



NIEUW HART VOOR REUSEL

CENTRUMPLAN



Colofon

Datum van vaststelling

Opdrachtgever

Gemeente Reusel-De Mierden

Adviseurs

Factor S Vastgoedconsultancy (Projectmanagement)
Bosch Slabbers (Stedenbouw en landschap)
Van de Wouw & Partners Bedrijfshuisvesting (Retail)
Accent adviseurs (Verkeer)

Fotografie

FotodeZign

NIEUW HART VOOR REUSEL

CENTRUMPLAN

5 september 2017





VOORWOORD

Sinds het begin van deze eeuw heeft het centrum van Reusel de invulling en uitstraling zoals deze nu nog steeds is. Het centrum van Reusel heeft deze ontwikkeling ondergaan door enerzijds de sloop van markante, historische gebouwen. Anderzijds door een invulling met sobere en terughoudende gebouwen in een stijl passend bij die periode met als architectonische uitzondering het markante gemeentehuis.

In 2012 is onze gemeente gestart met het opstellen van een centrumvisie. Deze “Centrumvisie Reusel – “Terug naar de kern” is in 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met deze Centrumvisie als uitgangspunt is het afgelopen jaar met diverse ondernemers, belanghebbenden en samenwerkingspartners een proces doorlopen om te komen tot een breed gedragen invulling van het centrum van Reusel. Via ons (digitale) Inwonerspanel en tijdens verschillende workshops zijn ook de inwoners gevraagd hun mening te geven over de concept Centrumvisie. Dit proces is opgezet om een breed gedragen plan te maken en ongestructureerde ontwikkelingen in het centrum te voorkomen.

In het kader van ‘Samen Doen’ is bovenstaand proces een voorbeeld voor de aanpak van dergelijke grootschalige projecten in de toekomst. Naar mijn mening mag het eindresultaat er zijn. Ik wil graag mijn waardering uitspreken naar alle betrokkenen in dit proces: de ambtenaren, adviseurs, ondernemers, samenwerkingspartners en zeker ook onze betrokken inwoners.

Dit centrumplan biedt een gedegen basis voor de verdere uitwerking van de plannen waarvan we in 2018 de eerste contouren gaan zien.

Met recht kunnen we dan spreken van een start om te komen tot een *‘Nieuw hart voor Reusel’*.

Wethouder P. van de Noort





INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	9
1.1	Achtergrond en aanleiding	9
1.2	Interactief planproces	9
1.3	Draagvlak	9
2	ANALYSE	11
2.1	Historie & heden	11
2.2	Kwaliteiten, knelpunten en ambities	16
2.2.1	<i>Verkeer en stedenbouw</i>	18
2.2.2	<i>Winkels en horeca</i>	18
2.2.3	<i>Wonen en zorg</i>	19
2.2.4	<i>Cultureel en maatschappelijk</i>	20
2.3	Ontwikkelingen	21
2.3.1	<i>Verwachting overdracht en afwaardering Wilhelminalaan</i>	21
2.3.2	<i>Onderzoek Multi Functionele Accommodatie</i>	21
2.3.3	<i>Reguliere afspraken over woningbouw</i>	21
3	VISIE	22
3.1	Ambities	22
3.1.1	<i>Een bereikbaar en makkelijk boodschappendorp</i>	22
3.1.2	<i>Groener en meer gericht op verblijf</i>	22
3.1.3	<i>Verschillende sferen geven smaak aan het centrum</i>	25
3.2	Verkeersvisie	25
3.3	Wonen	25
4	CENTRUMPLAN	27
4.1	Stedenbouwkundig plan	27
4.1.1	<i>De nieuwe Markt</i>	27
4.1.2	<i>Het Kerkplein (cultuurplein)</i>	28
4.1.3	<i>De Kerkstraat en de Brinck</i>	28
4.1.4	<i>De Schoolstraat</i>	28
4.1.5	<i>De Horecaboulevard (Wilhelminalaan)</i>	29
4.1.6	<i>De Lend</i>	29
4.2	Verkeer	29
4.2.1	<i>Parkeren</i>	29
4.3	Winkels en horeca	31
4.4	Wonen	31
4.5	Multi Functionele Accommodatie	33
4.6	Duurzaamheid	33
4.7	Planning	33
5	UITWERKING BEELDKWALITEIT	35
5.1	Uitgangspunten	35
5.1.1	<i>De nieuwe Markt</i>	35
5.1.2	<i>Het Kerkplein</i>	37
5.1.3	<i>De Schoolstraat</i>	39
5.1.4	<i>De Kerkstraat en de Brinck</i>	39
5.1.5	<i>De Horecaboulevard</i>	39
5.1.6	<i>De Lend</i>	39
6	SAMENVATTING	40



Centrumvisie "Terug naar de kern" van januari 2014



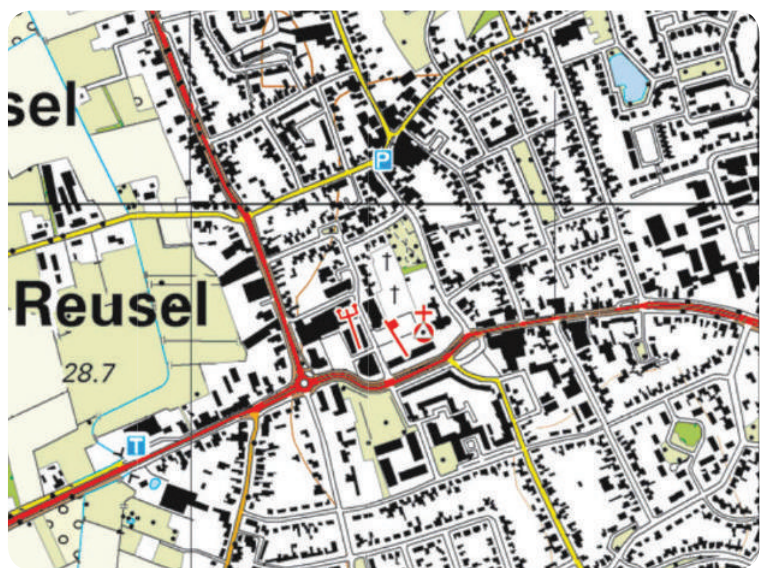
1910



1952



1981



2015

2 ANALYSE

2.1 Historie & heden

Reusel ligt in de Kempen. Een kleinschalig, rijk geschakeerd landschap dat een aaneenschakeling kent van weides, bossen, heide, beekdalen, dorpen en buurtschappen. Het bebouwde landschap van de Kempen wordt ook wel geduid als een 'gehuchtenlandschap'. Ook Reusel is te kenmerken als een gehuchtenlandschap. Op de kaartenreeks van de afgelopen 150 jaar is goed te zien hoe Reusel als dorp is ontstaan. Op de kaart van 1850 zijn de Brinck (de Dorpsbron) en de Lensheuvel als bebouwingsconcentraties zichtbaar. Deze bebouwingsconcentraties waren met elkaar verbonden door karrensporen, zandwegen of paden. Een van de wegen die op deze kaart te traceren is, is de Lensheuvel die in één lange bocht uitkwam op de Brinck. Later is het netwerk van wegen en paden geïntensiveerd en zijn de Schoolstraat, de Kerkstraat en de Wilhelminalaan er bij gekomen (kaart 1870) en is de Lensheuvel voor een deel verdwenen.

Op de kaart van 1910 is goed te zien dat de bebouwing langs de Schoolstraat en langs de Wilhelminalaan begint op te komen. Zeker aan de doorgaande route de Wilhelminalaan waar rond 1900 een groot kloostercomplex is gesticht. Ook is op de kaart van 1900 te zien dat er op de hoek met de Lensheuvel een sigarenfabriek gebouwd is. In die tijd is de Wilhelminalaan ook een spoorverbinding. Door de jaren heen is te zien dat de ruimte tussen de oorspronkelijke gehuchten meer en meer bebouwd raakt en dat het kloostercomplex aan de Wilhelminalaan nog fors uitbreidt.

Langs de Groeneweg worden het fraterhuis en andere woningen in een naoorlogse stijl gebouwd. Op de kaart van 1981 is voor het eerst centrumbebouwing in Reusel zichtbaar. Midden tussen de historische gehuchten wordt "in de wei" een nieuw centrum gebouwd. Op de kaart van 1981 is alleen de noordelijke rand gerealiseerd. In 2004 zijn ook de oost- en westzijde van de markt en de markt zelf gerealiseerd. Ook zijn het gemeentehuis en 'Cultureel Centrum De Kei' op dit kaartbeeld voor het eerst te zien. Hierbij is ook goed te zien dat de Wilhelminalaan verlegd is richting het zuiden, waarmee de historisch logische en directe routing langs de kerk is komen te vervallen.

Conclusie uit dit relaas is dat Reusel een door de jaren heen ontwikkeld en gegroeid dorp is. Een dorp met vele sferen die qua tijdsbeeld sterk uit één lopen.



R.K. Kerk aan Kerkplein(park)
bron: <https://www.plaatsengids.nl>



St. Cornelius en R.K. Kerk
bron: <http://www.erfgoedgewiki.nl>



R.K. kostschool St. Cornelius
bron: <http://home.kpn.nl>



Wilhelminalaan met gemeentehuis



Schoolstraat



Kerkplein



Markt



Markt-Kerkplein



Zuidzijde Wilhelminalaan



De Lend met parkeerplaatsen, laad- en loszone



Wilhelminalaan vanaf Schoolstraat



Wilhelminalaan met Markt



Wilhelminalaan



Kerkstraat



"De Brinck"

- De Brinck en de Lensheuvel kennen een uitermate historisch karakter. Beide zijn recentelijk heringericht en stralen dit historische karakter ook nu nog uit. De Brinck is een mooie compacte ruimte met bebouwing die dicht op het plein staat (geen voortuinen). De bebouwing is passend bij de schaal van het pleintje en het pleintje is voorzien van natuursteen, verblijfsruimte en groen.
- De Kerkstraat is een historische lijn en laat zich zo ook lezen in de huidige situatie. Veel groen van het bestaande park en de pastorietaan. De laan van lindes en de gebakken klinkers versterken dat beeld. Ook de individuele pandjes, ook al zijn deze niet alle historisch, dragen bij aan dat beeld. De straat is een relatief oude lijn (maar niet zo oud als bijv. de Lensheuvel) en vroeger minder bebouwd.
- De Schoolstraat kenmerkt zich als een sterk doorgaand lint van zeer diverse bebouwing en diverse functionaliteit met nieuwbouw, perifere detailhandel en wonen. De uitstraling van de straat is pover met veel achterkanten die zich richten naar de straat. Voorbeelden zijn de bebouwing langs de Markt en de Emté. Verder staan er een aantal panden leeg of bijna leeg. Ook de inrichting van de weg, gericht op het faciliteren van verkeersdoorstroming, draagt niet bij aan een sfeervol of dorps beeld. Verblijf en kwaliteit delven hierbij het onderspit.
- Het Marktplaats is een interventie van de jaren 1981 tot 2004 en geeft een moderner en ook een meer obligaat beeld. Het centrum is gebouwd volgens de toen heersende bouwstijl en kent ook een veelheid aan architectuurstijlen. De winkelpanden met appartementen daarboven zijn vrij sober en standaard. De gebouwen hebben platte daken en een donkere, gedekte kleurstelling (grijs, zwart). De gebouwen hebben een kenmerkende oplossing voor buitenruimte, een soort stelling die ogenschijnlijk los voor de gebouwen is geplaatst. De winkelpanden uit de jaren 80 zijn ook sober (tegen het povere aan) in een zakelijke stijl gebouwd. Ze hebben platte daken en grote gevelopeningen met raampartijen. De kleurstelling van de gevels is geel. De plint heeft een brede luifel. Het winkelpand op de hoek van de Schoolstraat en de Wilhelminalaan heeft een alzijdig karakter. Het gebouw heeft schuine daken en een torentje op de hoek met terrassen. Op de verdieping wordt gewoond. De markt zelf is sober en eenvoudig ingericht met verharding voor parkeren en zeer weinig groen.
- Het Kerkplein wordt gedomineerd door stevige gebouwen en diverse randen. De stevige gebouwen zijn uiteraard de beeldbepalende kerk op de kop van het plein, het gebouw van 'CC De

Kei' en het gemeentehuis. Het gemeentehuis is qua vormgeving antroposofisch, met knikkende lijnen en een getrapte hoogteopbouw. Het kleurgebruik is expressief (warmere kleuren in de pallet geel, oranje, rood). Verder geven de begraafplaats en de pastorie samen met de bestaande bomen en het laantje een redelijk groen beeld aan het plein. Het plein valt uiteen in twee delen, één zijde is voor de helft ingevuld met parkeren en de andere helft als verblijfsgebied (skatebaan en beeld). De materialen op het plein zijn duurzaam en kwalitatief hoogwaardig.

- De zuidzijde van de Wilhelminalaan echoot nog iets na van het grote kloostercomplex dat daar de vorige eeuw gestaan heeft, namelijk de Sint Jozefschool. Dit gebouw wordt gekenmerkt door grote rode kappen, een bijzonder beeld aan de gevel en een rode bakstenengevel. Het schoolgebouw staat aan een groot grasveld waar vroeger een gedeelte van het kloostercomplex gestaan heeft en dat thans gebruikt wordt voor sportactiviteiten en Winterfeesten. Verder staat er op de hoek het voormalig gemeentehuis dat gesloopt gaat worden.
- De Groeneweg kent een bijzonder sereen karakter. De wederopbouwarchitectuur is hier ingetogen en rank gedetailleerd. Dit geeft een mooi eigen beeld van enerzijds de klooster identiteit en anderzijds een verlichting van een moderne uitstraling. Dit serene karakter wordt versterkt door de overweldigende groenstructuur en de royale profielen.

Dankzij de gefaseerde ontwikkelingen door de jaren heen is het pallet aan sferen groter geworden. Dit gevarieerde pallet heeft zeker kwaliteit en biedt voor toekomstige ontwikkelingen een kans. Strikte uniformiteit in schaal, korrel en uitstraling voor het hele centrum is daarmee geen logisch uitgangspunt. Het ligt meer voor de hand om de verschillende plekken ook afzonderlijk te behandelen.

2.2 Kwaliteiten, knelpunten en ambities

In de workshops is uitgebreid nagedacht en gesproken over kwaliteiten en knelpunten van het centrum van Reusel. Ook via het inwonerspanel is deze informatie opgevraagd bij de inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden. Al deze punten zijn als volgt samengevat.

Wat zijn de kwaliteiten van het centrum van Reusel?

- Het is een compact centrumgebied met op relatief korte afstand specifieke winkelstraten en -concentraties. Naar Reusel kom je vooral om boodschappen te doen en andere zaken doelgericht aan te kopen;
- Een centrumgebied met verschillende sferen

en specials; de Brinck, Kerkstraat, Kerkplein, omgeving Markt, Schoolstraat;

- Het is goed te bereiken met de auto;
- Er zijn (meestal) voldoende en gratis parkeerplaatsen, op redelijke nabije afstand (inwoners zien hier ook een knelpunt);
- De weekmarkt op vrijdag is een grote trekker;
- De Winterfeesten geven Reusel regionale faam;
- Het uitgaansgebied heeft een regionale betekenis;
- De 'groene long' vanaf de Kloostertuin tot aan het Deken Van Der Wee park.

Wat zijn de verbeterpunten van het centrum van Reusel?

- Er is veel leegstand van winkels in het centrum, slecht voor de uitstraling;
- Parkeergelegenheid is er soms te weinig (vooral tijdens de weekmarkt en evenementen);
- De Wilhelminalaan vormt de rand van het centrum en wordt ervaren als een barrière waar het (zware) doorgaande verkeer overheerst;
- De Wilhelminalaan en de Schoolstraat zijn louter ingericht als verkeersaders;
- Het centrum is te stenig (te weinig groen), wat niet representatief is voor Reusel;
- In het centrum is te weinig van de historie zichtbaar;
- De samenhang tussen de verschillende gebieden is matig (bijvoorbeeld de relatie Schoolstraat – Markt of Markt – de Brinck);
- Uitstraling van de architectuur is pover;
- Uitstraling en kwaliteit van het openbaar gebied is matig;
- De doorgaande routes van de Wilhelminalaan en de Schoolstraat vormen 'harde randen', waarvandaan het centrum bereikt wordt;
- De toegang voor autoverkeer tot het parkeerterrein

op de Markt vanaf de Wilhelminalaan is niet aantrekkelijk vanwege drempels en omliggende (hoge) gebouwen;

- Het centrum van Reusel kent geen duidelijke entree. Je rijdt er zo voorbij. Het dorpse karakter wordt gemist.

Wat zijn de kansen die zich voor doen?

- Versterken van de boodschappenfunctie en aanverwante doelgerichte boodschappen;
- Goed ontsloten centrum dat herkenbaar langs de wegen ligt;
- Voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen;
- De Belgische consument trekken en binden;
- Opheffen van de barrière van de Wilhelminalaan en Schoolstraat;
- Bundelen van de voorzieningen in het centrum;
- Meer verblijfsgebied maken van het centrum;
- Zorgen voor voldoende ruimte voor evenementen;
- Meer groen in het centrum met een historisch Kempisch beeld;
- Duidelijker inzetten op sferen van verschillende gebieden met goede verbindingen tussen deze verschillende gebieden;
- Versterken van groene verbinding, de "groene long";
- Maken van een verbinding met het uitgaansgebied, dat ook meer verblijfskwaliteit verdient;
- Een aantrekkelijke woonomgeving maken;
- Creëren van ontmoetingspunten (bijvoorbeeld de 'huiskamer' in het gemeenschapshuis of de gezelligheid van een Dorpsplein.

Naast de bovenstaande punten is op basis van een viertal thema's gekeken naar het huidige centrum van Reusel en waar we naar toe willen.



2.2.1 Verkeer en Stedenbouw

Momenteel ligt het grootste gedeelte van het kernwinkelgebied noordelijk van de Wilhelminalaan. Het gebied heeft een erfachtige inrichting met weinig hoogteverschillen. Het is daardoor goed toegankelijk voor mensen met een kinderwagen, ouderen en mindervaliden. Dat geldt in mindere mate vanaf de Wilhelminalaan en Schoolstraat. Parkeren vindt voornamelijk plaats op de Markt en het Kerkplein. De parkeerduur is kort bij de winkels en voorzieningen, wat goed is voor 'boodschappen doen'. Op drukke momenten zoals tijdens de weekmarkt wordt er een tekort aan parkeerplaatsen ervaren.

De Wilhelminalaan vormt een barrière voor de zuidelijke gelegen wijken van Reusel naar het centrum. Deze weg is onderdeel van en in beheer bij de Provincie. Deze verkeersader is onaantrekkelijk en wikkelt in de huidige situatie veel verkeer af. Vooral vrachtverkeer zorgt voor een verminderde leefbaarheid. Dat geldt tevens voor de Schoolstraat; weliswaar minder druk maar met een inrichting die is afgestemd op het afwikkelen van verkeer.

De verblijfskwaliteit in het centrum kan een positieve impuls krijgen door de nadruk van het openbaar gebied te veranderen van verkeersfunctie naar verblijfsgebied. Een belangrijke ingreep in het verhogen van de verblijfskwaliteit en het vergroten van de toegankelijkheid van het centrum zou een afwaardering van de Wilhelminalaan zijn. Hiervoor is

een overdracht van de Wilhelminalaan van de Provincie naar de gemeente nodig. Het centrum wordt daarmee een verblijfsgebied. De Schoolstraat en Wilhelminalaan krijgen een inrichting die qua sfeer en materiaalgebruik meer aansluit op verblijf en op het historische karakter, een voorbeeld hiervan is de Lensheuvel.

Parkeren in de directe nabijheid van de winkels en voorzieningen is essentieel voor het functioneren van het centrumgebied. Dit blijft behouden en wordt uitgebreid. Er wordt in het kader van dit centrumplan nagedacht over het instellen van een blauwe zone, om de parkeerplaatsen vrij te houden voor bezoekers van het centrum.

2.2.2 Winkels en horeca

De belangrijkste reden voor bezoekers om nu naar het centrum te komen is het doen van boodschappen. Omdat de voorkeur van de consument meestal gericht is op een efficiënte route naar de supermarkt scoort de vestiging van Emté het beste bij de inwoners van Reusel en omstreken. Deze locatie is uitstekend bereikbaar en heeft aansluitend aan de winkel een ruim eigen parkeerterrein dat niet of nauwelijks gedeeld hoeft te worden met andere voorzieningen. Voor aanvullende boodschappen is vrijwel alleen de aangrenzende bakkerij te benoemen en is, ook in de workshops, de conclusie getrokken dat er nauwelijks 'loop' is tussen deze locatie en de Markt en omgeving. Dit geldt niet op vrijdag als er weekmarkt is. Op dat moment wordt het



parkeerterrein bij Emté wel gebruikt door bezoekers van de Markt. Het gebrek aan wisselwerking tussen deze zijde van de Schoolstraat en de Markt en andere delen van het centrum heeft ook te maken met het huidige straatprofiel dat vooral voor doorgaand verkeer is ingericht. Ook het feit dat de entree van de supermarkt aan de achterzijde is gelegen ten opzichte van de Schoolstraat draagt niet bij aan die wisselwerking.

Een tweede supermarkt in Reusel is de Jumbo (voorheen C1000). Deze winkel is gelegen aan de Markt en heeft de deuren gericht naar de bronpunten voor zijn bezoekers; het parkeerterrein op de Markt en bij het gemeentehuis. Door de ligging en uitstraling naar buiten toe creëert de supermarkt een meerwaarde voor de aanliggende winkels en voorzieningen.

Voor consumenten in Reusel en omstreken is deze winkel echter minder aantrekkelijk. De zichtbaarheid van de winkel is niet groot en het oppervlak en de indelingsmogelijkheden van de winkel vormen een belemmering. Daarnaast is de bereikbaarheid vanaf de Wilhelminalaan voor bezoekers die van buiten Reusel komen, vooral vanuit België lastig. Er is veel verkeer en er ligt een fietspad voordat de consument ofwel tussen gebouwen doorsteekt naar de Markt ofwel bij het gemeentehuis kan parkeren. De parkeerterreinen moeten worden gedeeld met andere bezoekers van het centrum of De Lend/Kerkplein moeten worden overgestoken met een boodschappenkar.

Gevolg is dat deze winkel, net als Emté, niet als 'motor' voor overige voorzieningen functioneert.

Los van andere economische oorzaken en ontwikkelingen zoals internet is dit één van de redenen dat minder consumenten naar omliggende (winkel) voorzieningen komen. Het gevolg is een toenemende leegstand waarmee de spiraal naar beneden en het afkalven van voorzieningen is ingezet. Ook is deze situatie niet aantrekkelijk voor nieuwe ondernemers.

Een derde supermarkt is de Aldi aan de Kruisstraat. Deze functioneert tamelijk autonoom. Kenmerkend voor de consumenten van Aldi is dat zij deze winkel doelgericht bezoeken vanuit een groter verzorgingsgebied (20.000 consumenten) en dat de bezoekers minder snel geneigd zijn ook andere winkels te bezoeken. Het is dus 'stop & go'.

De conclusie van bovenstaande is dat het in het centrum van Reusel ontbreekt aan een supermarkt die

zodanige vestigingsuitgangspunten en trekkracht heeft dat haar bezoekersaantallen ook een positieve invloed kan hebben op andere functies zoals andere winkels, diensten en horeca.

Gezien de staat en de ontwikkeling van de retailsector in Nederland is het van belang een compact centrum te definiëren en de ontwikkelingen binnen die zone aan te moedigen en te faciliteren. Geen ontwikkelingen op risico van leegstand toestaan op plaatsen die deze compactheid ondermijnen en de unieke bestaande winkellocaties koesteren. Als kernwinkelgebied is feitelijk de omgeving Markt inclusief Wilhelminalaan Zuid, Kerkplein, De Lend en de oostzijde van de Schoolstraat te benoemen. Het verder ontwikkelen van winkelaanbod op andere plaatsen zal ten koste gaan van deze concentratie en daarmee van de leefbaarheid en concurrentiekracht ten opzichte van andere winkelgebieden in de regio.

2.2.3 Wonen en Zorg

De afgelopen tien jaar is de bevolking in de gemeente gegroeid met ruim 440 inwoners. Dit komt vooral door de natuurlijke groei, aangevuld met mensen uit het buitenland. Ook de huishoudensgroei heeft de afgelopen 10 jaar een duidelijke ontwikkeling naar boven laten zien. Dit zal zich ook de komende jaren doorzetten.

Doordat de woningmarkt in de lift zit, komen er nieuwe initiatieven voor nieuwbouwplannen. Deze plancapaciteit moet in verhouding blijven met de verwachte woningbehoefte. De gemeente Reusel- De Mierden zal deze woningbouwplannen prioriteren op verschillende kwaliteitscriteria waardoor wordt voldaan aan de behoefte van huur versus koop en goedkoop versus middelduur en duur. De uitgangspunten hiervoor worden in de Woonvisie vastgelegd. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de vraag in de huur- en koopsector zich sterk richt op eengezinswoningen. Alleen rondom de centrumvoorzieningen is vraag naar appartementen.

Daarnaast zal de komende 10 jaar het aantal ouderen toenemen. Deze vergrijzing heeft eveneens consequenties voor de woningbehoefte. Door de extramuralisering (langer zelfstandig wonen) komen mensen met een lichte zorgbehoefte niet langer in aanmerking voor een verzorgings- of verpleeghuis. Het centrum van Reusel biedt mogelijkheden om verpleeghuisplaatsen voor zwaardere zorg en zorgwoningen voor mensen met een lichtere zorgzwaarte te realiseren.

2.2.4 Cultureel en Maatschappelijk

De gemeente Reusel-De Mierden faciliteert voorzieningen en activiteiten gericht op het welzijn van haar inwoners. De feitelijke invulling van activiteiten is daarbij de verantwoordelijkheid van lokaal werkzame maatschappelijke organisaties. De gemeente regisseert en faciliteert door het ontwikkelen en beschikbaar stellen van de benodigde infrastructuur en het verstrekken van subsidies.

In de huidige situatie zijn er culturele en maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Reusel gevestigd in de plint van het gemeentehuis en in en rond CC De Kei. De functies die hier zijn ondergebracht variëren van een bibliotheek, het VVV, de heemkunde tot een (theater)podium en oefen- en vergaderruimtes voor verenigingen.

CC De Kei voorziet in een lokale behoefte door relatief goedkope zaal, oefen- en vergaderruimtes en bijbehorende voorzieningen beschikbaar te stellen. Deze functies dienen ook in de toekomst te kunnen worden gecontinueerd. Het huidige gebouw vormt daarbij een belangrijk risico. Het gebouw van CC De Kei is verouderd. Afgezien van het feit dat het gebouw technisch gezien aan renovatie toe is (o.a. slechte isolatie, dak moet vervangen worden) is de huidige 'Kei' functioneel ook niet meer van deze tijd. CC De Kei heeft een relatief hoog percentage aan ruimtes zoals gangen, die niet efficiënt gebruikt kunnen worden. Ook zijn de ruimtes die wel gebruikt kunnen worden voor oefenen of vergaderen, weinig multifunctioneel inzetbaar. Het cultureel centrum wordt met name in de avonduren gebruikt.

De overheid doet steeds sterker beroep op burgerparticipatie en zelfredzaamheid van inwoners. In dat verband neemt ook het belang toe van lokale samenwerking tussen formele en informele partijen. Het lokale gemeenschapshuis vormt het kloppend hart van elke kern en is de plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het is dé plek voor recreatie, persoonlijke ontwikkeling en steeds vaker ook voor zorgvoorzieningen. Een clustering van voorzieningen draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid in Reusel. Er zit meerwaarde in het vergroten van de samenwerking, het creëren van netwerken en het gebruik maken van elkaars diensten en voorzieningen.

Stichting Stibex (beheerder van CC De Kei) anticipeert op deze ontwikkeling door haar infrastructuur hierop aan te willen passen. Zij wil niet alleen ruimtelijke faciliteiten bieden voor Oefenen, Overleg en Optredens,

maar ook voor Ontspanning en Ontmoeting. Het gaat hier om verschillende activiteiten van laagdrempelig binnenlopen tot georganiseerde activiteiten voor een betekenisvolle dagbesteding door een zorgaanbieder. Door de vijf O's (Oefenen, Overleg, Optredens, Ontspanning en Ontmoeting) te combineren ontstaat er een huiskamer voor het dorp. Binnen en vanuit die huiskamer kan een scala aan welzijn ondersteunende en bevorderende activiteiten worden geboden.

CC De Kei kan een cruciale rol spelen door activiteiten te faciliteren die bijdragen aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie. Door CC De Kei te positioneren als een MFA (een multifunctioneel ontmoetingscentrum in plaats van een cultureel centrum) en door nieuwe allianties aan te gaan ontstaat interactie tussen de verschillende gebruikers, een hogere bezettingsgraad en organisatorische en programmatische samenwerking en versterking. CC De Kei krijgt een hogere aantrekkingskracht omdat ontmoeting een belangrijke pijler wordt. De horecafunctie wordt hierin faciliterend. Op deze wijze zal een multifunctioneel ontmoetingscentrum ontstaan, zowel voor mensen uit Reusel als voor inwoners van geheel Reusel-De Mierden. Voor onze inwoners met een beperking een mogelijkheid (kans) tot maatschappelijke participatie. Daarnaast zal het MFA een belangrijke bijdrage ter voorkoming van vereenzaming zijn.

Reusel heeft een evenemententraditie die een belangrijk deel vormt van de identiteit van het dorp. Evenementen bepalen voor een belangrijk deel de sociale en culturele kalender van Reusel. Jaarlijks vinden er vele evenementen plaats in het centrum Reusel. Deze evenementen variëren van kleinschalig, waarbij te denken is aan straattheater en pinksterbraderie tot grootschalige evenementen zoals de Winterfeesten, Reusel Kermis en Carnaval en natuurlijk de weekmarkt op vrijdag. Er wordt door de gemeente veel waarde gehecht aan deze evenementen, omdat ze een verbindende werking hebben. Evenementen leveren een grote bijdrage aan het culturele en sociaal-maatschappelijke leven in de kern. De evenementen hebben ook een positief effect op de centrum economie omdat bezoekers van evenementen vaak ook aangrenzende winkels en horeca bezoeken. Evenementen kunnen Reusel ook in de regio op de kaart zetten. De Winterfeesten zijn daar een goed voorbeeld van. Bezoekers leren Reusel zo kennen en daardoor vaker een herhalingsbezoek overwegen.

2.3 Ontwikkelingen

In het centrumplan spelen de volgende gebiedsontwikkelingen een rol:

- De gemeente Reusel-De Mierden is doende een verkeersbeleidsplan (Gemeentelijk Verkeer en Vervoers Plan (GVVP) op te stellen. Onderdeel van dit GVVP is een onderzoek naar de mogelijkheid om het doorgaande verkeer uit het centrum te weren. In ieder geval zet het GVVP in op het weren van doorgaand verkeer door de kernen;
- In het verlengde van het GVVP wordt onderzocht of de Wilhelminalaan (N284) kan worden overgedragen van de provincie naar de gemeente en of deze weg vervolgens kan worden afgewaardeerd en onder welke condities dat kan gebeuren. Dit wordt gedaan in een intensief overleg met de provincie Noord-Brabant;
- De gemeente Reusel-De Mierden gaat mogelijk fuseren met andere (Kempen-)gemeenten. Dit heeft mogelijk consequenties voor de gemeentelijke organisatie en de locatie van de huisvesting. Daarmee komt op termijn het gemeentehuis vrij voor andere functies;
- CC De Kei is toe aan vernieuwing. Er is een onderzoek gaande voor het benodigde programma van eisen. Er wordt bekeken of CC De Kei kan worden geherhuisvest op de bestaande locatie of in het gemeentehuis;
- Op de locatie aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan is een bestemmingsplanwijziging voorzien voor de realisatie van het 2e woongebouw op een plint (begane grond). Het (1e)woongebouw aan de Korenbocht wordt gerealiseerd binnen het vigerende bestemmingsplan.

De Sint Jozefschool en het voormalige gemeentehuis staan leeg. Het schoolgebouw krijgt een herbestemming, de gemeente is voornemens het voormalige gemeentehuis te slopen.

2.3.1 Verwachting overdracht en afwaardering Wilhelminalaan

De gemeente is in overleg met de provincie Noord-Brabant om de Wilhelminalaan, de provinciale weg (n284) door de kern Reusel, over te dragen aan de gemeente. Hiervoor heeft de gemeente kostenramingen gemaakt die momenteel door de provincie beoordeeld worden. Deze kostenramingen geven een schatting van de kosten voor herinrichting van de Wilhelminalaan door het centrum. Dit betreft een 'afkoopbedrag' van de provincie aan de gemeente om de weg naar eigen wensen in te richten, waarna de gemeente voor de komende 20 tot 40 jaar geen

onderhoudskosten heeft. Beide partijen staan positief en constructief in de uitwerking van bovengenoemde opgave. De verwachting is dat er in het laatste kwartaal 2017 bekend is wanneer, en of tot overeenstemming kan worden gekomen. Dan zal het bestuurlijk proces opgestart worden en zullen uiteindelijk de Provinciale Staten en de gemeenteraad akkoord geven op de overdracht.

2.3.2 Onderzoek Multi Functionele Accommodatie

Met Stibex vindt intensief overleg plaats over de gewenste invulling van de MFA. Uitgangspunt hierbij is dat naast de huidige functies (voornamelijk verenigingsgebouw, maatschappelijk en cultureel) ook gezocht wordt naar gebruik van het gebouw overdag voor maatschappelijk, welzijn en zorgfuncties. Tevens is in het programma ruimte meegenomen voor huisvesting van de heemkunde, de huiskamer, dagopvang met de RSZK, maaltijdverstrekking en het gezamenlijk nuttigen hiervan, ontmoetingsplek met leestafel en verstrekking van koffie en thee. Belangrijk is dat het ontmoetingscentrum door multifunctioneel gebruik bespaart in ruimte en dat het dé plek wordt waar iedereen, met of zonder beperking, elkaar ontmoet en wordt geïnspireerd om samen te werken.

Inmiddels is binnen de uitwerking van het centrumplan al gekozen voor twee mogelijke locaties van de MFA te weten; de huidige locatie van CC De Kei of de begane grond van het gemeentehuis. Deze keuze is gebaseerd op een onderzoek naar de ruimtelijke- en functionele invulling. Beide opties worden parallel aan de uitwerking van het centrumplan verder uitgewerkt op basis waarvan een definitieve keuze kan worden gemaakt.

2.3.3 Reguliere afspraken over woningbouw

Gemeente Reusel-De Mierden heeft in december 2016 prestatieafspraken gemaakt met Woningstichting De Zaligheden en de Stichting Huurdersraad de Kempen. Investerings in nieuwbouw in de periode 2016-2021 (opgenomen in de meerjarenbegroting van Woningstichting De Zaligheden) maken onderdeel uit van deze afspraken. In deze investeringen is ook de realisatie van het appartementencomplex met 25 woningen in het centrumplan van Reusel opgenomen, met 2019 als verwachte oplevering.

3 VISIE

3.1 Ambities

Het “gehuchtenlandschap” van de Kempen is al jaren in ontwikkeling en zal zich blijven ontwikkelen. Het zaak om die ontwikkelingen zo te geleiden dat huidige knelpunten oplossen en kansen die er zijn benut worden. Als het lukt om de bestaande kwaliteiten te koesteren en verder uit te bouwen, kan de functionaliteit van het centrum verbeterd worden en ontstaat er een mooier centrum. Uit de analyse blijkt dat het centrum van Reusel gekenmerkt wordt door een diversiteit in sferen en gebieden. Voor de gewenste ruimtelijke structuur is het doorwerken aan en versterken van verschillende deelgebieden met verschillende sferen verheven tot een leidend motief. Per plek kan een functionaliteit en type voorziening of branchering leidend worden. De openbare ruimte van verschillende gebieden en het samenhangende netwerk zorgen daarbij enerzijds voor diversiteit en anderzijds voor de onderlinge samenhang. De openbare ruimte vormt als het ware het ‘cement’ van het dorp.

3.1.1 Een bereikbaar en makkelijk boodschappendorp

Voor het centrum van Reusel is het maken van een goed en onderscheidend functionerend boodschappendorp uitgangspunt. Deze functie kan als aanjager gezien worden voor de functies die sfeer bepalen in het centrum van Reusel; winkelen, wonen en verblijven.

Door een goede balans te vinden tussen deze, elkaar versterkende functies, verbetert de leefbaarheid en wordt het aantrekkelijker om het centrum van Reusel te bezoeken. Goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeervoorzieningen zijn essentieel. Het centrum van Reusel moet zich richten op aankomen, verblijven en weer vertrekken. Dit is mogelijk door het creëren van een ‘nieuwe Markt’ over de Wilhelminalaan heen, bereikbaar voor voornamelijk bestemmingsverkeer.

3.1.2 Groener en meer gericht op verblijf

De visie spreekt zich uit voor het versterken van het groene karakter in het centrum. Zo krijgt de ‘groene long’ meer plek. Met de herinrichting van ruimtes en profielen ontstaat er meer ruimte voor groenstructuren en wordt het park aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan doorgetrokken over het Kerkplein tot en met het Deken Van Der Wee park. De openbare ruimte zal meer ingericht worden op verblijf en aangenaam verpozen. Comfortabel meubilair, mooi uitgebalanceerde verlichting, kunst en groen maken het verblijven de hele dag en avond aangenaam. Daarbij zal er op twee plekken ruimte zijn voor evenementen. Zo blijven de weekmarkt en andere evenementen (bijvoorbeeld de Winterfeesten) voor het centrum behouden en is er ruimte voor nieuwe evenementen.







3.1.3 Verschillende sferen geven smaak aan het centrum

In de visie worden de verschillen (in de workshops ook wel specials genoemd) versterkt. Hierbij worden een vijftal gebieden onderscheiden, namelijk de 'nieuwe Markt', het Kerkplein, de Kerkstraat en de Brinck, de Schoolstraat en de Horecaboulevard (uitgaansgebied aan de Wilhelminalaan). Elk van deze gebieden heeft een eigen sfeer en krijgt een eigen gebruik. De nieuwe Markt vormt een nieuw functioneel winkelhart voor het centrum. Het Kerkplein is een culturele pleisterplaats in het centrum. De Kerkstraat en de Brinck zijn historische straten en plekken die gekoesterd worden. De Schoolstraat zal met een herinrichting beter verbonden worden met de 'nieuwe Markt' en de Horecaboulevard zal een transformatie ondergaan van verkeersader tot verblijfsgebied.



3.2 Verkeersvisie

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoers Plan (GVVP) wordt ingezet op het ontmoedigen van doorgaand (zwaar) verkeer door de kernen van de gemeente. Het centrumplan en de visie op verkeer versterken elkaar. Het centrumplan maakt het mogelijk de Wilhelminalaan (en Schoolstraat) ter hoogte van het centrum af te waarderen naar verblijfsgebied. Binnen het GVVP wordt gezocht naar alternatieven voor het doorgaande verkeer, buiten de kern om. Zo passen de ontwikkelingen 'op elkaar', maar is het belangrijk dat deze gelijk optrekken om elkaar te blijven versterken.

Parkeerregulering in de vorm van een blauwe zone is mogelijk. Hierdoor blijven de parkeerplaatsen bij de winkels beschikbaar voor de bezoekers van het centrum. Buiten het kernwinkelgebied moeten parkeerplaatsen voor langparkeerders beschikbaar zijn.

3.3 Wonen

In 2017 wil de gemeente Reusel-De Mierden komen tot een nieuwe woonvisie. De huidige woonvisie "Maatwerk in Wonen" dateert van 2013 en loopt in 2018 af. In de afgelopen jaren hebben zich bovendien verschillende ontwikkelingen voorgedaan, die maken dat er sterke behoefte is aan een actuele woonvisie.

Na jaren van crisis trekt de woningmarkt de laatste jaren weer aan. Het aantal woningtransacties en nieuwbouwonstwikkelingen neemt weer toe. Daarnaast heeft de crisis geleid tot een duidelijke aanscherping van de hypothecaire mogelijkheden. Dit heeft consequenties voor de verhuismogelijkheden van diverse doelgroepen op de woningmarkt.

In de huidige woonvisie werd al vooruitgekeken naar de extramuralisering (het langer zelfstandig wonen) van de zorg en de nieuwe Woningwet. In de afgelopen jaren is er meer duidelijkheid gekomen over de uitwerking van deze ontwikkelingen. Op het vlak van wonen en zorg zien we dat steeds meer ouderen en mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het nieuwe woonbeleid zal hier rekening mee moeten houden. Daarnaast is met de komst van de nieuwe Woningwet het belang van een actuele woonvisie groter geworden.





Impressie "Nieuw hart voor Reusel" richting het oosten

4.1 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan worden de verschillende gebieden verder uitgewerkt. Zo herkennen we de 'nieuwe Markt', het Kerkplein of 'cultuurplein', de Kerkstraat en de Brinck, de Schoolstraat, De Lend en de Horecaboulevard.

4.1.1 De nieuwe markt

De 'nieuwe Markt' is het gebied van de bestaande Markt, Wilhelminalaan ter hoogte van de Markt en het gebied voor de Sint Jozefschool. De kern van de 'nieuwe Markt' is één groot plein dat over de huidige Wilhelminalaan heen getrokken wordt. Dit plein wordt een functioneel plein met parkeren en rondom een brede zone voor wandelen en bomen. Op dit plein wordt de weekmarkt gehouden, in het hart van het dorp. De inrichting van het plein is sfeervol en functioneel. De Wilhelminalaan zal onderdeel worden van het plein en over het plein heen geleid worden. Hiermee wordt de zichtbaarheid van het centrum enorm vergroot. Aan de zuidzijde van het plein (aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan) is op de kop van het plein een supermarkt gepositioneerd. Goed zichtbaar vanaf de doorgaande routes. Hiermee wordt optimaal ingespeeld op Reusel als boodschappendorp. Deze supermarkt kan hier ontwikkeld worden qua winkelruimte, qua parkeren en qua zichtbaarheid. De overige wanden van het plein worden maximaal ingevuld met winkels of voorzieningen. De Sint Jozefschool zal een bijzonder object aan het plein worden met winkels in de plint en woningen op de verdieping.

Bovenop de supermarkt komt een woongebouw op de kop van het plein te staan als een ruimtelijke beëindiging van het plein. Dit gebouw krijgt maximaal 4 lagen (3 lagen met wonen in de kap). De supermarkt krijgt zijn gezicht aan het plein en wordt aan de andere zijde ingepast in het groene landschap van de 'de groene long'. Dit wordt gerealiseerd door hier een talud aan te brengen tegen het gebouw en daarmee het park door te trekken tot op de supermarkt. Aan de oostzijde van de supermarkt komt een woongebouw haaks op de Wilhelminalaan te staan met zijn voeten in het park.

De Wilhelminalaan wordt op het deel dat deze niet op het nieuwe plein ligt, versmald en heringericht als een dorpsstraat die past bij de schaal en maat van Reusel. De ruimte die overblijft wordt gebruikt om meer verblijfsruimte, parkeren en groen te maken. De hoek bij de rotonde wordt gekenmerkt door het bestaande schoolgebouw Sint Jozef. Dit gebouw bepaalt in sterke mate de sfeer en uitstraling van deze plek. Op de plek van het voormalige gemeentehuis kan nieuwbouw komen die qua uitstraling, maat en dakhelling past bij

het schoolgebouw. Deze nieuwbouw wordt ingevuld met woningen. In sfeer en sereniteit wordt hier aangesloten op de Groeneweg (o.a. het Fraterhuis). Deze gebouwen staan aan de Wihelminalaan met een brede lommerrijke voorruimte. Aan de achterzijde van deze gebouwen wordt een parkeerterrein voorzien voor de supermarkt.

4.1.2 Het Kerkplein (cultuurplein)

Het huidige kerkplein functioneert al als een plein en kent een sterke tweedeling (zowel ruimtelijk als in materiaal) met het zg. 'trouwlaantje' in het midden. Om deze tweedeling te verminderen wordt er sterk ingezet op een eenduidig plein met één vloer, beplantingselementen en parkeren als geheel. In de visie wordt het kerkplein in tegenstelling tot de 'nieuwe Markt', meer gepositioneerd als een cultuurplein. Functies als kerk, begraafplaats en multifunctionele accommodatie passen daar goed bij. Hierbij wordt voorgesteld om het plein te vergroenen en verblijven meer plek te geven om zo meer vorm en inhoud te geven aan het culturele aspect en de 'groene long'.

Op het kerkplein zullen enkele bomen toegevoegd worden en wordt gedacht aan grote, groene (verplaatsbare) zitelementen die verspreid op het plein staan. Het slim kunnen schuiven of (ver-)plaatsen van meubilair is een voorwaarde om het kerkplein ook goed als evenementenplein te kunnen gebruiken. De huidige parkeerfunctie zal worden aangepast om ruimte te kunnen maken voor groen en verblijf.

Voor het kerkplein is de relatie met de andere gebieden van belang. Zo wordt er geïnvesteerd in een goede relatie met de 'nieuwe Markt'. Dit wordt onder andere gerealiseerd door een langzame verkeersroute op het oude tracé van de Wihelminalaan (min of meer door of naast het laantje en tot aan de rotonde met de Schoolstraat). Ook de relatie met de Kerkstraat en de Horecaboulevard (Wihelminalaan) wordt versterkt. Verder spreekt de visie zich uit over een groene verbinding richting de Kerkstraat en de Brinck. Deze verbinding is in de huidige situatie niet mogelijk. Hiervoor is ruimte of dubbelgebruik nodig van de begraafplaats en/of de pastorietuin.

Bij herontwikkeling van het gemeentehuis is het van belang een toegankelijke en transparante functie in de plint te positioneren. Voor het gemeentehuis zal ruimte blijven om deze functies te kunnen faciliteren. Het huidige CC De Kei wordt gerenoveerd of de locatie herontwikkeld. In de nieuwe opzet is een goede relatie in gebruik van CC De Kei met het plein van evident

belang. Qua functionaliteit wordt er gekoerst richting de positionering van de MFA aan het Kerkplein; hetzij in het gemeentehuis, hetzij op de bestaande locatie. Aanvullende aan het kerkplein functies zouden een hotel of wonen kunnen zijn.

Het plein wordt ook gebruikt voor evenementen. Zo zullen hier de Winterfeesten een plek krijgen. Deze feesten kunnen elkaar, in samenhang met de MFA versterken.

4.1.3 De Kerkstraat en de Brinck

Beiden straten voldoen in de huidige situatie goed. De sfeer en het karakter zijn sterk historisch en appelleren aan een sfeer die zeer Kempisch aandoet en die je verwacht in dit gebied. Een sfeer die geliefd is bij de bewoners en toeristen.

De Kerkstraat kent een soort autonome ontwikkeling in de bestaande panden die goed aansluit op het karakter van de straat. Verdere soortgelijke ontwikkelingen worden toegejuicht en waar het kan, verder gefaciliteerd. Voorkomen moet worden dat de panden en voorzieningen aan de Kerkstraat op gaan schalen. Qua inrichting is de Kerkstraat in hoofdlijnen goed en vraagt slechts om beperkte herinrichting. De straat zou vlak herstraat moeten worden en van het trottoir langs de winkels kan meer een eenheid gemaakt worden. Tevens zou het aanliggende park meer ingericht kunnen worden om te verblijven. Het park kan daarnaast een functionele schakel zijn tussen aanliggende straten en de kern.

De Brinck is zowel ruimtelijk als programmatisch een bijzondere plek. Met de recente herinrichting en nieuwbouw heeft het plein veel allure gekregen. Dat wordt nog eens onderstreept met de modewinkels die hier een plek gevonden hebben. Een dergelijke plek moet gekoesterd en zoveel mogelijk gefaciliteerd worden om het huidige, hoogstaande kwaliteitsniveau vast te kunnen houden.

4.1.4 De Schoolstraat

De Schoolstraat wordt op termijn heringericht tot een straat die meer gericht is op verblijf en minder op afwikkeling van verkeer. Op korte termijn worden goede oversteekplaatsen voorzien. Hiermee wordt aan één zijde van de straat gezocht naar comfort om voetgangers de ruimte te geven. Ook zal de groene structuur steviger aangezet worden en wordt er ingezet op een sterke relatie met de 'nieuwe Markt'. Voor een functionele relatie met de rest van het centrum is een

veilig oversteekbare weg essentieel. Bij de herinrichting zal de Schoolstraat zijn dorpse, Kempische karakter terugkrijgen. Als voorbeeld kunnen de Lensheuvel en Kerkstraat dienen.

Het karakter van de individuele panden in de Schoolstraat wordt behouden. Ook hier is het van belang om de panden niet te veel te laten opschalen. Juist kleinere panden kunnen bijdragen aan een sterkere sfeer en eigenheid van de Schoolstraat. De bestaande winkels mogen blijven, maar de centrumvisie streeft niet naar uitbreiding van het assortiment. De plannen van de Emté kunnen doorgang vinden, mits deze winkel de uitstraling (de toegang) aan de zijde van de Schoolstraat verbetert. Voor de achtergevels van de winkels aan de Markt zal onderzocht moeten worden wat de mogelijkheden zijn om de uitstraling ook hier te verbeteren.

4.1.5 De Horecaboulevard (Wilhelminalaan)

Een deel van de Wilhelminalaan is momenteel regionaal uitgaansgebied. De horeca is hier vooral gericht op 'uitgaan'. Met de effectuering van het verkeerscirculatieplan zal ook de verkeersfunctie van de Wilhelminalaan op dit gedeelte afnemen. Dat betekent dat er meer ruimte ontstaat voor verblijf. Met een herinrichting kunnen de trottoirs en terrassen bij de bestaande horeca worden uitgebreid. In combinatie met een stevige groenstructuur kan de straat daardoor een vriendelijkere uitstraling krijgen. De herinrichting van dit gedeelte van de Wilhelminalaan sluit na de herinrichting aan op het dorpse karakter van bijvoorbeeld de Lensheuvel of de Kerkstraat.

4.1.6 De Lend

De Lend is een straat die enigszins om het centrum heen ligt. Het westelijk deel van de straat wordt gekenmerkt door een karakter dat vooral bepaald wordt door parkeren en achtergevels van winkels. Dit gedeelte is ook een entree voor het centrumgebied, met in deze vorm een minimale uitstraling. Recent is op de hoek nabij CC De Kei een appartementengebouw toegevoegd. In de visie is voorzien in een ruimtelijke verbetering van dit deel van De Lend. Het voorstel is om een royaal parkeerplein met bomen te maken. Deze ruimte wordt gemaakt door de bestaande winkels, tussen Markt en De Lend, in te korten. De ruimte die daarmee gemaakt wordt, wordt besteed aan parkeren, een verzorgde inrichting van het openbaar gebied en voor het toevoegen van woningen aan de achterzijde van de winkels. Op deze wijze krijgt de Lend aan weerszijde woningen en dus 2 aangename aangezichten.

4.2 Verkeer

In de doorvertaling van voorgaande naar verkeer, betekent dit dat de realisatie van een verblijfsgebied in het centrum van Reusel. De maximum snelheid die daar bij hoort is 30 km/uur of lager. Ter plaatse van het plein kan er sprake zijn van een erfachtige inrichting.

Ook in de Schoolstraat wordt het verblijfsgebied ingesteld, en wel vanaf de rotonde in noordelijke richting tot aan de Lindestraat. Zo ontstaat een aangesloten verblijfsgebied en zijn ook de winkels aan de westzijde van de Schoolstraat makkelijk te bereiken. Bij het inrichten van het verblijfsgebied hebben de langzaam verkeer deelnemers de hoogste prioriteit (brede trottoirs en fietsvoorzieningen). Daarna volgt inrichting voor het gemotoriseerde verkeer. In oostelijke richting, over de Wilhelminalaan richting horecaboulevard, is uitbreiding van het verblijfskarakter wenselijk. Daardoor wordt de horeca beter betrokken bij het centrum en vormt een heringerichte Wilhelminalaan in het centrum een geleidelijke overgang van verkeersfunctie (n284) naar verblijfsfunctie.

Voor autoverkeer moeten in het centrum voldoende, goed bereikbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Parkeren wordt gereserveerd voor bezoekers, door een blauwe zone in te stellen. De blauwe zone geldt in ieder geval op de 'nieuwe Markt', parkeerplaatsen direct gelegen aan de Markt en het Kerkplein. Langparkeerders worden, middels verwijzingen, gestuurd richting parkeervoorzieningen buiten deze zone.

Vrachtverkeer moet fysiek mogelijk blijven, bijvoorbeeld voor de bevoorrading van winkels, maar is alleen toegestaan voor bestemmingsverkeer. Doorgaand zwaar verkeer, ook landbouwverkeer, wordt uit het centrum geweerd en buiten de kern om afgewikkeld. Routes in het centrum worden afgestemd op het openbaar vervoer.

4.2.1 Parkeren

Door toevoeging van de supermarkt en detailhandel aan de zuidzijde van het plein en de extra wooneenheden die hier worden toegevoegd, zijn er 80 – 145 parkeerplaatsen extra nodig. Dit aantal is berekend met behulp van de landelijke kencijfers, waarbij een bandbreedte wordt gehanteerd. Bij deze berekening is aangenomen dat het volgende aan het centrum wordt toegevoegd of gesaneerd:

- supermarkt zuidzijde Markt
- in totaal circa 67 wooneenheden
- detailhandel op de locatie oude gemeentehuis – Sint Jozefschool



Thema "Verkeer en Stedenbouw"



Thema "Winkels en horeca"

- detailhandel voor Blokker
- verkleinen van winkelruimte aan De Markt (achterzijde winkelruimte tegen de Lend)

In de berekening is rekening gehouden met de aanwezigheid van de diverse functies op de verschillende tijdstippen. Volgens de berekeningen is de koopavond maatgevend. Op de werkdagmiddag zijn er 53 - 97 parkeerplaatsen extra nodig, op werkdagavonden 72 - 131. De maximale parkeervraag op de zaterdagmiddag is 74 - 134 extra parkeerplaatsen.

De berekening van de parkeerbehoefte houdt geen rekening met het eventueel instellen van een blauwe zone. Langparkeerders worden daarmee geweerd. Uit een eerder uitgevoerd onderzoek blijkt dat er grofweg 17% langparkeerders in het onderzoeksgebied staan. In het centrum zal dit aandeel iets kleiner zijn dan in de omliggende straten.

Per saldo komen er ongeveer 124 parkeerplaatsen bij. Daarmee komt de uitbreiding uit in het midden van de bandbreedte. Voor langparkeerders moet nog een parkeerplek worden gevonden, buiten het centrumgebied.

In de verdere uitwerking kunnen mogelijk nog extra parkeerplaatsen worden ingepast op het Kerkplein, is een optimalisatie van de Markt wellicht nog mogelijk en is er nog geen standpunt ingenomen over de locatie van de huidige MFA.

4.3 Winkels en horeca

De belangrijkste ingreep op detailhandelsgebied is het positioneren van een publiekstrekker van maximaal 2.000 m2 bruto vloeroppervlak op de zuidelijke kop van de Markt in de vorm van een full-service supermarkt. Deze trekker moet in staat zijn om een belangrijke bijdrage te leveren aan een hogere koopkrachtbinding. Uitgangspunten als bereikbaarheid, zichtbaarheid, klantvriendelijk parkeren en een uitstraling en logistiek die passen in de omgeving zijn voorwaarden hiervoor.

Door de Markt opnieuw en als één geheel in te richten, en de 'nieuwe' Wilhelminalaan in te richten zoals eerder omschreven (wel doorgaand verkeer maar geen barrière), zal er interactie plaatsvinden met bestaande en nieuwe winkels en andere voorzieningen. De in omvang beperkte winkelplint (ca. 400 m2 bruto vloeroppervlakte) in de oude Sint Jozef school zorgt er als schakel voor dat er geen solitaire supermarkt ontstaat en biedt de mogelijke ruimte voor enkele winkels aanvullend aan de supermarkt (bakker of slager).

Aan de westzijde van het plein zou, om het plein aan die zijde af te maken en indien er behoefte aan is, de vrije ruimte door de huidige Blokker bebouwd kunnen worden.

Aan de noordzijde is het streven een deel van het winkeloppervlak te saneren aan de achterzijde, De Lend en kleinere winkels te realiseren. Daardoor ontstaat de mogelijkheid hier een kwalitatief betere omgeving te maken met bijvoorbeeld een woon- en/of parkeervunctie en een doorsteek naar de Markt. In die ontwikkeling kan mogelijk ook de uitstraling van de gebouwen aan de Markt meegenomen worden.

Er zijn geen plannen voor de oostzijde van het plein anders dan de aansluitende verbetering van de openbare ruimte.

Per saldo wordt circa 1.350 m2 oppervlakte voor winkels en voorzieningen toegevoegd. Ondanks de huidige leegstand is dit te rechtvaardigen vanwege de:

- ruimte die wordt geboden aan een moderne supermarkt die een minder traditionele indeling heeft met bijvoorbeeld bredere gangpaden;
- ruimte die wordt geboden aan ondernemers om te verplaatsen naar een commercieel aantrekkelijker centrum;
- huidige leegstand die voor een deel het gevolg is van beperkte trekkracht van het bestaande centrum (dit manco wordt opgeheven door deze kwaliteitsimpuls);
- horeca- en andere verblijfsfuncties die beter passen in het vernieuwde centrum;
- huidige ondernemers die aangeven meer oppervlakte nodig te hebben.

4.4 Wonen

In het centrumplan is alleen aan de 'nieuwe Markt' woningbouw toegevoegd. In totaal betreft dit circa 67 wooneenheden in lijn met de woonvisie en het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Reusel-De Mierden. Hierbij kunnen we onderscheid maken tussen de zuidzijde van de Wilhelminalaan en de noordzijde.

Aan de zuidzijde, op de hoek met de Korenbocht, realiseert Woningstichting De Zaligheden circa 25 appartementen in de sociale huursector. Parkeren wordt voorzien aan de Korenbocht. Op het naastgelegen terrein aan de Wilhelminalaan en boven de supermarkt worden circa 12 woningen ontwikkeld in de duurdere koopsector. Ondergronds parkeren voor deze woningen is voorzien vanaf de Groeneweg. Tenslotte worden op de hoek van de Wilhelminalaan en Groeneweg en in de Sint Jozef school circa 20 woningen ontwikkeld voor ouderen. Een nadere keuze tussen koop en/of huur moet nog worden gemaakt.



Thema "Wonen en Zorg"



Thema "Cultuur"

Aan de noordzijde van de Markt worden circa 10 grondgebonden woningen ontwikkeld. Deze woningen ontsluiten aan De Lend. Nadere afstemming met de beoogde private investeerder is noodzakelijk om prijsniveau en segment vast te stellen op basis van het voorliggende beleid van de gemeente Reusel-De Mierden.

4.5 Multi Functionele Accommodatie

De nieuwe MFA van Reusel wordt gevestigd aan het Kerkplein om de thematische invulling van cultuur- en evenementenplein te versterken. Hiervoor zijn de locaties van het CC De Kei en het gemeentehuis (begane grond) in beeld. Gezien het lopende onderzoek naar de locatie en de programmatische invulling van de MFA worden beide locaties in de uitwerking en programmatische- en financiële berekeningen van het centrumplan buiten beschouwing gelaten. In functionele zin wordt in het onderzoek aansluiting gezocht bij bovenstaande thematiek van het Kerkplein. Er wordt onder andere gedacht aan een invulling van hotelaccommodatie en/of woningbouw om ook de levendigheid te versterken. Het effect van een hotelaccommodatie op de parkeerbehoefte is vrijwel nihil voor de maatgevende momenten. Afhankelijk van de planuitwerking moet hieraan nader uitwerking worden gegeven.

Aangezien met de toevoeging van bovengenoemde functies aan het Kerkplein andere functies (kantoorruimte) komen te vervallen, kan voor het aantal parkeerplaatsen in het centrum van Reusel, en specifiek op het Kerkplein, worden aangenomen dat er zich slechts kleine wijzigingen zullen gaan voordoen. Daarom zullen er ook geen aanpassingen nodig zijn aan de wegenstructuur en ontsluitingsmogelijkheden.

4.6 Duurzaamheid

Voor het centrumplan wordt uitgegaan van een integrale en duurzame benadering van het watersysteem en de afwaterketen. Voor een meer duurzame en milieuvriendelijke inrichting hiervan wordt zoveel als mogelijk gedacht aan hergebruik. Daarnaast wordt er naar gestreefd om regenwater op locatie te vast te houden door bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte.

De openbare ruimte wordt ingericht met duurzame, gebakken materialen en veel groen. De verlichting bestaat uit energiezuinig meubilair en daar waar mogelijk uit hergebruik van bestaand materiaal. Vervolgens bevordert het terugdringen van verkeersstromen en stimuleren van fiets- en voetgangersverkeer voor een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor plezier, sfeer en gezelligheid toenemen.

Parallel aan het bovenstaande wordt ook de klimaatvisie Kempengemeenten meegenomen in de ontwikkeling van het centrum van Reusel. Uitgangspunt is energieneutraal in 2025. Voor de gebouwontwikkelingen wordt dit in het Programma van Eisen verder uitgewerkt.

4.7 Planning

Inmiddels zijn de voorbereidingen voor de realisatie van de circa 25 sociale huurappartementen op de hoek van de Korenbocht en Wilhelminalaan in volle gang. Aansluitend kan de ontwikkeling worden opgepakt van de supermarkt, appartementen boven de supermarkt, wooneenheden voor ouderen op de hoek Groeneweg/Wilhelminalaan en winkels in de Sint Jozef School. Rekening houdende met een uitwerkingstijd van circa anderhalf jaar, doorlooptijd van de ruimtelijke ordeningsprocedure van één jaar en bouwtijd van anderhalf jaar, kan de zuidzijde van de Wilhelminalaan begin 2021 worden opgeleverd. Parallel aan deze werkzaamheden wordt de Wilhelminalaan omgevormd en de Markt opnieuw ingericht.

De overige werkzaamheden in het openbaar gebied worden aansluitend uitgewerkt. De resterende gebouwontwikkelingen liggen in private handen. De gemeente gaat met partijen in overleg om hiervoor randvoorwaarden vast te stellen en gebouwaanpassingen waar mogelijk te faciliteren.

Tot slot is de herinrichting van het Kerkplein mede afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt voor de locatie en het programma van de MFA. Dit onderzoek loopt separaat aan onderhavig centrumplan. Niettemin zal met de herinrichting van het Kerkplein altijd rekening gehouden worden met het plaats vinden van evenementen zoals de Winterfeesten.



Referenties "nieuwe" Markt

5 UITWERKING BEELDKWALITEIT

5.1 Uitgangspunten

Voor een aanzet tot beeldkwaliteit worden de volgende hoofduitgangspunten gebruikt:

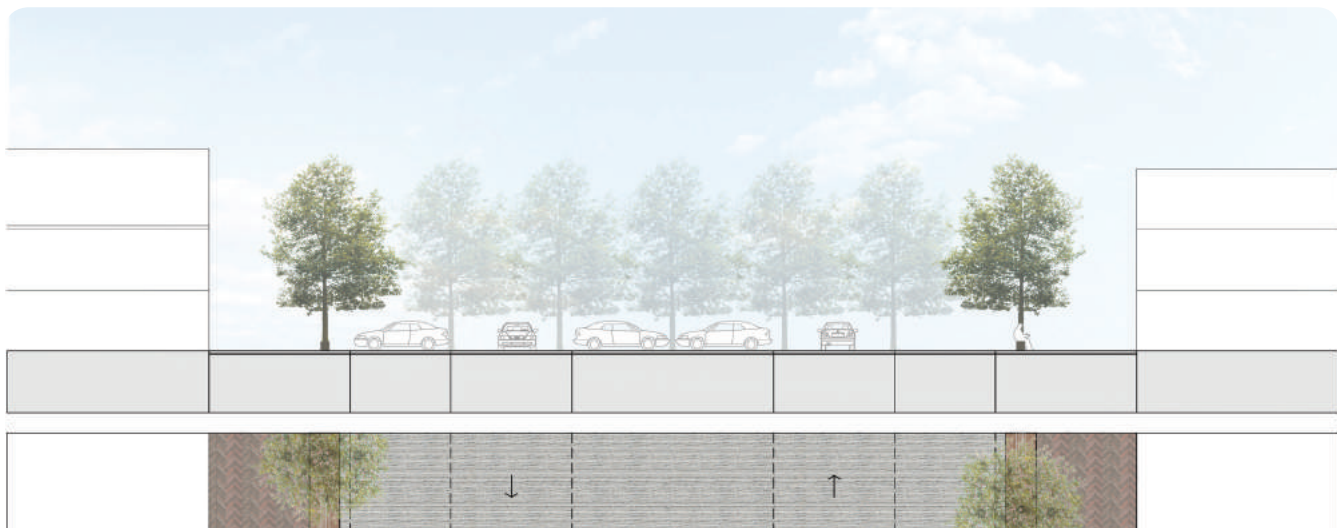
- Reusel is een dorp van vele sferen. De nieuwe ontwikkelingen kunnen die sferen versterken en de verhalen van Reusel blijven vertellen. Ook nieuwe verhalen kunnen een plek krijgen. Uniformiteit in het bestaande centrum is niet gewenst;
- Rust en eenheid worden in het dorp gewaarborgd door het eenduidig vormgeven van de verschillende historische straten. De straten vorm het raamwerk voor de verschillende sferen die Reusel kent;
- Reusel is onderdeel van de Kempen, dus met de nieuwe ontwikkelingen wordt een zekere mate van dorpsheid nagestreefd die Kempisch is. Dit gaat over maat en schaal van de nieuwe opstellen, materialisatie, tijdloosheid van de ingreep en rustige en passende vormgeving. Tevens gaat het om zorgvuldige profielen waar groenstructuur dragend in is;
- Het centrum verdient geen 'achterkanten'. Met de nieuwe ontwikkelingen worden alleen gebouwen ontwikkeld met een 360 graden oriëntatie;
- Op een ingetogen wijze omgaan met reclame, uitstallingen, spandoeken, etc.;
- Gezien de beperkte hoeveelheid historische gebouwen en de uitstraling van de bestaande Sint Jozefschool, staat de visie voor behoud en inpassing van dit gebouw.

5.1.1 De nieuwe markt

De nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van het plein zal passen in de rijke roomse traditie van die plek. De volumes mogen robuust zijn en in architectuur sereen. Qua sfeer sluiten deze gebouwen aan op de Groeneweg: een serene wederopbouw architectuur. Gebouwen zijn hier alzijdig, krijgen aan de pleinzijde levendige plinten waar winkels in zitten en aan de overige zijden een meer sobere ingetogen plint waar gewoond wordt. De gebouwen krijgen hellende daken. De 'nieuwe Markt' krijgt een loopstrook rondom met bomen, bankjes en sfeerverlichting. De bestrating van de randen sluit aan op de winkelstraten (gebakken klinkers). In midden van het plein staan geen obstakels ten opzichte van het parkeren en is een functionele ruimte bekleed met een hoogwaardig materiaal zoals graniet.



*Impressie nieuwe woningbouw aan de Markt
beeld: LSL architecten*



Voorgesteld profiel "nieuwe" Markt



Referenties Kerkplein

5.1.2 Het Kerkplein

Het Kerkplein wordt gekenmerkt door stevige gebouwen rondom, minimaal 4 lagen hoog. Bij herontwikkeling is het belangrijk dat de specifieke eigenheid van de gebouwen behouden blijft (kerk en gemeentehuis). CC De Kei en de winkelpanden aan de markt zijn verplicht en voegen geen specifieke kwaliteit toe. Mocht er gekozen worden om CC De Kei te slopen en een nieuw gebouw daar te herbouwen, dan kan er gekozen worden voor een redelijk stevig volume. Hier wordt voorgesteld om een gebouw met een stevige kap toe te passen om zich los te maken van de bestaande bouw langs de markt en zich meer te conformeren aan wat Kempisch is. De recent ontwikkelde gebouwen aan de Brinck (de Dorpsbron) zouden een goede referentie kunnen zijn. De inrichting van het plein is hoogwaardig met gebakken materialen met accenten van natuursteen. Het zitmeubilair is robuust /opvallend en de verlichting is rustiek en sluit goed aan bij de sfeer van het cultuurplein.



Referenties Schoolstraat, Kerkstraat, de Brinck, horecaboulevard en De Lend

5.1.3 De Schoolstraat

Voor de Schoolstraat is het individuele karakter van de panden van belang. We kiezen bij voorkeur voor een kleinere korrel dan de huidige grote korrel. Niet-functionele achterkanten moeten bij toekomstige ontwikkelingen voorkomen worden en waar mogelijk gerepareerd tot voorkant. Dit betreft met name de panden vanaf de Wilhelminalaan aan de zijde van de Rabobank. De panden hebben en krijgen daken met dakpannen en traditioneel metselwerk. Voor de Schoolstraat is het aan banden leggen van reclame-uitingen nodig; denk hierbij aan het verbieden van afplakken van grote raampartijen aan de straatzijde. Het profiel van de straat kan ingericht worden als de Lensheuvel, waarbij uitgegaan wordt van menging van snel en langzaam verkeer en meer ruimte voor de voetganger, verblijf en groen. De materialen zijn hoogwaardig, gebakken materiaal en accenten van natuursteen met rustieke verlichting.

5.1.4 De Kerkstraat en de Brinck

De grootte van de panden in de Kerkstraat is klein. Dit beeld moet worden behouden, dus één bouwlaag met een kap. Voor de Brinck ligt dat iets anders. Hier staan panden van 2 tot 4 lagen met een kap waarin gewoond wordt. Een passende maat voor de Brinck. Dit beeld is goed en kan behouden worden. Voor de inrichting is het advies dicht bij het bestaande te blijven met gebakken klinkers, accenten van natuursteen en lindenbomen. De verlichting kan aansluiten bij de verlichting op het Kerkplein, in de Schoolstraat en de Wilhelminalaan en krijgt dus een rustieke uitstraling.

5.1.5 De Horecaboulevard

De individuele panden in het lint kunnen een eigen beeld behouden, maar worden wel in samenhang gezien. Baksteen en daken bepalen hier het beeld. De te ontwikkelen terrassen worden in nauwe samenhang ontwikkeld. Niet om ze allemaal het zelfde te maken, maar om ze goed op elkaar af te stemmen. Voor de Horecaboulevard is een goede afstemming van reclame-uitingen, vlaggen, vlammen et cetera van belang. Voor de inrichting van het openbaar gebied kan ook hier de Lensheuvel als voorbeeld gelden. De straat wordt ingericht met hoogwaardige materialen, gebakken klinkers en accenten van natuursteen. Met bij voorkeur lindebomen in de straat en rustieke verlichting.

5.1.6 De Lend

Dit betreft het deel van De Lend achter de huidige winkelpanden. Het gebied wordt nu voornamelijk gekenmerkt als parkeerstraat en als laad- en loszone maar is tevens één van de toegangsstraten van het centrum. Hier wordt, om van de achterkantsituatie een voorkanttemaken een kwaliteitsverbetering voorgesteld, door een nieuwe plint in de vorm van woningbouw en de verbetering van de parkeermogelijkheden. De nieuwe bebouwing bestaat uit 3 lagen met een plat dak, aansluitend op andere appartementen. De straat wordt ingericht met hoogwaardige materialen, gebakken klinkers en "centrum" meubilair. Daarnaast wordt er groen toegevoegd in de vorm van bomen.

6 SAMENVATTING

In een interactief planproces met inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden, winkeliers, ondernemers, adviseurs en overige belanghebbenden is de centrumvisie van 2014 uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een nieuw centrumplan waarbij integraal is gekeken naar de functies wonen, detailhandel, maatschappelijk en horeca binnen de stedenbouwkundige- en verkeerskundige context van Reusel als Kempisch dorp.

Het centrumplan is vanuit een zestal deelgebieden uitgewerkt. Dit betreft de 'nieuwe Markt', het Kerkplein, de Schoolstraat, de Kerkstraat en de Brinck, de Horecaboulevard en De Lend. Al deze deelgebieden zijn op basis van de kwaliteiten, knel- en verbeterpunten in beeld gebracht en opnieuw ontworpen. Dit in relatie tot de omgeving om loop- en verbindingroutes te optimaliseren.

Het nieuwe hart voor Reusel is gebaseerd op een thematische keuze van boodschappenplein aan de Markt en evenementenplein aan het Kerkplein. Door de afwaardering van de Wilhelminalaan is het mogelijk om de 'nieuwe Markt' over de Wilhelminalaan te leggen waardoor de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt verbonden met de noordzijde. Met voldoende aantrekkingskracht aan de zuidzijde ontstaat een dynamisch plein met winkels en branches die zich kunnen versterken en verder tot ontwikkeling kunnen komen.

Het Kerkplein wordt een verblijfsgebied met passende maatschappelijke-, culturele- en commerciële functies. De nieuwe groene inrichting moet bijdragen aan een plezierige omgeving waar het mogelijk is om met regelmaat evenementen of activiteiten te organiseren.

De Schoolstraat, voor perifere detailhandel, de food- en fashion square aan de Brinck en de Kerkstraat worden door middel van goede en veilige oversteekplaatsen en de herinrichting van het openbaar gebied met elkaar verbonden. In overleg met de winkeliers en inwoners worden de diverse planonderdelen verder uitgewerkt.

Voor de uitwerking van het centrumplan zijn in dit document programmatische en kwalitatieve uitgangspunten vastgelegd zodat deelontwikkelingen kunnen worden getoetst op de integraliteit van een nieuw hart voor Reusel. De ontwikkeling en realisatie van de zuidzijde van de Wilhelminalaan en aansluitend de Markt loopt vooruit op de overige aanpassingen in het centrum. Begin 2021 mag worden aangenomen dat de Markt en aanpalende bebouwing gereed is.





Centrumplan "Nieuw hart voor Reusel"

