

Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel

Inleiding

Begin 2023 gaven burgemeester en wethouders opdracht aan Rho Adviseurs tot een onderzoek naar de oorzaken van de toenemende leegstand aan winkels in het centrum van Kaatsheuvel. Ook vroeg het college om aanzetten voor oplossingsrichtingen. Begin november 2023 leverde het bureau haar onderzoeksrapport officieel op. Kort gezegd komen haar conclusies erop neer dat de winkels in het centrumgebied, met name in de Hoofdstraat, verspreid zijn over een te groot gebied en dat het daarom verstandig is dit winkelgebied te verkleinen. Een andere aanbeveling is om te streven naar verplaatsing van de beide supermarkten die nu aan de uiteinden van het centrum zijn gevestigd. Ook constateerde Rho Adviseurs dat er ontwikkelruimte is voor zowel vierkante meters aan supermarkten als voor (dag)horeca, als aanvulling op de grotere horeca aan het Anton Pieckplein. Verder ziet het bureau kansen voor de Peperstraat als verbinding tussen de Hoofdstraat en het Anton Pieckplein en voor de zuidelijke uitloper van de Poolsestraat als verbinding tussen de Hoofdstraat en het te herontwikkelen gebied ten noorden daarvan. De behoefte aan woningen in Kaatsheuvel onderschrijft het bureau eveneens en ze geeft daarbij aan dat er sterke kansen zijn om die woningen voor een belangrijk deel te realiseren in het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. Deze woningen fungeren ook als kostendrager voor de ingrijpende gebiedsontwikkeling, want dat is waarover het dan feitelijk gaat, en ook vormt deze aanwas aan inwoners in het centrum als een soort extra motor voor het hernieuwde centrum.

Het college presenteerde de conclusies en aanbevelingen aan de gemeenteraad op 30 november 2023. In de aanloop daarnaartoe en daarna sprak het college met diverse ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum, met een potentiële projectontwikkelaar die mogelijkheden ziet om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen en ook meermaals met de Stichting Ondernemend Loon op Zand (SOL). Uit al deze gesprekken haalde het college voldoende informatie op om voorliggend toekomstperspectief te schetsen. Het college legt dit nu voor aan de gemeenteraad met het voorstel het toekomstperspectief te onderschrijven en het college de opdracht te geven het verder uit te werken.

Waar komen we vandaan?

Kaatsheuvel maakt deel uit van de zogeheten Langstraat. Een reeks van dorpen van oost naar west gelegen tussen 's Hertogenbosch en Geertruidenberg. Kenmerkend voor het gebied de Langstraat zijn de langgerekte dorpen. De Langstraat-gemeenten vormden lange tijd het centrum van de schoen- en lederindustrie. In Kaatsheuvel stonden er tijdens de hoogtijdagen honderden schoen- en lederfabrieken in het dorp. Een deel daarvan concentreerde zich aan de noordkant van het dorp, boven de Hoofdstraat. Door economische en maatschappelijke ontwikkelingen verdween een groot deel van de lederindustrie en ontstond er andere bedrijvigheid binnen de gemeente. Ten noorden van de Hoofdstraat vond dat in eerste instantie plaats aan weerszijden van de Jan de Rooijstraat en dat breidde zich verder uit in oostelijke richting. Ook ontstond tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat het Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Opvallend is verder de vestiging van de vele keukenbedrijven tussen de Engelsestraat en de Bevrijdingsweg. Met het oprichten van stichting Natuurpark de Efteling in 1950 werd economisch, naast op de schoen- en lederindustrie, ook ingezet op toerisme en recreatie.

Waar staan we nu / wat is er aan de hand?

De problematiek

De laatste jaren ontstaat er toenemende leegstand in het centrum van Kaatsheuvel. Dit manifesteert zich niet alleen in de winkelstraten zoals de Hoofdstraat en de Peperstraat, maar ook in de Poolsestraat en op het Anton Pieckplein. Het aanpalende gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Het is in verval geraakt met braakliggende percelen en leegstaande bedrijfsgebouwen tot gevolg. De gemeente liet Rho Adviseurs in 2023 onderzoek doen naar de oorzaken van de problematiek en vroeg tevens advies hoe deze negatieve trend te keren. Het adviesbureau leverde haar onderzoek eind 2023 op¹. We bespraken de

¹ Bron: Programmatische analyse centrum Kaatsheuvel, Rho Adviseurs, 2 november 2023

onderzoeksresultaten eind 2023 ook met de Stichting Ondernemers Loon op Zand (SOL). zij kon zich vinden in de onderzoeksvragen en in de conclusies en adviezen van Rho Adviseurs.

Belangrijke oorzaken van de toenemende leegstand zijn volgens Rho Adviseurs onder andere de opkomst van het internetwinkelen en een veranderd koopgedrag van de consument. Dat sommige branches het moeilijk hebben geldt weliswaar niet alleen voor Kaatsheuvel, maar in vergelijking met centra van dezelfde grootte valt op dat transformatie van leegkomende (winkel)panden achterblijft en dat er meer leegstand is in winkelvloeroppervlak. Winkels die leeg komen te staan, blijven bovendien steeds langer leeg en deze leegstand breidt ook in oppervlakte uit. Dit is een neerwaartse spiraal. Het onderzoek van Rho Adviseurs wijst uit dat er niet zozeer te veel of te weinig winkels zijn in het centrum, maar dat ze wel verspreid liggen over een te groot gebied. Daardoor verbrokkelt het lint aan winkels, fragmenteert het straatbeeld en wordt de winkelstraat onaantrekkelijk. Ook is volgens het onderzoeksbureau het parkeren te verspreid over de kern en zijn de parkeerlocaties niet goed vindbaar – en daarmee moeilijk bereikbaar – voor mensen die niet bekend zijn in het dorp. Naast de economische problematiek constateren we de laatste jaren bovendien een toenemend tekort aan betaalbare woningen. Dit speelt ook in (het centrum van) Kaatsheuvel. Om dit op te lossen zijn transformatielocaties nodig.

Het gebied

Deze problematiek vraagt om een gebiedsgerichte, integrale aanpak. Om dit gestructureerd te doen is het van belang het projectgebied af te bakenen. Daarvoor zoeken we, in ieder geval tot nu toe, aansluiting bij de afbakening van het centrum uit de Omgevingsvisie. Dat maakt dat we ons in het project Centrum Kaatsheuvel vooralsnog richten op het gebied zoals op onderstaande afbeelding aangegeven.



Afbeelding 1: Afbakening Centrumgebied Kaatsheuvel

Wat zijn de kansen?

Economisch

- De toename van het aantal meerdaagse verblijfs gasten in de gemeente kan, mits het centrum aantrekkelijker wordt, zorgen voor een toename van potentiële bezoekers in het centrum. Dat is goed voor de detailhandel en horeca in het centrum.

- Deze bezoekers zoeken ook naar aanvullende activiteiten, recreatiemogelijkheden, eet- en drinkgelegenheden en winkelmogelijkheden om hun verblijf te verrijken. Een sterk toeristisch en recreatief karakter van Kaatsheuvel biedt daarom kansen voor leisure in het centrum.
- Een centrum dat zich richt op deze doelgroep, met kindvriendelijke voorzieningen en een goed doordachte thematische afstemming, verleidt bezoekers om langer in de regio te blijven en meer uit te geven. Hierdoor kan het centrum een belangrijke toeristische bestemming op zichzelf worden. Een aandachtspunt hierbij is de balans met de leefbaarheid voor de inwoners.
- Er is marktruimte voor vergroting van de bestaande supermarkten (in het centrumgebied) en van speciaalzaken. Goed functionerende supermarkten zijn van groot belang voor de dagelijkse boodschappen en dus vooral ook voor de inwoners van Kaatsheuvel en andere nabijgelegen kernen. Bovendien kunnen supermarkten een vliegwiel zijn voor overige detailhandel en andere winkels (niet-dagelijkse goederen).
- Het horeca-aanbod in Kaatsheuvel is qua vierkante meters gemiddeld te noemen (9%) maar in andere toeristische kernen is in het aanbod veel groter (10%-14%). Hier is winst te behalen. Een aantrekkelijk winkelgebied is een vliegwiel voor aanvullende (dag)horeca, die complementair is aan de grotere horeca op het Anton Pieckplein (en andersom)
- Een goed ontwikkeld centrum dat druk wordt bezocht door toeristen en recreanten biedt ondernemers en bedrijven kansen op groei en samenwerking. Dit draagt bij aan de lokale werkgelegenheid.
- De huidige leegstand biedt ook kansen. Hierdoor ontstaat 'schuifruimte' voor herpositionering van functies, in lijn met de adviezen van het onderzoek van Rho Adviseurs.

Maatschappelijk

- Een centrum op basis van een breed gedragen positionering, die we met ondernemers én inwoners nader uitwerken in een passende en herkenbare vorm van thematisering als symbool van gemeenschapszin en lokale identiteit (DNA). Dit versterkt het gevoel van trots op het dorp en is goed voor het welzijn van haar inwoners.
- Een goed functionerend centrum biedt inwoners meer mogelijkheden voor boodschappen en winkelen, maar ook voor recreatie, sociale interactie en goede lokale voorzieningen.
- Ondernemers die goede rendementen realiseren zijn eerder bereid maatschappelijke en culturele activiteiten te ondersteunen, bijvoorbeeld in de vorm van sponsoring. Kaatsheuvel heeft een heel sterk verenigingsleven, waardoor er ook veel aantrekkelijke evenementen zijn. Sponsoring vanuit ondernemend Kaatsheuvel draagt bij aan het behoud ervan en dus ook aan de (be)leefbaarheid van het dorp.
- De woningbouwopgave biedt kansen voor ontwikkelingen van wonen in het centrum. Het wonen kan gecombineerd worden met de andere opgaven in het centrum.

Waar werken we naartoe?

In de omgevingsvisie staat over het centrum geschreven:

"We streven ernaar om onze centra een sterkere rol te geven in de samenleving en de centra te verbinden met de sterke recreatiesector van onze gemeente. De traditionele rol als winkelgebied wordt minder sterk. We zien hierin een kans om de centra op termijn een ander profiel te geven en tegelijk het blijvende aanbod aan winkels sterk te houden. Daar hangt mee samen dat we de centra aantrekkelijker willen maken. Het moet inwoners en recreanten aantrekken en een prettige verblijfsplek zijn als in de toekomst het klimaat verder is opgewarmd."

Vanuit deze doelstelling willen we daarom de huidige ondernemers in het centrum motiveren om hier te blijven en door te ontwikkelen. Ook willen we nieuwe ondernemers aantrekken die bijdragen aan de realisatie van een robuust, levendig en (be)leefbaar centrum, dat meerwaarde biedt voor inwoners, toeristen en recreanten. Dit werken we uit in onderstaand toekomstperspectief.

Het centrum is (be)leefbaar en uitnodigend

Het herontwikkelde centrum van Kaatsheuvel is aantrekkelijk voor zowel de inwoners als toeristen en recreanten die het dorp bezoeken. Het is voor iedereen, voor inwoners én bezoekers, aangenaam om te verblijven, te recreëren en te ontmoeten. De basisfuncties zijn aanwezig en het centrum heeft ook stedenbouwkundig en programmatisch genoeg te bieden voor toeristen en recreanten die op de parken nabij het dorp verblijven. Ze kunnen er boodschappen kunnen doen, maar evenals de inwoners ook voor hun plezier winkelen. Gezellige terrasjes, cafés en restaurants nodigen uit om het

centrum te bezoeken. Er zijn kleinschalige overnachtingsmogelijkheden voor toeristen in het centrum, zoals boutique hotels en B&B's. Leisure-activiteiten bieden vermaak aan de spreekwoordelijke driegeneratie-gezinnen (grootouders, ouders en (klein)kinderen), die vanwege De Efteling toch al veel in onze regio verblijven. Er is een aantrekkelijk en uniek winkelaanbod in een centrum met een bijzondere architectuur en stedenbouw. De aanwezige horeca en detailhandel versterken de aantrekkingskracht.

Het centrum heeft een sterke structuur

Centraal in het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat zijn twee elkaar versterkende supermarkten gevestigd met direct daarvoor voldoende parkeerruimte op maaiveldniveau. Dit zorgt, via de zuidelijke uitloper van de Poolsestraat, voor een koppeling met het winkelgebied in de Hoofdstraat dat via de Peperstraat is verbonden met het Anton Pieckplein. In onderstaande afbeelding duidt de rode kleur op centrumfuncties met nadruk op retail en een (lichte) mix van horeca. Ook leisure hoort hier tot de mogelijkheden. Groen verbeeldt een mix van maatschappelijke functies en een concentratie van horeca terwijl de gele kleur staat voor een mix aan dienstverlening/kantoor, leisure, etc. maar geen retail.



Afbeelding 2: Functieaanduiding in het centrum

De Peperstraat verbindt het Anton Pieckplein en de Hoofdstraat, de zuidelijke uitloper van de Poolsestraat koppelt de Hoofdstraat aan het gebied ten noorden ervan. Op die manier ontstaat een sterke en logische nieuwe structuur in het gehele centrum. Pleintjes op de knooppunten van straten en straatjes accentueren de looproutes en zorgen voor verbinding, ruimtelijk maar zeker ook voor bezoekers van het centrum. Hierdoor ontstaat levendigheid.



Afbeelding 3: Looproutes en pleintjes als verbinding

Het centrum is herkenbaar en uniek

Het herontwikkelde centrum straalt het unieke karakter van het dorp uit. Inwoners herkennen zich in het centrum, zijn weer trots op het dorp en identificeren zich hiermee.

Het centrum biedt ruimte voor wonen

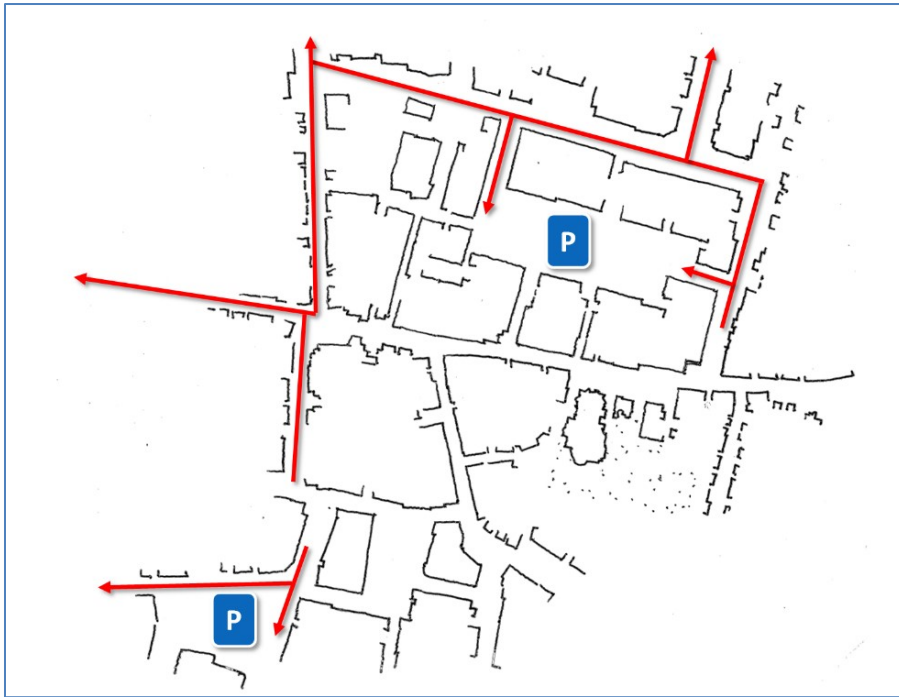
Het nieuwe centrum herbergt een uniek centrum-dorps woonmilieu. Vergeleken met nu zijn er enkele honderden woningen extra, in een hoge dichtheid en in meerdere lagen. De woningen zijn onder andere gesitueerd op commerciële functies in de plint. Ook is er een logische verbinding met het nieuwbouwproject 'De Heren van het Ambacht', aan de westelijke kant van het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. Deze nieuwbouw is een sterke impuls voor de economie van het nieuwe winkelgebied en levert een stevige bijdrage aan de woningbehoefte, passend bij de benoeming van het centrum van Kaatsheuvel als kansrijke locatie in de regionale Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg.



Afbeelding 4: Wonen op de plinten en op maaiveld

Het centrum is goed bereikbaar en is duurzaam ingericht

Het nieuwe centrum is goed bereikbaar en vindbaar, zowel te voet, op de fiets als met de auto. Parkeren is centraal geregeld met goede ontsluitingswegen. De grotere parkeerlocaties bevinden zich bij sporthal De Werft en nabij de nieuwe locatie voor de supermarkten. Parkeren bij de supermarkten en andere winkels vindt plaats op maaiveldniveau. We gaan uit van om en nabij 200 parkeerplaatsen die zijn ontsloten via de Schotsestraat en de Sprangsestraat. Bevoorrading gebeurt aan de Schotsestraat. Parkeren voor de (toegevoegde) woningen is deels (half)verdiept, deels in kleinere parkeerkoffers die slim zijn verwerkt in de nieuwe inrichting. De openbare ruimte is duurzaam en klimaatbestendig ingericht en heeft een vriendelijke uitstraling met voldoende groen.



Afbeelding 5: Parkeren en ontsluitingsroutes

Wat moeten we hiervoor doen?

Versterking en borging van de (be)leefbaarheid van het centrum is de rode draad voor de komende jaren. Die uitdaging gaan gemeente en ondernemers samen aan. De gemeente en de SOL stelden hierover in het voorjaar van 2023 een uitgangspuntennotitie op². Het college bood deze notitie, die is opgesteld voor zowel de kernen Kaatsheuvel als Loon op Zand, ook ter kennisname aan de gemeenteraad aan. Gemeente en SOL spraken af de opgaven uit de uitgangspuntennotitie in de komende jaren samen verder uit te werken. Voor de goede orde merken we op dat voor het Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel alleen de voor Kaatsheuvel relevante onderdelen aan de orde zijn bij voorliggend raadsvoorstel.

We gaan met de SOL, ondernemers en inwoners nadenken over een passende vorm van duidelijke en heldere positionering die we uitwerken in een nader te bepalen thematisering (*branding*) van het (nieuwe) centrum, bijvoorbeeld in de vorm van natuur (Loonse Duinen, Van Gogh Nationaal Park), historie of (verdwenen) ambachten.

Het Anton Pieckplein (met haar grotere horeca en goede locatie voor evenementen), de Peperstraat en de Hoofdstraat moeten in samenhang met het gebied ten noorden van de Hoofdstraat worden bekeken en integraal en organisch worden meegenomen in de ontwikkeling.

Voor een toekomstbestendig centrum is een aantal samenhangende ingrepen nodig.

We comprimeren het effectieve winkelgebied in de Hoofdstraat tot het gebied tussen de kerk en de Jan de Rooijstraat. Daardoor ontstaat er ruimtelijk én economisch samenhang. De 'achterblijvende' panden bieden we ruimte om te 'verkleuren' naar bijvoorbeeld horeca, maatschappelijke functies, wonen of leisure. Dit is maatwerk.

Het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat vereist een grootschaliger aanpak. Economie en stedenbouw gaan hier hand in hand.

- De beide supermarkten liggen nu aan de uiteinden. Zoals blijkt uit het aangehaalde onderzoek van Rho Adviseurs versterken ze elkaar als we ze meer bij elkaar brengen: één en één is dan meer dan twee.

² Aan de uitgangspuntennotitie ligt een rapport uit 2021 van BRO ten grondslag. Dit rapport is gebruikt als onderlegger voor de uitgangspuntennotitie. Het onderzoeksrapport is niet vastgesteld door het college of door de gemeenteraad.

- Naast concentratie van supermarkten voorzien we ook aanvullende verplaatsing en wellicht vergroting van winkels in het gebied, waardoor de economische slagkracht van het te ontwikkelen gebied versterkt. Evenals bij de supermarkten moet de markt hierbij zijn werk doen. De gemeente stelt zich faciliterend op.
- Goed functionerende supermarkten hebben voldoende parkeerplaatsen nodig die goed vindbaar en goed bereikbaar zijn. Parkeren wordt daarom centraal geregeld met ontsluitingen aan de Schotsestraat en de Sprangsestraat.
- We staan open voor bijzondere vormen van recreatie, retail en horeca die passen bij de positionering en daarmee het centrum als geheel versterken.
- We creëren zichtlijnen en goede verbindingen tussen het te ontwikkelen gebied en de Hoofdstraat, waardoor het aantrekkelijk is de (dagelijkse) boodschappen met funshoppes te combineren.
- We oriënteren ons samen met de SOL en de Vereniging voor Verblijfsaccommodaties (VVA) op mogelijkheden voor verbindingen richting het centrum voor voetgangers en fietsers.
- De Peperstraat koppelt het gebied, via de Hoofdstraat (winkelstraat), aan de grotere horeca op het Anton Pieckplein. Een eenduidige en herkenbare inrichting en aankleding van het nieuwe centrumgebied moet zorgen voor eenheid en daarmee een goede beleving van het totale centrum
- We bieden mogelijkheden voor woningbouw in het nieuwe centrum. Hiermee slaan we meerdere vliegen in een klap: woningen fungeren als kostendrager, helpen bij het oplossen van het woningtekort én dragen bij aan de sociale cohesie en sociale veiligheid.

Al deze integrale maatregelen samen transformeren het centrum in een uniek, onderscheidend, compact en aantrekkelijk winkel-, ontmoetings- en verblijfsgebied voor zowel inwoners als toeristen en recreanten. Deze maatregelen kunnen niet in één keer worden uitgevoerd, daarvoor is een aantal jaren nodig. Opknippen in een aantal losse projecten of opgaven is dan ook niet ondenkbaar. Geïnteresseerde ontwikkelaars moeten de gemeentelijke doelen en uitgangspunten onderschrijven, dit is voor ons een nadrukkelijk criterium.

Afsluitend

De gemeente gaat in 2025 op basis van dit toekomstperspectief met de SOL, ondernemers, vastgoedeigenaren, geïnteresseerde ontwikkelaars én inwoners in gesprek, als voorbereiding op de uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.

Bijlagen:

1. Uitgangspuntennotitie Ondernemend Loon op Zand (SOL) en gemeente 28 februari 2023.
2. Rapport Rho Adviseurs d.d. 2 november 2023.