Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **zk22.05258**
Documentnummer : **2024.16644**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel**
Beleidsprogramma	:	**3.1 Omgeving**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Met onze raadsinformatiebrief 7 november 2023 informeerden we u over een onderzoek dat we lieten uitvoeren door Rho Adviseurs naar de oorzaken van de toenemende leegstand in het centrum van Kaatsheuvel, een breed gevoeld probleem bij zowel ondernemers als gemeentebestuur. Over de uitkomsten van dit onderzoek informeerden we u in uw beeldvormende vergadering van 30 november 2023. Daarbij schetsten we ook mogelijke de oplossingsrichtingen die het externe adviesbureau adviseerde. We zegden u toe hierop nader terug te komen. Intussen zijn we zover dat we uw raad graag een toekomstperspectief voorleggen. We stelden dit op in nauwe afstemming met de Stichting Ondernemend Loon op Zand. We stellen uw raad voor dit toekomstperspectief te onderschrijven en ons college opdracht te verlenen dit verder uit te werken en met concrete voorstellen naar uw raad terug te komen.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel te onderschrijven.
2. Het college opdracht te verlenen binnen de kaders van het toekomstperspectief concrete ontwikkelvoorstellen te formuleren.

Beoogd effect

Het toekomstperspectief is de opmaat naar een toekomstbestendig en (be)leefbaar centrum van Kaatsheuvel voor zowel inwoners en ondernemers als toeristen en recreanten.

Argumenten

1.1 Revitalisering vraagt om een integrale en breed gedragen aanpak

Het centrum van Kaatsheuvel bevindt zich in een negatieve spiraal. De leegstand van winkels die zich sinds een aantal jaren manifesteert wordt groter, in vierkante meters maar ook qua tijdsduur. Het voorzieningenniveau en de uitstraling van het centrum staat daardoor sterk onder druk. Dat is slecht voor de inwoners en voor de lokale economie. Door de leegstand lopen de omzetten van de ondernemers terug, met grote risico’s voor de continuïteit. Door de vicieuze cirkel missen we ook kansen om toeristen en recreanten aan te trekken. Hier is winst te behalen en het draagt bij aan de continuïteit van winkels. We willen en moeten de huidige trend daarom keren. Eind 2023 informeerden we u over een onderzoek dat we lieten uitvoeren naar oorzaken en oplossingsrichtingen. In overleg met de Stichting Ondernemend Loon op Zand (SOL) stelden we een toekomstperspectief op: welke kansen zijn er, waar willen we naartoe met het centrum van Kaatsheuvel en wat moeten we daarvoor doen? Het toekomstperspectief is een onderlegger voor concrete acties die we de komende jaren,

integraal en breed gedragen, niet alleen willen maar ook móeten uitvoeren. In het toekomstperspectief geven we daar richting aan.

1.2 De markt ziet kansen
Een toekomstperspectief opstellen is een, concrete actie om het tij te keren is twee. Die actie moet vooral komen vanuit ondernemers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en investeerders. In de aanloop naar het toekomstperspectief spraken we ook met 'de markt'. We constateerden daarbij dat de contouren van onze ideeën om te komen tot een sterk en (be)leefbaar centrum breed worden gedragen. De overgrote meerderheid van partijen deelt onze overtuiging dat het vijf voor twaalf is als het gaat om aanpak van de problematiek.

Met een projectontwikkelaar verkennen we de mogelijkheden om de supermarkten te verplaatsen. Deze ontwikkeling kan namelijk een belangrijke katalysator zijn voor het herontwikkelingsproces van het centrumgebied. Twee supermarkten naast of vlak bij elkaar versterken elkaar en zorgen voor economische meerwaarde. Ook is dit naar onze overtuiging een vliegwiel voor kleinere (dag)horeca en verplaatsing van andere winkels naar het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. We hebben signalen over concrete interesse hierin. Zo ontstaat via de zuidelijke uitloper van de Poolsestraat de gewenste verbinding met de Hoofdstraat en, via de Peperstraat, het Anton Pieckplein.

1.3 Niet alleen winkels, ook woningen en andere functies
In het nieuwe centrum ontstaan niet alleen kansen voor (nieuwe) winkels. We zien ook mogelijkheden voor eigenaren van grond of gebouwd vastgoed als het gaat om woningbouw. Herontwikkeling kost veel geld en woningen zijn belangrijke financiële dragers in deze grote gebiedsontwikkeling. Het centrum van Kaatsheuvel is in de Regionale Woondeal aangeduid als kansrijke locatie. We voorzien de bouw van enkele honderden woningen, in een uniek centrum-dorps woonmilieu waarbij gezien de omgeving woningbouw in meerdere lagen acceptabel is. Aanvullend ontstaan er kansen voor bijvoorbeeld (maatschappelijke) diensten, kleine kantoren, (dag)horeca en (para)medische beroepen. Hiermee ontstaat ook een wenselijke functiemenging.

2.1 Uitvoeringsopdracht aan het college
Het toekomstperspectief is een zekere abstracte doorkijk naar de toekomst van het centrum van Kaatsheuvel. Waar mogelijk bereiden we in samenwerking met marktpartijen concrete uitvoering voor, waarbij de gemeente zich faciliterend opstelt; de bal voor planvorming en actie ligt bij marktpartijen. We verwachten in de eerste helft van 2025 de eerste voorstellen te ontvangen. Waar uw raad een (besluitvormende) rol heeft, leggen we de plannen en voorstellen aan u voor.

Kanttekeningen

1.1 Uitwerking van het toekomstperspectief kost tijd
Het toekomstperspectief richt zich op het gehele centrum van Kaatsheuvel. Herontwikkeling c.q. revitalisering is een proces dat meerdere jaren in beslag neemt. Vooralsnog gaan we uit van een periode van 8 tot 10 jaar. Bovendien gebeurt dit in fasen. Niet alleen is het deels een schuifoperatie waarbij het ene puzzelstuk ruimte biedt voor het andere, ook moeten de winkels in de tussentijd open blijven. Bovendien vergen deze ingrepen grote investeringen en ook dan kan niet alles tegelijk. En bij de bouw van enkele honderden woningen is het gezien de lokale woningmarkt verstandig deze gedoseerd op de markt te brengen.

2.1 We zijn afhankelijk van de markt
We ontvangen positieve en geïnteresseerde signalen vanuit marktpartijen, maar zij moeten het wel waarmaken en dienen daarover overeenstemming te bereiken. De markt bepaalt daarmee grotendeels het tempo van de uitwerking maar ook zij kan worden geconfronteerd met onvoorziene negatieve ontwikkelingen. De afgelopen jaren bevatten diverse voorbeelden van (mondiale) veranderingen die de economie behoorlijk raakten. Op dergelijke risico's kan noch de gemeente, noch de markt anticiperen.

Financieel

Op basis van globale schetsen hebben we het ruimtelijk laadvermogen van het gebied in beeld gebracht. Vervolgens hebben we op basis van kengetallen eerste globale berekeningen gemaakt om te toetsen of de opgave in beginsel financieel haalbaar lijkt. We zijn van mening dat dit zo is, zij het dat we uiteraard te maken hebben met een aantal onzekerheden en onbekende parameters. In de fase waarin het proces zich nu bevindt is dat echter niet ongebruikelijk. De komende maanden werken we dit verder uit.

Waar mogelijk verhalen we kosten bij ontwikkelaars. Ook is in de begroting voor 2025 een post opgenomen van € 75.000,- ter dekking van ambtelijke kosten en kosten voor deskundige externe ondersteuning. Mocht lopende het jaar blijken dat deze post onvoldoende is dan komen we met een aanvullend voorstel terug bij de gemeenteraad of we nemen dit op in de tussentijdse berap.

Voortgang

We stellen voor uw raad met een halfjaarlijkse voortgangsrapportage te informeren over de ontwikkelen in het proces. Waar nodig informeren we u tussentijds met raadsinformatiebrieven.

Communicatie

Tot nu toe hebben we onderzoeksresultaten, uitdagingen en ambities voor het centrum actief gecommuniceerd en besproken met uw raad (beeldvormende ronde op 30 november 2023), met de SOL en met diverse marktpartijen in het centrum. Vanuit het toekomstperspectief en de kansen vanuit de markt gaan we inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en andere stakeholders actiever meenemen en intensiever betrekken bij het herontwikkelingsproces. Onder andere willen we in 2025 met inbreng van de samenleving komen tot een passende positionering en uitstraling van het centrumgebied, die herkenbaar is voor inwoners en die marktpartijen stimuleert en inspireert tot initiatieven. De komende periode stellen we hiervoor een communicatie- en participatieplan op.

Bijlagen

1. Toekomstperspectief Centrum Kaatsheuvel
2. Programmatische analyse centrum Kaatsheuvel, Rho Adviseurs, 2 november 2023
3. Uitgangpuntennotitie ‘Toekomstvisie centra Kaatsheuvel en Loon op Zand’

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, nummer. het

b e s l u i t :

1. Het Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel te onderschrijven.
2. Het college opdracht te verlenen binnen de kader van het toekomstperspectief concrete ontwikkelvoorstellen te formuleren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,