumgebied gevestigd, met uitzondering van de sector in en om het huis, waar veruit het grootste aanbod op het bedrijventerrein is gevestigd. In het centrum is daarnaast bijna 5.000 m<sup>2</sup> wvo aan andere centrumfuncties zoals horeca, cultuur en diensten gevestigd. Het totaal aan centrumfuncties omvat momenteel ruim 19.300 m<sup>2</sup> wvo, wat overeenkomt met ca. 25.000 m<sup>2</sup> bvo, de bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief magazijn, kantoor en andere niet voor publiek toegankelijke ruimten)

Tabel 1 Opbouw aanbod centrumfuncties (bron: Locatus, maart 2023)

	centrum 2023 Kaatsheuvel	Kern Kaatsheuvel	
11-Dagelijks	5.496	8.527	
22-Mode & Luxe	4.397	4.554	
35-Vrije Tijd	300	1.212	
37-In/Om Huis	3.287	20.780	
38-Detailh Overig	987	1.555	
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>14.467</b>	<b>36.628</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
58-Cultuur & Ontspanning	1.975	3.365	
59-Horeca	1.720	5.560	
65-Diensten	1.171	1.641	
<b>Totaal andere centrumfuncties</b>	<b>4.866</b>	<b>10.566</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
Totaal centrumfuncties	19.333	47.194	m <sup>2</sup> wvo
Totaal centrumfuncties	25.000	61.000	m <sup>2</sup> Bvo
00-Leegstand	2.793	4.093	m <sup>2</sup> wvo
	4.000	5.000	m <sup>2</sup> Bvo

## ONTWIKKELING SINDS 2010

Zoals in heel Nederland is ook in Kaatsheuvel de omvang van het winkelaanbod sinds 2010 teruggelopen. Het aantal vestigingen is in het centrum afgenomen van 81 naar 58 (-28%) en het winkeloppervlak is teruggelopen van 18.700 m<sup>2</sup> naar 14.500 m<sup>2</sup> wvo (-23%). Het aantal horecavestigingen is, net als in de meeste plaatsen, toegenomen.

Tabel 2: ontwikkeling winkelaanbod in het centrum van Kaatsheuvel 2010 – 2023, Locatus)

vestigingen	Totaal	11-Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38-Detailh Overig
2010	81	23	26	5	24	3
2015	73	23	30	5	11	4
2020	71	21	29	5	11	5
2023	58	18	24	2	7	7

m <sup>2</sup> wvo	Totaal	11-Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38-Detailh Overig
2010	18.729	7.358	4.407	772	5.366	826
2015	15.551	5.810	4.933	637	3.762	409
2020	16.504	6.348	4.775	589	3.706	1.086

2023	14.467	5.496	4.397	300	3.287	987
------	--------	-------	-------	-----	-------	-----

De terugloop van het winkelaanbod is in Kaatsheuvel groter dan in kernen met een vergelijkbaar inwonertal en met een vergelijkbare omvang van het winkelaanbod in het centrumgebied. De ontwikkeling van de leegstand in Kaatsheuvel is ongunstiger dan in andere kernen, waar meer oude winkelpanden zijn omgezet in wonen.

Opvallend is dat de terugloop in dagelijkse goederen in het centrumgebied groter is dan elders. Dit komt o.a. door het sluiten van een van de twee Jumbo's. Alleen in de groep mode en luxe artikelen is de terugloop in Kaatsheuvel minder dan in vergelijkbare kernen. Met name de grootste full-service supermarkt in het centrumgebied (Jumbo), die aan de oostkant van het centrumgebied ligt, is relatief klein en kan daardoor niet goed concurreren met de grotere Albert Heijn die elders in de kern ligt. Dit heeft een negatief effect op het functioneren van andere "boodschappenwinkels" en daarmee op de aantrekkelijkheid van het totale centrumgebied. Het is gewenst dat deze centrumsupermarkt een min of meer vergelijkbare omvang heeft als de Albert Heijn buiten het centrum, om de concurrentiepositie van het centrumgebied op peil te houden. De andere supermarkt, ALDI, ligt aan de westzijde van het centrumgebied. Naast de beperkte omvang van zowel Jumbo als ALDI liggen de beide supermarkten in het centrumgebied niet ideaal ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de andere winkels. Wanneer deze supermarkten beter gekoppeld zouden liggen ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het parkeren en andere winkels en horeca in het centrum, versterkt dit de onderlinge synergie en daarmee de aantrekkelijkheid en concurrentiepositie van het hele centrumgebied. Vanuit dit uitgangspunt is het gewenst om, indien dit mogelijk is, de beide supermarkten te verplaatsen naar een locatie die (bijvoorbeeld via een gezamenlijk parkeerterrein) op een aantal plaatsen gekoppeld kan worden aan het centrale deel van de Hoofdstraat (ter hoogte van de Poolsestraat).

Ook qua horeca blijft het centrum van Kaatsheuvel achter bij vergelijkbare kernen, zeker wanneer rekening wordt gehouden met het toeristische profiel van Kaatsheuvel. Kaatsheuvel heeft een horeca-aanbod (9% van het aantal vestigingen/wvo), dat overeenkomt met de onderkant van het gemiddelde voor kernen met dit inwonertal, terwijl het horeca aandeel in kernen met een vergelijkbaar toeristisch profiel tussen de 10 en 15% ligt. Uit de ontwikkeling van het aantal vestigingen in kernen blijkt dat horeca steeds belangrijker wordt voor het functioneren van centrumgebieden. Gelet op het toeristisch profiel van Kaatsheuvel liggen hier kansen voor het centrum van Kaatsheuvel.

## PROGNOSE BEHOEFTE AAN CENTRUMFUNCTIES IN CENTRUM KAATSHEUVEL 2023-2030

Naar de toekomst toe zijn er 3 ontwikkelingen die richting geven aan de toekomstige behoefte aan centrumfuncties, uitgaande van een hier op afgestemde ruimtelijke structuur.

1. Door de te verwachten bevolkingsgroei, de huidige te kleine maat van met name de Jumbo en het beperkte aanbod aan speciaalzaken is het wenselijk/te verwachten dat het winkelaanbod in de sector dagelijkse goederen zal toenemen. Er is voldoende ruimte in de markt voor een uitbreiding met ca 1.500 m<sup>2</sup> wvo.
2. In kernen als Kaatsheuvel zijn veel ketenbedrijven door het online kopen verdwenen. We zien de laatste jaren dat een deel van het gat dat zij achter hebben gelaten wordt ingevuld door lokale ondernemers, waardoor per saldo het aantal winkels en de omvang van het winkelaanbod in centrumbranches – niet dagelijkse goederen stabiliseert.
3. De verwachting is dat de horeca door bevolkingsgroei, groei van het toerisme en het veranderend consumentengedrag (meer buiten de deur eten (halen) en drinken) de komende jaren verder zal groeien en een groter aandeel zal gaan vormen in het centrumgebied. Wanneer Kaatsheuvel beter inspeelt op de kansen vanuit het toerisme kan de omvang van de horeca in het centrumgebied nog toenemen.

De te verwachten opbouw van het centrum in de toekomst is als volgt:

	Toekomst	2023
• Detailhandel	70-75%	75%
• Horeca	10-15%	9%

- Overig (Ambachten/diensten/cultuur) 10-20% 16%

Te verwachten is dat de behoefte aan centrumfuncties in 2030 groeit naar tussen de 21.500 en 23.250 m<sup>2</sup> wvo terwijl dit nu 19.300 m<sup>2</sup> is (ca. 25.000 m<sup>2</sup> bvo).

Tabel 3: prognose omvang aanbod centrumfuncties centrum Kaatsheuvel

centrum Kaatsheuvel	2023		prognose 2030		
<i>detailhandel</i>			van	tot	
<b>dagelijkse goederen</b>	<b>5.496 m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>7.000</b>	<b>7.500</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
mode en luxe artikelen	4.397 m <sup>2</sup> wvo				m <sup>2</sup> wvo
Vrije tijd	300 m <sup>2</sup> wvo				m <sup>2</sup> wvo
in/om het huis	3.287 m <sup>2</sup> wvo				m <sup>2</sup> wvo
Overige detailhandel	987 m <sup>2</sup> wvo				m <sup>2</sup> wvo
<b>Totaal niet dagelijkse goederen</b>	<b>8.971 m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>9.000</b>	<b>9.500</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
<b>detailhandel Totaal</b>	<b>14.467 m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>16.000</b>	<b>17.000</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
<i>andere centrumfuncties</i>					
Cultuur & ontspanning	1.975 m <sup>2</sup> wvo		2.000	2.000	m <sup>2</sup> wvo
Horeca	1.720 m <sup>2</sup> wvo		2.250	2.750	m <sup>2</sup> wvo
Diensten	1.171 m <sup>2</sup> wvo		1.250	1.500	m <sup>2</sup> wvo
<b>Totaal andere centrumfuncties</b>	<b>4.866 m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>5.500</b>	<b>6.250</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
<b>Totaal centrumfuncties</b>	<b>19.333 m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>21.500</b>	<b>23.250</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
<b>Totaal centrumfuncties (circa)</b>	<b>25.000 m<sup>2</sup> bvo</b>		<b>28.000</b>	<b>30.000</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>

## PLANCAPACITEIT

Om inzicht te krijgen in de planologische plancapaciteit voor centrumfuncties (waaronder detailhandel en horeca) is geïnventariseerd welke mogelijkheden het huidige bestemmingsplan biedt voor detailhandel en horeca. De plancapaciteit wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). Uit deze inventarisatie blijkt het volgende.

- Er is in het centrumgebied van Kaatsheuvel momenteel een plancapaciteit voor detailhandel van meer dan 28.500 m<sup>2</sup> bvo. Hiervan wordt momenteel maar 50% door detailhandel gebruikt. Er zijn dus substantieel meer planologische mogelijkheden voor detailhandel dan er behoefte is, ook als de geprognostiseerde uitbreiding plaatsvindt.
- Voor horeca is het beeld anders. Hier wordt 86% van de plancapaciteit gebruikt, zodat er vrijwel geen vestigingsmogelijkheden voor horeca zijn die niet worden gebruikt terwijl hier wel een behoeftetoename is te verwachten.
- Buiten het centrum zijn er op het bedrijventerrein veel mogelijkheden voor het vestigen van grootschalige detailhandel (o.a. meubels, DHZ e.d.). Deze plancapaciteit zit in de bestemming bedrijven. Van deze plancapaciteit wordt slechts 7% daadwerkelijk gebruikt.

## CONCLUSIE

Op basis van de voorgaande analyse kan worden geconcludeerd dat de afname van de detailhandel in het centrum zal stoppen en dat er zelfs behoefte is aan uitbreiding van de aanwezige supermarkten in het centrum. Tevens zal de behoefte aan andere centrumfuncties, waaronder horeca, naar verwachting toenemen.

---

Belangrijk daarbij is dat het centrum qua ruimtelijke structuur compacter wordt en dat de ligging van de supermarkten en het parkeren wordt verbeterd zodat er meer synergie ontstaat tussen de verschillende functies. De beide supermarkten liggen nu los van elkaar en aan de randen van het centrumgebied. Ook het parkeren is zeer verspreid. Hierdoor is de synergie tussen de beide supermarkten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de overige winkels en horeca in het centrum verre van optimaal. Het fysiek koppelen van beide supermarkten aan elkaar en aan één centraal parkeerterrein, dat tevens gekoppeld is aan de Hoofdstraat zou een sterke verbetering van de centrumstructuur inhouden. Hierbij zou dan een transformatie naar andere functies (waaronder wonen) kunnen plaatsvinden, zowel boven winkels als aan de beide flanken van het huidige centrumgebied, waardoor het centrum compacter wordt voor de bezoeker. De woonfunctie zorgt bovendien voor een vorm van sociale controle en sociale veiligheid.

De huidige structuur van de beschikbare bestemmingsplanruimte sluit niet goed aan bij de gewenste ruimtelijke structuur en bij de omvang van de toekomstige behoefte. Het is daarom gewenst om, in samenhang met de fysieke ruimtelijke structuur van het centrum ook de planologische structuur aan te passen, zodat het centrum compacter wordt en beter aansluit bij het winkel- en bezoekgedrag van de hedendaagse consument en toerist.