NLV NEDERLANDS VASTGOED

College van B&W Loon op Zand
P.a Gemeentehuis Het Klavier
Anton Pieckplein 1
5171 CV KAATSHEUVEL

Tevens per email verzonden

Den Haag, 22-10-2024

Onze referentie: KTS-LOZ/20241022b
Betreft: Winkelcentrum Hoofdpoort & herstructureringsplannen Gemeente

Geacht College,

Op 29 oktober 2024 vergadert u over de plannen voor het 'Centrumgebied Kaatsheuvel'. Voorafgaand aan deze vergadering willen wij een aantal punten onder uw aandacht brengen. Ik verzoek u deze brief bij de verdere besluitvorming over dit onderwerp te betrekken.

Plannen voor herstructurering centrumgebied Kaatsheuvel
Sinds 2005 is Stichting Pensioenfonds Rail & OV eigenaar van het winkelcentrum Hoofdpoort en het bijbehorend parkeerterrein in Kaatsheuvel en wordt sinds 2024 vertegenwoordigd door NLV. Winkelcentrum Hoofdpoort maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Kaatsheuvel en biedt een gevarieerd aanbod in retail. Naast kleinere ondernemers, zijn ook ketenorganisaties zoals Jumbo, HEMA en Kruidvat in het winkelcentrum gevestigd. Winkelcentrum Hoofdpoort heeft daarmee een uitgebreid winkelaanbod en is een belangrijk en waardevolle asset binnen de vastgoedportefeuille van NLV.

Al langere tijd bestaat de wens binnen de gemeente Loon op Zand om het centrum van Kaatsheuvel te herstructureren. In 2023 is een uitgangspuntennotitie 'Toekomstvisie centra Kaatsheuvel en Loon op Zand' opgesteld. Door de gemeente is hierin geconstateerd dat in het centrumgebied de leegstand toeneemt. Dit leidt tot een gefragmenteerd straatbeeld. Om inzicht te krijgen in de omvang en oorzaken is aan Rho Adviseurs de opdracht verstrekt om hier onderzoek naar te doen.

In november 2023 zijn de uitkomsten van Rho Adviseurs aan de raad gepresenteerd. In de presentatie is een denkrichting voor een structuurverbetering opgenomen. Het idee is op een eerdere denkrichting dat twee bestaande supermarkten en een aantal andere retailers geconcentreerd worden in een nieuw te realiseren winkelcentrum ten noorden van winkelcentrum Hoofdpoort, op de locatie aan de Schotsestraat- Poolsestraat waar op dit moment de AK-bouwmarkt is gevestigd. Deze plannen gaan ervan uit dat de Jumbo uit het winkelcentrum Hoofdpoort en de Aldi aan de 5.1.2.e verdwijnen en worden verplaatst naar het nieuw te realiseren winkelcentrum.

NLV is eerder door de gemeente gevraagd of zij namens eigenaresse van winkelcentrum Hoofdpoort interesse zou hebben om te participeren in dergelijke plannen. NLV heeft hierop aangegeven dit te willen onderzoeken en is tot een negatieve conclusie gekomen. Een dergelijke ontwikkeling levert geen bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van winkelcentrum Hoofdpoort binnen het centrumgebied van Kaatsheuvel. Verder zal de bestaande winkelstructuur hierdoor worden ontwricht en tot slot past een participatie in dergelijke ontwikkelingsplannen niet binnen haar bedrijfsprofiel als belegger van pensioengelden.

Door NLV is bij de gemeente meermaals navraag gedaan naar de stand van zaken van de plannen. Daarbij is ook aangegeven dat een vergroting en optimalisatie van de Jumbo in het huidige winkelcentrum Hoofdpoort wat haar betreft tot de mogelijkheden behoort en bijdraagt aan de gemeentelijke visie op aanbodversterking en leegstandsbestrijding. Steevast heeft zij van de gemeente teruggekregen dat de plannen zich nog in een pril stadium bevinden en de stukken slechts verkennende scenario's bevatten. Op de denkrichting van NLV is door de gemeente nooit inhoudelijk gereageerd.

Inmiddels heeft NLV begrepen dat er wel degelijk zeer concrete plannen zijn uitgewerkt en tekeningen zijn gemaakt waarin het huidige winkelcentrum Hoofdpoort niet is mee- opgenomen, sterker nog: complete sloop nieuwbouw van Hoofdpoort zijn blijkbaar ook voorzien. Dit staat haaks op de uitlatingen van de gemeente dat er nog geen concrete plannen zijn. NLV heeft sterk de indruk dat de gemeente met andere partijen op de achtergrond in de weer is om plannen uit te werken en dat zij op deze wijze buiten spel wordt gezet. Het verbaast NLV dat zij (Rail & OV) als eigenaar van winkelcentrum Hoofdpoort door uw college niet van deze plannen op de hoogte is gesteld en ook niet bij de vormgeving daarvan is betrokken.

NLV is namens Rail & OV als eigenaar van winkelcentrum Hoofdpoort een belangrijke stakeholder bij de herstructurering van het centrum van Kaatsheuvel en heeft – zoals hiervoor ook is aangegeven – eigen denkrichtingen over de herontwikkeling van het winkelcentrum Hoofdpoort die in dat kader betrokken moeten worden. Voor zover wordt besloten (al dan niet in de vergadering van 29 oktober a.s.) om de plannen voor een centrumgebied nader uit te werken, verzoek ik u dringend om daarbij ook NLV als belangrijke stakeholder in het gebied te betrekken.

Behoefte naar uitbreiding detailhandel in centrum Kaatsheuvel staat ter discussie
Voor de herstructurering van het centrum van Kaatsheuvel is in 2021 door BRO een toekomstvisie ontwikkeld. BRO heeft in de notitie "Toekomstvisie centra Kaatsheuvel en Loon op Zand" met een berekening inzichtelijk gemaakt dat voor detailhandel voor wat betreft dagelijks aanbod geen uitbreidingsruimte aanwezig is in Kaatsheuvel. Er is volgens BRO zelfs sprake van een overschot aan dagelijkse detailhandel van circa 250 tot 600 m² WVO.

In het onderzoek van Rho Adviseurs is geconcludeerd dat vanwege de verwachte bevolkingsgroei, de omstandigheid dat de huidige Jumbo supermarkt relatief klein is ten opzichte van de verderop gelegen 5.1.2.e en Lidl en het beperkte aanbod aan speciaalzaken in Kaatsheuvel, er een uitbreidingsruimte van circa 1.500 m² WVO zou bestaan in de sector dagelijkse goederen. Rho

Adviseurs is door NLV gewezen op een fout in de berekening. Naar aanleiding daarvan is Rho Adviseurs tot de conclusie gekomen dat de uitbreidingsruimte tussen de 800 en 1.100 m² WVO bedraagt. Volgens Rho betekent dit dat de uitbreidingsruimte dus kleiner is, maar wel groot genoeg is voor een substantiële uitbreiding van Jumbo.

Gelet op de verschillen in onderzoeksuitkomsten heeft NLV aan Sweco gevraagd een contra-expertiseonderzoek te verrichten. Door Sweco zijn aan de hand van een distributieve berekening op basis van de meest recente data de uitbreidingsmogelijkheden in het centrum van Kaatsheuvel onderzocht. Daarbij is ook in het bijzonder gekeken naar eventuele uitbreidingsruimte voor supermarkten. Sweco komt hierbij tot vergelijkbare conclusies als BRO in 2021: er is momenteel geen uitbreidingsruimte en op termijn slechts beperkt (geen ruimte voor een extra supermarkt). Daarnaast heeft Sweco geconstateerd dat in het onderzoek van Rho Adviseurs gebruik is gemaakt van een lagere koopkrachtbinding en een onrealistisch hoge toevloeiing van 50% in Kaatsheuvel. Bovendien is door Rho Adviseurs geen gebruik gemaakt van de meest recente bestedingscijfers en vloerproductiviteit.

Het rapport van Sweco is in een overleg met de gemeente besproken. Enige inhoudelijke reactie is nadien vanuit de gemeente uitgebleven. NLV is van mening dat een uitwerking van plannen voor het centrumgebied – voor zover daartoe wordt besloten – te prematuur is, gelet op het feit dat er over de aanwezigheid van de behoefte aan detailhandel nog onduidelijkheid bestaat.

Verzoek
Wij vragen uw college, gelet op de onderzoeksuitkomsten van BRO, Rho Adviseurs en Sweco, eerst de detailhandelsbehoefte in Kaatsheuvel zorgvuldig vast te stellen alvorens verder wordt gegaan met de plannen over de herstructurering van het centrum van Kaatsheuvel. Daarnaast verzoeken wij uw college bij verdere ontwikkeling van deze plannen de dialoog niet te beperken tot een of enkele stakeholders en met alle betrokken stakeholders binnen het centrum van Kaatsheuvel het gesprek aan te gaan. In het bijzonder met NLV namens eigenaar van winkelcentrum Hoofdpoort.

NLV wil hierbij nogmaals benadrukken niet tegen vernieuwing te zijn! Sterker nog NLV is actief bezig de optimalisatie van Hoofdpoort te verkennen. Dit vanuit het eigen perspectief met als onderdeel uit te blijven maken van een uiteindelijk sterker centrumgebied van Kaatsheuvel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
Portfolio Manager Retail