gemeente Loon op Zand

# Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel



# In een notendop

**Steeds meer winkels leeg – en nu?**

- Gezamenlijke uitgangspuntennotitie gemeente en Stichting Ondernemend Loon op Zand over aanpak problematiek
- 2023: onderzoek Rho Adviseurs – oorzaken en oplossingsrichtingen
- 2024: stedenbouwkundige verkenning
- Omgevingsvisie: herstructurering volwaardig multifunctioneel gebied met centrumvoorzieningen, parkeren en woningbouw

# Oplossingsrichting

## Adviezen Rho Adviseurs 2023

- Maak winkelgebied in de Hoofdstraat compacter, completer en comfortabeler

- Verbind de Hoofdstraat via de Peperstraat met Anton Pieckplein

- Herontwikkel gebied tussen Hoofdstraat en Schotsestraat
  - Supermarkten centraal en dichter bij elkaar
  - Parkeren: centraal, voldoende, vindbaar, bereikbaar
  - Ruimte voor aanvullende (dag)horeca
  - Woningbouw als financiële drager én vanuit de woningbehoefte

# De opgave

## Vier onderdelen

1. Past het beoogde functionele programma (wonen-winkels-horeca-parkeren) ruimtelijk en met voldoende kwaliteit binnen het plangebied?

2. Is dit programma financieel in principe uitvoerbaar?

3. Is er draagvlak voor programma en ruimtelijke strategie bij ondernemers?

4. Een (be)leefbaar centrumgebied

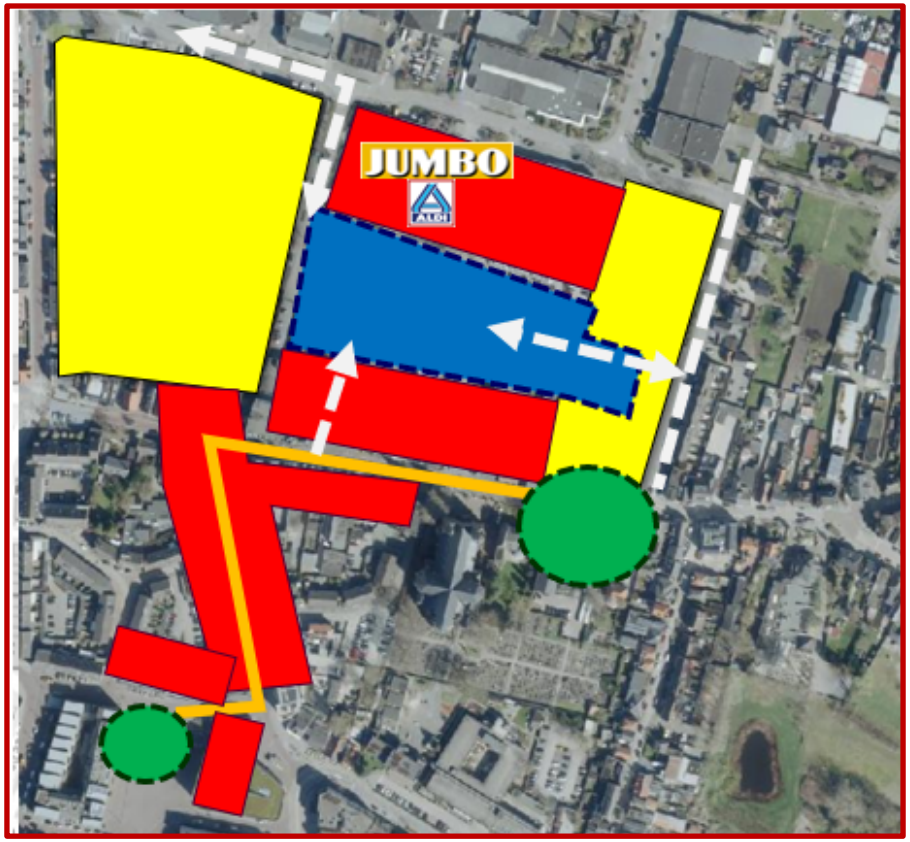
# De basis

## Randvoorwaarden voor toekomstbestendig centrum

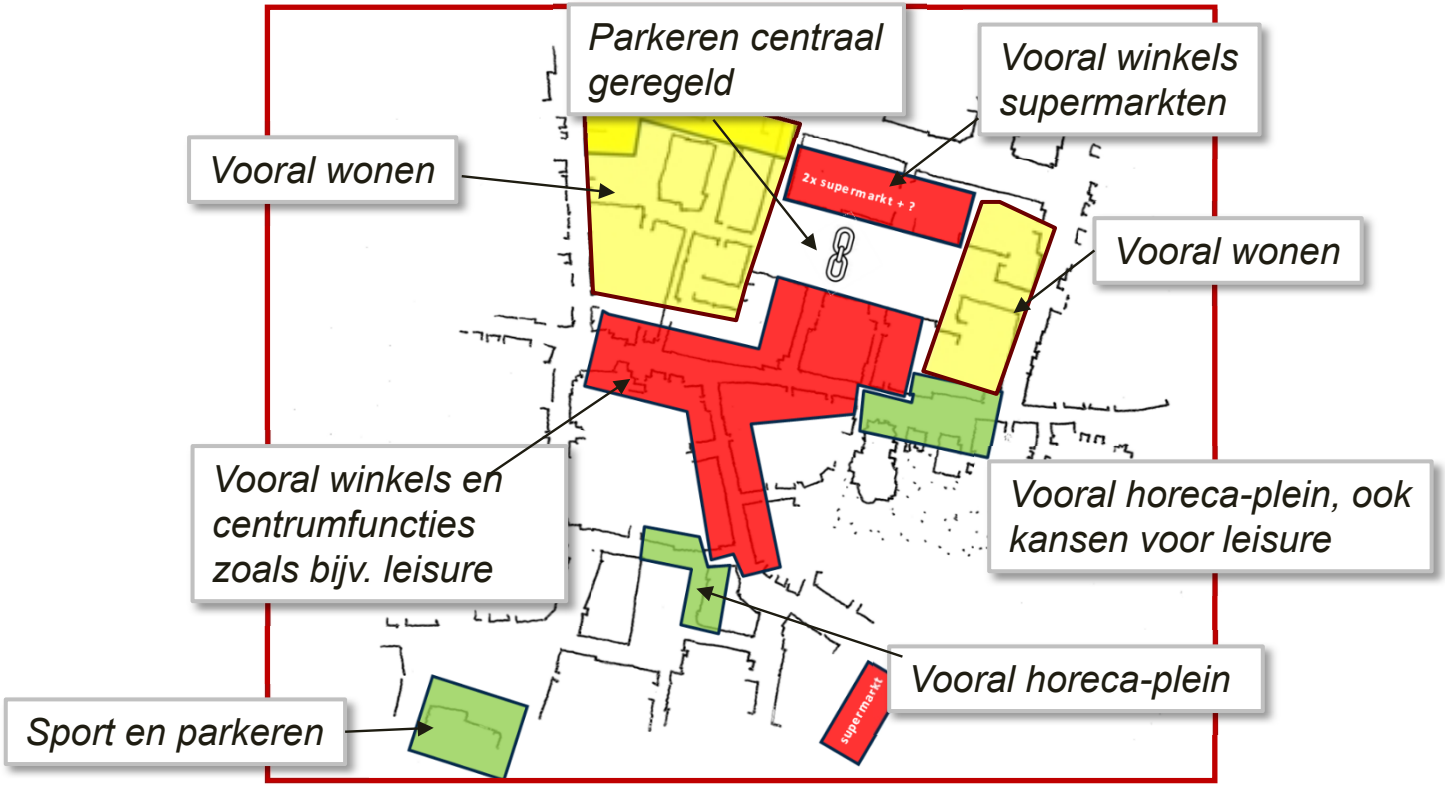
- Compact, compleet en comfortabel winkelgebied
- Centrale parkeervoorziening op maaiveld voor winkelend publiek
- Achterkanten Hoofdstraat afhechten en optimaliseren
- Gezonde functiemix → niet alleen detailhandel maar ook wonen, horeca, kleinschalige overnachting, leisure, (para)medisch, kantoren, diensten

gemeente Loon op Zand

# In één oogopslag



# Functies in de plint



# Kansen voor woningbouw

**Centrumdorps woonmilieu**

Zorgt voor

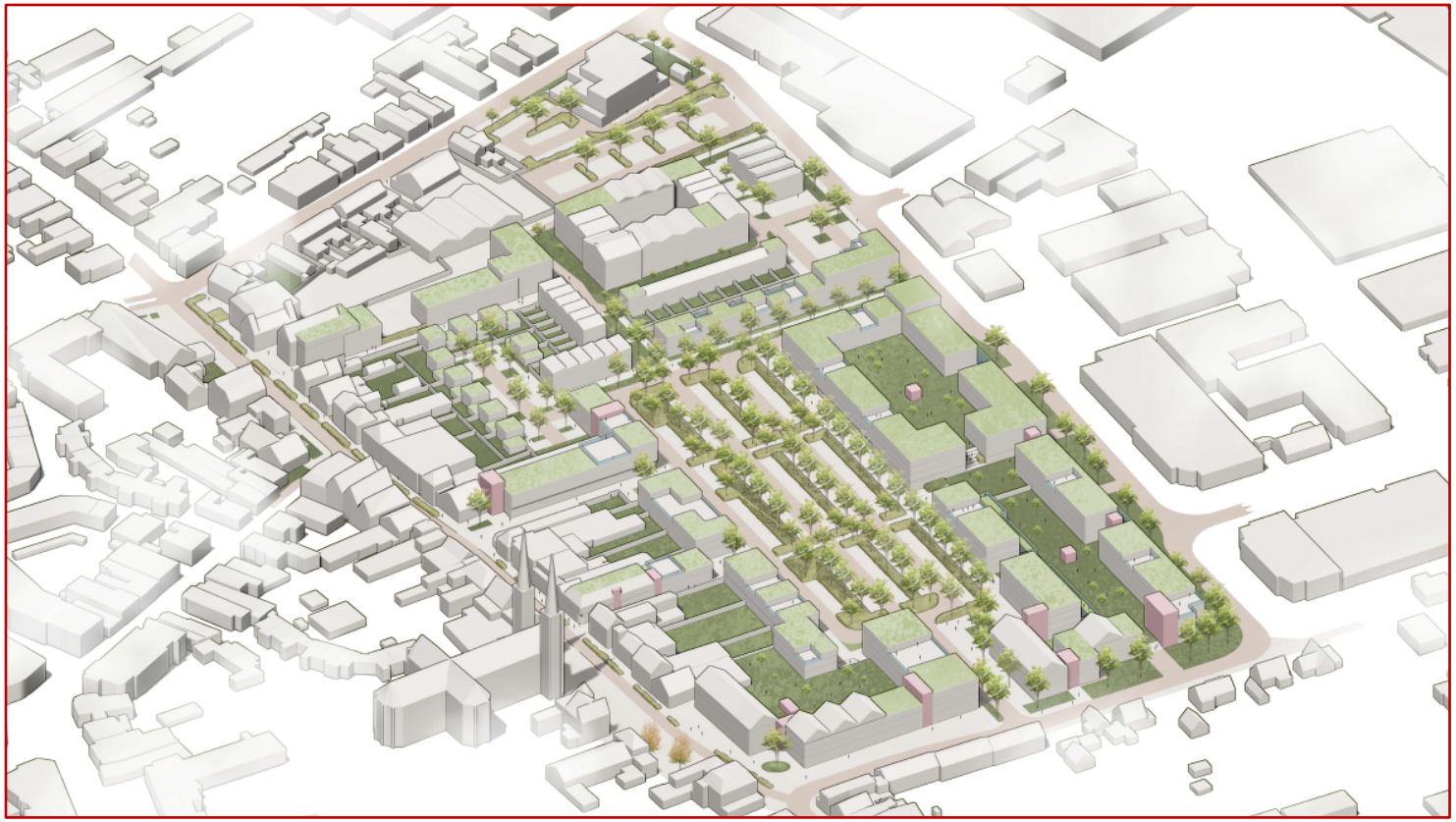
- Bijdrage aan woningbehoefte
- Financiële drager voor transformatie
- Extra impuls nieuwe winkelgebied

Enkele honderden woningen extra

- In hoge dichtheid en in meerdere lagen
- Met (half)verdiept parkeren

gemeente Loon op Zand

# Basis voor rekenexcercitie



# Uitvoerbaarheid

**Bekende wensen en initiatieven**

- Jumbo wil uitbreiden en verplaatsen naar centralere plek
- Locatie Hout- en Bouwmarkt is hiervoor geschikt, ondernemer wil meewerken aan relocatie
- Aldi onder voorwaarden bereid op termijn ook te verhuizen
- Aantrekkelijk voor andere ondernemers
- Diverse initiatieven in de Hoofdstraat

# (Be-)leefbaarheid centrum

**Niet alleen structuur, ook (be)leefbaarheid versterken**

- Positionering Kaatsheuvel
  - Wat voor dorp wil je zijn (placemaking)?
  - Doel: (hernieuwde) trots bij inwoners en aantrekkelijk voor ondernemers (investeren!), inwoners, bezoekers en toeristen

- Binnen te kiezen positionering altijd aan de orde:
  - Kleine pleintjes als stapstenen – verblijfsplekken
  - Aanvullende daghoreca
  - Kwaliteit inrichting openbare ruimte mét draagvlak inwoners

# In 2025 …

**Op meerdere borden tegelijk schaken**

- Verdere verkenning verplaatsing supermarkten en relocatie Hout- en Bouwmarkt
- Uitwerken verbindingslijnen centrum
- Projectgebied stedenbouwkundig verfijnen
- Samen met SOL positionering en thematisering – placemaking!