
BOUWSTENEN CENTRUMVISIE

Ingrediënten om de puzzel voor een toekomstbestendig centrum van Kaatsheuvel te leggen

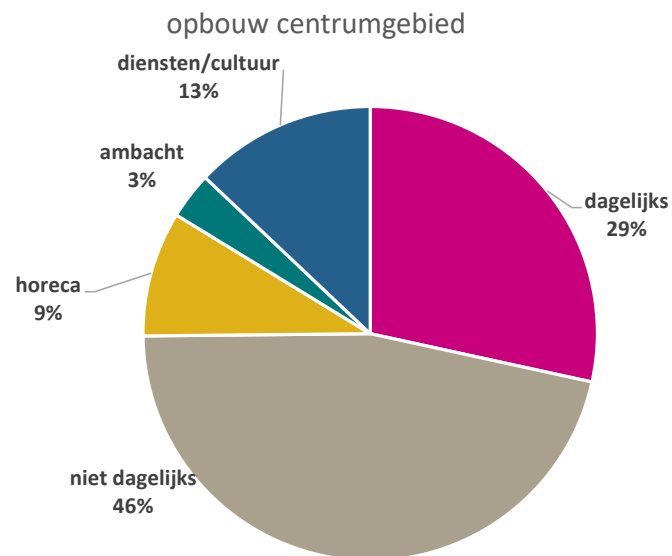
November 2023

RHO ADVISEURS



2 HUIDIGE SITUATIE (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	
Totaal detailhandel	14.467	36.628	m² wvo
58-Cultuur & Ontspanning	1.975	3.365	
59-Horeca	1.720	5.560	
65-Diensten	1.171	1.641	
Totaal andere centrumfuncties	4.866	10.566	m² wvo
Totaal centrumfuncties	19.333	47.194	m² wvo
Totaal centrumfuncties	25.000	61.000	m² Bvo
00-Leegstand	2.793	4.093	m² wvo
	4.000	5.000	m² Bvo



T.o.v. Benchmark:

- Winkelaanbod vrij compleet
- Winkelaanbod qua omvang op niveau
- Relatief groot deel van de winkels in het centrumgebied

ONTWIKKELING 2010 – 2023

Kaatsheuvel centrum:

- van 81 naar 58 winkels (-28%)
- van 18.729 naar 14.467 m² wvo (-23%)

ontwikkeling 2010 - 2023 (2010 = 100)					
	aantal winkels			m ² wvo	
	Kaatsheuvel	Benchmark		Kaatsheuvel	Benchmark
→ dagelijkse goederen	78	92		75	112
→ Mode&lux art.	92	75		100	88
→ Vrije tijd	40	49		39	57
→ in/om het huis	29	75		61	74
→ detailhandel overig	233	116		119	98
→ leegstand	160	113		245	103

Te verwachten ontwikkeling:

- Winkelaanbod dagelijkse goederen groeit (*schaalvergroting*)
- Winkelaanbod niet-dagelijkse goederen stabiliseert (*local heroes i.p.v. ketens*)

Transformatie winkelpanden:

- In Kaatsheuvel is 74% van het aantal leegkomende panden en 61% van de leegkomende winkelmeters getransformeerd
- In centra van dezelfde grootte als Kaatsheuvel is dit meer dan 90%

2A PROGNOSE WINKELAANBOD DAGELIJKSE GOEDEREN

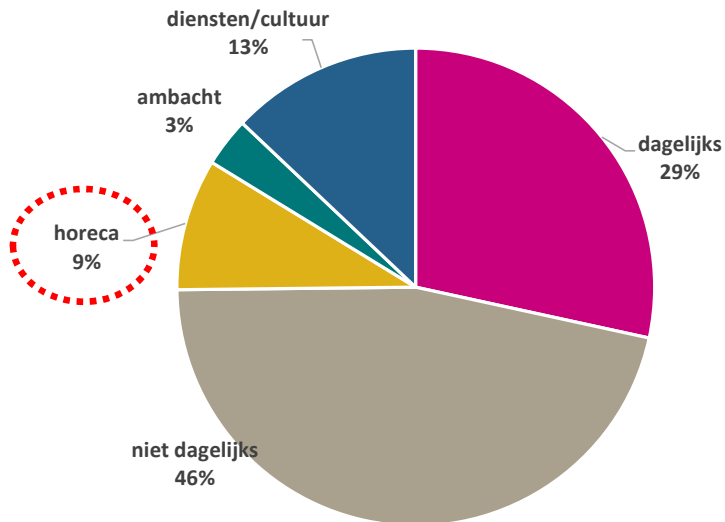
Distributieplanologische analyse	2023	2030
inwonertal marktgebied	16.895	17.900
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.607	€ 2.607
bestedingspotentieel	€ 44.040.000	€ 46.660.000
koopkrachtbinding (%)	85%	85%
gebonden bestedingen €	€ 37.430.000	€ 39.660.000
koopkrachttoevoeiing (%)	45%	45%
koopkrachttoevoeiing €	€ 30.620.000	€ 32.450.000
totale omzet in marktgebied	€ 68.050.000	€ 72.110.000
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.387	€ 7.387
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	9.210	9.760
omvang winkelaanbod (m² wvo)	7.683	7.683
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 8.860	€ 9.390
omzetclaim marktgebied	€ 56.750.000	€ 56.750.000
omzet ten opzichte van het gemiddelde	20%	27%
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 11.300.000	€ 15.360.000
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	1.530	2.080



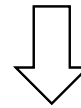
Er is veel marktruimte voor het uitbreiden van de bestaande supermarkten en speciaalzaken

INSPELEN OP TOERISME - HORECA

Opbouw centrumgebied Kaatsheuvel 2023
(winkelvloeroppervlak)



- Kaatsheuvel heeft gemiddeld horeca aanbod (9%)
- In toeristische kernen is horeca aanbod veelal groter in centrum ca. 10-14%

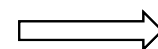


Groei horeca te verwachten bij inspelen op toerisme

- Te verwachten opbouw centrum in de toekomst:
 - Detailhandel 70-75%
 - Horeca 10-15%
 - Overig 10-20%

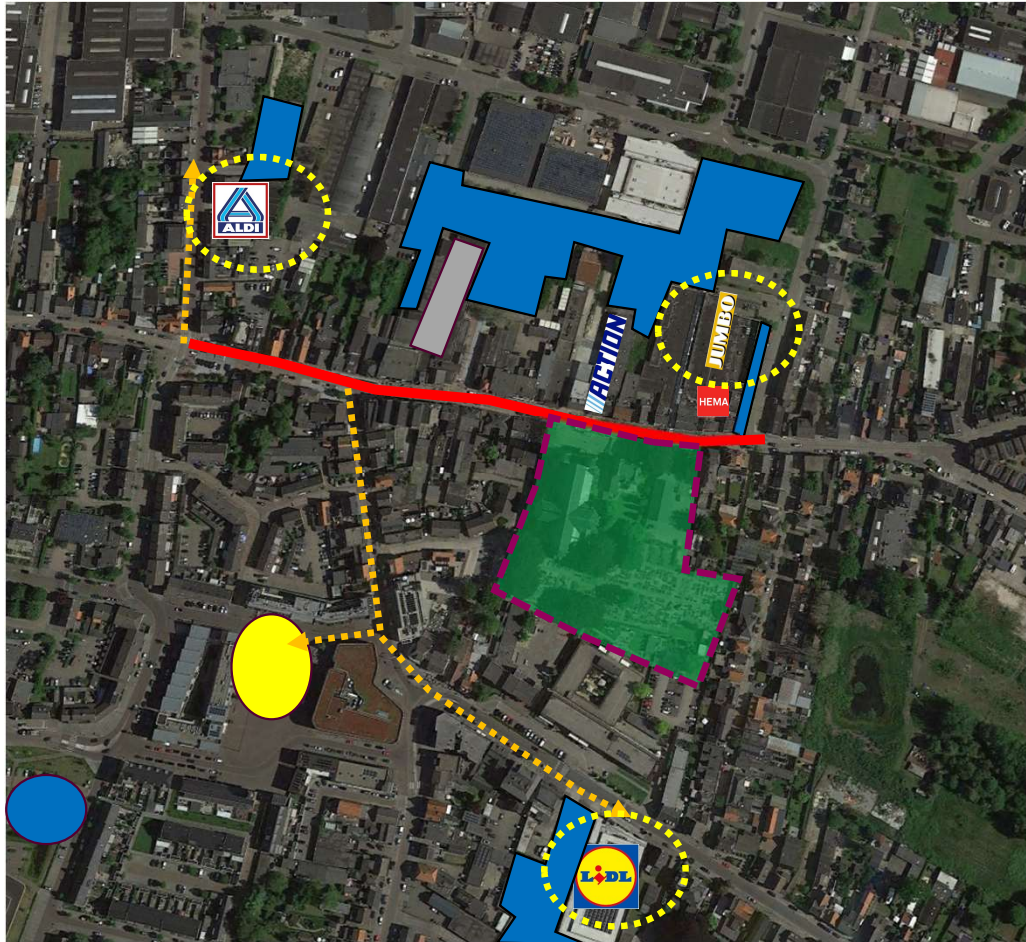
PROGNOSE AANBOD CENTRUMFUNCTIES CENTRUM KAATSHEUVEL

centrum Kaatsheuvel	2023			prognose 2030		
<i>detailhandel</i>				van	tot	
dagelijkse goederen	5.496	<i>m² wvo</i>		7.000	7.500	<i>m² wvo</i>
mode en luxe artikelen	4.397	<i>m² wvo</i>				<i>m² wvo</i>
Vrije tijd	300	<i>m² wvo</i>				<i>m² wvo</i>
in/om het huis	3.287	<i>m² wvo</i>				<i>m² wvo</i>
Overige detailhandel	987	<i>m² wvo</i>				<i>m² wvo</i>
Totaal niet dagelijkse goederen	8.971	<i>m² wvo</i>		9.000	9.500	<i>m² wvo</i>
detailhandel Totaal	14.467	<i>m² wvo</i>		16.000	17.000	<i>m² wvo</i>
	19.000	<i>m² bvo</i>		21.000	22.000	<i>m² bvo</i>
plancapaciteit detailhandel	31.600	<i>m² bvo</i>		31.600	31.600	<i>m² bvo</i>
<i>overschot plancapaciteit</i>	40%			34%	30%	
<i>andere centrumfuncties</i>						
Cultuur & ontspanning	1.975	<i>m² wvo</i>		2.000	2.000	<i>m² wvo</i>
Horeca	1.720	<i>m² wvo</i>		2.250	2.750	<i>m² wvo</i>
Diensten	1.171	<i>m² wvo</i>		1.250	1.500	<i>m² wvo</i>
Totaal andere centrumfuncties	4.866	<i>m² wvo</i>		5.500	6.250	<i>m² wvo</i>
Totaal centrumfuncties	19.333	<i>m² wvo</i>		21.500	23.250	<i>m² wvo</i>
Totaal centrumfuncties (circa)	25.000	<i>m² bvo</i>		28.000	30.000	<i>m² bvo</i>



winkelgebied “compacter” maken

RUIMTELIJKE STRUCTUUR



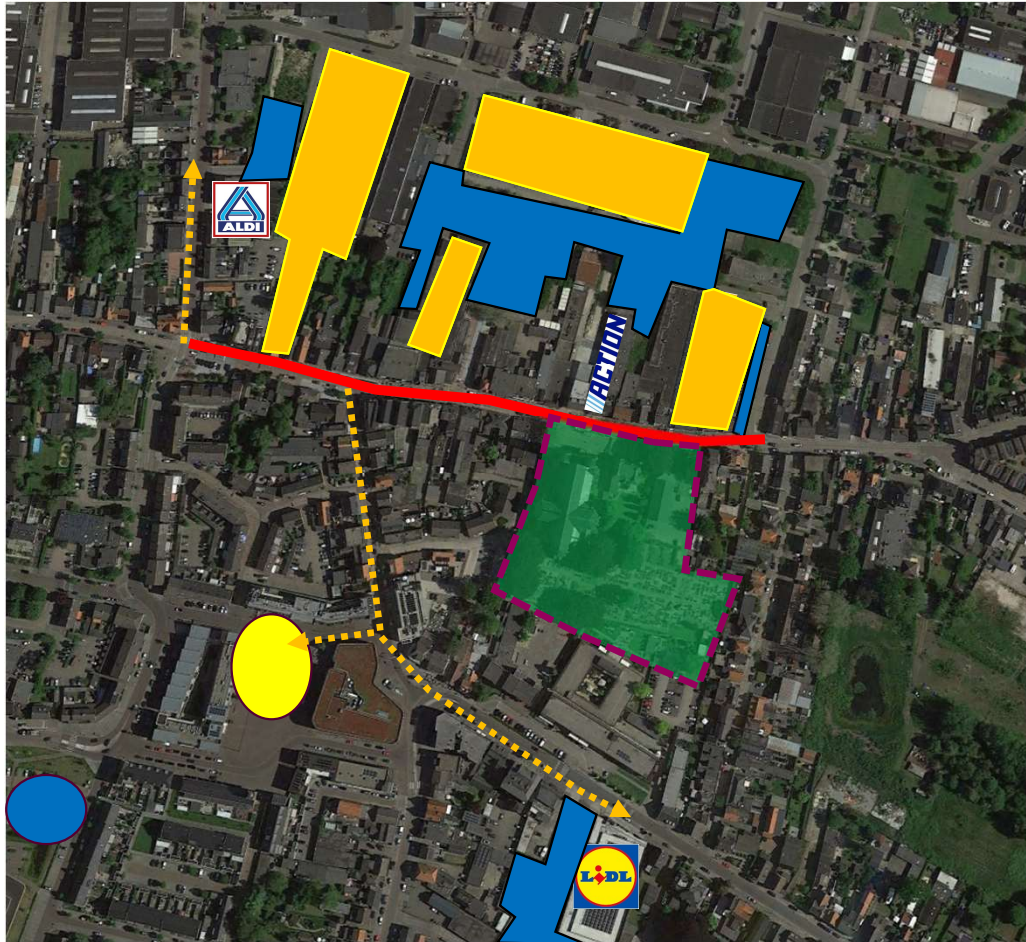
Diffuse structuur:

- Supermarkten liggen verspreid
- Aldi en Lidl buiten/aan rand centrumgebied
- Parkeren in diffuse structuur
- Johannes de Doperkerk (Blok) in Hoofdstraat tegenover Hoofdpoort
- Leegstaande Jumbo in hart centrumgebied
- Horeca-plein/Anton Pieckplein aan rand

Verbeteren centrumstructuur door:

- Compacter maken
- Belangrijkste trekkers elkaar laten versterken
- Bereikbaarheid en parkeren optimaliseren

WAT ZOU ER KUNNEN GAAN BEWEGEN



- Locatie De Bunte
- Jumbo overweegt vergroting supermarkt
- Mogelijk ontwikkelingen Schotsestraat/Noordzijde centrum

CENTRUM COMPACTER MAKEN: *MOGELIJKE DENKRICHTING VOOR STRUCTUURVERBETERING*



- Supermarkten concentreren/uitbreiden
- Woningen toevoegen
- Winkel/centrumgebied compacter maken:
 - Kortere hoofdstraat kerngebied
 - Centrale parkeerlocatie
 - Andere centrumfuncties toevoegen
- Peperstraat/Anton Pieckplein gemengd centrum/horeca gebied