VIP-rapport centrum Kaatsheuvel

Voorstellen, Ideeën en Potentie voor gebiedsontwikkeling centrum Kaatsheuvel

Auteurs: ir. Frits Dansen & Rafael Schaefer

Het centrum van Kaatsheuvel nieuw leven in blazen door de potentie en capaciteit van het gebied optimaal te benutten



Voorwoord

Voor u ligt het VIP-rapport naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling in het gebied aan de noordzijde van het centrum (hierna: centrumzijde noord) van Kaatsheuvel, gelegen tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat (wordt in hoofdstuk 1 verder in kaart gebracht). VIP staat voor v*oorstellen ideeën* en *potentie*. Dat wil zeggen dat er een onderzochte verzameling wordt aangereikt van denkrichtingen, waarbinnen centrumzijde noord ontwikkeld zou kunnen worden. Hiermee wordt het initiatief aangewakkerd en een beschrijvende wijze geleverd van een manier waarop het voornoemde gebied vormgegeven kan worden.

Met het opstellen van dit rapport voor centrumzijde noord van Kaatsheuvel, wordt inzicht geboden in de potentie en de daarbij behorende mogelijkheden die het gebied herbergt. Middels dit rapport worden de ruimtelijke kansen nader toegelicht. Dat wil zeggen dat de opgave die Kaatsheuvel voor zich heeft, wordt uitgelegd en vanuit meerdere invalshoeken wordt belicht. Daarnaast kunnen aan de hand van het geschetste perspectief verschillende belanghebbenden ertoe worden aangezet om de handen in een te slaan en een samenwerking tot stand te brengen, om verdere stappen te ondernemen die de beoogde ontwikkeling bevorderen.

Om de potentie te kunnen bepalen, is beroep gedaan op verschillende beleidsstukken van de gemeente Loon op Zand, als ook eerder opgestelde rapporten met betrekking tot de opgave rondom het centrum van Kaatsheuvel. Om tot gedegen beslissingen te kunnen komen, is het van belang om scherp te stellen welke ontwikkelingen passen binnen zowel de visie van de gemeente Loon op Zand, als ook de eisen en wensen van andere belanghebbenden. Met behulp van de gestelde kaders kan het speelveld worden bepaald, waarbinnen de afzonderlijke puzzelstukjes samengelegd zullen worden, zodat er een integrale uitwerking van de opgave gerealiseerd wordt.

Op de raadsvergadering van 30 november 2023 werden doormiddel van twee presentaties de sterke en zwakke punten van het plangebied omschreven. Dit rapport geeft op een globale manier invulling aan de mogelijkheden die er binnen het gebied zijn en beantwoorden op die manier de vraagtekens die tijdens de raadsvergadering zijn ontstaan. Daar werd nauwelijks aandacht besteed aan de kansen die er liggen, dit rapport gaat hier wel dieper op in!

De Moer,
11 januari 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

Samenvatting 7

Inleiding 9

Aanleiding 9

Probleemdefinitie 9

Doelstelling 11

Resultaat 12

Afbakening 12

Leeswijzer 12

1. Ruimtelijke verkenning 14

1.1 Historische gebeurtenissen 14

1.2 Het centrum van Kaatsheuvel 15

1.3 Huidige structuren en kwaliteiten 18

1.3.1 Bestaande structuren 18

1.3.2 Aanwezige kwaliteiten Kaatsheuvel 20

1.4 Centrumzijde noord onder het vergrootglas 21

1.5 Ontsluiting 22

2. Ontwikkelkaders 23
2.1 Gemeentelijke ambitie 23
2.1.1 Inzetten op compacter centrum met aanbodversterking (BRO, 2021) 24
2.1.2 Integrale aanpak centrumzijde noord (BRO, 2021) 26
2.1.3 Vergroten toeristische aantrekkingskracht (BRO, 2021) 27
2.2 Aanvullende randvoorwaarden 28
3. Kaatsheuvel, wie kent het niet? 31
3.1 Vormgeving centrumzijde noord 31
3.2 Dragende pijlers 35
3.2.1 Storytelling 35
3.2.1 Thematisering 37
3.2.2 Winkelaanbod 42
3.2.3 Verschijningsvorm 42
3.3 De beleving van Kaatsheuvel 44
4. Concrete uitwerking centrumzijde noord 45
4.1 Bebouwde omgeving 45
4.1.1 Architectuur (verschijningsvorm) 46
4.1.2 Wonen in centrumzijde noord 48
4.1.3 Winkels en voorzieningen 50

4.2 Parkeren en bereikbaarheid 55
4.3 Openbare ruimte 57
4.3.1 Spraakmakend Kaatsheuvel 57
4.3.2 Openbaar groen en water 61
4.3.3 Ontmoetingsplekken en interactie 65
4.4 Toeristische aantrekking 67
4.4.1 Kinderen aantrekken 67
4.4.2 Leisure 73
4.4.3 Samenwerkingsverbanden 73
5. Hoe nu verder? 75
Geciteerde werken 77
Lijst met afbeeldingen 79

Samenvatting

Het centrum van Kaatsheuvel ligt al jaren onder het vergrootglas. De gemeente streeft naar een integrale aanpak voor de transformatie van het centrumgebied, met name het gebied ten noorden van de Hoofdstraat. De huidige staat van het gebied is niet representatief voor de toekomst en draagt niet bij aan het behalen van de ambitie van Kaatsheuvel. Aan de hand van voorstellen op basis van ideeën, is een oplossingsgerichte aanpak opgesteld die aansluit bij de randvoorwaarden voor ontwikkeling en ambitie van de gemeente.

Een integrale aanpak is vereist om de potentie en capaciteiten van het gebied zo optimaal mogelijk te benutten. Middels de nieuwe ontwikkeling van het centrum, wordt tevens antwoord gegeven op de volgende vraagstukken:

Inzetten op een centrum met aanbodversterking
Het vernieuwen van het centrum moet bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke kwesties, zoals de krapte op de woningen-markt en leegstand van winkels.

Integrale aanpak centrumzijde noord
Er is één overkoepelende oplossing aangereikt in de vorm van voorstellen op basis van ideeën en geeft antwoord op de opgave die er ligt. Hierbij is er voornamelijk ingezet op de realisatie van woningbouw in combinatie met een commerciële plint. De huidige leegstand zal vanzelf opgevuld worden door de toenemende bezoekersaantallen.

Vergroten toeristische aantrekkingskracht
De toeristische aantrekkingskracht is groot binnen de gemeente Loon op Zand. De aanwezigheid van De Efteling, De Loonse en Drunense Duinen en de keukenboulevard zorgt voor een continue toeristenstroom, alleen wordt hier nauwelijks van geprofiteerd door Kaatsheuvel zelf. Het vernieuwen van het centrum moet leiden tot een toename van de toeristische aantrekkingskracht van Kaatsheuvel.

Het centrum van Kaatsheuvel is niet uitnodigend genoeg om de toeristen vast te houden. Daarom stellen wij in dit rapport de benodigde ontwikkelingen voor, doormiddel van thematisering. Centrumzijde noord is ingedeeld aan de hand van pleintjes om mensen te trekken. Ieder afzonderlijk plein is daarbij voorzien van een eigen thema. Deze thema's staan in verband met elkaar om samenhang te benadrukken. De thema's die binnen het totaalplaatje centraal staan, zijn koken, keuken en kinderen. Daarnaast zijn er nog een aantal aanvullende thema's te benoemen. Deze thema's worden ondersteund door drie pijlers, namelijk storytelling, winkelaanbod en verschijningsvorm.

Storytelling
In het rapport wordt een voorbeeld gegeven van storytelling, wat een verbindend element tussen de verschillende thema's kan zijn.

Winkelaanbod

Op ieder plein zal het winkelaanbod aansluiten op het gekoppelde thema. Het winkelaanbod zal aanvullend zijn op het huidige winkelaanbod. Door het aantrekkelijk te maken om te verblijven, wordt combinatiebezoek gestimuleerd.

Verschijningsvorm

De architectuur en invulling van de openbare ruimte zal bepaald worden aan de hand van het gekoppelde thema. De verschijningsvorm dient de beleving van het gebied aantrekkelijker te maken. Architectuurstijlen, kunstvormen, groenvoorzieningen, waterpartijen, etc. dragen bij aan het creëren van een fascinerende omgeving die de belevingswaarde vergroot. Voor de architectuur is er ruimte voor bijzondere en eigentijdse stijlen, om het onderscheidend vermogen van Kaatsheuvel te vergroten.

Gekeken naar de woningen, zal er ingezet worden op een divers woningaanbod. Hierbij krijgen seniorenwoningen extra aandacht (plaatsing en ontwerp). Daarnaast worden er woningen gerealiseerd voor doelgroepen als starters en gezinnen en vormt de bovenste bouwlaag het duurdere segment. Er zal een gezonde verhouding tussen huur- en koopwoningen bestaan.

Naast de bebouwde omgeving zal de openbare ruimte zodanig ingericht worden dat er een spraakmakende omgeving gecreëerd wordt. Dit wordt bepaald aan de hand van de verschijningsvorm, gekoppeld aan thematisering. De openbare ruimte maakt prominent deel uit van de beleving. Groenvoorzieningen zijn hierbij duidelijk aanwezig.

Binnen het centrum zal er een divers Leisureaanbod aanwezig zijn. De hele beleving die het centrum te bieden heeft, kan ook gezien worden als Leisure. Het centrum van Kaatsheuvel zal zich dus onderscheiden door de unieke samenkomst van stedenbouw, Leisure en storytelling, waardoor Kaatsheuvel een eigen identiteit krijgt.

Inleiding

Aanleiding

Dat het centrum van Kaatsheuvel in de nabije toekomst een transformatie zal ondergaan, staat vast. Alleen is tot op heden slechts in beperkte mate duidelijk gesteld op welke manier dit zal gebeuren. Deze plannen lopen nu al jaren, maar een concrete uitwerking hiervan ontbreekt. De wil en de energie om een mooi en functioneel centrum te realiseren is aanwezig, alleen spelen er enkele problemen die een sta in de weg zijn, waardoor de plannen nog niet vormgegeven zijn en de ontwikkeling niet van de grond komt.

Juist door de kwalitatief hoge recreatiewaarde die binnen de gemeente aanwezig is, dient er een bijbehorend gebied gerealiseerd te worden dat dezelfde waarden en kenmerken waarborgt die de gemeente Loon op Zand zo uniek maken, iets waar de Kaatsheuvelse gemeenschap trots op kan zijn. Brabantse gezelligheid, levendige ontmoetingsplekken, intieme evenementen en gastvrije belevingen. Dit zijn allemaal eigenschappen waar Noord-Brabant bekend om staat, maar in het centrum van Kaatsheuvel bijna niet terug te vinden zijn. Daar moet verandering in komen!

Op dit moment bevindt de gemeente Loon op Zand zich in de initiatieffase en is nog steeds zoekende naar een manier om het centrum van Kaatsheuvel vorm te geven. Verschillende partijen met uiteenlopende belangen leiden ertoe dat de ontwikkeling staakt. Met behulp van het aanreiken van een duidelijk koersbeeld voor centrumzijde noord, dat aansluit op de visie van de gemeente en eerdere bevindingen, wordt een inzichtelijk ontwerp geschetst dat een mogelijk antwoord geeft op de maatschappelijke vraag die er ligt.

Probleemdefinitie

Binnen Kaatsheuvel is er de afgelopen jaren vanuit verschillende hoeken geprobeerd het centrumgebied te verbeteren. Denk hierbij aan de herontwikkeling van het Anton Pieckplein, de herinrichting van het centrum en intensievere samenwerking tussen belangrijke partijen. Echter kan er ook gesteld worden dat er meer nodig is om Kaatsheuvel naar een hoger niveau te tillen. De aanzet is goed, maar niet voldoende.

Het centrum is uitgestrekt over meerdere gebieden waardoor het winkelgebied verdeeld is in plaats van een eenheid. Het clusteren van de verschillende aanwezige functies zal het centrumgebied versterken, doordat de functies profiteren van elkaars aanwezigheid. Daarnaast zullen er ook functies en voorzieningen toegevoegd worden om het centrum van Kaatsheuvel dusdanig vorm te geven dat het aansluit bij de ambities en potentie die er binnen Kaatsheuvel aanwezig zijn. Door een goede verbinding met de Hoofdstraat en omliggende gebieden kan er binnen centrumzijde noord een vernieuwend gedeelte van het centrum gerealiseerd worden. Aan de noordzijde van het centrumgebied ligt namelijk een verouderd en versteend bedrijvengebied met een verloederde uitstraling. Dit past niet binnen de lange termijnvisie van de gemeente. Hier moet dus

iets aan gedaan worden en wel liever vandaag dan morgen. De centrumzijde noord wordt in hoofdstuk 1 nader toegelicht, waardoor de problematiek beter begrepen zal worden.

Naast het feit dat de esthetische kwaliteit van het gebied van een impuls moet worden voorzien, heerst er ook een maatschappelijk vraagstuk, waarbij deze ontwikkellocatie uitkomst kan bieden. Binnen de gemeente Loon op Zand is er namelijk een tekort aan huisvesting, specifiek voor de doelgroepen starters en ouderen. Doordat het hele gebied aangepakt zal worden, kunnen er gericht woningen gerealiseerd worden die de nodige vraag kunnen opvangen. Verder wil men binnen de gemeente inspelen op de vraag naar woningen voor andere doelgroepen. Daarnaast zal er binnen centrumzijde noord voldoende ruimte beschikbaar zijn om sociaal-maatschappelijke functies te plaatsen. Hierdoor zal de verbondenheid met het huidige centrumgebied versterkt worden.

De Efteling, wie kent het niet? De Efteling ligt in de voortuin van Kaatsheuvel en staat duidelijk op de kaart van Nederland, maar Kaatsheuvel niet. Met jaarlijks zo'n 5 miljoen bezoekers Nederlands op een na grootste toeristische trekpleister. Hiervan wordt niet tot nauwelijks geprofiteerd door Kaatsheuvel zelf. Voor de winkels en horecagelegenheden zou dit eigenlijk een extra bron van inkomsten kunnen vormen, maar Kaatsheuvel beschikt niet over de faciliteiten om de toeristen ook daadwerkelijk het centrum van Kaatsheuvel in te krijgen. De lokale economie zou er enorm van profiteren als dit wel het geval zou zijn. Hierdoor is het van essentieel belang om ervoor te zorgen dat Kaatsheuvel een hogere naamsbekendheid krijgt en toeristen een extra overnachting bijboeken om naast De Efteling ook het centrum van Kaatsheuvel te bezoeken. Naast de aanwezigheid van De Efteling, vormen De Loonse en Drunense Duinen een natuurlijke trekker en heeft Kaatsheuvel met de keukenboulevard van de DMG-groep een trekker in de directe omgeving van centrumzijde noord. Door op deze aanwezige waarden in te spelen, kan een manier ontwikkeld worden om mensen óók het centrum in te trekken.

In een uitgebreid onderzoek uitgevoerd door Rho Adviseurs (Rho Adviseurs, 2023) is geconcludeerd dat het retail-aanbod zal krimpen. Deze conclusie wordt in dit rapport niet in twijfel getrokken, maar de realisatie aan de hand van deze voorstellen brengt bezoekersstromen op gang die deze krimp juist proberen om te zetten naar groei. Dit moet het resultaat zijn van de realisatie van themawinkels (zie rapport) en kan tevens een opvulling van de leegstand tot gevolg hebben.

Ten slotte zijn er veel verschillende vastgoedeigenaren binnen centrumzijde noord. Dit zou een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Hierdoor zou de gemeente een leidende en faciliterende rol op zich moeten nemen om ervoor te zorgen dat er één algehele gebiedsontwikkeling plaatsvindt in plaats van losse ontwikkelingen die berusten op het behalen van een bepaald rendement. De maatschappelijke kwestie is in deze opgave belangrijker, want een dergelijke locatie met zo veel potentie en ruimte voor kwalitatieve oplossingen moet maximaal benut worden.

Centrumzijde noord kan dus een uitbreiding van het centrumgebied zijn en uitkomst bieden aan bovenstaande problematiek, mits er op een juiste manier ontwikkeld wordt die ervoor zorgt dat Kaatsheuvel op de kaart komt te staan. Binnen dit rapport zullen de afzonderlijke problemen verder uitgesplitst en toegelicht worden.

Doelstelling

Op het moment van schrijven ontbreekt er een heldere visie voor centrumzijde noord waarbij een integrale en oplossingsgerichte aanpak wordt voorgelegd. Wel zijn er door de gemeente enkele randvoorwaarden opgesteld waar een toekomstige ontwikkeling ten minste aan zou moeten voldoen. Tevens biedt centrumzijde noord een unieke ontwikkellocatie om het centrum van Kaatsheuvel attractief te maken. Door eenzelfde soort bebouwing toe te voegen, ontstaat er een eentonig straatbeeld. Door bijvoorbeeld de oude cultuurhistorische waarden van de gemeente in een modern jasje te steken, waarbij een hoge belevingswaarde gecreëerd wordt, kan een toekomstbestendige uitbreiding van het centrum eraan bijdragen dat de problemen die er spelen, opgelost worden en men er tevens een omgeving voor terug krijgt die mensen trekt. Denk hier bijvoorbeeld aan een hoge ruimtelijke kwaliteit, een hoge belevingswaarde en een combinatie van verscheidene functies die ervoor zorgen dat de levendige sfeer die Kaatsheuvel nodig heeft, bevorderd wordt. Verder kan de ontwikkeling van het centrum een reden zijn tot het comprimeren van de leegstand. Doordat Kaatsheuvel een toeristische trekpleister wordt en gaat leven, kan (een deel van) de leegstand zichzelf opvullen. Om dit te bereiken, zijn er binnen dit rapport drie dragende pijlers opgesteld, namelijk *storytelling, winkelaanbod* en *verschijningsvorm*.

Om dit daadwerkelijk te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk dat er goed samengewerkt wordt tussen alle benodigde partijen. Allereerst het gemeentebestuur, dat zelf het liefst zo snel mogelijk een helder plan voor zich heeft liggen, dat past binnen de gestelde kaders en bijdraagt aan het verbeteren van Kaatsheuvel op verschillende vlakken. Om dit in gang te brengen zal de gemeente zelf een leidende rol op zich moeten nemen en bepaalde partijen aan elkaar zien te koppelen om een gestructureerde dialoog op te zetten en informatie met elkaar te delen. Daarnaast zal de politiek mee moeten werken. In plaats van verschil in standpunten en zienswijzen te zoeken, zal de essentie van het gemeenschappelijk belang de rode draad moeten zijn tot een uitvoerbaar integraal plan. Ten slotte zullen ontwikkelaars samen met vastgoedeigenaren om tafel moeten gaan zitten om de noodzaak van één gemeenschappelijk plan te onderbouwen. Daarvoor is een visie nodig, die middels dit rapport wordt aangereikt.

Samenwerking zal uiteindelijk de sleutel tot succes zijn. Aangezien dit een dermate grote locatie betreft, zullen losse ontwikkelingen niet bijdragen aan een solide oplossing, waarin alle problematische aspecten zijn opgenomen. De gemeente zal er zorg voor moeten dragen dat de juiste partijen met elkaar om tafel komen om samenwerkingsverbanden op te bouwen, zodat aan de verschillende uit te werken disciplines de benodigde kennis gekoppeld wordt.

Resultaat

Met het opstellen van het *VIP-rapport noordzijde centrum Kaatsheuvel* wordt er een beschrijvende wijze van een mogelijke uitwerking van centrumzijde noord aangereikt. Hierbij gaat het om een innovatieve denkrichting om optimaal te profiteren van het gebiedspotentieel en de capaciteiten maximaal te benutten. Dit komt uiteindelijk zowel Kaatsheuvel ten goede, als ook de regio. Aan de hand van de bevindingen kan in een richting gestuurd worden, die het toekomstbeeld van Kaatsheuvel bepaalt. Deze richting wordt binnen dit rapport bepaald aan de hand van de drie pijlers. Het rapport is in concept aan het SOL (Stichting Ondernemend Loon op Zand) aangeboden en de bemerkingen van het SOL zijn in de definitieve versie meegenomen.

Vanuit de gemeente Loon op Zand is een visie opgesteld die de ambitie weergeeft voor het totale centrumgebied. Dat betekent dat er reeds nagedacht is over de manier hoe men Kaatsheuvel in de toekomst voor zich ziet. Aan de hand van dit onderzoek wordt er ingespeeld op de vraagstukken die er voor de gemeente liggen. Dit betekent dat er een invulling gegeven wordt aan de hand van de ambitie en gestelde randvoorwaarden, ontleend aan verschillende beleidsdocumenten (zie bibliografie). Binnen deze beleidsdocumenten is een sturende richting bepaald, maar hiermee wordt geen uitkomst geboden aan de maatschappelijke en ruimtelijke kwesties. Binnen het onderzoek is geen ontwerp van het gebied opgenomen, maar wel worden een visie en ideeën aangereikt.

Afbakening

De gemeente Loon op Zand streeft naar een compact centrum, waarbij de functionaliteit verbeterd wordt. Het *VIP-rapport centrum Kaatsheuvel* berust zich, zoals de naam al verklapt, op de ontwikkeling van het centrumgebied. De uitwerking is echter gericht op centrumzijde noord. Dat wil zeggen dat de uitkomsten die aangehaald worden, betrekking hebben op het gebied dat begrensd is tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. Dit gebied beschikt over een dusdanig groot grondgebied met bijbehorende potentie, dat het ontstaan van een nieuwerwets stukje Kaatsheuvel kan bijdragen aan het versterken van de identiteit van het hele centrum. De gegeven uitkomsten vormen een advies met betrekking tot centrumzijde noord. Wel is onderzocht op welke manier de geboden uitkomsten aansluiting vinden op de bestaande structuren van het centrum van Kaatsheuvel. Op die manier wordt de kracht van het centrumgebied uitgebreid en vormt een geheel. Uiteindelijk kan met behulp van dit onderzoek als onderlegger het hele centrum van een kwaliteitsimpuls voorzien worden.

Leeswijzer

Met het vaststellen van het VIP-rapport is een volgende stap gezet in de richting van de gebiedsontwikkeling waar het centrum van Kaatsheuvel al zo lang op wacht. Hierin zijn een aantal aspecten aangehaald die bepalend zullen zijn voor de mate van ontwikkeling binnen centrumzijde noord. In hoofdstuk 1 wordt het plangebied kort toegelicht. Het hele centrum van Kaatsheuvel zal worden behandeld, maar dit rapport richt zich voornamelijk op de ontwikkeling van

centrumzijde noord. Hoofdstuk 2 zal de kaders scherpstellen waarbinnen de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden. Dat houdt in dat de ambitie van de gemeente – in combinatie met gestelde randvoorwaarden – wordt aangehaald en op die manier duidelijk is welke parameters leidend zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op kernkwaliteiten die binnen centrumzijde noord geborgd kunnen worden. Verder zal hoofdstuk 4 een beschrijvende wijze vormen van de manier waarop deze kwaliteiten te integreren zijn. Ten slotte is hoofdstuk 5 een katalysator die weergeeft hoe het vervolgproces vormgegeven kan worden.

1. Ruimtelijke verkenning

Om te kunnen begrijpen op welke manier het plangebied ontwikkeld zou kunnen worden, is het van belang om een helder beeld van het gebied te hebben. In dit hoofdstuk zullen alle belangrijke aspecten belicht worden, die bepalend zijn voor centrumzijde noord. Allereerst zal er gekeken worden naar de geschiedenis van Kaatsheuvel. Hierin zijn enkele gebeurtenissen leidend die bepaald hebben hoe het huidige Kaatsheuvel vormgegeven is. Daarna zal ingegaan worden op het plangebied zelf. Dat betekent dat de afbakening in kaart wordt gebracht. Dit vormt de grens waarbinnen de ontwikkeling zal plaatsvinden. Daarna wordt er gekeken naar de huidige staat van het gebied. Hoe staat het ervoor? Welke kwaliteiten en potentie herbergt het gebied? Welke waarden heeft het gebied vroeger gehad en kan dit teruggebracht worden? Dit zijn vragen die bepalend zijn voor de manier waarop centrumzijde noord heringericht kan worden.

1.1 Historische gebeurtenissen

Om antwoord te kunnen geven op de vraag hoe het centrumgebied van Kaatsheuvel naar een hoger niveau getild kan worden, is het waardevol om te weten hoe de gesteldheid van het centrum op dit moment is. Maar waaruit kent Kaatsheuvel haar oorsprong? Aan de hand van deze uitkomst kan bepaald worden welke historische elementen invloed hebben op het huidige Kaatsheuvel. Wellicht kan er een vertaalslag gemaakt worden naar de huidige ontwikkeling.

De geschiedenis van Kaatsheuvel gaat ver terug de tijd in en kent een aantal roerige gebeurtenissen. Van oudsher behoorde Kaatsheuvel tot de heerlijkheid Venloon. Dit was de naam die Loon op Zand vroeger droeg en vond haar oorsprong in het jaar 1233, toen er langs een handelskruispunt een kerk werd opgericht. Hier omheen ontstonden met de jaren allerlei kleine gehuchten, waaronder de toenmalige Ketsheuvel. Vanaf 1383 begon men in en rond het gebied waar nu de gemeente Loon op Zand ligt, met de turfwinning. Doordat het gebied veel moergronden bezat, vormde dit toentertijd een economische bron van welvaart. Dit hield aan tot ongeveer 1600. Door de 80-jarige oorlog en het slinken van de turfvoorraad, kwam er langzaam een einde aan de turfindustrie.

1731 was het jaar dat men in Kaatsheuvel zelf voor het eerst naar de kerk ging, aangezien de inwoners daarvoor de kerk in Loon op Zand moesten bezoeken. Deze eerste kerk was echter een omgevormde boerderijkamer. 100 jaar later kwam daar pas de eerste stenen kerk voor in de plaats. Deze kerk maakte in 1912 plaats voor de huidige St. Janskerk, gelegen in de Hoofdstraat. Door de groei die Kaatsheuvel in de 18^{e} eeuw doormaakte, begon in 1804 de strijd om een eigen raadhuis, omdat men het te ver verwijderd vond van het Loonse raadhuis. In 1853 liep het conflict uit de hand, toen bewoners van Kaatsheuvel het raadhuis van Loon op Zand bestormden, waarna de gemeenteraad besloot in te stemmen met de wens van de bevolking en het raadhuis naar Kaatsheuvel werd verplaatst.

Mede vanwege de gunstige ligging bloeide in Kaatsheuvel de schoenindustrie op en vormde het voornaamste middel van bestaan. In het jaar 1890 kende Kaatsheuvel zelfs 134 ondernemingen in de schoenindustrie. Werknemers in de schoenindustrie waren destijds verplicht het verdiende loon uit te geven in de winkel van de werkgever. Mede hierdoor hield de schoenindustrie zich lange tijd overeind, tot de opkomst van de lagelonenlanden zorgde voor een verschuiving van de werkgelegenheid. Toch bleef de handel in schoenen in de regio bestaan. In 1949 werd in Kaatsheuvel een tentoonstelling genaamd "De Schoen" georganiseerd op de plek waar zich vandaag De Efteling bevindt. Dit resulteerde in de oprichting van een park, wat zich later doorontwikkelde tot de huidige Efteling. Grof gezien kan de oprichting van De Efteling dus haar oorsprong vinden in de aanwezige schoenindustrie (Heemkundekring de Ketsheuvel, 2007).

1.2 Het centrum van Kaatsheuvel

Een eigen identiteit is beeldbepalend voor de uitstraling en aantrekkingskracht van Kaatsheuvel. Dit geldt voor het beeld dat uitgestraald wordt naar zowel bewoners als bezoekers. Voor beide doelgroepen zijn andere waarden belangrijk die bijdragen aan de manier hoe men Kaatsheuvel ervaart. Voor de eigen bevolking is het bijvoorbeeld van belang om een omgeving te creëren waarbij termen als leefbaarheid, wooncomfort, bereikbaarheid, toegankelijkheid en functionaliteit centraal staan. Tevens dienen maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken opgelost te worden die passen binnen de huidige tijdsgeest. Hierdoor kan het centrum van Kaatsheuvel beter functioneren dat zowel de bewoners als bezoekers ten goede komt. Bezoekers hechten op hun beurt bijvoorbeeld extra waarde aan een hoge recreatiewaarde, cultuur-historische waarden, gezelligheid en beleving. Door op zoveel mogelijk aspecten in te spelen kan Kaatsheuvel zich profileren als hoogwaardige gemeente voor zowel bewoner als bezoeker.

Op dit moment kent het centrumgebied de nodige knelpunten. Deze zijn de afgelopen jaren door de gemeente uitvoerig onderzocht. Dit onderzoek berust zich op de uitkomsten van onderliggende beleidsdocumenten en biedt een sturende richting van een manier waarop invulling gegeven kan worden op voorliggende problematieken. Deze zijn als volgt te omschrijven:

I. Toewerken naar een compacter centrumgebied en multifunctionele aanbodversterking;
II. Integrale aanpak van de noordzijde van het centrum;
III. Vergroten van de toeristische aantrekkingskracht;
IV. Intensievere samenwerking tussen leidende partijen.

Een van de wensen en eisen van de gemeentelijke ambitie berust dus op het integraal verbeteren van centrumzijde noord. Door de voorliggende problemen samen aan te pakken kan de ontwikkeling van centrumzijde noord een uitstekende uitkomst bieden. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht weer van de belangrijkste aspecten.



Figuur 1 - Centrum Kaatsheuvel

Op de afbeelding hiernaast is het centrumgebied weergegeven. Binnen dit gebied zijn de functies bedrijven en winkels het meest vertegenwoordigd (BRO, 2021). Dit valt te verklaren doordat het bedrijvenpark van Kaatsheuvel ook tot het centrumgebied gerekend wordt. Centrumzijde noord valt hier ook onder. Dit is het gebied dat ontwikkeld zal worden en binnen het oranje kader valt. Dit is dan ook meteen het gebied waar dit rapport zich voornamelijk op focust en is gelegen tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. De Poolsestraat vormt de belangrijkste verbinding tussen beide straten. Deze verbinding dient dan ook in stand gehouden te worden om op die manier ervoor te zorgen dat het centrumgebied goed bereikbaar blijft vanuit de bovengelegen gebieden. De Jan de Rooijstraat sluit aan op de Bevrijdingsweg. Dit is een van de belangrijkste ontsluitingsroutes voor bezoekers van buiten Kaatsheuvel.

Aan de Hoofdstraat (geel) is het huidige winkellint gesitueerd. Hieraan zijn de meeste winkels voor dagelijkse

goederen gelegen en vormt dan ook een van de belangrijkste straten van Kaatsheuvel. De Hoofdstraat is al heringericht volgens een ontwerp (Van den Elshout & De Bont Waalwijk BV, 2020) en sluit nu beter aan op de huidige structuren van het centrum.

De Hoofdstraat is toekomstbestendig ingericht, wat ervoor zorgt dat het beter past binnen de gewenste doelstellingen. Hierbij zijn groenstructuren toegevoegd die het straatbeeld verbeteren. Daarnaast Wordt ingezet op een compacter winkellint met betere functionaliteit. Aan de Hoofdstraat ligt de St. Janskerk. Dit is een historisch element en bepalend voor het straatbeeld. Dit soort elementen dienen kracht bij te worden gezet, om de cultuur-historische waarde van het centrumgebied te vergroten. Tevens ligt naast de kerk de begraafplaats (groen gemarkeerd), die gekenmerkt wordt door termen als rust en kalmte, waarbij – in tegenstelling tot de rest van het centrumgebied – groenvoorzieningen aan te treffen zijn. Dit soort waarden dienen versterkt te worden door mee te nemen in de ontwikkeling van centrumzijde noord.

Schuin tegenover de St. Janskerk ligt de Hoofdpoort. De Hoofdpoort is een overdekte winkelpassage die, mede door leegstand, zijn kracht binnen de omgeving heeft verloren. Er zijn ook al suggesties naar voren gekomen hoe de Hoofdpoort eventueel heringericht kan worden, door bijvoorbeeld het toevoegen van seniorenwoningen. Een oplossing zou zijn om de Hoofdpoort mee te nemen in de gebiedsontwikkeling, aangezien deze een belangrijke verbinding zou kunnen vormen tussen de Hoofdstraat en centrumzijde noord. Hiervan dient het profiel nader bepaald te worden.

Verder vormt de Peperstraat (groen) de belangrijkste verbindingsroute tussen de Hoofdstraat en het Anton Pieckplein. Hierin zijn verschillende functies aan te treffen. Het Anton Pieckplein is bestempeld als het bruisend dorpshart. Dit plein is een aantal jaar geleden nog opnieuw ontwikkeld, waarbij de essentie lag op het creëren van een levendig plein waar activiteiten en evenementen georganiseerd kunnen worden. Ook was het de bedoeling om hier de horecavoorzieningen te centraliseren. Helaas is het plein helemaal versteend en kent een niet uitnodigend karakter. Het bruisende dorpshart valt daarentegen niet bruisend te noemen. Dit is een gemiste kans. Door het Anton Pieckplein te herzien, kunnen de gewenste kwaliteiten een betere plek krijgen binnen het hele verhaal, wellicht op een andere locatie.

Ten slotte is de Gasthuisstraat een belangrijke doorgaande weg die richting het centrum loopt. Ook aan deze straat liggen bepaalde centrumfuncties verspreid, die elkaars kracht ontnemen. Denk hierbij aan supermarkten en kleinschalige detailhandel. Door dit soort functies beter te concentreren kunnen deze beter van elkaars aanwezigheid profiteren.

Gekeken naar de bruikbaarheid van het centrum, laat de huidige situatie te wensen over. Een beter ontwerp zou de bruikbaarheid aanzienlijk kunnen verbeteren. Daarnaast kan ingespeeld worden op maatschappelijke vraagstukken, zoals klimaatadaptatie. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van ontmoetingsplekken in een groene omgeving of het verbeteren van de waterhuishouding. Er kan dus geconcludeerd worden dat de basiskwaliteit te laag is om aan de actuele opgave te voldoen.

1.3 Huidige structuren en kwaliteiten

Om de kans op een geslaagd centrum te vergroten, is het van belang om de huidige kwaliteiten en structuren van het centrum te benoemen, zodat de ontwikkeling van centrumzijde noord hierop aan kan sluiten. Het creëren van diversiteit draagt bij aan het trekken van verschillende doelgroepen. Door te bekijken welke kwaliteiten er op dit moment aanwezig zijn en welke ontbreken, kan bepaald worden op welke manier de ontwikkeling van centrumzijde noord bijdraagt aan het versterken van deze kwaliteiten.

Uitstraling en identiteit vormen belangrijke pijlers voor de mate waarin een gebied als aantrekkelijk bevonden kan worden. Dit stimuleert wederom de aantrekkingskracht voor gebruikers. Kaatsheuvel zou daarbij niet alleen willen inspelen op het aantrekken van regionale bezoekers, maar juist ook ver daarbuiten. Dit vergt een andere aanpak, aangezien kwaliteiten als beleving een centralere rol op zich zullen nemen binnen het totaalplaatje, om ervoor te zorgen dat de potentie van Kaatsheuvel ten volste benut wordt. Hieronder volgt een sommering van de belangrijkste elementen met betrekking tot de functionaliteit van het centrumgebied.

1.3.1 Bestaande structuren

Binnen het centrumgebied vormt de Hoofdstraat een belangrijke as die het centrumgebied in oost-westelijke richting snijdt. Zonering is hierbij een betekenisvol begrip. Aan de hand van zonering van een gebied, kan een passende uitstraling gekoppeld worden. Zo kan een winkelgebied bijvoorbeeld anders opgezet worden dan een gebied dat voornamelijk horeca clustert. Door een passende uitstraling toe te voegen aan betreffende locaties, kan een logische opbouw van het centrum bepaald worden. Hiermee kunnen doelgroepen aangespoord worden om het gebied te betreden en verblijven. Een duidelijke routing kan dit proces kracht bijzetten. Een duidelijke routing is op dit moment niet aanwezig, omdat de kerngebieden van het centrum (Hoofdstraat, Peperstraat, Anton Pieckplein) geen aansluiting met elkaar vinden door ontbrekende dynamiek. Hierdoor worden bezoekers niet aangezet tot verplaatsing tussen bovengenoemde plekken. Om dit te bevorderen kan een aantrekkelijke verbinding uitkomst bieden. Mensen moeten automatisch naar bepaalde plekken toegetrokken worden zonder dat men het door heeft. Er moet geen moeite gedaan hoeven te worden om uit te zoeken waar men heen moet.

Dit dient ook het geval te zijn voor centrumzijde noord. Met de beoogde ontwikkeling dienen de bestaande structuren versterkt te worden. Men moet door het centrum kunnen dwalen en rondjes blijven lopen, juist doordat de routing zo aangenaam is.

Verder is het gebied met de auto goed te bereiken. Alleen ontbreekt het aan duidelijke parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van het centrum die aansluiten op de huidige structuren. De staat van de parkeervoorzieningen aan de noordzijde zijn daarentegen niet representatief voor de toekomst. Deze dienen aan te sluiten op de hoofdroute doormiddel van een snelle en eenvoudige toegang.

Het centrum kent langzaam verkeersverbindingen. Deze dienen intact gehouden te worden en moeten zorgen voor een verbinding tussen functionele zones. Voldoende parkeervoorzieningen dragen bij aan de mogelijkheid om de auto te kunnen stallen en te voet verder te gaan. Deze dienen wel logisch geplaatst te worden, zodat er optimaal gebruik van gemaakt kan worden.

Voor lokale bezoekers zou het bezoekersgebied (brom)fietsvriendelijk gemaakt moeten worden. Voldoende stallingsplekken kunnen het autoverkeer ontlasten. Door deze in het zicht van de bezoekers te plaatsen kunnen deze een prominente rol vervullen.

Verder zijn er binnen het huidige centrumgebied specifieke kernplaatsen aanwezig. Deze worden hieronder uitgezet. Door deze plaatsen waar nodig krachtiger te maken, vallen zij meer op ten opzichte van de rest van Kaatsheuvel en vormen een logische verblijfsplek binnen het centrum. Hiervoor ligt dan wel een bepaalde vorm van transformatie ten grondslag om dit te kunnen bewerkstelligen.

1.3.1.1 Anton Pieckplein

Het Anton Pieckplein, ook wel bestempeld als het bruisend dorpshart. Binnen het centrumgebied zijn pleinen meestal de trekkers voor bezoekers. In elke grote stad of dorp is een centraal gelegen plein dé plek waar iets te beleven valt. Helaas kent het Anton Pieckplein, ondanks de recentelijke herinrichting, een versteend en niet uitnodigend karakter. Dit draagt niet bij aan de ambitie die Kaatsheuvel voor het centrumgebied heeft. Het herbergen van andere functies en het verplaatsen van de ambitie voor het Anton Pieckplein richting centrumzijde noord, sluit aan bij wens van een compacter centrum. De toe te voegen functies op het Anton Pieckplein moeten aansluiten bij de ligging en uitstraling van het plein.

1.3.1.2 Hoofdstraat

De Hoofdstraat is de belangrijkste straat in het centrumgebied, gekeken naar de aanwezige voorzieningen. Deze dient dan ook een leidende rol te bekleden binnen het hele centrum. Door de aanwezige voorzieningen dichter bij elkaar te plaatsen, profiteert men van elkaars nabijheid en is het winkellint compacter. Dit is ook een van de wensen die vanuit de gemeente gesteld is. De Hoofdstraat vormt tevens de scheiding van het centrum (Anton Pieckplein en centrumzijde noord). Vandaar is het belangrijk dat de Hoofdstraat een leidend element binnen het centrum is en waar nodig versterkt wordt. Een aantrekkelijk straatbeeld van de Hoofdstraat draagt tevens bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een aantrekkelijke ruimte binnen Kaatsheuvel vergroot de aantrekkingskracht. Door een goede wisselwerking van de Hoofdstraat met centrumzijde noord, kan een mooi en functioneel centrum gecreëerd worden.

1.3.1.3 Peperstraat

De Peperstraat vormt de belangrijkste verbindingsroute tussen het Anton Pieckplein en de Hoofdstraat. Door het toepassen van een functiemix wordt de ruimtelijke relatie tussen de Hoofdstraat en het Anton Pieckplein versterkt. De Peperstraat kan dus gezien worden als de verbinder tussen de noordelijke en zuidelijke centrumgedeelten, al zal de status van het Anton Pieckplein wellicht wijzigen door de ontwikkeling van centrumzijde noord. De huidige staat van de Peperstraat voldoet voor de actuele omstandigheden. Door de ontwikkeling van centrumzijde noord zal de bestaande invulling mogelijk veranderen. Een diverse invulling van de Peperstraat zal beter passen bij de gestelde doelstellingen (zie hoofdstuk 2). Het voornaamste winkellint bevindt zich in de Hoofdstraat, maar centrumzijde noord biedt ook uitstekende condities voor retail, dus zal de invulling van de Peperstraat wellicht bestaan uit kleinschalige detailhandel en woningen.

1.3.2 Aanwezige kwaliteiten Kaatsheuvel

Om te onderzoeken welke waarden en kwaliteiten binnen centrumzijde noord passen, dient er gekeken te worden welke noodzakelijk zijn om toe te voegen. Welke kenmerken ontbreken er en welke zijn er nodig, om de ambitie die Kaatsheuvel heeft, te verwezenlijken. Vandaar wordt er hier kort ingegaan op de aanwezige kwaliteiten waarop ingespeeld kan worden. Hierbij gaat het niet alleen om het centrum, maar ook om andere deelgebieden binnen de gemeente Loon op Zand.

- Plangebied met grote omvang voor uitbreiding centrum;
- Historisch lint; beeldbepalend voor centrumgebied aan de hand van karakteristieke bebouwing en historische elementen;
- Gevarieerd winkelaanbod in de Hoofdstraat, voornamelijk gericht op dagelijkse goederen;
- Oude kenmerkende aspecten zoals schoenmakersverleden kunnen vernieuwd worden;
- Bestaande bomen- en groenstructuren handhaven;
- Aanwezigheid van De Efteling en De Loonse en Drunense Duinen zorgt voor een continue toeristenstroom;
- Binnen de gemeentegrenzen veel verblijfsvoorzieningen om toeristen te kunnen faciliteren;
- Gunstige ligging met stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk in de directe omgeving;
- Goede bereikbaarheid door directe verbinding N261.

Verder niet veel specifieke kwaliteiten aanwezig, wat wel kansen tot nieuwe ideeën biedt. Het toekomstige Kaatsheuvel kan dus voorzien worden van eigentijdse kenmerken. Binnen deze uitwerking wordt er dan ook uit gegaan van een complete hernieuwde inrichting van centrumzijde noord. De huidige staat van het gebied heeft namelijk nauwelijks tot geen kwaliteit. Door het hele gebied op de schop te nemen, wordt de potentie vergroot en nemen de mogelijkheden toe. Op die manier kan er beter invulling gegeven worden aan het gebied. Dit zorgt ervoor dat er een nieuw plan kan ontstaan, dat aansluiting vindt bij het huidige centrumgebied.

1.4 Centrumzijde noord onder het vergrootglas

Nu bekend is hoe het centrum van Kaatsheuvel is opgebouwd, kan specifieker gekeken worden naar centrumzijde noord. Ook binnen dit gebied zijn de nodige knelpunten aan te wijzen. Uiteindelijk dient er een onderscheidend concept opgesteld te worden met een naamsbekendheid tot ver buiten de gemeentegrenzen. Laten we eens dieper ingaan op het plangebied, zodat de mogelijkheden die er liggen helder worden.

Er zijn een aantal punten te benoemen die de verouderde staat van centrumzijde noord onderstrepen. Allereerst is het gebied ruimtelijk verbrokkeld. Dat wil zeggen dat een duidelijke stedenbouwkundige structuur ontbreekt. Er is weinig samenhang aan te treffen, zowel in de openbare ruimte als ook in de aanwezige bebouwing. Het gebied kent een rommelige uitstraling. Dit heeft de volgende redenen: de bebouwing is verouderd, er zijn duidelijke verschillen in schaal en maat van bebouwing, het straatbeeld is verloederd, wat wederom te verklaren valt door het feit dat het slecht onderhouden is, het hele gebied versteend is (geen groen aan te treffen) en overal waar men loopt treft men achterkanten van gebouwen aan. Dit zorgt voor een gesloten karakter en nodigt niet uit om te betreden. Juist vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum is dit jammer. De ruime mate van leegstand draagt daarnaast ook niet bij aan de een levendige sfeer. Ook heeft de gemeente weinig eigendommen in bezit, wat zou kunnen betekenen dat nauwe samenwerking met grondeigenaren en potentiële ontwikkelaars vereist is. Er zijn veel bovengrondse parkeerplaatsen aanwezig. Dit neemt veel ruimte in beslag en aanpak hiervan is tevens een van de eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling.



Figuur 2 - Te ontwikkelen plangebied

Juist vanwege de gunstige ligging zou men verwachten dat er een duidelijke verbinding en routing is van en naar de Hoofdstraat. Deze verbindingen zijn er wel, maar de ruimtelijke kwaliteit hiervan is ondermaats en dient aangepakt te worden. Naast de vele aan te merken misstanden zijn er ook aan aantal positieve aspecten. Volgens een eerder opgestelde inventarisatie omvat het plangebied een totaaloppervlakte van circa 54.000 m². Ervan uitgaande dat het grootste gedeelte van de bebouwing gesloopt zal worden, beschikt

men over een blanco centrumgebied, waarbij men creatief zal moeten zijn om tot de gewenste resultaten te komen. De mogelijkheden zijn ruim. En juist door de grote oppervlakte is er genoeg ruimte om invulling te kunnen geven aan de voorliggende vraagstukken. Daarnaast is de ligging ten opzichte van het centrum optimaal om een ruimtelijk centrum-functionele omgeving te realiseren met bijbehorende voorzieningen. Dit moet zorgen voor een hoge aantrekkingskracht voor bewoner en bezoeker. De centrale ligging van Kaatsheuvel draagt bij aan een goede bereikbaarheid van het gebied. De aanwezigheid van De Efteling, De Loonse en Drunense Duinen en verschillende overnachtingsfaciliteiten (vakantieparken, B&B's, hotels en camping) zorgt voor een continue toeristenstroom. Door hierop in te spelen kan de lokale economie groeien.

Kortom, binnen het plangebied zelf zijn er een hoop aspecten te benoemen die bevestigen dat centrumzijde noord niet toekomstbestendig is en een flinke aanpak nodig heeft om tot een leefmilieu om te buigen dat aansluit bij de ambitie van de gemeente. Er dient fors geïnvesteerd te worden om de uitstraling en leefbaarheid van het gebied dusdanig te verbeteren dat mensen hier graag willen komen. Binnen dit rapport zullen een aantal oplossingen aangereikt worden die aansluiten bij deze bevindingen.

1.5 Ontsluiting

Er zijn een aantal opmerkingen met betrekking tot de ontsluiting van en naar het centrum van Kaatsheuvel. De Midden-Brabantweg (N261) is de belangrijkste verbindingsroute voor autoverkeer richting Kaatsheuvel. Doormiddel van twee afritten kan de bezoeker Kaatsheuvel bereiken. Via de afrit van De Efteling kan men via de Europalaan en vervolgens de Gasthuisstraat richting het centrum rijden. Deze kruist met de Marktstraat bij het Anton Pieckplein. Via de noordelijker gelegen afrit is het centrum via de Bevrijdingsweg ook goed bereikbaar. Verder zijn er enkele andere toegangswegen richting Kaatsheuvel, maar de Gasthuisstraat/Marktstraat en de bevrijdingsweg zijn de belangrijkste toevoerwegen. De bereikbaarheid van het centrum is daarmee voldoende voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

De routing binnen het centrum zelf laat echter te wensen over. Mede door eenrichtingswegen en onoverzichtelijke verbindingen zullen nieuwe bezoekers (die Kaatsheuvel niet kennen), niet rechtstreeks naar hun bestemming geleid worden. Dit dient dan ook herzien te worden. Betere oplossingen kunnen aan de hand van een verkeersplan onderzocht worden. Vooral met de ambitie om een toeristische trekker te worden, kan het voordelig zijn een duidelijke structuur in het wegennet aan te brengen, zodat bezoekers makkelijk naar hun bestemming geleid worden. Voor een precieze invulling is dan ook verder onderzoek vereist.

2. Ontwikkelkaders

De afgelopen jaren is er binnen Kaatsheuvel aan de weg getimmerd. Hierdoor is de uitgangspositie van het centrum verbeterd en vormt de basis voor verdere ontwikkelingen. Toch liggen er op dit moment nog de nodige opgaven voor de boeg. Vanuit de gemeente Loon op Zand zijn er gedurende de laatste jaren verschillende beleidsdocumenten gepubliceerd. Deze benadrukken de gemeentelijke ambitie, maar beklemtonen tegelijkertijd de noodzaak. De wil om het centrumgebied te verbeteren is er, alleen de weg er naartoe is nog onduidelijk. Er zijn de laatste jaren visies en ambities opgesteld met betrekking tot het verbeteren van het centrum, maar er is geen heldere uitwerking aan toegevoegd.

Dit hoofdstuk haalt de kaders aan. Aan de hand van de gemeentelijke ambitie, eisen en wensen worden de randvoorwaarden bepaald waarbinnen de ontwikkeling van centrumzijde noord zou kunnen plaats vinden. Als deze kaders eenmaal vastgesteld zijn, is duidelijk waaraan een ontwikkeling ten minste zou moeten voldoen. Dit schept duidelijkheid voor de toekomst. De visie die de gemeente heeft opgesteld, is gebaseerd op bepaalde uitgangspunten die er samen voor moeten zorgen dat de gemeentelijke ambitie behaald wordt. Daarna is bekeken welke randvoorwaarden verder van belang zijn. Deze sluiten aan bij de gemeentelijke ambitie en geven sturing aan de ontwikkelstrategie.

2.1 Gemeentelijke ambitie

De gemeente heeft een ambitie opgesteld voor het centrum van Kaatsheuvel. Dit vormt een richtlijn waarlangs ontwikkeld dient te worden. Hierin zijn namelijk voorwaarden opgesteld, die samen bepalen hoe het centrum van Kaatsheuvel zich dient te ontwikkelen op verschillende vlakken.

Gekeken naar het verbeteren van de ruimtelijke en functionele structuur, wil de gemeente inzetten op een compacter centrum met aanbodversterking en een integrale aanpak voor centrumzijde noord (BRO, 2021). Daarnaast wil men de toeristische aantrekkingskracht vergroten. Ook zijn er nog kleine ondergeschikte doelstellingen die op hun beurt een bijdrage leveren aan het ontwikkelen van Kaatsheuvel. Deze zijn complementair aan bovengenoemde doelstellingen en dragen bij aan het ontwikkelen van het centrumgebied.

Vanaf de volgende pagina zullen de afzonderlijke doelstellingen worden uiteengezet. Deze zullen toegelicht worden aan de hand van relevante onderbouwingen. Deze hebben betrekking op bijvoorbeeld rapporten en andere visies die eerder door de gemeente zijn opgesteld en toepasselijk zijn voor het behalen van de gestelde ambitie. De eerste drie zijn gerelateerd aan de toekomstvisie van Kaatsheuvel en zijn gebaseerd op het behalen van de ambitie. De daaropvolgende doelstellingen dragen ook bij aan het kwalitatief verbeteren van het centrum en zijn ook bepalend voor de ontwikkeling van centrumzijde noord.

2.1.1 Inzetten op compacter centrum met aanbodversterking (BRO, 2021)

De gemeente streeft naar een compacter centrum. Op dit moment is het centrum vrij uitgestrekt, wat betekent dat de aanwezige winkels verspreid liggen over meerdere straten. Hierdoor is het voor de consument niet aantrekkelijk om tussen winkels te verplaatsen, omdat deze simpelweg te ver uit elkaar liggen. Om ervoor te zorgen dat combinatiebezoek gestimuleerd wordt, wil de gemeente het centrum herinrichten en de winkels dichter bij elkaar plaatsen. Voor de consument betekent dit dat het aanbod dichter bij elkaar ligt, waardoor men sneller de neiging heeft om van winkel naar winkel te lopen. Voor de winkelier betekent dit dat er geprofiteerd kan worden door elkaars nabijheid, wat de lokale economie ten goede komt. Een andere benadering is dat het trekken van meer bezoekers leidt tot een automatische opvulling van de momentele leegstand.

Uit onderzoek is gebleken dat het winkelaanbod binnen Kaatsheuvel de komende jaren zal veranderen. Hedendaagse trends en ontwikkelingen hebben hier allemaal invloed op. Uit een enquête onder huidige winkeliers is namelijk gebleken dat het retailaanbod de komende tien jaar met circa 15 – 40% zal afnemen. De ontwikkeling volgens dit rapport probeert deze reductie tegen te gaan. Door goed om te gaan met de huidige leegstand én het clusteren van het winkelaanbod, zal er vrije ruimte ontstaan voor andere functies. Volgens Ruben Eg kunnen centra aantrekkelijker gemaakt worden om te bezoeken door winkelgebieden te voorzien van mooiere gevels, betere looproutes, prettige zitplaatsen en meer groen (Eg, 2024). Hiermee kan bovenstaande reductie tegengegaan worden.

Daarnaast liggen er ook voldoende kansen. De maatschappelijke vraag naar woningen blijft stijgen. Vrijgekomen ruimte kan samen met centrumzijde noord uitkomst bieden voor de realisatie hiervan. Ook is er binnen Kaatsheuvel een grote vraag naar zorg- en ouderenwoningen. Centrumdorps wonen met alle benodigde voorzieningen op loopafstand vormt een geschikte locatie. Verder is het aannemelijk dat de volgende functies geborgd worden binnen het centrum:

I. <u>Dagelijks winkelaanbod:</u>
   Een compacter centrum draagt bij aan een verhoogde functionaliteit. Door in te zetten op het trekken van meer bezoekers, kan het aanbod van dagelijkse goederen stijgen;
II. <u>Niet-dagelijks winkelaanbod:</u>
   Mede door de ontwikkeling van centrumzijde noord kan er een gebied ontwikkeld worden waar een gethematiseerd winkelaanbod gevestigd kan worden;
III. <u>Horeca:</u>
   Op dit moment ontbreekt het in Kaatsheuvel aan gezelligheid. Iets waar de regio midden-Brabant juist bekend om staat. Het toevoegen van verschillende horecagelegenheden zorgt ervoor dat er iets te doen is en dat mensen ergens kunnen verblijven;
IV. <u>Leisure:</u>
   Leisure is binnen het centrum van Kaatsheuvel helemaal niet terug te vinden. Juist door de aanwezigheid van toeristen is dit een gemiste kans;

V. Zorg- en maatschappelijke functies:
Met name door de vergrijzing en bevolkingsgroei kan het centrum van Kaatsheuvel uitkomst bieden voor deze kwestie;

VI. Ambachten/kleinschalige bedrijvigheid:
De laatste jaren is er een kleine groei van ambachten op te merken. Deze zouden binnen het centrum een toegewezen plaats kunnen krijgen, mede door de toevoeging van niet-dagelijks winkelaanbod. Dit geldt ook voor kleinschalige bedrijvigheid;

VII. Wonen:
Er is behoefte aan woningen op de lange en korte termijn binnen de gemeente Loon op Zand. In Kaatsheuvel zal er dankzij de transformatie van het centrum bestaande ruimte vrij komen en nieuwe ruimte voor woningen gerealiseerd worden. Deze kunnen dan specifiek gericht zijn op de doelgroepen waar de meeste behoefte voor is.

Een compacter centrum moet leiden tot leiden tot een economisch sterk centrum, waarbij dezelfde functies zoveel mogelijk worden geconcentreerd en de leegstand beperkt wordt. Hiervoor heeft de gemeente vier acties opgericht die dit moeten bewerkstelligen: *Concentratie* (functies clusteren), *diversiteit* (nieuwe functies die passen binnen de ambitie), *functiemenging en verkleuring* (functiemix, zoals wonen en werken) en *transformatie* (verplaatsing van voorzieningen naar betere locaties).

Wat betekent dit voor de kernplaatsen binnen het centrum? Binnen de bestaande kernplaatsen (zie hoofdstuk 1.3.1) zullen de huidige functies waar nodig geconcentreerd of getransformeerd worden.

Anton Pieckplein: Bestempeld als bruisend dorpshart. Mede door de wens van een compacter centrum en de huidige uitstraling van het plein (versteend, uitstraling bebouwing, geen uitnodigend karakter, geen bruisende elementen) kan de vraag gesteld worden of het Anton Pieckplein wel past binnen de ambitie. Het toevoegen van horeca zal hieraan niet bijdragen. De beschikbare commerciële plint is daarnaast te klein om een trekker van formaat te kunnen worden. Wellicht passen andere functies beter bij de ligging en uitstraling van het plein. Het Anton Pieckplein ligt ook simpelweg te ver van het nieuwe centrum om hier centrumfuncties te plaatsen. Het zou beter geëigend zijn voor maatschappelijke functies en functies die niet geplaatst worden binnen een winkelgebied. Denk hierbij aan een makelaarskantoor, fotostudio, tandarts, opticien, etc. Zo kan het een soort dienstenplein worden. Daarnaast kan alle energie die in het Anton Pieckplein gestopt wordt, beter gebruikt worden voor een integraal en compact centrum. In deze uitwerking wordt dus

	uitgegaan van een transformatie van het Anton Pieckplein. De functie evenementenplein kan daarbij juist versterkt worden door hier de focus te leggen.
Hoofdstraat:	Belangrijkste winkellint voor alledaagse goederen. Geconcentreerd winkelaanbod om combinatiebezoek te bevorderen. Functiemenging en verkleuring zal wel optreden als gevolg van concentratie.
Peperstraat:	Diverse functies die aansluiten bij ligging. Ondergeschikte rol Anton Pieckplein zorgt voor minder belangrijke verbinding met Hoofdstraat. Functiemenging en verkleuring zal wel optreden als gevolg van concentratie van winkels.

2.1.2 Integrale aanpak centrumzijde noord (BRO, 2021)

Centrumzijde noord kan een uitbreiding vormen van het centrumgebied. Hiervoor heeft de gemeente een visie opgesteld. Deze visie is gebaseerd op de uitkomsten van de uitgevoerde analyse. Hierbij is geconstateerd dat het gebied verouderd is, inclusief bebouwing, en niet representatief is voor de huidige ontwikkeling. Daarnaast heeft de openbare ruimte een verloederde uitstraling en laat de toestand van de parkeerlocaties ook te wensen over. Een integrale aanpak, waarbij het plangebied als een geheel geherstructureerd zal worden, is noodzakelijk. Daarbij zal het gebied uitkomst kunnen bieden aan de maatschappelijke vraag naar woningen. Maar om binnen het plangebied de focus alleen op woningen te leggen is te kortzichtig. De potentie van het gebied en omgeving is veel groter en hier dient dan ook beter gebruik van gemaakt te worden.

Door het sluiten van de Jumbo aan de Poolsestraat, is het van belang dat de functie ‘boodschappen doen’ in het centrum gewaarborgd blijft, om op die manier een alledaagse trekker te genereren. Boodschappen doen is namelijk een van de redenen waarvoor bewoners en bezoekers naar het centrum komen. De Jumbo in de Hoofdpoort en de Aldi aan de Jan de Rooijstraat dienen dus in stand gehouden te worden. De ligging in de Hoofdpoort is geschikt ten opzichte van het kernwinkelgebied, mits deze uitgebreid kan worden op de bestaande locatie. De afstand tussen de Jumbo en de Aldi is vrij uitgestrekt, maar door de ontwikkeling van het tussenliggende gebied (centrumzijde noord) hoeft dit geen bezwaar te zijn. Hierdoor kunnen beide supermarkten op de bestaande locaties blijven.

Binnen centrumzijde noord is ook de Hoofdpoort gelegen. Door de leegstand en huidige situatie ten opzichte van het te ontwikkelen centrum is dit een onlogische locatie voor nieuwe winkels. Transformatie is een van de mogelijkheden om het centrum vitaal te houden en een uitkomst te bieden voor een goede locatie voor seniorenwoningen. Door bestaande winkels te verplaatsen naar de Hoofdstraat wordt tevens de ruimtelijke relatie met de Peperstraat en centrumzijde noord versterkt.

Mede door de aanwezigheid van de vele vastgoedeigenaren heeft de gemeente niet de touwtjes in handen wat betreft ontwikkelen. Dit is

ongunstig. Het is van belang om een duidelijke route uit te stippelen en grondeigenaren ervan te overtuigen samen te werken om een integrale uitkomst voor het gebied tot stand te brengen. Concrete en haalbare ontwikkelplannen zijn hiervoor essentieel. Zonder samenwerking is een integraal plan onuitvoerbaar, wat de maatschappelijke kwestie zal belemmeren.

Mits een integrale oplossing ontstaat, zal het gebied van een enorme kwaliteitsverbetering worden voorzien, wat heel Kaatsheuvel en omgeving ten goede komt. Deze ontwikkeling dient ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een sterke ruimtelijke relatie binnen het winkelgebied is wenselijk voor de stimulatie van combinatiebezoek;
- Openbare ruimte dient te worden ingericht als overloop tussen winkelgebied en het bedrijventerrein aan de noordkant van de Schotsestraat;
- Leegstaand vastgoed dient meegenomen te worden in de ontwikkeling om een overkoepelend plan voor het hele gebied te realiseren.

2.1.3 Vergroten toeristische aantrekkingskracht (BRO, 2021)

De gemeente Loon op Zand kent een hoge recreatieve waarde, wat resulteert in een grote toeristische aantrekkingskracht. Dit valt te verklaren door de aanwezigheid van De Efteling en De Loonse en Drunense Duinen (zie hoofdstuk 1.3.2). Beide zijn toeristentrekkers die bekend zijn tot zelfs buiten Nederland. Dit betekent dat een groot deel van de bezoekers niet alleen bezoekt, maar ook verblijft. Helaas wordt hier door Kaatsheuvel zelf nauwelijks van geprofiteerd. Buiten beide locaties heeft het centrum van Kaatsheuvel ook weinig te bieden en kent een lage recreatieve waarde. Dit is niet alleen jammer voor eventuele bezoekers, maar ook voor de bewoners zelf. Dit is een gemiste kans.

Om beter in te kunnen spelen op het aanwezige toerisme, is een groter en onderscheidend recreatie- en Leisure-aanbod noodzakelijk. Investeringen in dit soort functies zijn door de gemeente al bezien. Daarnaast kan er ingezet worden op nevenprojecten die de toeristische aantrekkingskracht vergroten:

- Ontwikkelen nieuwe arrangementtypes voor bepaalde doelgroepen;
- Uitbouwen van evenementenprogramma;
- Beleving van de openbare ruimte en verbeteren straatbeeld;
- Centrum opnemen in fiets- en wandelroutes;
- Betere inzet van communicatie- en sociale mediamiddelen.

Dit zijn mooie initiatieven, maar niet baanbrekend. Om er echt voor te zorgen dat de toerist daadwerkelijk naar Kaatsheuvel komt, is het van belang onderscheidend te zijn. Waarom zou de toerist wel naar Kaatsheuvel moeten komen, in plaats van door te rijden naar Tilburg of Waalwijk? Juist doordat de mogelijkheid van het ontwikkelen van een nieuw centrum zich voordoet, is het essentieel deze kans met

beide handen aan te grijpen, om te voorkomen dat er uiteindelijk een standaard centrum gerealiseerd wordt, waarbij wonen de voornaamste functie is en gehandeld is op basis van winstoogmerk.

2.2 Aanvullende randvoorwaarden

Naast de gestelde ambitie met betrekking tot het centrum – voortvloeiend uit de toekomstvisie – zijn er de afgelopen jaren verdere onderzoeken verricht. Hieruit zijn beleidsdocumenten ontstaan. Deze zijn allemaal gebaseerd op het verder ontwikkelen van Kaatsheuvel, al dan niet binnen het centrumgebied. De hieruit ontstane bevindingen dragen bij aan de manier waarop het centrum ingericht kan worden. Het is dus belangrijk deze mee te nemen.

Uiteindelijk draait het erom dat Kaatsheuvel iets te bieden moet hebben. Er moet iets te beleven zijn, waardoor mensen er graag terug willen komen, juist omdat het zo fascinerend is in Kaatsheuvel. Toeristen willen niet alleen De Efteling bezocht hebben, maar ook Kaatsheuvel gezien hebben, omdat ze anders het idee hebben dat ze iets missen. Dit draagt ten minste bij aan het vergroten van de toeristische aantrekkingskracht, wat een van de doelstellingen is. Door dit te teweeg te brengen profiteert ook de lokale economie, omdat toeristen altijd geld te besteden hebben.

Er zijn drie visies opgesteld die deze beweging bijsturen (STOKK, 2014):

I. <u>Retailvisie:</u>
Kwaliteitsverbetering moet zorgen voor een impuls waardoor onder andere het winkelgebied naar een hoger niveau getild wordt. Door een amuserende winkelbelevenis tot stand te brengen worden mensen gestimuleerd langer te verblijven in het winkelgebied. Door het creëren van een spraakmakende openbare ruimte, waardoor mensen langer door het winkelgebied kunnen blijven dwalen, wordt combinatiebezoek bevorderd en pikt iedereen zijn graantje mee.

II. <u>Leisurevisie:</u>
Door de aanwezigheid van De Efteling en De Loonse en Drunense Duinen heeft de gemeente Loon op Zand een hoge recreatiewaarde, waardoor mensen van over heel Nederland richting Kaatsheuvel komen. Helaas ontbreekt deze waarde binnen Kaatsheuvel zelf, waardoor er niet geprofiteerd wordt van het aanwezige toerisme. Het toevoegen van Leisure binnen het centrum verhoogt de belevingswaarde, wat mensen naar het centrum trekt.

III. <u>Horecavisie:</u>
Op dit moment wordt het Anton Pieckplein gezien als het bruisend dorpshart. Het is echter nog maar de vraag of dit ook zo gezien moet worden. Het plein is niet bruisend en ligt ten opzichte van het winkelgebied niet in het centrum. Binnen centrumzijde noord zou de horeca geclusterd kunnen worden, zodat de aanwezige functies beter op elkaar aansluiten. Bruisplekken (horeca) in het nieuwe centrum brengt levendigheid en sluit aan op het ontwikkelen van een compact centrum.

Kaatsheuvel moet uiteindelijk iets te bieden hebben wat andere kernen van eenzelfde omvang niet hebben. De doelstelling moet niet zijn om te kunnen concurreren met grote steden, omdat hier

simpelweg altijd meer te zien, te doen en te beleven valt. Maar door het opstellen van een uniek concept kan Kaatsheuvel de bekendheid vergroten in de directe omgeving, maar ook ver daarbuiten. Mensen moeten er graag (terug) willen komen. Door het creëren van een 'standaard' centrum worden kansen gemist en wordt het centrum er niet bruisender op. Dit dient dus voorkomen te worden. Het toevoegen van vernieuwende ruimtelijke en architectonische aspecten draagt bij aan een onderscheidende ontwikkeling. De gemeente Loon op Zand heeft verschillende doelstellingen opgesteld die hier een invulling op geven (Gemeente Loon op Zand, Structuurvisie Loon op Zand, 2015):

- Creëren van een duidelijk contrast met stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en juist inzetten op het versterken van eigen identiteit;
- Behoud en waar mogelijk versterken cultuur-historische waarden en structuren;
- Bijdragen aan een energiezuinige ontwikkeling;
- Realiseren van voldoende woon- en werkruimte.

Belangrijk voor de ontwikkeling van Kaatsheuvel is om ervoor te zorgen dat het centrum levendiger wordt. Een uitnodigend dorpshart dat bewoners en bezoekers graag bezoeken. Hierin kan ruimte vrijgemaakt worden voor evenementen in de openbare ruimte. Voor evenementen in de buitenlucht zou het Anton Pieckplein geschikt zijn, vanwege de ligging en verstening. De functie bruisend dorpshart past hier echter niet bij. Hiervoor zijn de gewenste functies onherbergzaam en is de architectuur te zakelijk. Een bruisend dorpshart zou beter geplaatst kunnen worden binnen de nieuwe ontwikkeling van centrumzijde noord.

Op dit moment is er geen duidelijke eenheid te herkennen binnen het centrumgebied. Het gebied is verbrokkeld en de kernplaatsen moeten beter verbonden worden. Er is (met name in centrumzijde noord) een grote diversiteit aan schaal van bebouwing. Daarnaast is leegstand permanent aanwezig, wat allerminst bijdraagt aan een levendig straatbeeld. Door functies te combineren worden dode hoeken vermeden. Een dynamische opzet die de ontmoeting van verschillende doelgroepen ondersteunt, resulteert in het ontstaan van bruisplekken.

Verder wil de gemeente inzetten op het verbeteren van leefbaarheid en welzijn (Wie en Rwi Adviseurs, 2013). Dit dient dus meegenomen te worden in te maken keuzes. Binnen de opgestelde Beheersverordening centrum Kaatsheuvel is een Woonvisie-Plus opgenomen en is van toepassing op het centrum van Kaatsheuvel. De volgende uitgangspunten staan hierin opgenomen:

- Functiecombinaties van voorzieningen;
- Planologische mogelijkheden voor mantelzorg;
- Recreatiebeleid toepassen voor herbergen van toeristen;
- Verhogen van ruimtelijke kwaliteit;
- 35% van nieuwbouw voorzien voor sociale sector;
- Aanbod gelijkvloerse woningen voor ouderen vergroten.

Doordat een groot gedeelte van de beschikbare grond voor woningen bestemd is, kan er ingespeeld worden op de vraag van verschillende doelgroepen. Daarnaast kan centrumzijde noord invulling gegeven worden op de volgende vraagstukken:

- Bruisende ontmoetingsplekken toevoegen binnen centrum;
- Kernwinkelgebied met geconcentreerde voorzieningen;
- Openbare ruimte verbeteren door het toevoegen van groenvoorzieningen en inzetten op voetgangersroutes;
- Parkeergelegenheid verbeteren.

De gemeente streeft naar een toeristische-recreatieve visie, met als gevolg een groei van deze sector in combinatie met het versterken van de leefomgeving. De toeristisch-recreatieve sector leidt tot een impuls van de beleving, maar door een verbetering van de belevingswaarde stijgt ook de toeristische aantrekkingskracht. Een mooie wisselwerking dus!

De versteende omgeving binnen het centrum sluit niet aan bij de groene en landelijke omgeving van het buitengebied. Binnen een gemeente waar groene aspecten duidelijk zichtbaar zijn, zou men verwachten dit ook in het centrum van Kaatsheuvel aan te treffen. Door de groene kenmerken van het buitengebied in het centrum te integreren, wordt de openbare ruimte verbeterd. Het centrum biedt voldoende capaciteit om deze relatie te verdiepen. Hierdoor krijgt het karakter van de omgeving een plaats binnen Kaatsheuvel. Tevens voegt dit waarde toe aan het centrum. Ook binnen de Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie (LOS stadomland BV, 2022) wordt aangehaald dat de aanwezige kwaliteiten van het buitengebied een hoge kwalitatieve waarde hebben. In de dorpen Loon op Zand en De Moer heeft het groen een nadrukkelijk aanwezige plek binnen de kernen. Dit is in Kaatsheuvel helaas niet het geval. Zoals te zien binnen centrumzijde noord, is verstening de boosdoener. Openbaar groen stimuleert ontmoeting, interactie, recreatie, beweging en vormt een aangename verblijfsplaats. Uitgangspunt hierbij is dat er sprake moet zijn van gebruiksgroen. Ook wordt het woongenot van bewoners vergroot, doordat het uitzicht vanuit de woning als aangenaam beschouwd kan worden. Al met al draagt dit bij aan het vergroten van ruimtelijke kwaliteit.

Naast de verbetering van het centrum zelf, liggen er ook voldoende kansen omtrent de ontwikkeling van De Efteling. Het pretpark is veruit de grootste drager van het toerisme binnen de gemeente. De Efteling wil groeien, net als Kaatsheuvel. Dit biedt een uitstekende kans om deze groei samen te faciliteren. Door samenwerking op te bouwen kunnen beide partijen profiteren van elkaar. De Efteling zorgt namelijk voor regionale groei en bekendheid, wat terug-gekoppeld worden naar het centrum van Kaatsheuvel. Efteling gerelateerde Leisure zou bijvoorbeeld de verbinding kunnen versterken. Ook zal de infrastructuur rondom De Efteling – bij toenemende groei – aangepast moeten worden bij een stijgend aantal bezoekers. Dit biedt een kans om de toegang richting Kaatsheuvel aantrekkelijker te maken (Gemeente Loon op Zand, Masterplan Wereld van de Efteling 2023 - Een Wereld vol Wonderen, 2017).

3. Kaatsheuvel, wie kent het niet?

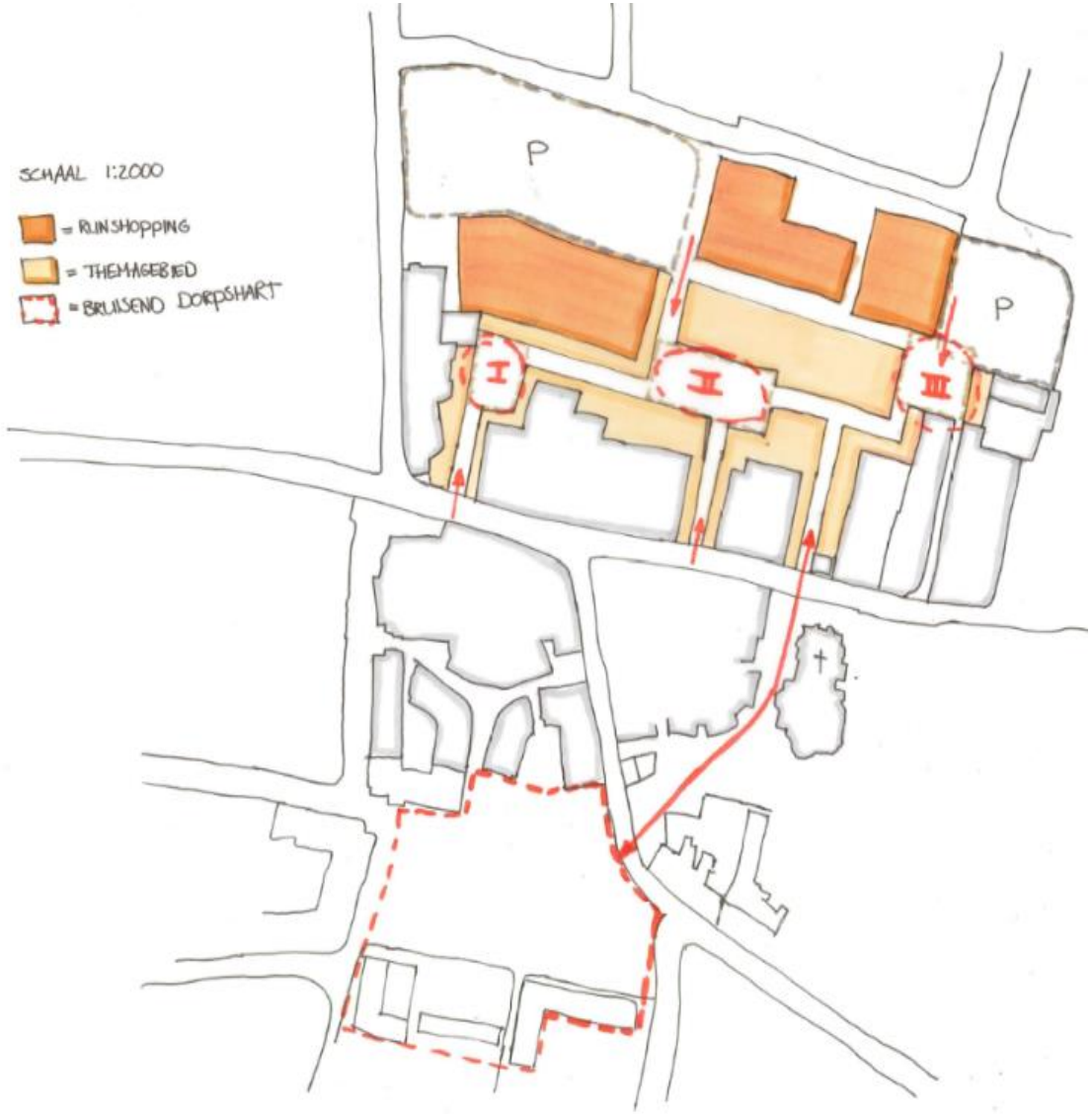
De Efteling staat met hoofdletters op de kaart van Nederland, maar Kaatsheuvel niet. Daar moet verandering in komen. Toeristen moeten Kaatsheuvel bezoeken, juist omdat het er zo aangenaam is en er altijd iets te doen is, zowel voor jong als oud. Door het opstellen van een zo gevarieerd mogelijk aanbod voor alle doelgroepen, wordt een hoog verwachtingspatroon gecreëerd, wat mensen – met name toeristen – nieuwsgierig maakt.

Nu duidelijk is binnen welke kaders de ontwikkeling van het centrum dient plaats te vinden, wordt binnen dit hoofdstuk een manier aangereikt hoe centrumzijde noord beleefd kan worden. Deze bestaat uit voorstellen en ideeën, die de kracht van de potentie van het centrum van Kaatsheuvel onderstrepen. Hierin is opgenomen in hoeverre Kaatsheuvel meer op mens en beleving gericht kan worden. Door invulling te geven op de gestelde randvoorwaarden, wordt aan de wensen en eisen van de gemeente voldaan. In het volgende hoofdstuk zal de uitwerking uitgebreid worden beschreven. Dit hoofdstuk focust zich op de manier waarop het gebied beleefd kan worden Hierbij is er een uniek concept opgesteld dat Kaatsheuvel in de richting stuurt waar men al zo lang naar zoekt. Kaatsheuvel, wie kent het niet? Deze vraag zullen nu niet al te veel mensen met ‘ja’ beantwoorden. De ontwikkeling van het centrum zal er juist voor zorgen dat deze vraag retorisch wordt, omdat iedereen Kaatsheuvel in de nabije toekomst zal kennen. Om de voorstellen en ideeën op een overzichtelijke manier te presenteren, zijn deze uitgesplitst in verschillende onderwerpen. Deze zijn de vier dragende pijlers genoemd en vormen de elementen waar de toekomstige ontwikkeling op berust.

3.1 Vormgeving centrumzijde noord

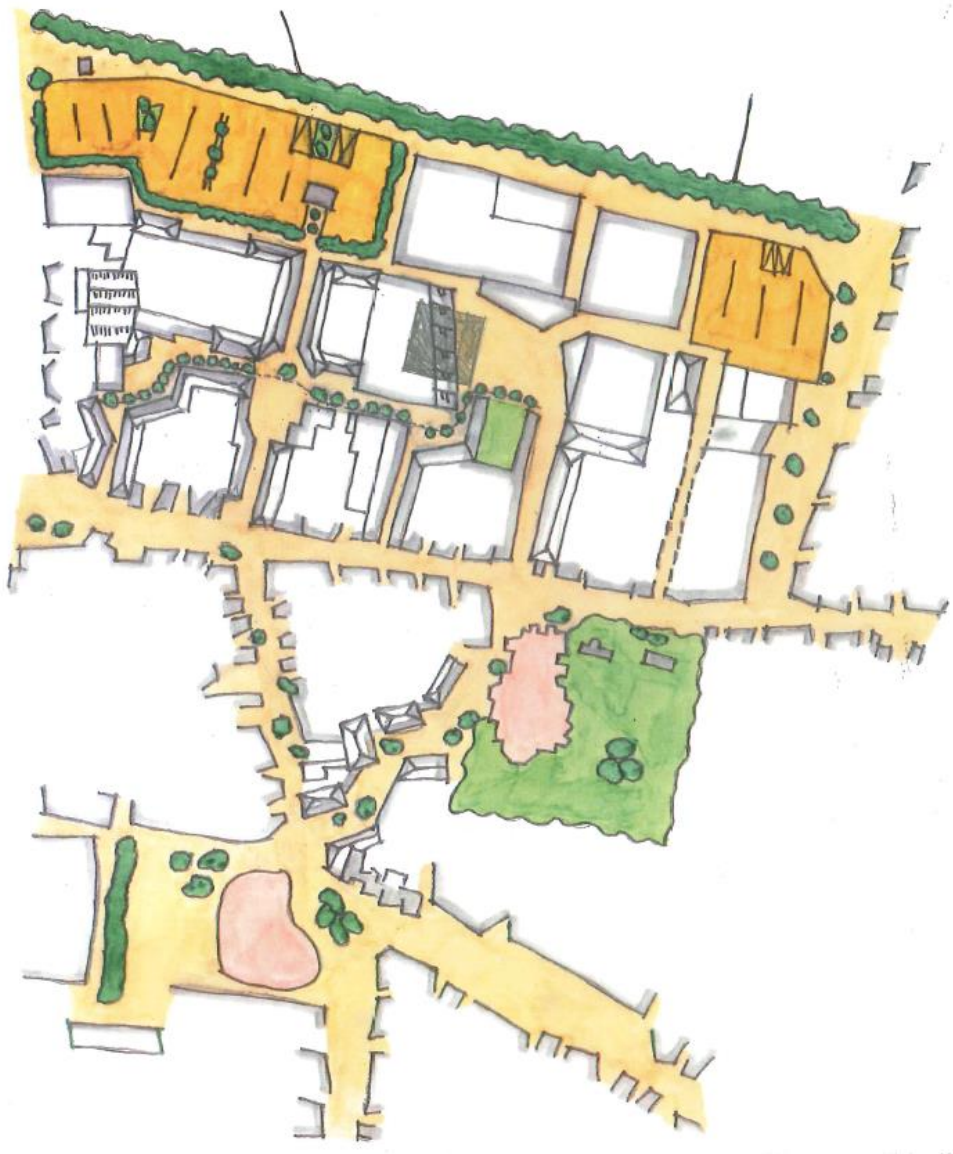
Dat een concrete invulling van centrumzijde noord te lang op zich laat wachten is geen geheim. De plannen lopen al jaren, maar komen niet van de grond. In 2014 zijn reeds eerste ideeën ontstaan voor de manier waarop het gebied vormgegeven kan worden. Toen was de casus al bekend binnen de gemeente en werd er naar oplossingen gezocht. Om verschillende redenen heeft dit niet tot het gewenste succes geleid.

Op de volgende pagina zijn twee eerste schetsontwerpen te zien. Deze zijn tekstueel onderbouwd. Hiermee wordt een eerste indicatie gegeven, hoe centrumzijde noord vormgegeven kan worden en daarbij aansluit op de bestaande structuren binnen het centrumgebied. Dit zijn mogelijkheden voor een invulling van het gebied. Aan de hand van recente ontwikkelingen kan er gefilterd worden welke elementen nog steeds toepasbaar zijn.



Figuur 3 - Eerste schetsontwerp

Op de schets hiernaast is het centrum van Kaatsheuvel weergegeven. Dit betreft een eerste indicatie (2014). Hierbij is de verbinding tussen het Anton Pieckplein en centrumzijde noord weergegeven. Beide plaatsen kunnen als kernplek bestempeld worden, met ieder zijn eigen functies. Al kan er gesteld worden dat het Anton Pieckplein in deze uitwerking buiten het centrum valt. Wel kan er ingezet worden op een betere verbinding om de routing van en naar het centrum te optimaliseren. De meest voor de hand liggende manier zou zijn om de Peperstraat te verbeteren. Hierdoor wordt de ruimtelijke relatie tussen beide gebieden versterkt. Daarnaast kan onderzocht worden of een verbinding langs De Bogaert (oranje verbinding langs de kerk) nodig is. Op die manier staat het oostelijk deel van de Hoofdstraat in directe verbinding met het Anton Pieckplein. De Hoofdstraat vormt een hoofdstructuur binnen het centrumgebied. Dat zal binnen de ontwikkeling van centrumzijde noord ook geval zijn, al vormt centrumzijde noord een aanvulling hierop en kan gezien worden als een uitbreiding van het centrumgebied. Er is hier ingezet op thematisering en uitbreiding van het kernwinkelgebied.



Figuur 4 - Verdere uitwerking schetsontwerp

Het schetsontwerp in figuur 4 is een verdere uitwerking van figuur 3. Hierbij is dieper ingegaan op de manier waarop centrumzijde noord vormgegeven kan worden en hoe zich dit verhoudt tot de rest van het centrum. Een van de huidige problemen binnen centrumzijde noord is het verschil in schaal van bebouwing en de verbrokkeling van het gebied. Door het toevoegen van een eigen identiteit binnen het gebied, kan dit verholpen worden.

Een manier om een eigen identiteit te creëren is weergegeven in het schetsontwerp. Hieruit valt af te lezen dat het gebied is opgebouwd aan de hand van verschillende pleintjes en straatjes. Dit zorgt ervoor dat bezoekers door het gebied kunnen dwalen en er langer verblijven. Parkeren is aan de zijkanten van het gebied (oranje) geclusterd. Binnen dit onderzoek zijn alle aspecten meegenomen die invloed hebben op een toekomstbestendige ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan het toevoegen van groenvoorzieningen. Ontmoeting en interactie staat centraal, aangezien het gebied vormgegeven zal worden waarbij mens en beleving centraal staan. Gedurende het proces zijn er enkele bevindingen gedaan die beter aansluiten bij de gemeentelijke ambitie en het totaalplan.

Voor een uiteindelijke uitwerking in de vorm van een beschrijvende wijze wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hierin zijn alle belangrijke aspecten opgenomen die uiteindelijk zullen leiden tot een overkoepelend plan voor centrumzijde noord.

De huidige staat van centrumzijde noord is niet representatief en vergt een integrale aanpak om uiteindelijk aan alle gestelde doelen te kunnen voldoen. Om dit te kunnen bewerkstelligen is de volgende stelling opgezet:

"Het centrum van Kaatsheuvel wordt gericht op een meer op mens en beleving gerichte omgeving"

Door de mens – bewoner en bezoeker – binnen het plan centraal te stellen, kan het centrumzijde noord dusdanig ontwikkeld worden dat het invulling geeft op de uitgangspunten van de gemeente, maar tevens dusdanig vormgegeven is en functioneert ten behoeve van de mens. De vormgeving draagt hier essentieel aan bij.

Centrumzijde noord zal ingericht worden als een autoluw gebied, waarbij de Hoofdstraat blijft zoals die is. Dit brengt verschillende voordelen met zich mee. Ten eerste draagt de aanwezigheid van auto's niet bij aan het verbeteren van het straatbeeld. Auto's veroorzaken lawaai, moeten geparkeerd worden en dit neemt onnodig ruimte in beslag wat beter aan andere doeleinden besteed kan worden. De uitwerking van de parkeervoorzieningen zullen verder in hoofdstuk 4 aangehaald worden. Door de auto's buiten het gebied te houden, wordt een omgeving in het hart van Kaatsheuvel gecreëerd, dat echt voor de mens bedoeld is. Daarnaast kunnen bewoners genieten van een rustige omgeving, zonder overlast te hebben van lawaai en onveilige situaties. Een goede verbondenheid met de directe omgeving en toegankelijkheid voor alle doelgroepen zet bezoekers tevens aan om het gebied te voet te betreden. Alle benodigde voorzieningen voor bewoners zullen op loopafstand gelegen zijn. De Hoofdstraat grenst immers direct aan het gebied.

De opbouw van centrumzijde noord zal bestaan uit straatjes, steegjes en pleintjes. Het doel is om een omgeving tot stand te brengen die de bezoekers prikkelt. Eenmaal aangekomen, moet het aantrekkelijk gemaakt worden om er te verblijven. Hiervoor zijn verschillende middelen toepasbaar. De openbare ruimte bepaalt de opbouw en structuur van het gebied. Groen en water vormen hierbij de verbindende elementen die de relaties tussen de pleinen versterken. Door de pleinen op een bepaalde manier vorm te geven en aan te kleden en ook de uitstraling van de bebouwing hierop aan te laten sluiten, kan een omgeving geschept worden die nergens in Nederland te vinden is. Dat is waar we naar opzoek zijn!

De bebouwing moet afwijken van standaard bebouwing. De façaden van de gebouwen bepalen namelijk voor een groot deel het straatbeeld. Hierbij moet voorkomen worden dat er 'standaard gebouwen' gerealiseerd worden die overal te vinden zijn. Binnen centrumzijde noord wordt ingezet op een eigen onderscheidende architectuur met een eigen verhaal. De gebouwen ondersteunen het verhaal dat Kaatsheuvel te vertellen heeft. Hierin is er ruimte voor een commerciële plint op de benedenverdieping en kan de rest van de bebouwing ingericht worden voor woningen voor verschillende doelgroepen. Ook kan de benedenverdieping ingericht worden voor senioren- en zorgwoningen.

3.2 Dragende pijlers

Om het voorliggende concept te concretiseren zijn er drie pijlers opgesteld. Hierbij gaat het om *storytelling, winkelaanbod* en *verschijningsvorm* (architectuur). Ieder plein wordt voorzien van een thema, ondersteund door de pijlers. Deze thema's in combinatie met de pijlers vertellen het verhaal van Kaatsheuvel en versterken elkaar onderling. Kaatsheuvel zal zich onderscheiden door de unieke samenkomst van stedenbouw, architectuur en storytelling. Dit vormt de kapstok voor de ontwikkeling van het gebied. Binnen dit rapport wordt uitgegaan van voorbeelden en ideeën, dus ieder ander idee kan geïntegreerd worden. Middels de beschreven pijlers wordt er een beleving gecreëerd die overkoepelend is voor het hele centrumgebied. Ieder afzonderlijk plein draagt bij aan het verhaal dat verteld wordt. Dit kan gezien worden als een apart gedeelte van het verhaal.

3.2.1 Storytelling

Storytelling vormt de basis van een beleving. Een goed verhaal kan ervoor zorgen dat de lezer met een fictief persoon mee gaat leven. Een dergelijk verhaal schept een connectie met de lezer, waardoor deze het verhaal ingetrokken wordt. Eenzelfde soort beleving kan ook binnen Kaatsheuvel geïntegreerd worden. Een goed verhaal vormt hierbij de basis. Maar door ervoor te zorgen dat de bezoeker onderdeel wordt van het verhaal, wordt de belevingswaarde vergroot. De bezoeker moet het idee krijgen dat hij deel uitmaakt van het verhaal, waardoor een blijvende herinnering gecreëerd wordt. Het verhaal is hierbij overkoepelend, maar iedereen kan er zijn eigen draai aan geven door de verschillende mogelijkheden die Kaatsheuvel te bieden heeft.

Aan de hand van een voorbeeld verhaal wordt duidelijk gemaakt hoe de beleving van het centrum overgebracht kan worden. Zoals gezegd, het gaat hierbij om een voorbeeld. Binnen dit concept is er ruimte om een ander verhaal te introduceren. Elk verhaal dat beter past binnen Kaatsheuvel, kan toegepast worden.

In de wondere wereld van het Sprookjesbos in de Efteling wonen een aantal betoverende figuren. Een daarvan is de Reus met de Zevenmijls Laarzen. De Reus hield enorm veel van slapen. Dit deed hij ook vaker in het bos. Op een dag, na het doen van een zoveelste middagdutje schrikt de Reus wakker en tot zijn verbazing zijn zijn laarzen weg. De Reus wist niet wat hem overkwam. Hij keek verbaasd om zich heen, maar de laarzen waren nergens aan te treffen. Hoe kon dat nou? Toen hij ging slapen had hij ze nog aan. De Reus had in zijn diepe slaap niet opgemerkt dat Klein Duimpje deze ongestoord kon stelen.

Wat ging hij nu doen? Hij kon moeilijk op zijn sokken door het bos naar huis gaan. Zonder zijn Zevenmijls Laarzen was dit immers niet te doen. Toen kwam de Reus op een idee. "Kaatsheuvel ligt in de buurt", riep de Reus. Hij was er nog nooit geweest, maar wist dat het dorp bekend stond om zijn schoenmakerskunsten. De Reus slaakte een diepe zucht. Hij was immers weer toe aan een dutje. Toch begon hij aan zijn tocht richting Kaatsheuvel, want hij had nieuwe laarzen nodig. Strompelend op zijn sokken liep hij door het bos. Vanaf de rand van het bos kon hij Kaatsheuvel aan de horizon al zien liggen. De Reus wist niet dat het dorp zo dichtbij lag. Doordat hij altijd maar aan

slapen dacht, had hij zich nooit de moeite genomen om het dorp te bezoeken. Maar zonder fatsoenlijke laarzen ontkwam hij er niet aan.

Eenmaal aangekomen, liep de Reus Kaatsheuvel in. Hij keek verbaasd om zich heen, alles was zo klein hier. De huizen, de mensen en al helemaal de schoenen die hij zag! Met zijn maatje 230 ging hij hier met geen mogelijkheid passende schoenen vinden dacht hij. De bewoners keken hem verwonderd aan. Ze hadden nog nooit zo een grote Reus gezien. En al helemaal niet op sokken! Hij zwaaide even richting de angstige blikken van de bewoners, hij had namelijk geen kwade bedoelingen. Hij vroeg aan een passant waar hij de schoenwinkel kon vinden. Hij wees hem de weg richting het centrum.

De Reus liep langzaam verder. Hij kwam aan in het centrum en keek verwonderd om zich heen. Wat zag het er toch allemaal reuzegezellig uit in Kaatsheuvel. De Reus had geen tijd te verspillen en liep naar de schoenenwinkel. Hij klopte op de deur en de verkoper kwam naar buiten. De Reus paste immers niet door de deur. Zoals verwacht zei de verkoper dat hij zulke grote schoenen niet verkocht en dat hij die ook nergens in het dorp zou gaan vinden. Teleurgesteld liep de Reus verder. Wat moet ik toch zonder zijn laarzen, vroeg de Reus zich af. Op een hoek zag hij een andere schoenmaker zitten. Hij klopte op de deur en legde uit dat hij nieuwe laarzen nodig had. De schoenmaker begreep het probleem, maar zei dat hij zulke grote schoenen nog nooit gemaakt had. Hij zag de verdrietige blik van de Reus en besloot hem toch te helpen. Er was alleen een klein probleem. Laarzen van zulk formaat zou één jaar duren om te maken, zei de schoenmaker. De Reus zei dat dat goed was, aangezien hij niet zonder laarzen kon. Ze hadden afgesproken dat de Reus volgend jaar terug zou komen.

De schoenmaker begon met het verzamelen van al het leer dat op dat moment in Kaatsheuvel was. Hij struinde alle collega schoenmakers en leerlooiers af om voldoende leer bij elkaar te verzamelen. Dat waren er toen der tijd nogal een paar. Zoveel leer kon de schoenmaker niet dragen. Hij haalde thuis een kar op en begon al het verzamelde keer op te stapelen. Aan het eind van de dag had de schoenmaker voldoende leer verzameld. Dit zou net voldoende moeten zijn voor een paar laarzen. Hij besefte dat hij al het leer dat in Kaatsheuvel aanwezig was nodig zou hebben voor de laarzen van de Reus.

Ondertussen liep de Reus door het dorp. Het beviel hem wel in Kaatsheuvel. De mensen waren vriendelijk en als hij nieuwe laarzen nodig had, konden ze hem hier helpen. Na de vermoeiende dag besloot de Reus om een nachtje te blijven. Een goede portie slaap kon hij nu wel gebruiken. En om weer helemaal terug te lopen naar het bos was hem te ver.

Zo gezegd, zo gedaan. De Reus verbleef een nachtje in Kaatsheuvel. De volgende ochtend besloot de schoenmaker te beginnen aan zijn klus. Hij had de Reus verteld dat het een jaar zou duren om de laarzen te maken, maar hij besefte dat hij het in een jaar niet ging redden, omdat het zoveel werk was. Hoe ging hij dit nu oplossen? Tot zijn verbazing stonden alle schoenmakers uit het dorp voor zijn deur om te helpen. Zij hadden immers al het leer beschikbaar gesteld om de laarzen van de Reus te maken, dus hadden ze zelf geen werk meer. Ze sloegen de handen in een en begonnen met de eerste laars. De schoenmaker kreeg er weer vertrouwen in en begon met het nieuwe ontwerp.

Diezelfde dag werd de Reus rond een uurtje of 10 wakker. Hij hield namelijk wel van uitslapen als hij niks te doen had. Langzaam stond hij op en passeerde de schoenmaker die zijn laarzen zou maken. Hij zag dat alle schoenmakers uit het dorp aan het helpen waren. Wat waren ze hier toch behulpzaam, dacht de Reus. Hij bedacht zich dat hij weer terug moest keren naar het bos waar hij vandaan kwam, maar het beviel hem zo zeer in Kaatsheuvel, dat hij besloot een huis te bouwen, eentje groter dan ze allemaal. Hij moest immers toch één jaar wachten op zijn laarzen. En zo begon hij aan de bouw van zijn nieuwe huis.

Een jaar later was zijn huis klaar. Hij had allemaal verschillende kamers gemaakt. Een slaapkamer, een keuken, een speelkamer, enzovoorts. En net toen hij klaar was, viel hem plotseling in dat zijn laarzen klaar waren! Met grote passen liep hij naar de schoenmaker. Na een jaar op sokken te hebben gelopen deden zijn voeten ook wel een beetje pijn. De laarzen stonden al klaar en deze waren nog veel mooier dan zijn oude! Hij kon zijn ogen niet geloven. Toen de Reus de schoenmaker wilde betalen, viel hem in dat hij zijn geld in het bos vergeten was. De schoenmakers hadden een jaar lang moeite voor hem gedaan en nu kon hij hun ook nog niet betalen. Hij voelde zich zo schuldig, dat hij iets anders moest verzinnen.

Daarop verzon de Reus dat zijn huis net klaar was en het hele dorp welkom was. Zijn huis was immers zo groot dat alle bewoners binnen konden. De Reus had te vieren dat hij na een jaar tijd eindelijk weer laarzen had. Er werd gegeten, gedronken, gedanst en gelachen. Het was een heus feest. Door de komst van de Reus was Kaatshevel er een stuk gezelliger op geworden. De Reus besloot te blijven.

De jaren verstreken. De Reus besloot dat het langzaam wel weer eens tijd werd om terug te keren naar het bos. Zijn achtergelaten huis verviel langzamerhand. De tijd ging voorbij en enkel de ruïnes van zijn o zo levendige kamers bleven over. Dit is het huidige centrumzijde noord. Vandaag een mooie kans om het gebied weer zo levendig en aantrekkelijk te maken als het ooit was. De kamers waren ooit gevuld met bezoekers uit Kaatsheuvel. Nu kan hetzelfde concept vorm-gegeven worden om juist ook mensen van buiten aan te trekken.

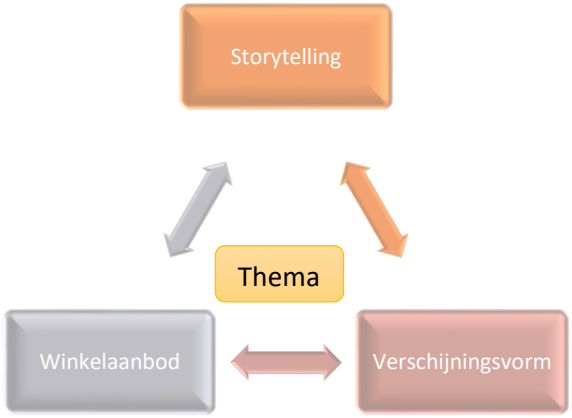
3.2.1 Thematisering

Het individuele succes van het gebied zal worden bepaald door het grote geheel. Maar alle individuele puzzelstukjes vormen uiteindelijk het geheel. Daarom is het van belang om een kwalitatief hoogwaardige puzzel te leggen, die niet uit elkaar valt. Centrumzijde noord beschikt over een dermate hoge potentie, die uiteindelijk bepaald wordt door de puzzel die gelegd gaat worden. De uitwerking van het plangebied moet dus resulteren in een stabiel fundament dat klaar is om tientallen jaren succes te kunnen dragen.

Thema's die centraal staan binnen het concept zijn: Keuken, koken, en kinderen. Dit betekent dat er aandacht aan deze thema's besteed wordt en ondersteund worden doormiddel van de dragende pijlers. In Kaatsheuvel is namelijk een riant keukenaanbod te vinden (DMG). Dit is de keukenboulevard langs de Bevrijdingsweg. Deze kan doorgetrokken worden richting het centrum. Op die manier zijn kernmerken van Kaatsheuvel terug te vinden in het centrum. Dit geldt ook voor het thema 'kinderen'.

De aanwezigheid van De Efteling zorgt voor een groot aantal jaarlijkse bezoekende kinderen. Hiervan kan geprofiteerd worden door hierop in te spelen.

De openbare ruimte zal voornamelijk bestaan uit pleintjes van verschillend formaat (kamers van de Reus). Middels straatjes en steegjes worden deze pleintjes aan elkaar geschakeld, wat de bezoeker stimuleert om van plein naar plein te lopen. Hier komen de bekende 'achtjes' bij kijken, wat wil zeggen dat men door het gebied kan blijven dwalen, zonder in de gaten te hebben dat men een pleintje al eens gepasseerd is, juist omdat er zo veel te zien en te beleven valt. Ieder plein zal zijn eigen identiteit en karakter hebben. Thematisering van de afzonderlijke pleintjes staat centraal. Maar wat wordt hier nu precies mee bedoeld? Volgens een eerste inventarisatie kan er binnen centrumzijde noord een acht- tot tiental pleintjes van verschillend formaat gerealiseerd worden, afhankelijk van de uiteindelijke indeling en plaatsing. Elk plein zal voorzien worden van een eigen thema. Deze thema's staan dan weer in relatie met het winkelaanbod (per plein) en worden ondersteund door de storytelling en de daarbij behorende verschijningsvorm. Dit ziet er dan als volgt uit:



Figuur 5 - Verhouding tussen pijlers

Centrumzijde noord vormt het grote geheel, maar wordt dus onderverdeeld in verschillende pleintjes, naar aanleiding van de styorytelling. Ieder plein krijgt zijn eigen thema toegekend, waarvan een aantal voorbeelden hieronder kort zullen worden toegelicht. De hieronder gebruikte namen zijn voorstellen en zijn gebruikt om te bekrachtigen waar elk thema toegepast zou kunnen worden (verzameling aan ideeën) en sluit aan op de storyteling:

3.2.1.1 Kinderkamer

Alleen al door de aanwezigheid van De Efteling komen er ieder jaar gemiddeld ongeveer 5 miljoen bezoekers naar Kaatsheuvel. De helft hiervan zijn kinderen. Buiten De Efteling valt er voor kinderen helaas weinig te beleven. Dit kan gezien worden als een grote misser. Door een plein te thematiseren voor kinderen, worden toeristen geprikkeld om buiten De Efteling ook nog even het centrum van

Kaatsheuvel te bezoeken. Dit geldt natuurlijk niet voor dagtoeristen, omdat die meestal ’s avonds weer richting huis vertrekken. Maar toeristen die in Kaatsheuvel en omgeving overnachten, moeten geprikkeld worden om het centrum te bezoeken. Door een plein te thematiseren als ‘kinderkamer’, wordt er naast De Efteling een extra element voor kinderen toegevoegd. Het winkelaanbod sluit hierop aan, dus worden toeristen aangezet om geld uit te geven omwille van het kind. Ook zou een indoor speelhal een goede vrijetijdsbesteding voor kinderen kunnen vormen. Een variant op Monkeytown is hier een goed voorbeeld van. Ouders kunnen hun kinderen hier een aantal uur laten spelen, om zelf te gaan winkelen in het centrum. Buiten de winkels en de speelhal om, biedt de openbare ruimte ook voldoende faciliteiten voor kinderen. Denk hierbij aan speeltoestellen, waterspeelplaats, decoratie en toepassing van kleur. Het plein kan dusdanig worden ingericht, dat alle zintuigen van de kinderen geprikkeld worden. De inrichting van een plein speciaal voor kinderen zou uniek zijn in Nederland. Hoofdstuk 4 geeft een concrete uitwerking, ondersteund doormiddel van beeldmateriaal.

3.2.1.2 Eetkamer

Uit de analyse van BRO adviseurs en Stegenga (BRO, 2021) bleek dat er in het centrumgebied functies ontbreken. Met name functies die mensen stimuleren om ‘even te blijven hangen’ in plaats van boodschappen doen en weer vertrekken. Er moet een gebied ontstaan waar bezoekers graag willen verblijven. Een functie als horeca draagt hieraan bij. Het Anton Pieckplein is aangewezen als bruisend dorpshart. Het idee was dat men daar de horeca zou willen concentreren. Dit concept zou echter veel beter ondergebracht kunnen worden binnen centrumzijde noord. De uitstraling en invulling van het plein kan dan volledig ingericht worden op het faciliteren van horeca. Tevens ligt dit dichter bij de Hoofdstraat, wat mensen makkelijker richting de ‘eetkamer’ trekt. Doordat de toeristische aantrekkingskracht vergroot zal worden, vormt horeca een belangrijk element om uitgaven te doen. Daarnaast bevordert dit ontmoeting en interactie en verhoogt tevens de recreatie- en belevingswaarde van het gebied. Een plein zou dus gericht kunnen worden op het realiseren van horecafaciliteiten. Hier kunnen tijdens de zomermaanden terrasjes worden opgebouwd. Restaurants, lunchrooms, broodjeszaken of cafés kunnen zich hier vestigen. Doormiddel van de storytelling wordt het plein dusdanig aangekleed en vormgegeven dat mensen hier graag verblijven. Een passende uitstraling is dus van belang. Ook is het mogelijk een pleintje of straatje met cafétjes (kroegenstraat) te realiseren. Dit is namelijk ook een aspect waar Brabant bekend om staat.

3.2.1.3 Keukenhof

Een aantal jaar geleden is er een masterplan opgesteld om het hele gebied te transformeren tot Kookstad (STOKK, 2014). Dit is in de bureaulade terechtgekomen en nooit opgepakt. Een ‘keukenhof’ op kleinere schaal zou wel geïntegreerd kunnen worden. Op een plein kunnen zich bijvoorbeeld keukenwinkels huisvesten. Bekende keukenfabrikanten als Mandemakers zouden zich hier kunnen vestigen en een prominente showroom kunnen openen. Hiermee wordt meteen de regionale verankering binnen centrumzijde noord beklemtoond. Hoofdstuk 4 zal dieper ingaan op de precieze invulling.

3.2.1.4 Kookplaats

Naast de aanwezigheid van keukens, kan een naastgelegen plein ingericht worden als 'kookplaats'. Winkels die aansluiten op de 'keukenhof' kunnen zich hier vestigen. Denk hierbij aan winkels die goederen aanbieden als keukenapparatuur, potten, pannen, bestek, en servies, maar bijvoorbeeld ook kleinschalige detailhandel als specerijen. Ook locaties waar een kookworkshop gevolgd kan worden of evenementen als live koken onder leiding van een bekende TV-kok kunnen hier ondergebracht worden. Verder kunnen kinderen kennis maken met koken. Hoe gaat men met voedsel om en hoe bereidt men dit. Dit is vormt een leerzame vrijetijdsbesteding en is een uniek concept. Dit dient allemaal bij te dragen aan de belevingswaarde. Bezoekers moeten niet alleen kunnen winkelen, maar er moet ook iets te doen zijn, voor zowel jong als oud, om zoveel mogelijk doelgroepen richting Kaatsheuvel te trekken.

3.2.1.5 Logeerkamer

Een groot deel van de toeristen die naar Kaatsheuvel komen, verblijven hier ook. Het voornaamste doel is De Efteling. Er zijn rondom De Efteling een groot aantal verblijfsfuncties. Denk aan het Eftelinghotel en de bijbehorende vakantieparken. Daarnaast zijn er in het buitengebied nog een aantal verblijfsfuncties aan te treffen. Binnen Kaatsheuvel zelf ontbreekt deze voorziening echter. Hierop kan ingespeeld worden door een plein toe te kennen als 'logeerkamer'. Hier zouden verschillende overnachtingsplekken gerealiseerd kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan een dependance van De Efteling zelf, B&B's, of een (kinder)hotel. Dit zou ook mogelijk kunnen zijn voor de vakantieparken 'Het Genieten', Landal Greenparks en EuroParcs (het vroegere 'Droomgaard'). Door een overnachting goedkoper aan te bieden dan binnen De Efteling zelf, spreekt men al een brede doelgroep aan. Daarnaast bevindt de 'logeerkamer' zich in het centrum van Kaatsheuvel, wat toeristen direct in de gewenste positie brengt.

3.2.1.6 Speelkamer

In het centrum van Kaatsheuvel is op dit moment niet zo veel te beleven. Het toevoegen van Leisure kan hier verandering in brengen. Dit verhoogt de belevingswaarde en trekt niet alleen toeristen, maar ook regionale bezoekers. Daarnaast is dit ook een toevoeging voor de Kaatsheuvelse gemeenschap. Voornamelijk mensen die langer verblijven in een van de vakantieparken of overnachten binnen Kaatsheuvel en omgeving, willen graag iets te doen hebben. Een plein kan voorzien worden van Leisure, zodat bezoekers hun vrije tijd op een leuke manier kunnen besteden. Door dit binnen een overdekte locatie te realiseren, zijn de activiteiten bestendig tegen slecht weer. Faciliteiten die hierbij zouden passen zijn onder andere een kleine bowlingbaan, indoor minigolf (glow in the dark), een gamehal, escape room en een biljartcafé. Daarnaast kan een Discovery Museum (museum waar kinderen leren door te doen) een leerzame omgeving vormen voor jong en oud. Kaatsheuvel biedt op die manier een verscheidenheid van activiteiten aan om zoveel mogelijk doelgroepen aan te kunnen trekken.

3.2.1.7 Gelachkamer

Entertainment is ook een vorm van Leisure. Een klein plein zou bijvoorbeeld toebedeeld kunnen worden aan het faciliteren van verschillende kroegen en cafés waar ook entertainment plaats kan vinden. Op die manier worden ook oudere doelgroepen aangetrokken. Denk hierbij aan een casino, of een wijn- of speciaalbierproeverij. Een lokale bierbrouwer zoals 'De Drie Horne' uit Kaatsheuvel past binnen dit verhaal. Hier zou een proeflokaal met brouwketel gerealiseerd kunnen worden en kunnen mensen van dichtbij meemaken hoe het brouwproces (op kleine schaal) in zijn werk gaat. Op die manier worden lokale ondernemers ook in gelegenheid gesteld om hun bekendheid te vergroten. In de naastgelegen kroeg kan het gebrouwen bier geschonken worden. Daarnaast is hier bijvoorbeeld plek voor livemuziek onder het genot van een koud glaasje bier.

3.2.1.8 Schoenmaekerskamer

De cultuur-historische waarde kan binnen Kaatsheuvel versterkt worden door oude elementen terug te halen en een plaats te bieden binnen het nieuwe Kaatsheuvel. Zoals in Hoofdstuk 1.1 werd aangehaald, vindt de industrie van Kaatsheuvel zijn oorsprong in de schoenenindustrie. Door een plein hierop te richten, maken bezoekers kennis met de geschiedenis van Kaatsheuvel. Hier zouden zich bijvoorbeeld ambachtslieden en handwerkers binnen de schoenindustrie kunnen clusteren. Denk bijvoorbeeld aan een schoenmakerij, ontwerpatelier of een monstermakerij. Alles wat met het vervaardigen van schoeisel en leer te maken heeft, kan hier samengebracht worden. Verder zou een gebouw besteed kunnen worden aan een showroom. Ook dit past binnen het concept. Hierin kunnen vakmensen hun resultaten tonen in de vorm van exposities of demonstraties. In ditzelfde gebouw zou ook een ontmoetingsruimte gerealiseerd kunnen worden. Hierin kan men inspiratie op doen en kan men kennis delen. Naast de focus op schoenen, zijn ook andere winkels op het gebied van leer op dit plein denkbaar. Tassen, riemen, jassen of ook leren lingerie past hierbij. Ook vakmensen uit bijvoorbeeld Waalwijk en omstreken zouden hier een plek kunnen vinden. Juist doordat binnen dit plein de schoenmakerij geclusterd is, kan dit een geschikte locatie vormen om een schoencluster te initiëren. In Waalwijk heeft men deze kansen laten liggen en het schoen- en ledermuseum gerealiseerd zonder daarbij de detailhandel in het concept op te nemen.

3.2.1.9 Woonkamer

Een van de speerpunten voor de ontwikkeling van Kaatsheuvel is de realisatie van woningen. Binnen het plangebied zullen veel nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze komen boven de commerciële plinten van de bebouwing. Er is binnen Kaatsheuvel een grote vraag naar woningen voor senioren. Binnen de ontwikkeling van centrumzijde noord kan er een plein besteed worden voor de implementatie van seniorenwoningen. Deze woningen zullen bij uitstek gelijkvloers zijn. Verschillende vormen van woningen zijn mogelijk. Mantelzorgwoningen kunnen verbonden worden met aangrenzende woningen. Op de benedenverdieping kunnen woningen geplaatst worden voor ouderen die slecht ter been zijn. Bovengelegen woningen zullen goed bereikbaar zijn per lift. De locatie van dit plein zal dusdanig bepaald worden dat de meest

essentiële voorzieningen op loopafstand liggen. Het kernwinkelgebied voor dagelijkse goederen ligt aan de Hoofdstraat. Bovenstaand plein zal dus in de directe omgeving van de Hoofdstraat geplaatst worden om de bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Verder is het van belang om ervoor te zorgen dat dit plein niet voor iedere toerist toegankelijk is. Senioren houden van rust, dus een manier om dit te volbrengen is wenselijk. Naast individuele seniorenwoningen kan ook de mogelijkheid van een zorginstelling onderzocht worden.

3.2.2 Winkelaanbod

In de voorgaande paragraaf werd al een tipje van de sluier gelicht, als het gaat om het winkelaanbod binnen centrumzijde noord. Er wordt ingezet op een verscheidenheid van pleinen, ieder met een eigen thema. Pleintjes zijn immers altijd trekkers, aangezien hier altijd iets te doen en te zien is. Meestal zijn hier ook de winkels en het horeca-aanbod geclusterd. Door ditzelfde principe toe te passen binnen Kaatsheuvel, creëert men een unieke omgeving die mensen trekt. Het winkelaanbod sluit aan bij het thema per plein. In hoofdstuk 4 is een overzichtelijke lijst toegevoegd die per plein de mogelijke passende winkels opsomt.

3.2.3 Verschijningsvorm

De uitstraling van bebouwing bepaalt voor een groot deel de sfeer van een gebied. Een oude binnenstad met typische middeleeuwse woningen en klinkers als bestrating heeft namelijk een hele andere sfeer dan een modern ingericht gebied met hoogbouw. De architectuur die toegepast zal worden binnen het plangebied dient dus wel overwogen te worden. Het dient aansluiting te vinden bij de reeds bestaande bebouwing. Hierbij kan gekeken worden naar bijvoorbeeld hoogte en toegepaste materialen. Daarnaast is het ook belangrijk om vernieuwend te zijn, iets dat Kaatsheuvel onderscheidt van andere dorpen en steden (zie figuur 6). Gekozen architectonische aspecten zijn hierbij van belang. Ook dient de architectuur aan te sluiten op het verhaal dat verteld wordt. Het hele totaalplaatje moet kloppen, om een logisch, goed te volgen en overkoepelend verhaal te kunnen presenteren aan bezoekers van Kaatsheuvel. Het is dus ook van belang om ervoor te zorgen dat er binnen centrumzijde noord één algehele ontwikkeling van het gebied tot stand gebracht wordt. Dit moet er namelijk voor zorgen dat er een duidelijke samenhang te herkennen is in plaats van losse ontwikkelingen door te willen voeren.



Figuur 6 - Architectuur Hundertwasser

Binnen het plangebied kan gekozen worden voor verschillende architectuurstijlen, mits hierin een duidelijke overgang en samenhang te herkennen is. Daarnaast kan de openbare ruimte op een betere manier vormgegeven worden als deze in één leidend plan opgenomen zijn. Als er afzonderlijke ontwikkelingen plaats zullen vinden, krijgt de openbare ruimte een ondergeschikte rol, terwijl de openbare ruimte juist een van de speerpunten van het gebied vormt. Een passende architectuur in combinatie met een adequate openbare ruimte zal kunnen leiden tot een spraakmakende en fascinerende omgeving die de toeristische aantrekkingskracht zal vergroten. In hoofdstuk 4 is dit verder uitgewerkt.

Verder zal er worden ingezet op het versterken van de belevingswaarde. Ieder plein zal aan de hand van het gekoppelde thema bepaalde ondersteunende elementen toegewezen kregen. Denk hierbij aan groenvoorzieningen, ontmoetingsplekken, waterpartijen, fonteinen, kunstvormen, speeltoestellen (kinderthema), muurschilderingen, lichtanimaties (’s avonds), etc. Hierbij kan ook gedacht worden aan excentrieke kunstvormen en architecturen, zoals Gaudí of Hundertwasser (zie figuur 6). Deze moeten dan wel passen binnen het gekoppelde thema. Doormiddel van het toevoegen van bovengenoemde elementen, krijgt ieder plein een eigen identiteit. Hierbij is het toegewezen thema leidend en wordt ondersteund doormiddel van de verschijningsvorm.

3.3 De beleving van Kaatsheuvel

Aan de hand van de vier dragende pijlers wordt de beleving van centrumzijde noord gecreëerd. De totaalbeleving wordt gevormd door de verbanden tussen de vier pijlers. Hierbij is het de bedoeling om een omgeving tot stand te brengen die leeft. Kaatsheuvel wordt voorzien van een nieuwe ambiance, omdat er zoveel te doen en te zien valt. Bezoekers moeten dit gezien hebben, omdat deze vorm van beleving nergens binnen Nederland te vinden is. Als dit concept eenmaal voet aan de grond krijgt, zal de bekendheid van Kaatsheuvel vergroot worden, wat een groei van de toeristische sector als gevolg heeft. Dit zal aangevuld worden met unieke en speciale vormen van Leisure die hierop aansluit. Dit worden bijzondere trekkers die de rol van magneetfunctie kunnen vervullen. Hierbij dient goed gekeken te worden welke doelgroepen aangetrokken worden. Hiervoor moeten wel marktpartijen aangetrokken worden die hierin thuis zijn.

Binnen de beleving van Kaatsheuvel wordt ingespeeld op alle zintuigen in combinatie met de kenmerken waar Brabant zo bekend om staat. Op die manier past het verhaal binnen de waarden die Brabant onderscheiden. Door het onderscheidend vermogen van Kaatsheuvel zo groot mogelijk te maken, zal de belevingswaarde toenemen. De zintuigen die onder andere gestimuleerd raken, zijn zien (er is op elk plein wel iets unieks te zien), smaak (bourgondisch genieten), geur (op elk plein is de geur van lekker eten aanwezig en spoort aan om naar de ‘eetkamer’ te gaan en geuren die passen bij ieder thema) en horen (muziek en geluiden op bepaalde locaties die de beleving compleet maken). Door in te zetten op een breed scala van zintuigen wordt de beleving completer en vertelt Kaatsheuvel haar eigen verhaal.



Figuur 7 - Unieke fontein in combinatie met kunst draagt bij aan beleving

4. Concrete uitwerking centrumzijde noord

De vraag die nu heerst, is hoe het gebied dusdanig ingericht kan worden, zodat er ingespeeld wordt op de liggende vraagstukken en ook past binnen de gestelde kaders. De ontwikkeling van het centrum vervult niet alleen de gemeentelijke ambitie, maar voegt ook waarde toe aan Kaatsheuvel. Centrumzijde noord vormt een unieke ontwikkellocatie en moet met twee handen aangegrepen worden.

Binnen dit hoofdstuk wordt een beschrijvende wijze aangereikt van de manier waarop centrumzijde noord ontwikkeld kan worden. Hoofdstuk 3 ging in op de mogelijkheden die er liggen voor het plangebied, dit hoofdstuk is een uitwerking daarvan. Het gaat hierbij dus om een voorbeeld aan de hand van voorstellen en ideeën. (VIP). Hierin wordt aandacht besteed aan aspecten die door de gemeente als waardevol worden beschouwd, als ook aspecten die een bepaalde invloed hebben op de uiteindelijke uitwerking en uitstraling van het plangebied. Het gebied zal bestaan uit een levendig woon-, werk- en recreatiemilieu. Er wordt een logische opbouw gehanteerd, maar geen van de genoemde onderwerpen in dit hoofdstuk heeft een ondergeschikt belang, omdat alles met elkaar samenhangt en de aangehaalde onderwerpen elkaar versterken door elkaars aanwezigheid. Vandaar dat er binnen dit rapport ook gehamerd wordt op een integrale ontwikkeling.

4.1 Bebouwde omgeving

De bebouwing zal het grootste gedeelte van het plangebied invullen. Vandaar dat het van belang is dat de bebouwing een architectuurstijl toegewezen krijgt, die past binnen de huidige context. De bebouwing is beeldbepalend en bepaalt samen met de openbare ruimte voor een groot deel de uitstraling van het gebied. Doormiddel van een goede inrichting en een duidelijke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte kan een fascinerende omgeving tot stand gebracht worden, die doormiddel van de thematisering kracht bijgezet krijgt.

Er wordt uitgegaan van een hoogte van vier bouwlagen. Op sommige plaatsen zou de mogelijkheid zich kunnen voordoen om een of twee extra bouwlagen toe te voegen. Hierdoor ontstaat er een diversiteit in bebouwing, waardoor een eentonig straatbeeld vermeden wordt. Ook is de beoogde ontwikkeling hierdoor financieel aantrekkelijker voor betrokken partijen. Meer woningen betekent onder de streep meer opbrengst. Daarnaast bieden extra woningen uitkomst op de grote maatschappelijke vraag naar woningen. Het toevoegen van extra bouwlagen (waar toepasbaar) heeft dus meerdere voordelen. Om voldoende mensen te kunnen huisvesten zullen er verschillende woningtypes aangeboden worden. Deze zijn per doelgroep uitgesplitst in een volgende paragraaf.

Binnen de bebouwing is er ruimte voor een commerciële plint op de benedenverdieping. Hierin kunnen winkels gevestigd worden die aansluiten op het thema per plein. Niet alle plinten zullen winkels toegekend krijgen, aangezien er ook ruimte vrij gehouden wordt voor seniorenwoningen. Deze worden bij voorkeur op de begane grond geplaatst.

4.1.1 Architectuur (verschijningsvorm)

De uitstraling van het gebied wordt voor een groot deel bepaald door de uitstraling van de gebouwen. Bezoekers van het centrum zien daarbij voornamelijk de gevels. Het is dus van belang dat deze aansluiten op de openbare ruimte, zodat er samenhang ontstaat. Verder is ervoor gekozen om bijzondere architectuur toe te passen voor heel centrumzijde noord, waarbij wel ruimte is voor andere invloeden. Een van de wensen van de gemeente is dat bij voorkeur een eigen identiteit gevormd wordt. Dit resulteert in een contrast met de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk. Om hiervoor te zorgen, is er gekozen voor een vernieuwende stijl die past binnen de gestelde kaders (Couwenberg, Wolkers, & Honselaar, 2014). Het geheel krijgt een eigen karakter met stedelijke invloeden. Op de volgende pagina zijn voorbeelden te zien van de manier waarop de architectuur in combinatie met de openbare ruimte een aangename verblijfplaats vormt. De openbare ruimte zal in een aparte paragraaf behandeld worden, maar de sfeer wordt middels de voorbeelden van op de volgende pagina overgebracht.

Gekeken naar de uitstraling van de bebouwing is er gekozen voor een onderscheidende stijl. De bebouwing kent een bijzondere architectuur, maar heeft geen voorgeschreven stijl. Verschillende stijlen zijn welkom, zodat ieder plein een eigen karakter krijgt. Wel is het de bedoeling dat er een bepaalde samenhang ontstaat, maar blijft er ook ruimte om verschillende invloeden te combineren, dat leidt tot een spraakmakend geheel. De gebouwen zullen gekenmerkt worden door opvallende gevels. Hierin wordt glas veelvuldig toegepast. Dit geeft een open en uitnodigend karakter, wat nodig is om mensen te trekken. Daarnaast is er op die manier veel natuurlijke daglichttoetreding voor bewoners en hebben de winkels in de commerciële plint een natuurlijke connectie met buiten. Opvallende vormen dragen bij aan een unieke verschijningsvorm. Dit kan bewerkstelligd worden door variatie in overstekende elementen (droogloop), terugliggende puien of kleur. ’s Zomers zorgt dit voor schaduw, ’s winters voor passieve zonne-energie. De bebouwing zal ontworpen worden met oog op efficiënt ruimtegebruik en goede functionaliteit voor bewoners en bezoekers. Het functionele ontwerp bevordert de natuurlijke lichtinval en optimale luchtcirculatie door de doordachte plaatsing van ramen en openingen. De meeste woningen zullen worden voorzien van een eigen buitenruimte. Bij senioren-woningen is een gemeenschappelijke buitenruimte mogelijk.

Naast de uitstraling en functionaliteit wordt er ook aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Dit komt tot uiting in het gebruik van milieuvriendelijke materialen en energie-efficiënte oplossingen. Hierin wordt echter niet verder op ingegaan, aangezien het binnen dit rapport gaat om een voorstel aan de hand van ideeën en mogelijkheden. Groene daken, groene gevels, zonnepanelen en andere duurzame kenmerken kunnen worden benadrukt in het uiteindelijke ontwerp.

De architectuur zorgt voor een unieke ruimtelijke beleving doormiddel van een grote visuele aantrekkingskracht. Door te investeren in mooie én functionele gebouwen, wordt de belevingswaarde van het hele centrum vergroot. Verder kan er aandacht besteed worden aan specifieke details die de eigenheid van de bebouwing benadrukken. Dit is echter in dit stadium niet aan de orde.



Figuur 8 - Moderne stijl met groene elementen



Figuur 9 - Toepassing van kleur



Figuur 10 - Toepassing van glas

4.1.2 Wonen in centrumzijde noord

Binnen centrumzijde noord is er veel plek om woningen te realiseren. Vanwege de maatschappelijke behoefte naar woningen en de unieke mogelijkheid die zich in Kaatsheuvel voordoet, is het van belang deze kans te benutten. De potentie van het gebied is groot. Hierdoor moet de capaciteit van het gebied zo maximaal mogelijk benut worden om van de voorliggende potentie zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken. Juist doordat er wordt ingezet op het toevoegen van een buitengewone beleving, wordt er een nieuwe dimensie aan Kaatsheuvel toegevoegd. En de functie 'Wonen' zal hierin een prominente rol op zich nemen.

Zoals eerder omschreven zal de bebouwing normaliter bestaan uit vier bouwlagen (zie hoofdstuk 4.1). De opbouw van de bebouwing zal per verdieping van beneden naar boven als volgt uitzien:

4. Penthouses
3. Woningen
2. Woningen
1. Commerciële plint/seniorenwoningen

De opgeleverde woningen zullen een brede variatie van doelgroepen aanspreken. De woningen zullen dus ook per doelgroep gericht ontworpen worden. Dit leidt tot een grote verscheidenheid van mensen die zich in Kaatsheuvel kunnen vestigen, wat een diverse bevolkingssamenstelling tot gevolg heeft. Er wordt ook rekening gehouden met de wens van de gemeente, dat bijvoorbeeld een vast percentage van 35% van de gerealiseerde woningen beschikbaar gesteld wordt voor de sociale sector.

Het is belangrijk om te benoemen dat de woningen (gedeeltelijk) voorzien kunnen worden van groene gevels. Dit is vormvrij. Beplanting aan de gevels is mogelijk, net zoals groene daken. Ook plantenbakken op de buitenruimten van woningen kan overwogen worden. Op die manier wordt de relatie tussen de groene openbare ruimte en de bebouwing aangehaald. Groenvoorzieningen zullen duidelijk aanwezig zijn binnen centrumzijde noord. Door dit ook in de bebouwing toe te voegen, ontstaat een mooi geheel.

Alle woningen zullen voorzien worden van een eigen grote buitenruimte. Op de begane grond (seniorenwoningen) zal iedere woning een buitenruimte hebben. Hierdoor is de toegankelijkheid voor mindervaliden vanuit buiten naar binnen makkelijk te handhaven. De woningen op de tweede en derde verdieping zullen allemaal een eigen balkon hebben. De vorm en grootte hiervan kan variëren afhankelijk van het woningtype. Het toevoegen van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke buitenruimte bevordert ook de relatie tussen bewoners onderling.

4.1.2.1 Vormen van woningen (tweede en derde verdieping)

Binnen centrumzijde noord wordt er ingezet op het aantrekken van verschillende doelgroepen. De te realiseren woningen zullen dus bijvoorbeeld bestaan uit eenpersoons-, tweepersoons- en gezinswoningen. Er zullen binnen het plangebied dus uiteenlopende woningtypen te vinden zijn. Hierin is ruimte om met creatieve ontwerpen te komen. Doelgroepen die hierbinnen passen zijn eenpersoonshuishoudens, gezinnen, starters, etc. Er zal hierbij een gezonde verhouding bestaan tussen huur- en koopwoningen.

4.1.2.2 Seniorenwoningen

Er wordt bij de inrichting van het plangebied gezorgd voor een goede plaatsing van seniorenwoningen. Dit is belangrijk om de bereikbaarheid voor de bewoners richting het centrum te waarborgen. De belangrijkste voorzieningen zullen op loopafstand gelegen zijn. De seniorenwoningen zullen daarnaast toegankelijk zijn, ook voor mindervaliden. De woningen voor mindervaliden worden op de begane grond geplaatst, zodat er een makkelijke overloop van binnen naar buiten ontstaat. Deze zullen daar ook speciaal op ingericht worden. Verder zijn seniorenwoningen in verschillende vormen te realiseren (appartementen, mantelzorgwoningen, zorginstelling). Er kan bijvoorbeeld ook een hofje in de vorm van het Knarrenhof ontworpen worden (zie figuur 12). Wonen rondom een hof, waarin in het midden ruimte is voor ontmoeting en samenkomst. Hierin kunnen voorzieningen geplaatst worden die dit stimuleren, zoals een jeux de boulesbaan, een moestuin/kruidentuin, picknick-tafels, een terras of paviljoen, etc. Door de woningen met uitkijk op het hof te richten, wordt de sociale cohesie en sociale controle vergroot. Senioren hechten hier meer waarde aan.



Figuur 12 - Knarrenhof Breda



Figuur 11 - Voorbeelden seniorenwoningen

In figuur 11 is een voorbeeld gegeven van een manier waarop seniorenwoningen vormgegeven kunnen worden. Woningen voor mindervaliden zijn op de benedenverdieping gesitueerd. Iedere woning beschikt hier over een eigen buitenruimte. Ook in dit voorbeeld zijn de voorkanten richting elkaar gericht voor meer sociale cohesie en controle.

4.1.2.3 Penthouses

De bovenste bouwlaag zal gericht worden op het duurdere segment. Dit zullen dan voornamelijk vrijesector- of koopwoningen zijn. Doordat er binnen centrumzijde noord geen grondgebonden woningen te vinden zijn, zal de bovenste laag van de bebouwing deze rol vervullen. Er moet opgemerkt worden dat het niet gaat om de dure bekende penthouses die in grote steden te vinden zijn. Er wordt hier simpelweg een grotere woning op de bovenste verdieping mee bedoeld. Ten opzichte van de andere woningtypes genieten de penthouses van een ruimer woonoppervlak. De bovenste verdieping geniet van meer privacy en hebben een mooie uitkijk over het centrum. De penthouses beschikken over grotere terrassen. Deze woningen zullen ook van alle gemakken voorzien zijn en krijgen een iets luxere uitstraling en inrichting. Architectonische elementen zullen markante verschillen kunnen aanduiden met de andere woningen. Doordat de penthouses op de bovenste verdieping gelegen zijn, zullen deze, net als de andere woningen, uit een woonlaag bestaan.

Ook binnen de penthouses zullen groenvoorzieningen aangebracht worden. Dit kan weer in de vorm van groene gevelbekleding of plantenbakken op de buitenruimte. Daarnaast zullen de daken ook groen zijn. Groen zal in het hele centrum aanwezig zijn. Door dit direct aan de woningen te koppelen, kunnen bewoners tevens aangespoord worden milieubewuster te worden. Dit past binnen tegenwoordige trends.

4.1.3 Winkels en voorzieningen

Centrumzijde noord zal een uitbreiding zijn van het centrumgebied van Kaatsheuvel. Dit betekent dat er hier ook centrumfuncties aanwezig zullen zijn. Door de thematisering van de afzonderlijke pleintjes, zullen per plein namelijk alle benodigde voorzieningen geconcentreerd worden. De (voorbeelden van) thema's die binnen centrumzijde noord geplaats kunnen worden, sluiten aan op de gemeentelijke ambitie, in combinatie met het overkoepelende verhaal. De aanwezige winkels en voorzieningen bestaan uit een combinatie van bekende ketens en lokale ondernemers. Door beide facetten binnen centrumzijde noord te implementeren, ontstaat er voor de toerist een vorm van herkenning en maakt bezoeken aantrekkelijker. Daarnaast zullen lokale ondernemers ook kunnen profiteren van de aanwezigheid van bekende winkelketens. Binnen centrumzijde noord wordt dus ook ingezet op een vorm van combinatiebezoek, al kan dit niet als hetzelfde gezien worden als het winkellint van de Hoofdstraat. Hier zijn namelijk voor een groot deel winkels gevestigd voor dagelijkse goederen. Dit is binnen centrumzijde noord in mindere mate het geval. Hierdoor is het van belang om de relatie met de Hoofdstraat te versterken.

Het gaat binnen centrumzijde noord om de beleving van het gebied, waarbij de aanwezige winkels aansluiten op ieder thema. De winkels zullen dus een belangrijke factor vormen voor het succes van de ontwikkeling. Zonder de aanwezige winkels zou de belevingswaarde namelijk een stuk lager liggen, omdat bezoekers dan minder reden hebben om het gebied te bezoeken en er te verblijven. De winkels die binnen het centrum geplaatst zullen worden dienen weloverwogen te zijn en de opbouw van het gebied te ondersteunen.

Gekeken naar de aan te brengen structuur, kan dit vergeleken worden met een outletcentrum in een kleinschalige vorm. Niet per se het winkelbestand zelf, maar wel de manier waarop geopereerd moet worden. De overeenkomst die gezien wordt tussen beide concepten, berust zich op het feit dat de afzonderlijke winkels niet op eigen kracht kunnen fungeren. Juist de grote toeristische aanwezigheid zorgt ervoor dat er voldoende bezoekers in Kaatsheuvel zullen zijn die het winkelbestand in stand houden. Zonder de toeristische aanwezigheid zou een dergelijk concept ook niet haalbaar zijn. De organisatiestructuur in Kaatsheuvel moet van een soortgelijke leest geschroeid worden. Een fundamenteel management is essentieel. Gemeenschappelijke marketing is een belangrijk aspect voor een succesvol functioneren.

In deze paragraaf is een lijst toegevoegd met winkels die per plein weergeven geplaatst kunnen worden. Hierbij gaat het om voorbeelden. Wel moet onderzocht worden hoeveel winkels precies per plein gerealiseerd kunnen worden. Dit hangt natuurlijk ook af van de afmetingen per plein. Doordat sommige pleintjes groter zullen zijn dan andere, zullen ook het aantal winkels per thema variëren. Bijgevoegde lijst is opgebouwd per plein aan de hand van de volgorde van de thematisering van hoofdstuk 3.2.2. Sommige winkels zullen van een korte uitleg voorzien zijn (indien nodig). Om de lijst leesbaar en overzichtelijk te houden is deze onderverdeeld in categorieën. Hierin is onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten winkels en voorzieningen, welke gekoppeld zijn. De lijst vormt een globale opsomming en kan altijd aangevuld of aangepast worden, indien ideeën beter aansluiten bij de plannen voor de ontwikkeling.

<u>Kinderkamer:</u>

- **Speelgoedwinkels**
  - Intertoys, Toys XL, Top1Toys, ToyChamp;
  - LEGO winkel (met speelkamer);
  - Bordspellenwinkel;
  - Houten speelgoedwinkel;
- **Boekenhandel voor kinderen**
  - Boekenparadijs;
  - Kinderbibliotheek (hier kunnen bijvoorbeeld ook voorleesmiddagen georganiseerd worden);
  - Donald Duckwinkel;
- **Snoepwinkels**
  - Jamin, Pinky, Haribo, Hans & Gretel (snoepwinkel in een sprookjesachtige omgeving);
  - Chocoladewinkel, IJssalon;
  - Look-o-Look (snoepwinkel waar bijvoorbeeld ook kinderfeestjes georganiseerd kunnen worden, spelen en activiteiten in combinatie met snoep);
- **Bijzondere winkels**
  - Eftelingshop;
  - Nijntje winkel;
  - Pipoos (knutsel- en hobbywinkel);
  - Play-Doh (kleiwinkel waar kinderen kunnen spelen en creatief bezig kunnen zijn);
- **Vrijetijdsbesteding**
  - Speelhal (variant op Monkey Town);
  - Indoor labyrint voor kinderen (kan ook buiten);
  - Eftelingmuseum

Eetkamer:

- **Restaurants**
  - De Beren (franchiseketen die door heel Nederland bekend is);
  - Montimar (goed dineren voor een schappelijke prijs, verschillende locaties in Brabant);
  - Vapiano, Happy Italy;
  - Pannenkoekenhuis (inspelen op aanwezigheid van kinderen);
  - FEBO;
  - Particuliere restaurants;
- **Lunchrooms**
  - Bagels & Beans;
  - Subway, (bekende naam die fungeert als trekker);
  - Brownies & Downies (door in te zetten op een brede samenstelling van bevolkingsgroepen, past Brownies & Downies binnen het concept van een inclusieve samenleving);
  - LaPlace;
  - Délifrance, Bufkes;
  - Particuliere lunchrooms;
- **Bijzondere eetgelegenheden**
  - Sushi;
  - Tapas (La Cubanita, Heinde & Ver, Gossimijne);
  - Vegetarisch restaurant;
  - Dunkin' Donuts;
  - Particuliere bijzondere eetgelegenheden;
- **Cafés/drinkgelegenheden**

Keukenhof:

- **Showrooms**
  - Langs de Bevrijdingsweg ligt de keukenboulevard (DMG) en vormt een trekker. Deze kan in de vorm van een DMG-showroom in het centrum doorgetrokken worden, doelgroep voor centrumbezoek;
- **Keukenapparatuur**
  - Miele showroom;
  - Bosch;
  - Expert (assortiment aan keukenapparatuur, variërend van ovens tot kookplaten);
  - Kitchen&More (breed assortiment van huishoudelijke keukenapparatuur tot BBQ en outdoor benodigdheden)

Kookplaats:

- **Kookbenodigdheden**
  - Kitchen&More (naast apparatuur ook breed assortiment aan bestek, servies, pannen, etc.);
  - Blokker+ (grote variatie aan huishoudelijke spullen);
  - Dille&Kamille, De Tuinen (ook kruiden/ specerijen);
  - Cook&Co, Cookinglife;
  - Kookwinkels als Kookpunt of Oldenhof;
- **Vrijetijdsbesteding**
  - Kookworkshop (ook kinderen kunnen hier kennis maken met makkelijk te bereiden gerechten, leren omgaan met voedsel);
  - Live koken (onder leiding van bijvoorbeeld een TV-kok van dichtbij mee kunnen maken)

Logeerkamer

- **Hotels**
  - Dependance van Eftelinghotel (Efteling groeit en wil meer toeristen kunnen accommoderen en door de Efteling naar Kaatsheuvel te halen ontstaat een verbinding waar beiden van profiteren);
  - Kinderhotel (een hotel waar het kind centraal staat, waarbij decoraties, activiteiten, menukaart, opmaak van de kamers gericht op de jonge gasten. Juist doordat er veel kinderen naar Kaatsheuvel komen zou dit een mooie kans zijn);
  - Kleinschalige hotels in handen van lokale exploitanten (papa + mama formule, kleinschalig en ongedwongen);
- **B&B's**
  - Accommodaties die vaak worden beheerd door individuele en lokale eigenaren. Wel kunnen de B&B's gepromoot worden door bijvoorbeeld Airbnb of Booking.com;
- **Dependances**
  - Landal Greenparks (kunnen in het centrum een dependance openen);
  - EuroParcs (kunnen in het centrum een dependance openen);
  - 'Het Genieten'
  - Van der Valk/Fletcher (kunnen in het centrum een dependance openen)

Speelkamer

- **Activiteiten voor volwassenen**
  - Bowlingbaan (kleinschalig);
  - Indoor minigolf (glow in the dark, activiteit voor jong en oud en neemt niet veel ruimte in beslag);
  - Escape room;
  - Lasergame;
  - Gamehal (bovenstaande voorzieningen kunnen allemaal in een gebouw ondergebracht worden);
  - Biljartcafé (inclusief dartborden, tafelvoetbal, etc.);
- **Activiteiten voor kinderen**
  - Bovenstaande activiteiten kunnen grotendeels ook met kinderen gedaan worden;
  - Discovery Museum (museum waar kinderen leren door te doen, voorbeeld Continium Kerkrade)
  - Cupcakes bakken en decoreren;
  - Kinderboekenweek

Gelachkamer

- **Cafés/drinkgelegenheden**
  - Koffiehuis (Starbucks, coffee to go);
  - Café (breed publiek);
  - Bruin café (oud en gezellig, kroegen die omzet voornamelijk verdienen met de verkoop van alcoholische drank)
  - Irish pub;
  - Speciaalbiercafé (bier staat hier centraal met voor ieder wat wils);
  - Cocktailbar (vooral gezellig tijdens de zomer-maanden en bij terrasweer);
  - Wijnbar;
  - Proeflokaal 'De Drie Horne'(Lokale bierbrouwer uit Kaatsheuvel, met eigen brouwketel);
  - Sportsbar (live sport kijken op TV's);
  - Karaokebar;
- **Bijbehorende activiteiten**
  - Brouwerij 'De Drie Horne' (bezoekers kunnen het brouwproces van dichtbij meemaken);
  - Speciaalbierproeverij (voornamelijk voor de oudere doelgroep, lokale biertjes worden aangeboden);
  - Wijnproeverij (zelfde principe maar dan voor de wijnliefhebber);
  - Wijn-, likeur- of schrobbelèrmuseum (een museum dat past binnen de activiteiten van de gelachkamer)

Schoenmaekerskamer

- **Vervaardigen van schoenen**
  - Schoenfabriekje;
  - Ontwerpatelier (handwerkers binnen de schoen-industrie kunnen laten zien hoe schoeisel vanaf het ontwerpproces vervaardigd wordt);
  - Monstermakerij (bezoekers kunnen van dichtbij meemaken hoe vakmannen te werk gaan);
  - Schoen- en leerexperience Waalwijk (klein filiaal zou in Kaatsheuvel ondergebracht kunnen worden, reclame en relatie met Waalwijk versterken);
- **Aanvullende functies**
  - Showroom (schoenmakers kunnen hun resultaten tonen in de vorm van exposities of demonstraties);
  - Ontmoetingsruimte (mensen kunnen hier samen-komen om kennis te delen en inspiratie op te doen);
  - Schoencluster (soort 'vakbond' voor de schoen-makerij);
- **Leder winkels**
  - Schoenenwinkel;
  - Tassenwinkel;
  - Accessoires (riemen, portemonnees, hoeden, armbanden, etc.);
  - Leren kledingwinkel

4.2 Parkeren en bereikbaarheid

De ontwikkeling van centrumzijde noord zorgt voor een enorme uitbreiding van het centrumgebied ten opzichte van de huidige omvang van het centrum. Dit brengt de nodige uitdagingen met zich mee. Het streven is naar het realiseren van een toekomstbestendig centrum. Hierbij wordt uitgegaan van een autoluw gebied. Dat betekent dat in het hele plangebied geen auto's zijn toegestaan. Er wordt ingezet op een omgeving waar mens en beleving centraal staan en de veelvuldige aanwezigheid van auto's sluit hier niet op aan.

Gekeken naar de afhankelijkheid van auto's, is het niet realistisch om te stellen dat auto's helemaal buitengesloten worden. Juist doordat er veel woningen gerealiseerd worden en daarnaast het aantrekken van bezoekers (toerisme) prioriteit is binnen de ontwikkeling, dient er voldoende parkeercapaciteit te zijn om het centrum bereikbaar te houden. Volgens de huidige norm zijn er tussen de 1 en 1,5 parkeerplaatsen per woning nodig in Kaatsheuvel (Graumans, 2016). Dit is afhankelijk van de grootte van de woning. Bovenop de parkeerplaatsen die voor bewoners gereserveerd zijn, zullen ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om de toestroom van toeristen op te kunnen vangen. Gekeken naar het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers, is dit afhankelijk van het aantal BVO per functie. Voor een precieze berekening van de minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen, is dus eerst belangrijk om te weten welke functie in welke omvang aanwezig is. Dit dient dus in een later stadium bepaald te worden.

Het parkeren binnen centrumzijde noord zal half verlaagd onder de grond komen te liggen. Dit betekent dat het maaiveld van plangebied centrumzijde noord met ongeveer de helft van de benodigde hoogte voor de half verlaagde parkeergarage verhoogd zal worden. Bij een hoogte van bijvoorbeeld 2,80 meter, zal de parkeergarage dus 1,40 meter ondergronds liggen en het maaiveld dus 1,40 meter boven het huidige peil (hiermee kan gerefereerd worden naar de oude Ketsheuvel). De parkeergarage(s) zal onder de bebouwing geplaatst worden. De afzonderlijke garages zullen middels aansluitingen verbonden worden, waardoor er een grote parkeergarage onder het hele gebied ontstaat. Hiervoor zijn verschillende argumenten te noemen:

I. Doordat parkeren half ondergronds gesitueerd is, blijft er bovengronds veel meer ruimte beschikbaar voor openbare ruimte en bebouwing. Dit is niet alleen financieel aantrekkelijk, maar draagt bij aan de uitstraling en belevingswaarde van het gebied. Een straatbeeld zonder auto's is attractiever;
II. Doordat de parkeergarage(s) slechts half verlaagd is, komt deze niet binnen grondwaterniveau, waardoor dure constructies niet nodig zijn;
III. Parkeergarage zal onder de bebouwing geplaatst worden, waardoor deze constructies en fundamenten gecombineerd kunnen worden;
IV. Doordat de garages slechts half verlaagd zijn, is er sociale controle mogelijk door inkijk;
V. Natuurlijke ventilatie mogelijk doordat garage voor de helft boven het huidige maaiveld uitsteekt.

VI. Parkeergarage(s) vanuit de Poolsestraat en Schotsestraat te bereiken.

De huidige parkeersituatie binnen centrumzijde noord vormt een van de pijnpunten van de gemeente Loon op Zand. De huidige parkeervoorzieningen zijn niet representatief voor de toekomstige ontwikkeling. Een integrale aanpak zoals hierboven omschreven is dus van belang. Uitgangspunt is wel dat parkeren in het centrum, net als in de huidige situatie, gratis blijft. Op die manier blijft het voor bezoekers aantrekkelijk het centrum te bezoeken.

De parkeergarage(s) is vanuit meerdere kanten te bereiken. Voor een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van de parkeergarage(s), zullen meerdere in- en uitgangen toegevoegd worden. Op die manier hoeven bewoners en bezoekers niet eerst door het hele centrum te rijden om de garage te kunnen betreden. Deze in- en uitgangen zullen dus strategisch geplaatst moeten worden, zodat deze vanuit elke richting te bereiken zijn. Als blijkt dat enkel het aanleggen van parkeergarages onder de bebouwing niet toereikend is om de parkeerdruk op te vangen, kunnen deze uitgebreid worden onder een of meerdere pleintjes. Ook is het mogelijk om bijvoorbeeld een extra parkeergarage te realiseren aan de overkant van de Schotsestraat om de capaciteit te vergroten. Er wordt doormiddel van het aanleggen van de parkeergarages gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers die met auto’s komen. Doordat in Kaatsheuvel de aanwezigheid van een treinstation ontbreekt, zal autoverkeer de voornaamste manier van bezoeken zijn. Voor de lokale bevolking wordt er gezocht naar een oplossing om mensen aan te moedigen het centrum met de (brom)fiets te bezoeken. Het aanleggen van fietsroutes die rechtstreeks naar de gewenste plaats van bestemming leiden kan hieraan bijdragen. Mensen die in de directe omgeving wonen zullen ook aangemoedigd worden om het centrum te voet te betreden.

Om de toekomstige verkeersstroom van en naar het centrum te kunnen reguleren, zal de Bevrijdingsweg aan de noordkant van het centrum een belangrijke verkeersader vormen. Via de Verzetstraat is de Schotsestraat te bereiken, die gelegen is aan centrumzijde noord. De Bevrijdingsweg vormt een goede ontsluitingsweg die niet door de bebouwde com leidt. Op deze manier is het centrum op een goede en snelle manier te bereiken en kunnen bezoekers het centrum snel verlaten. Om te weten te komen of de huidige staat van de Bevrijdingsweg voldoet om de toekomstige capaciteit op te kunnen vangen, is verder onderzoek in de vorm van een verkeerscirculatieplan vereist.

Om er echter voor te zorgen dat niet alle bezoekers met de auto naar Kaatsheuvel komen, zijn andere – en wellicht creatievere – oplossingen vereist. Hierbij kan gedacht worden aan het verbeteren van het openbaar vervoer. Door de bereikbaarheid vanuit Tilburg en ’s-Hertogenbosch te verbeteren, kunnen bezoekers met de trein richting Kaatsheuvel komen. Een mobiliteitshub zou kunnen passen binnen het nieuwe centrum, om nieuwe vormen van vervoer te stimuleren. Ook het gebruik van deelauto’s past binnen deze gedachtegang. Om dit te laten slagen is echter wel een bepaald draagvlak vereist. Er zal dus eerst onderzocht moeten worden of het rendabel is dergelijke ingrepen door te voeren. De omvang (en dus

het uiteindelijke gebruik) van Kaatsheuvel is misschien niet toereikend voor dergelijke oplossingen.

4.3 Openbare ruimte

De huidige openbare ruimte van centrumzijde noord heeft nauwelijks tot geen kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit van het hele centrum dusdanig te verhogen, is een integrale aanpak gewenst. Op die manier kan de totale openbare ruimte op een heldere en gestructureerde manier vormgegeven worden, zodat er eenheid ontstaat en aansluit op de bebouwing en bestaande structuren. De openbare ruimte dient daarbij aan te sluiten op de beleving. Het is daarbij de bedoeling dat de openbare ruimte niet als middel, maar als doel beschouwd wordt. Dat wil zeggen dat de openbare ruimte niet enkel gebruikt wordt om van A naar B te komen, maar dermate veel kwaliteit herbergt, waarvan de bezoeker gebruik van kan maken en er kan verblijven. Zoals eerder vermeld is het de bedoeling om het gebied vorm te geven zodat mens en beleving centraal staan. De openbare ruimte draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat dit aansluit op de wensen en behoeften van zowel bewoner als bezoeker.

Zoals eerder omschreven, zal heel centrumzijde noord autoluw zijn. Auto's verdwijnen uit het straatbeeld, wat zorgt voor een hogere leefbaarheid. De inrichting van centrumzijde noord dient dus goed doordacht te zijn, want alle verbindingen dienen te voet afgelegd te kunnen worden. Een belangrijk op te merken punt: De aan te brengen structuren moeten het wel mogelijk kunnen maken om hulpdiensten in het gebeid toe te laten. Dit betekent dat voor bepaalde verbindingen een minimale breedte wordt aangehouden, zodat alle plekken binnen centrumzijde noord te bereiken zijn. Dit is ook noodzakelijk voor de bevoorrading van de winkels en bezorgdiensten voor bewoners.

4.3.1 Spraakmakend Kaatsheuvel

De beleving die Kaatsheuvel te bieden heeft, wordt voor een groot deel bepaald door wat er te zien en te doen valt. Om ervoor te zorgen dat Kaatsheuvel een onderscheidend vermogen heeft, worden spraakmakende elementen toegevoegd. Spraakmakend slaat hierbij niet alleen op een synoniem van fascinerend. Doordat Kaatsheuvel spraakmakend is, worden bezoekers getrokken. Deze bezoekers verblijven en gaan weer naar huis, maar zijn zo onder de indruk van Kaatsheuvel dat zij dit thuis verder vertellen en dit rondspreken. De beleving van Kaatsheuvel gaat rond doormiddel van de ervaringen die men gedaan heeft. Bezoekers zijn dus letterlijk 'spraakmakend'. De beleving van het centrum wordt versterkt door de unieke openbare ruimte. Het is belangrijk om te voorkomen dat het centrum uiteindelijk lijkt op andere plaatsen. Bezoekers moeten namelijk een reden hebben om specifiek naar Kaatsheuvel te komen. De openbare ruimte moet hier dus aan bijdragen. De term 'Placemaking' sluit hierop aan. Het creëren van een eigen identiteit is namelijk een van de wensen die vanuit de gemeente gesteld is. En juist deze eigen identiteit is bepalend voor de toeristische aantrekkingskracht.

Vanaf de volgende pagina zijn voorbeelden weergegeven van manieren waarop Kaatsheuvel een spraakmakende identiteit kan creëren die nergens anders te vinden is. Hierbij gaat het om voorbeelden en ideeën. Het hele gebied zal ook niet voorzien worden van eenzelfde uitstraling, maar is gethematiseerd per plein.



Figuur 13 - Unieke omgeving door architectuur



Figuur 14 - Eigen identiteit versterken door afwijkende vormen

Een eigen identiteit versterkt het onderscheidend vermogen. Een plein zou bijvoorbeeld voorzien kunnen worden van een eigen architectuur. Deze dient wel aan te sluiten bij het toegekende thema. De uitstraling van de bebouwing van figuur 12 zou bijvoorbeeld passen bij de ‘kinderkamer’. Het verhaal van de ‘kinderkamer’ is toegespitst op kinderen, waardoor ook de beleving van dit plein gethematiseerd gericht op kinderen is.

De bebouwing bepaalt voor een groot deel de uitstraling van het plein. Het toevoegen van bijzondere vormen en kleurcombinaties ondersteunt het verhaal van een bepaald thema. Dit dient wel op elkaar aan te sluiten, zodat er een logisch geheel ontstaat. Het gaat hierbij om droombeelden die een manier aanreiken van hoe het thema vormgegeven zou kunnen worden. Elke andere vorm kan overwogen worden.

Zoals reeds aangehaald, wordt de totaalbeleving gecreëerd door de het samenvoegen van alle afzonderlijke elementen. In de openbare ruimte zullen dan ook veelvuldig elementen worden toegevoegd die bijdragen aan een spraakmakende omgeving. Denk hierbij aan kunst in de vorm van standbeelden.

De storytelling werd gerelateerd aan het verhaal van de reus. Bijpassende kunstvormen ondersteunen de storytelling. Een standbeeld van de reus maakt het verhaal completer (figuur 15).



Figuur 16 - Kunstwerk van een laars



Figuur 15 - Standbeeld van reus met bijpassende architectuur

Een kunstwerk in de vorm van een laars verwijst binnen de storytelling natuurlijk naar de laarzen van de reus. Door dit soort elementen verspreid door het centrum toe te voegen, gaat de storytelling leven. Kaatsheuvel heeft een verhaal te vertellen en bezoekers krijgen daar een bepaald gevoel bij. Door het toevoegen van dit soort elementen wordt ook voorkomen dat een standaard centrum ontstaat.



Figuur 17 - Variant van standbeeld van reus

Per thematisering zijn er natuurlijk verschillende interpretaties mogelijk. Er zijn oneindig veel varianten te bedenken die aansluiten op de storytelling. Daarnaast is het ook van belang dat de geplaatste kunstwerken op zichzelf ook een bepaalde kwaliteit leveren, zonder bij het verhaal te moeten horen. Het is juist de bedoeling dat het verhaal dat Kaatsheuvel te vertellen heeft, door iedereen op zijn of haar eigen manier ervaren kan worden. Dit maakt de beleving voor iedereen anders en kan reden zijn om Kaatsheuvel nog eens te bezoeken, omdat er elke keer iets nieuws te ontdekken valt.

Een ander voorbeeld zijn bijvoorbeeld onderstaande schoentjes. Bij het zien van dit kunstwerk zou men bijvoorbeeld kunnen denken aan de vertaalslag van de vroegere schoenindustrie. Op die manier krijgen historische elementen een moderne twist en passen binnen Kaatsheuvel. Ook zou men kunnen denken dat dit de schoenen zijn van de vrouw van de reus uit de storytelling, die hem is komen zoeken nadat hij zo lang van huis bleef. Ten slotte zouden onderstaande schoenen een verwijzing kunnen zijn naar de dansende schoentjes van het sprookjesbos van de Efteling, om op die manier de verbinding met de Efteling weer te geven. Iedere bezoeker kan dus zijn eigen draai geven aan de ervaring van Kaatsheuvel.



Figuur 18 - Kunstwerk van vrouwelijke schoenen

4.3.2 Openbaar groen en water

Het huidige centrum is vrij versteend en niet representatief voor de toekomst. Met name centrumzijde noord kent een hoge versteningsgraad. Daarnaast ligt met Tilburg een van Europa's heetste steden op enkele kilometers afstand. Tijd voor een grootschalige ingreep dus!

Doordat er binnen het plangebied geen ruimte besteed hoeft te worden aan het realiseren van straten, blijft er meer ruimte beschikbaar voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit is een uitgelezen kans om het centrum te voorzien van ontbrekende groenvoorzieningen en waterpartijen. De groenvoorzieningen zullen een beeldbepalend aspect in de uitwerking van het plangebied vormen. Deze zullen overal aanwezig zijn, zodat er een groene samenhang ontstaat door het hele gebied.

Het toevoegen van openbaar groen heeft meerdere voordelen. Hieronder zullen de belangrijkste voordelen worden toegelicht.

- <u>Verhogen leefbaarheid en uitstraling:</u>

Een groene leefomgeving wordt doorgaans als prettig ervaren. Bewoners wonen in het centrum, maar door de veelvuldige toevoeging van groene elementen, wordt de link met het buiten-gebied gelegd. De gemeente Loon op Zand staat bekend als groene recreatiegemeente. Dit kenmerk wordt nu dus ook aan Kaatsheuvel toegevoegd, waardoor de leefbaarheid groter wordt. Daarnaast krijgt het centrum een nieuwe uitstraling. Bewoner en bezoeker kunnen gebruik maken van de aanwezige centrumfuncties en daarbij genieten van de groene omgeving.

- <u>Welzijn voor bewoners:</u>

Binnen centrumzijde noord wordt er niet alleen ingezet op een functioneel centrum. Begrippen als welzijn en tevredenheid zijn minstens net zo belangrijk. Met de ontwikkeling van centrumzijde noord wordt gestreefd naar een vergroting van de toeristische aantrekkingskracht, maar we moeten niet vergeten dat her hierbij ook gaat om een woongebied. Het is dus belangrijk om ervoor te zorgen dat bewoners met alle tevredenheid kunnen wonen. Een groene omgeving bevordert het welzijn.

- <u>Gebruiksgroene inrichting voor verblijf:</u>

Bezoekers moeten vanzelf het idee krijgen in het centrum te willen verblijven, omdat het er zo fijn en aangenaam is, maar ook omdat de benodigde voorzieningen daarvoor aanwezig zijn. Groenvoor-zieningen zullen door het hele centrum aangebracht worden. Daarbij is het van belang in te zetten op gebruiksgroen, ofwel groen dat gebruikt kan worden. Denk hierbij aan straatmeubilair, speel- en sportvoorzieningen, moestuin, kunstvormen en andere denkbare recreatiemogelijkheden. Daarnaast is het ook belangrijk te vermelden dat de grote groep werkenden in pauze uren kunnen genieten van rust en ontspanning in de directe omgeving.

- <u>Stimuleren ontmoeting en interactie:</u>

Door het hele centrum worden voorzieningen geplaatst die ontmoeting en interactie tussen mensen bevordert. Het gebied zal ook dusdanig worden ingedeeld dat mensen elkaar tegenkomen. Groene ontmoetingsplekken maken deel uit van de leefomgeving. Hierdoor wordt het ook gestimuleerd gebruik te maken van de buitenruimte.



Figuur 19 - Groene leefomgeving zorgt voor verhoogd welzijn



Figuur 20 - Ontmoetings- en interactieplekken



Figuur 21 - Mooie uitstraling door grote en kleine groenvoorzieningen

- Stimuleren van beweging:

Het centrum wordt voorzien van een opbouw die mensen stimuleert te bewegen. De meest essentiële voorzieningen zullen op loop-afstand gelegen zijn. Bewoners zijn dus niet afhankelijk van de auto en kunnen alles te voet dan wel met de fiets bereiken. De senioren-woningen zullen zo geplaatst worden dat zelfs zij lopend naar de winkels kunnen om aan hun behoefte te voldoen.

- Verhogen klimaatadaptatie:

Het weer verandert en temperaturen worden steeds hoger. Tilburg is een voorbeeld van een stad waarbij de openbare ruimte niet is ingericht om met dit fenomeen om te kunnen gaan. Verstening van de openbare ruimte en een hoge dichtheid aan bebouwing resulteert in hittestress. De warmte wordt vastgehouden, wat vooral in zomermaanden onaangenaam is. Het toevoegen van groenvoor-zieningen draagt bij aan de klimaatadaptatie. Het is van belang om hier tijdens de inrichting al rekening mee te houden, zodat latere ingrepen niet nodig zijn. Ook het toevoegen van waterpartijen draagt hieraan bij. Door de aanwezigheid van verblijfsfuncties, is schaduw en verkoeling wenselijk.

- Verhogen biodiversiteit:

Een groene omgeving is noodzakelijk om een goede balans in biodiversiteit te vinden. Groenvoorzieningen dragen bij aan het creëren van een ecosysteem voor flora en fauna. Op die manier vormt centrumzijde noord een harmonieuze omgeving waar mens en natuur samenkomt. Het toevoegen van moes- en kruidentuintjes leidt tot een groetere aanwezigheid van insecten en andere dieren. Het toevoegen van inheemse planten zorgt voor een natuurlijke leefomgeving van dieren dat in Brabant voorkomt. Dit verhoogt de biodiversiteit. Door de natuur een duidelijk aanwezige plek binnen het centrum te geven wordt ook de link gelegd met het buitengebied. Hiermee wordt de relatie met de omgeving van Kaatsheuvel versterkt.



Figuur 22 - Voorbeelden van groene gevels

- Natuurinclusief bouwen:

Een prettige leefomgeving waar mens en dier samen kunnen leven, kan bewerkstelligd worden door natuurinclusief te bouwen. Dit is een duurzame manier van het bouwen en inrichten van de bebouwde omgeving, zodanig dat het bouwwerk bijdraagt aan de biodiversiteit en natuurwaarden. Door deze kenmerken al in de ontwerpfase toe te passen, kan de biodiversiteit een prominente plaats in het centrum van Kaatsheuvel krijgen. Dit zorgt voor een groene een diverse leefomgeving en heeft een positief effect op onder andere de hittestress, waterhuishouding, gezondheid en biodiversiteit. Dit vereist wel een aantal belangrijke ingrepen en beheersvormen.

Hierbij kan gedacht worden aan het creëren van verblijfsplaatsen voor bepaalde dieren (vogelnesten, vleermuiskasten, insectenhotels), groenstructuren dusdanig vormgeven dat zij een natuurvriendelijk leefgebied vormen en het uitvoeren van natuurinclusief beheer.

Op onderstaande afbeelding is te zien op welke manier een woongebied vormgegeven kan worden, waarbij nartuurinclusieve waarden zijn opgenomen. Dit zorgt voor een mooie wisselwerking tussen mens en natuur. Binnen dit ontwerp is veel ruimte voor groen, wat bijdraagt aan een natuurlijke leefomgeving.



Figuur 23 - Natuurinclusieve omgeving

4.3.3 Ontmoetingsplekken en interactie

Het centrum wordt levendig. Dit is nodig om de beleving ook echt tot leven te laten komen. Behalve voor de toerist is het echter ook belangrijk voldoende voorzieningen aan te brengen die door bewoners gebruikt kunnen worden. Het aspect 'mensen trekken' is belangrijk voor het succes van het centrum, maar we moeten niet vergeten dat het centrum ook een woonmilieu is voor de gewone Kaatsheuvelnaar.

Er is binnen Kaatsheuvel behoefte aan plaatsen waar mensen kunnen samenkomen. Interactieplekken worden door heel het centrum aangebracht. Hierdoor wordt interactie bevorderd en is bereikbaar voor iedere bewoner. Door de brede demografische opbouw van de bewoners (gerefereerd naar de verschillende woningtypen) kunnen alle bevolkingsgroepen elkaar tegenkomen. Dit brengt een bepaalde vorm van dynamiek tot stand, waardoor alle bewoners zich thuis zullen voelen. Juist doordat er veel verschillende doelgroepen in het centrum aanwezig zullen zijn, is het belang van een inclusieve samenleving groot. Voorzieningen als ontmoetings- en interactieplekken zijn dus voor iedereen toegankelijk.

Doordat het centrum aan de hand van de aanwezige pleinen van een ruime opzet geniet, zijn deze ontmoetingsplekken overal nadrukkelijk aanwezig. Openbare kunstvormen nodigen ook uit het gebied te betreden, waardoor mensen elkaar vanzelf tegenkomen. Door het gebied goed te ontsluiten aan de hand van fiets- en wandelroutes, worden ook bewoners van buiten centrumzijde noord uitgenodigd het gebied te betreden.

Naast het betreden van het gebied, is het ook van belang dat mensen er een tijdje kunnen verblijven. Naast de aanwezigheid van openbare voorzieningen, is het ook belangrijk andere functies toe te voegen die hieraan bijdragen. De aanwezigheid van een grote verscheidenheid aan eet- en drinkgelegenheden draagt hieraan bij. Mensen kunnen afspreken om elkaar op dit soort plekken tegen te komen en tussentijds te genieten van de fijne omgeving.

Verder dragen evenementen bij aan de samenkomst van mensen. Door de opbouw aan de hand van pleintjes, kunnen er gedurende het jaar kleinschalige evenementen georganiseerd worden. Denk hierbij aan buurtfeesten of kunstexposities in de openlucht maar ook een kleinschalig muziekfestival met op ieder plein een ander genre. Door deze evenementen breed op te zetten, wordt iedere doelgroep aangetrokken. Verder zou het bijvoorbeeld aannemelijk zijn om de weekmarkt in centrumzijde noord te organiseren. Deze vindt nu plaats op het Anton Pieckplein. Op zich een logische plek, maar binnen de nieuwe ontwikkeling zouden de winkeliers kunnen profiteren van de grote mensenstroom die de weekmarkt trekt (combinatiebezoek).

Het toevoegen van bijvoorbeeld openbare speelplaatsen (zie hoofdstuk 4.4.1) zorgt voor een activiteit voor kinderen. Hierdoor verblijven ouders automatisch mee in het gebied. Dit leidt tot een samenkomst van jong en oud, iets wat binnen heel centrumzijde noord aangemoedigd wordt.









Figuur 24 - Voorbeelden van een ruime opzet die ontmoeting bevordert

Zoals in bovenstaande afbeeldingen te zien, wordt het centrum voorzien van een ruime opzet. Dit betekent dat er een grote hoeveelheid aan beschikbare openbare ruimte ontstaat, die samenkomst en interactie mogelijk maakt.

Zoals te zien is, zullen op ieder plein de groenvoorzieningen duidelijk aanwezig zijn. In combinatie met de waterpartijen, wordt een aangename verblijfsruimte gecreëerd, die mensen ook stimuleert om het gebied te betreden en elkaar te ontmoeten.

4.4 Toeristische aantrekking

De ontwikkeling van het centrum van Kaatsheuvel is gericht op het aantrekken van mensen. Dit kunnen onder andere mensen zijn die meerdaags De Efteling bezoeken. Zij worden aangespoord een extra dag te verblijven om ten minste een dag het centrum te bezoeken. Ook toeristen van Tilburg of 's-Hertogenbosch kunnen aan hun verblijf een bezoek aan Kaatsheuvel toevoegen. Verder zijn er de dagtoeristen zijn die niet verblijven en enkel een dagje naar Kaatsheuvel willen komen, maar ook regionale bezoekers. Juist door een divers en onderscheidend aanbod is Kaatsheuvel uniek in zijn soort. Dit in combinatie met de beleving en uitstraling van het centrum, kan Kaatsheuvel een trekker van formaat worden. De potentie is in ieder geval aanwezig.

Met trekkers als De Efteling, De Loonse en Drunense Duinen en de keukenboulevard van de DMG-groep in de directe omgeving, is de jaarlijkse toeristenstroom naar Kaatsheuvel gegarandeerd. Zoals eerder aangehaald valt Kaatsheuvel zelf daarbij buiten de boot. In deze paragraaf worden speerpunten aangehaald die in het centrum geïmplementeerd moeten worden, om ervoor te zorgen dat Kaatsheuvel kan profiteren van de toeristische aanwezigheid. De hoge recreatieve waarde die binnen de gemeente aanwezig is, zal als gevolg van de ontwikkeling van centrumzijde noord duidelijk aanwezig zijn binnen Kaatsheuvel. Buiten alle voordelen die dit met zich meebrengt, wordt er wel op geattendeerd dat dit ook zal resulteren in een toenemende drukte.

4.4.1 Kinderen aantrekken

De aanwezigheid van De Efteling zorgt voor een jaarlijks bezoek van 5.00.000 toeristen aan Kaatsheuvel. De helft hiervan is kind. Binnen het ontwikkelconcept van het centrum wordt er ingezet op thematisering. Door de thematisering te richten op kinderen, wordt een hele grote doelgroep aangesproken. Het thema 'kinderen' staat om die reden dan ook centraal binnen de ontwikkeling.

Dit vereist wel de nodige aandacht, waardoor de vormgeving op een zorgvuldige manier doordacht moet worden. Ieder kind heeft diverse behoeften en interesses. Er moeten dus creatieve en kenmerkende oplossingen worden gevonden om het verwachtingspatroon, zoals geschetst, niet te schaden en ervoor te zorgen dat de kinderen niet teleurgesteld worden.

Doormiddel van de gethematiseerde winkels en mogelijkheden tot vrijetijdsbesteding in de vorm van activiteiten, is er al een hoop te doen voor kinderen. Met behulp van een goede vormgeving van de openbare ruimte, wordt de totaalbeleving vergroot. De architectuur dient hierop aan te sluiten om het plaatje compleet te maken en wordt ondersteund door de verschijningsvorm, gekoppeld aan de thematisering. Op die manier wordt nog een verduidelijkt dat de dragende pijlers allemaal met elkaar samenhangen.

Kinderen willen iets beleven. In de spraakmakende omgeving van het centrum laten de aanwezige elementen het gebied tot leven komen, waardoor de kinderen vanzelf enthousiast worden. In het gebied worden de volgende elementen toegevoegd die dit verwerkelijken:

I. <u>Speelplaatsen en avontuurlijke ruimtes:</u>

In het centrum zijn voldoende activiteiten voor kinderen om een hele dag door te brengen. Hierin bestaat een variatie tussen binnen- en buitenactiviteiten. Op die manier kan er afgewisseld worden tussen activiteiten. Juist doordat er ook voldoende activiteiten in de buitenlucht te doen zijn, blijft het gebied vitaal.

Het toevoegen van gratis elementen is belangrijk om alle doelgroepen aan te blijven spreken. Daarnaast is een Eftelingbezoek ook niet goedkoop, dus kan er afgewisseld worden tussen betaalde en gratis activiteiten voor kinderen.

Buitenspeelplaatsen en avontuurlijke ruimtes zijn een van de bekendste buitenactiviteiten waar kinderen uren bezig kunnen zijn en tevens gratis zijn. Het is van belang om dit soort elementen aan te laten sluiten op de omgeving. Het totaalplaatje moet namelijk kloppen. Juist door de onderscheidende kwaliteiten van het centrum, kan het interessant zijn om out-of-the-box te denken. Een speelplaats kan veel meer zijn dan een speelplaats. Een kind wil ontdekken en uitgedaagd worden. Door een speelplaats zodanig vorm te geven kan een speelplaats een nieuwe dimensie krijgen. Ingrediënten die dit bevorderen zijn bijvoorbeeld kleur (trekt aandacht), spelletjes integreren in de speelplaats, muziek en geluid (passend bij thema ‘kinderen’), creatieve uitdagingen, grappige illustraties, etc.

Hiernaast zijn voorbeelden van speelplaatsen weergegeven met een unieke uitstraling. Door het toevoegen van bovenstaande ingrediënten kan de speelplaats naar een hoger niveau getild worden.



Figuur 25 - Speelplaats met unieke vormen

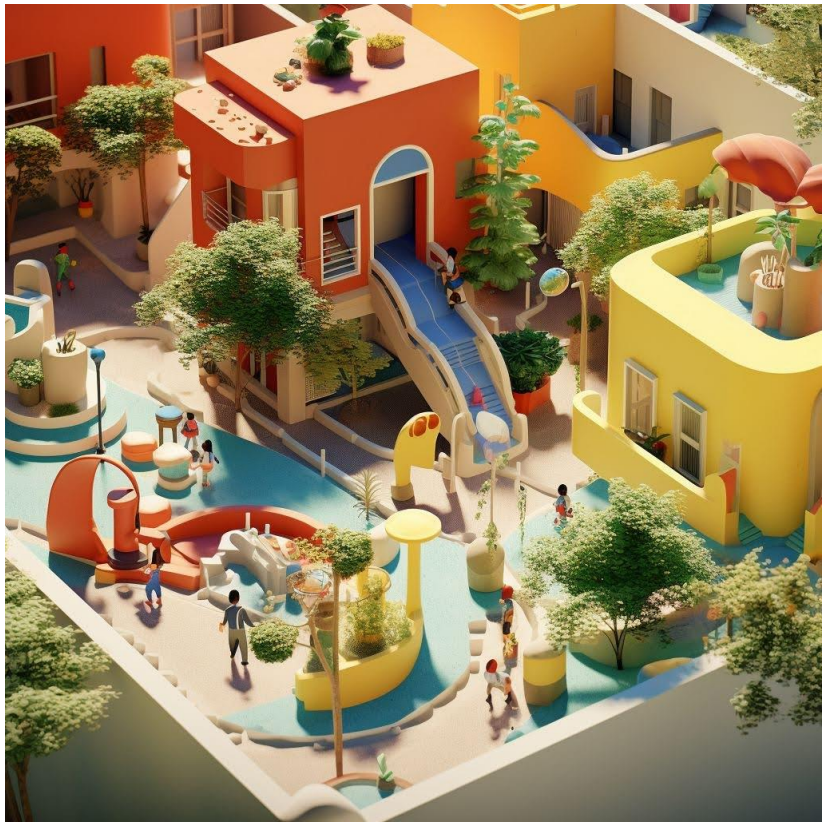


Figuur 26 - Duurzame speelplaats in groene omgeving

Speelplaatsen zijn overal in Nederland te vinden. De speelplaatsen in de figuren 25 en 26 zijn op een aparte manier weergegeven en passen binnen het beeld dat in het nieuwe Kaatsheuvel wil uitstralen. Aparte vormen en kleuren kunnen een speelplaats uniek maken, maar toch blijft het een speelplaats. Door een speelplaats te voorzien van een speciale vormgeving, wordt de beleving anders. De speelplaats in figuur 27 wijkt bijvoorbeeld af van de speelplaatsen op de vorige pagina. Een plein gethematiseerd voor kinderen zou bijvoorbeeld als volgt uit kunnen zien.

Het plein krijgt een eigen karakter en identiteit. In combinatie met winkels op bijvoorbeeld de onderste verdieping, ontstaat een gebied met een functiemenging. Groenvoorzieningen zorgen daarbij voor de verbinding met de rest van het centrum en versterkt de uitstraling en leefbaarheid van het plein.

Het toevoegen van waterpartijen zou in dit voorbeeld ook mogelijk kunnen zijn. Doormiddel van bruggetjes, klimrekken of slingertouwen kunnen kinderen zich over het water verplaatsen. Ook kan een waterspeelplaats geïntegreerd worden, waar kinderen bijvoorbeeld een dam kunnen bouwen of water van punt A naar punt B moeten laten stromen. De mogelijkheden zijn eindeloos.



Figuur 27 - Buitengewone speelplaats

Buiten de vormgeving van de speelplaatsen zelf, kunnen elementen ook gekoppeld worden aan de storytelling. Dit hoeft niet aan elk plein toegekend te worden, omdat ieder plein volgens het verhaal van de kamers van de reus al aan de storytelling gekoppeld is. Binnen de storytelling zou bijvoorbeeld wel een springkussen in de vorm van het bed van de reus passen (zie figuur 28). De beleving van het gebied wordt hiermee vergroot. Een dergelijk springkussen is functioneel als speeltoestel, maar maakt de storytelling ook krachtiger. Door thematische speelzones te creëren, wordt ook de verbeelding van kinderen gestimuleerd.

Het hele verhaal zou meer samenhang krijgen indien de standbeelden van de reus in het gebied en de reus op het springkussen eenzelfde uiterlijk zouden krijgen. Zoals eerder vermeld, gaat het hierbij om voorbeelden aan de hand van ideeën, maar krijgt Kaatsheuvel wel de eigen identiteit die het graag zou willen en sluit daarnaast aan op de aanwezigheid van De Efteling.

Er zijn natuurlijk meer voorbeelden denkbaar van manieren waarop het hele verhaal van Kaatsheuvel meer kan gaan leven. Er zijn enkele voorbeelden gegeven, maar deze kunnen verder aangevuld worden.



Figuur 28 - Springkussen in de vorm van bed van de reus

II. Educatieve ruimtes:

Naast het feit dat kinderen graag actief bezig zijn, zou de term ‘educatie’ ook een plek binnen het verhaal kunnen krijgen. Er kunnen elementen toegevoegd worden, waarbij kinderen toch bezig zijn, maar tegelijkertijd iets opsteken. Spelend leren zou een mooie benaming zijn die hierbij aansluit. Het leren kan vanuit verschillende invalshoeken belicht worden. Kinderen kunnen iets leren over een bepaald onderwerp (kennis), leren door met elkaar bezig te zijn (omgang) of bijvoorbeeld door het oplossen van puzzels (oplossingsgericht/inzicht).

Naast het thema ‘kinderen’, staan ook de thema’s ‘keuken’ en ‘koken’ centraal. Er kan bijvoorbeeld een verbinding ontstaan door elementen van een thema te implementeren in een ander thema. Door hier ook nog een educatieve draai aan te geven, wordt een interessante omgeving voor kinderen gecreëerd. Zoals op de afbeelding hiernaast te zien is, kan spelen en educatie gecombineerd worden met de thema’s ‘keuken’ en ‘koken’. Onder welk thema dit het beste ondergebracht kan worden, is vrij. Kinderen kunnen op deze manier bijvoorbeeld leren welke voedselsoorten gezond zijn. Door bijvoorbeeld groenten aan te prijzen en op een lekkere manier te presenteren, worden kinderen geprikkeld.

Binnen deze thema’s kunnen bijvoorbeeld ook de mogelijkheden aangeboden worden om groenten te proeven die op een lekkere manier bereid zijn. Op die manier wordt ouders ook inzichtelijk gemaakt hoe kinderen op een positieve manier te beïnvloeden zijn.



Figuur 29 - Kinderen op spelende wijze kennis laten maken met voedselwaren

III. <u>Belevingswaarde vergroten:</u>

Verder kan de belevingswaarde voor kinderen op verschillende manieren vergroot worden. Het aanbrengen van muurschilderingen die de storytelling ondersteunen, draagt hieraan bij. Plaatjes zijn voor kinderen veel beter te interpreteren, waardoor ze een gevoel krijgen bij de situatie. Dit soort schilderingen brengen het verhaal beter over. Ook de inrichting van een gebied door toevoeging van sprookjesachtige elementen draagt hieraan bij. Een grote belevingswaarde is voor kinderen belangrijker dan voor volwassenen, waardoor dit extra aandacht vereist. Aparte figuren brengen een unieke omgeving tot stand. Daarnaast zou men kunnen denken aan de toevoeging van lichtanimaties (Glow Eindhoven) om de beleving ook in de avonduren in stand te houden. Dit voegt tevens een nieuw dimensie toe en trekt mensen ook als het donker is. Figuur 31 laat een combinatie zien van de manier waarop het gebruik van licht de sprookjesachtige beleving vergroot.



Figuur 30 - Muurschildering



Figuur 30 - Sprookjesachtige omgeving met lichteffecten t.b.v. beleving

4.4.2 Leisure

Leisure is de vertaling voor vrijetijdsbesteding. Binnen de gemeente is er vraag naar een heldere Leisurevisie. Dat wil zeggen dat er binnen Kaatsheuvel een overkoepelende visie aangebracht wordt, die invulling geeft op de mogelijkheden van het toevoegen van Leisure.

Aan de hand van de ontwikkeling van centrumzijde noord, zal het hele plangebied een samenhangende Leisureomgeving vormen. Dit is zowel gericht op de toeristen die aangetrokken worden, als ook de plaatselijke bevolking die hier gebruik van kan maken. Zowel in de openbare ruimte als ook in de vorm van overdekte activiteiten zal er dermate veel Leisure toegevoegd worden, dat ook regionale bezoekers aangetrokken worden. Kaatsheuvel wordt vormgegeven op een manier dat zoveel mogelijk doelgroepen zich geroepen voelen naar Kaatsheuvel te komen.

Er zal een combinatie ontstaan tussen ontspanning en actief bezig zijn. Leisure omvat namelijk een breed scala aan activiteiten om vrije tijd door te brengen, die bezoekers binnen Kaatsheuvel in staat stellen te ontspannen, te genieten en het welzijn te bevorderen. Ook het vergaren van cultuur valt hieronder. De culturele en ruimtelijke kwaliteit van het centrum wordt dusdanig vergroot, dat bij wijze van het lopen door het centrum als Leisure bestempeld kan worden. De beleving van de storytelling is namelijk een concept dat binnen Nederland in de openbare ruimte niet terug te vinden is, behalve in Kaatsheuvel!

Vormen van Leisure die Kaatsheuvel daarbuiten te bieden heeft:

- Indoor activiteiten (zie hoofdstuk 4.1.3);
- Toevoeging van unieke Leisureconepten die onderscheidend zijn en uniek in zijn soort (magneetfunctie);
- Beweging door aanwezigheid van fiets- en wandelpaden;
- Kunst en cultuur;
- Muziek en entertainment;
- Spelen op aanwezige speeltoestellen;
- Culinair genieten (workshop of live koken binnen het thema ‘koken’);
- Bourgondisch genieten (veelvuldige restaurants en cafés aanwezig);

4.4.3 Samenwerkingsverbanden

Om het succes van Kaatsheuvel te kunnen garanderen, is het van belang dat iedereen zijn graantje meepikt. Het centrum wordt toekomstbestendig ingericht, maar daarbij is het wel belangrijk dat het centrum in de toekomst ook blijft functioneren. Het is dus belangrijk om ervoor te zorgen dat het winkelaanbod in stand gehouden wordt. Bezoekers of toeristen die Kaatsheuvel komen bezoeken, moeten daarom aangezet worden om uitgaven te doen. Dit kan gerealiseerd worden door het winkelgebied aantrekkelijk te maken, wat ervoor zorgt dat bezoekers er langer verblijven en langs zoveel mogelijk winkels komen. Daarnaast zouden samenwerkingsverbanden tussen ondernemers hier ook aan kunnen bijdragen. Het individuele succes wordt bepaald door het grote geheel, maar samenwerkingsverbanden kunnen dit succes opdrijven.

Denk bijvoorbeeld aan een samenwerkingsverband tussen een van de hotels of B&B's en de aanwezige horeca. Bij het boeken van een overnachting bij een van de verblijven, kan een bezoeker bijvoorbeeld een voucher krijgen voor een gratis kopje koffie bij een van de horecazaken. Of bijvoorbeeld een voucher van 10% korting op een diner bij een restaurant. Bezoekers die een overnachting boeken, worden op die manier gestimuleerd om ook daadwerkelijk het centrum in te gaan en uitgaven te doen. Op deze manier zijn er meerdere samenwerkingsverbanden te bedenken. Zo kan iemand die bijvoorbeeld binnen het thema 'koken' een workshop volgt, en tijdens deze workshop gebruik maakt van bepaalde pannen, deze pannen bij de naastgelegen winkel kopen tegen een voordeligere prijs. Door binnen de workshop goede pannen aan te bieden, kan de bezoeker meteen ervaren hoe goed de pannen wel niet zijn. Binnen dit concept is het bijvoorbeeld ook denkbaar dat de aanbieders van deze kookworkshops de kruiden en specerijen van de naastgelegen winkel inkopen. Of dat het speciaalbiercafé in de gelachkamer altijd een aantal biertjes van brouwerij De Drie Horne op de tap heeft. Op die manier kan de aanwezige retail ook van elkaar profiteren en elkaar steunen. Juist binnen dit concept is het belangrijk dat de aanwezige retail dit soort samenwerkingen opzet, om het winkelbestand in stand te houden.

Op deze manier zijn veel verschillende samenwerkingsverbanden te bedenken. Op die manier wordt naast de onderlinge ondersteuning van winkeliers ook de beleving voor de bezoeker verbeterd. Verder kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan kruispromoties. Hierbij bieden winkeliers elkaars producten aan of promoten elkaars winkels. Daarnaast zijn bundeldeals denkbaar. Hoe meer uitgaven een consument doet, hoe groter de uiteindelijke korting zal zijn. Dit kan ook in samenwerking met verschillende geïnteresseerde winkels. Verder kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan gemeenschappelijke cadeaubonnen. Bij een boeking van een overnachting, krijgt een bezoeker een bon van een bepaald bedrag, die men bij alle aanwezige winkels in het centrum uit kan geven.

Het hele plan wordt kracht bijgezet als er verbanden ontstaan aan de hand van reeds in de gemeente aanwezige ondernemingen die hierin willen participeren. Het zou een heuse toevoeging zijn als met name De Efteling, maar zeker ook 'Het Genieten', Landal Greenparks en EuroParcs willen participeren in centrumzijde noord. Wellicht dat binnen de branche samenwerkingsvormen mogelijk zijn met zodanige creativiteit, dat unieke formules te bedenken en te realiseren zijn, die als pluspakket kunnen dienen op hun eigen accomodaties.

Dit zijn slechts een aantal voorbeelden. De essentie van de samenwerking moet duidelijk worden, zodat iedere ondernemer kan profiteren van het totale winkelaanbod. Om bezoekers te blijven trekken, is marketing een belangrijk onderdeel. Gezamenlijke marketing, waarbij alle ondernemers op gedeelde platforms hun producten of diensten aanbieden, kan eraan bijdragen om zoveel mogelijk doelgroepen aan te spreken.

5. Hoe nu verder?

Het rapport is opgebouwd aan de hand van voorstellen op basis van ideeën. Op basis van deze voorstellen is aangehaald welke potentie het gebied heeft en op welke manier het centrum zodanig ontwikkeld kan worden, dat het aansluit op de eisen en wensen die de gemeente Loon op Zand voor het gebied gesteld heeft. Aan de hand van dit rapport is ook proberen duidelijk te maken dat één integraal plan veel beter aansluit bij de gemeentelijke ambitie, omdat er middels een uiteindelijk algeheel ontwerp antwoord gegeven kan worden op de voorliggende vraagstukken. Bij het doorvoeren van losse ontwikkelingen, komt dit in gevaar.

Dat de potentie van het centrum van Kaatsheuvel enorm is, is inmiddels wel duidelijk. De vraag die nu heerst, is hoe nu verder te gaan, om ervoor te zorgen dat het centrum een succesgebied wordt. Er dient nu actie ondernomen te worden om te voorkomen dat de plannen blijven liggen. Maar hoe?

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stelt dit jaar weer een bedrag van 22 miljoen euro beschikbaar voor gemeenten om winkelgebieden te herstructureren en te transformeren (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2023). Dit dient wel te gebeuren in de vorm van een samenwerking met private partijen. Uitgangspunt is dat het bij een eventuele aanvraag gaat om een samenhangend, gebiedsgericht en integraal plan dat een publiek en een privaat deel bevat. Er dient ten minste samengewerkt te worden met minimaal twee private partijen. Voor verdere informatie en voorwaarden wordt verwezen naar RVO.nl (impulsaanpak winkelgebieden). Om in aanmerking te komen voor een subsidie, dienen een aantal ondersteunende documenten aangeleverd te worden, die door de overheid getoetst worden. Op basis hiervan wordt al dan niet een subsidie toegekend. Deze subsidie zou gebruikt kunnen worden om de haalbaarheid van de plannen te kunnen onderzoeken. Een uitvoerige haalbaarheidsstudie is noodzakelijk om te onderzoeken welke aspecten uit het rapport wel en niet toepasbaar zijn binnen Kaatsheuvel.

Uit de uitgevoerde haalbaarheidsstudie vloeien aantallen uit. Deze zijn op dit moment nog niet bekend, omdat het rapport enkel een mogelijkheid tot ontwikkeling aanbiedt. Het plangebied omvat een totaaloppervlakte van circa 54.000 m². Aan de hand van de haalbaarheidsstudie komt naar voren hoeveel woningen en hoeveel m² winkeloppervlakte er uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden. Daarbij zal ook een het aantal benodigde parkeerplaatsen uitgerekend worden. Op die manier wordt ook inzichtelijk gemaakt op welke manier de parkeervoorzieningen vormgegeven moeten worden. De haalbaarheidsstudie geeft daarnaast (voor een gedeelte) antwoord op de ruimtelijke vraagstukken van de gemeente. Binnen de haalbaarheidsstudie is het van belang om een retail- en horecamakelaar in te schakelen die de potentie en capaciteit van het gebied in kaart kunnen brengen. Als de inventarisatie van de aantallen duidelijk is, kan ook een eerste inschatting gemaakt worden van de beschikbare openbare ruimte.

Uit de uitgevoerde haalbaarheidsstudie zal een vlekkenplan vloeien. Dit geeft een eerste indicatie weer van de manier waarop centrumzijde noord vormgegeven kan worden. Welke thema's passen het beste op welke plek, om ervoor te zorgen dat het centrum het beste kan functioneren en aansluit op de bestaande structuren van het centrumgebied. Dit vlekkenplan wordt vervolgens in een aantal stappen geconcretiseerd in een uiteindelijk ontwerp van het gebied, bij voorkeur aan de hand van de omschreven thema's.

De volgende stap die genomen moet worden, is het inschakelen van externe partijen, die de tot stand gebrachte ontwerpen verder kunnen uitwerken. Het inschakelen van externe partijen is noodzakelijk, omdat de hiervoor benodigde kennis binnen de gemeente ontbreekt. Om dit te kunnen faciliteren, zijn er twee mogelijkheden.

Ten eerste kan de gemeente gebruik maken van de Wet voorkeurs-recht gemeenten (Wvg). Dit verplicht grondeigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht gevestigd is, bij verkoop eerst aan de overheid (gemeente) aan te bieden. Op die manier krijgt de gemeente meer grip op de grondmarkt. Juist door de verbrokkeling en de vele grondeigenaren binnen centrumzijde noord, kan dit een handig hulpmiddel zijn om de regie in eigen hand te houden. Op die manier kan een integraal plan beter vormgegeven worden. De gemeente kan daarbij aanwijzen welke ontwikkelingen op welke manier uitgevoerd worden. Het plangebied is daardoor vrij in te richten volgens de manier van de gemeente.

Een tweede toepasbare methode is het oprichten van een ontwikkelings BV, waarin de gemeente samenwerkt met grondeigenaren in het gebied. Dit is een vorm van publiek-private samenwerking en een manier om het project te kunnen ontwikkelen. Partijen met posities kunnen op deze manier de ontwikkeling samen oppakken. Dit biedt tevens de mogelijkheid om proactief bij te dragen aan de groei van Kaatsheuvel als gemeenschap, maar tegelijkertijd een actieve rol te spelen in de vastgoedontwikkeling en stedelijke vernieuwing. Door de omvang van het plangebied en de ligging binnen het centrumgebied, zal de ontwikkeling in fases worden gerealiseerd, waarbij rekening gehouden moet worden met het feit dat elke fase na realisatie levensvatbaar is, zolang de andere fases niet gerealiseerd zijn.

Gekeken naar de uiteindelijke haalbaarheid van de beoogde plannen, is het essentieel dat Kaatsheuvel beter wordt opgenomen in de omgeving. Dit betekent dat de aansluitingen van en naar Kaatsheuvel opnieuw vormgegeven moeten worden en aan dienen te sluiten op de reeds aanwezige structuren binnen de gemeente. Rondom het centrum zijn enkele (snel)fietsroutes die een herkenbare en functionele aansluiting op het centrum van Kaatsheuvel nodig hebben. Ook vanaf de eerder benoemde vakantieparken en (verblijfs)accommodaties kunnen rechtstreekse fietspaden richting het centrum gerealiseerd worden. Ook een unieke vorm van vervoer, die de toeristen langs alle toeristische plekken binnen de gemeente (inclusief centrum Kaatsheuvel) brengt, zou een mooi concept kunnen vormen. Op deze manier worden de toeristische plekken met elkaar verbonden en verbetert de bereikbaarheid.

Geciteerde werken

BRO. (2021). *Toekomstvisie centra Kaatsheuvel en Loon op Zand.* Boxtel: Gemeente Loon op Zand.

Couwenberg, J., Wolkers, P., & Honselaar, M. (2014). *Handboek Ruimtelijke Kwaliteit.* Loon op Zand.

Eg, R. (2024, Januari 2). *Klein en meer groen: winkelstraat ziet nieuwe gouden formule*. Opgehaald van NOS: https://nos.nl/artikel/2503542-klein-en-meer-groen-winkelstraat-ziet-nieuwe-gouden-formule

Gemeente Loon op Zand. (2015). *Structuurvisie Loon op Zand.* Loon op Zand.

Gemeente Loon op Zand. (2017). *Masterplan Wereld van de Efteling 2023 - Een Wereld vol Wonderen.* Kaatsheuvel.

Graumans, A. M. (2016). *Parkeerbeleidsplan Loon op Zand.* Loon op Zand: Gemeente Loon op Zand.

Heemkundekring de Ketsheuvel. (2007). *Over de Ketsheuvel*. Opgehaald van De Ketsheuvel: https://www.deketsheuvel.nl/de-heemkundekring

LOS stadomland BV. (2022). *Uitgangspuntennotitie | Omgevingsvisie.* Kaatsheuvel.

Rho Adviseurs. (2023). *Bouwstenen centrumvisie.* Eindhoven.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2023, 12 07). *Impulsaanpak winkelgebieden*. Opgehaald van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden

STOKK. (2014). *Masterplan Kaatsheuvel Kookstad.* Loon op Zand: STOKK.

Van den Elshout & De Bont Waalwijk BV. (2020, mei 11). Voorlopig ontwerp kernwinkelgebied kaatsheuvel. Kaatsheuvel, Noord-Brabant, Nederland.

Wie en Rwi Adviseurs. (2013). *Beheersverordening Centrum Kaatsheuvel.* Loon op Zand.

Lijst met afbeeldingen

Figuur 1 - Centrum Kaatsheuvel 16

Figuur 2 - Te ontwikkelen plangebied 21

Figuur 3 - Eerste schetsontwerp 32

Figuur 4 - Verdere uitwerking schetsontwerp 33

Figuur 5 - Verhouding tussen pijlers 38

Figuur 6 - Architectuur Hundertwasser 43

Figuur 7 - Unieke fontein in combinatie met kunst draagt bij aan beleving 44

Figuur 8 - Moderne stijl met groene elementen 47

Figuur 9 - Toepassing van kleur 47

Figuur 10 - Toepassing van glas 47

Figuur 11 - Voorbeelden seniorenwoningen 49

Figuur 12 - Knarrenhof Breda 49

Figuur 13 - Unieke omgeving door architectuur 58

Figuur 14 - Eigen identiteit versterken door afwijkende vormen 58

Figuur 15 - Standbeeld van reus met bijpassende architectuur 59

Figuur 16 - Kunstwerk van een laars 59

Figuur 17 - Variant van standbeeld van reus 60

Figuur 18 - Kunstwerk van vrouwelijke schoenen 60

Figuur 19 - Groene leefomgeving zorgt voor verhoogd welzijn 62

Figuur 20 - Ontmoetings- en interactieplekken 62

Figuur 21 - Mooie uitstraling door grote en kleine groenvoorzieningen 62

Figuur 22 - Voorbeelden van groene gevels 63

Figuur 23 - Natuurinclusieve omgeving 64

Figuur 24 - Voorbeelden van een ruime opzet die ontmoeting bevordert 66

Figuur 25 - Speelplaats met unieke vormen 68

Figuur 26 - Duurzame speelplaats in groene omgeving 68

Figuur 27 - Buitengewone speelplaats 69

Figuur 28 - Springkussen in de vorm van bed van de reus 70

Figuur 29 - Kinderen op spelende wijze kennis laten maken met voedselwaren 71

Figuur 31 - Sprookjesachtige omgeving met lichteffecten t.b.v. beleving 72