

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Centrumplan Reusel
Datum B&W Besluit:	13 november 2018
Vergaderdatum:	18 december 2018
Registratienr.:	
Opsteller:	Maarten School
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

Voorstel

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie 'Uitvoering centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018 vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018.
3. Kennis te nemen van het projectplan 'Voorbereiding uitvoering Centrumplan' d.d. 7 november 2018.

Inleiding

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Reusel 'Terug naar de kern' vastgesteld. De centrumvisie is een vlekkenplan waarin aan verschillende gebieden in het centrum van Reusel functies worden toegekend die bij toekomstige ontwikkelingen gewenst zijn. De uitwerking is vastgelegd in het document 'Nieuw hart voor Reusel' van 5 september 2017 (Centrumplan). Dit document is inclusief financiële kaders op 17 oktober 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van het Centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' is een en ander verder uitgewerkt. Dit is vervolgens vastgelegd in het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018.

De uitwerking hiervan is in nauwe samenwerking met stakeholders en specialisten op het gebied van verkeer, retail en stedenbouw tot stand gekomen. In een interactief proces zijn eveneens winkeliers, ondernemers en inwoners betrokken. Parallel hieraan zijn de financiële consequenties doorgerekend en verwerkt in een actualisering van de grondexploitatie 'Uitvoering centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018.

Tot slot is het projectplan 'Voorbereiding uitvoering Centrumplan' d.d. 7 november 2018 geschreven om bij vaststelling van bijgaande grondexploitatie het vervolgtraject op te starten voor de uitvoering van het centrumplan.

Beoogd doel

Het doel van dit voorstel is om de uitvoering te starten van het centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' Hierdoor ontstaat een nieuw hart voor Reusel dat in functionele zin voldoet aan de eisen van een efficiënt en plezierig boodschappencentrum. Een hart dat gezellig en kwalitatief is ingericht om te verblijven en eenvoudig is te bereiken per auto, fiets of openbaar vervoer met voldoende parkeervoorzieningen.

Argumenten

1.1 De totale kosten en opbrengsten van het centrumplan zijn in beeld gebracht.

Ook de financiële consequenties van de aanpassingen in het centrum van Reusel zijn doorgerekend. In de grondexploitatie (zie bijlage 1; grondexploitatie 'Uitvoering Centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018 zijn kosten en opbrengsten over een periode van 10 jaar (2018 t/m 2027) uitgezet. Op basis van de vernoemde uitgangspunten in dit document zijn de kosten uiteindelijk berekend op eindwaarde in 2027 en op netto contante waarde per 1 januari 2018.

2.1 Het (winkel)centrum van Reusel is onaantrekkelijk, moeilijk te bereiken en heeft veel leegstand.

De Markt, Schoolstraat en in mindere mate de Kerkstraat zijn verouderd en onaantrekkelijk om te winkelen. Op de Markt is al jaren sprake van leegstand en vormt de Wilhelminalaan een barrière tussen de Markt en de zuidzijde van de Wilhelminalaan. Daarnaast is de relatie tussen de winkels aan de Markt, Schoolstraat en Kerkstraat/Brinck(Dorpsbron) slecht en zijn trekkers in het centrum niet goed gehuisvest. Dit weerhoudt de bezoeker aan Reusel ervan om te winkelen of te verblijven in het



centrum van Reusel (zie bijlage 2; 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018).

2.2 Het Kerkplein wordt een aantrekkelijk plein om te verblijven en te genieten van evenementen.

Het Kerkplein wordt opnieuw ingericht als cultuur- en evenementenplein. Door een herinrichting van het plein wordt het plezierig verblijven.

2.3 De Wilhelminalaan wordt afgewaardeerd.

Door de afwaardering van de Wilhelminalaan wordt de barrière tussen de Markt en zuidzijde van de Wilhelminalaan opgeheven. Klein verkeer kan het centrum van Reusel eenvoudig bereiken. Groot verkeer (of vrachtverkeer) wordt ontmoedigd om door het centrum van Reusel te rijden en kiest voor alternatieve mogelijkheden. Deze alternatieve routes worden nog (deels) voorzien. Ook ter plaatse van de horecagelegenheden wordt de Wilhelminalaan afgewaardeerd waardoor een boulevardachtige sfeer ontstaat.

2.4 In het centrum van Reusel wordt wonen toegevoegd.

Het centrum wordt met de toevoeging van woningbouw aantrekkelijker en gezelliger. Met een goede mix van koop- en huurwoningen in het goedkope-, middeldure- en dure segment (ook levensloop en zorg) wordt ook invulling gegeven aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Reusel-De Mierden.

2.5 Het openbaar gebied in het centrum van Reusel krijgt een aangename sfeer.

Het openbaar gebied wordt heringericht. De 'nieuwe' Markt wordt effectief en functioneel vormgegeven als parkeerterrein met voldoende ruimte ten dienste van winkels/horeca en ten behoeve van voetgangers en terrassen. Ook de weekmarkt wordt gefaciliteerd op de 'nieuwe' Markt. Het Kerkplein wordt opnieuw ingericht met de benodigde voorzieningen ten behoeve van evenementen. Ten slotte wordt aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan een park aangelegd tussen de woongebouwen en bestaande woningen.

3.1 Het projectplan past binnen eerder vastgesteld beleid.

Het projectplan (zie bijlage 3; projectplan 'Voorbereiding uitvoering Centrumplan' d.d. 7 november 2018) is gebaseerd op vastgesteld beleid. Daarnaast zijn de overige beleidsdocumenten in het plan van aanpak benoemd waaraan het centrumplan dient te voldoen.

Consequenties

Geen

Financiën

1.1 Grondexploitatie.

In de grondexploitatie 'Uitvoering Centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018 (bijlage 1) vindt u een overzicht van de kosten en opbrengsten om het centrumplan te realiseren. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet over een periode van 10 jaar (2018 t/m 2027) en berekend op eindwaarde in 2027 en netto contante waarde per 1 januari 2018. De eindwaarde is vastgesteld op -/- € 2.251.355,00 en netto contante waarde op -/- € 1.846.896,00. Een geactualiseerde grondexploitatie wordt jaarlijks inclusief toelichting opnieuw ter vaststelling aan u aangeboden.

1.2 Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is reeds een voorziening opgenomen. Dit dient nu te worden aangepast.

In verband met de eerdere vaststelling van de grex "Hart van Reusel" is een contante waarde van -/- € 1.680.370,00 als voorziening opgenomen. De voorziening wordt nu aangepast aan het verschil in contante waarde tussen de huidige en de vorige grex. Derhalve wordt de voorziening met -/- €166.526,00 opgehoogd. Dit wordt gedaan bij de jaarrekening ten laste van het jaarrekeningresultaat.

1.3 Toerekenbare kosten voor infrastructurele werken worden nog gecorrigeerd in de grondexploitatie.

In de grondexploitatie is reeds een correctie toegepast op toerekenbare kosten voor infrastructurele werken. Dit dient nader te worden gespecificeerd. In de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie zal dit worden verwerkt.

Samen Doen

Er zijn vele betrokken partijen en belanghebbenden. De betrokken partijen zijn de winkeliersvereniging, ondernemersvereniging, WSZ, Stibex, horecavereniging, marktcooplui etc.. Bij de belanghebbenden moet gedacht worden aan omwonenden, adviescommissie WZW, KBO Reusel en ondernemers. Hoe de communicatie en betrokkenheid vorm gegeven gaat worden maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van dit plan. Hiervoor wordt een totaal omvattend communicatieplan opgesteld.

Met de stakeholders en specialisten is een analyse gemaakt van het centrum van Reusel. Met elkaar zijn de kwaliteiten van het huidige centrum benoemd, maar ook de verbeterpunten zijn geïnventariseerd. Op basis hiervan is het Centrumplan uitgewerkt. Gedurende het planproces is de bevolking van de gemeente Reusel-De Mierden gekend in de voorgenomen plannen. Er is een informatieavond met een inloop langs thematische marktkramen georganiseerd. Reacties en conclusies zijn beoordeeld en meegenomen in de uitwerking.

Vervolg

Binnen dit proces zijn er verschillende beslismomenten voor de gemeenteraad en het college. Tussen de beslismomenten wordt verdere uitvoering gegeven aan de uitwerking van de verschillende onderdelen.

1. Actualisering grondexploitatie

De grondexploitatie zal jaarlijks worden geactualiseerd. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. Wijziging bestemmingsplan (indien noodzakelijk)

De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Als een bestemmingsplanwijziging nodig is, dan wordt dit op een nader vast te stellen tijdstip aan de gemeenteraad voor vaststelling aangeboden. Een en ander is afhankelijk van de snelheid waarmee de partners hun studies afronden waaruit blijkt of een bestemmingsplanwijziging wel of niet nodig is.

3. Omgevingsvergunningen

Op verschillende momenten worden omgevingsvergunningen aangevraagd en verleend. Het college verleent deze.

Bijlagen

Bijlage 1: Grondexploitatie 'Uitvoering Centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018.

Bijlage 2: 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018.

Bijlage 3: Projectplan 'Vorbereiding uitvoering Centrumplan' d.d. 7 november 2018.

het college van burgemeester en wethouders,

T. Thijs
secretaris (wnd.)

J. Eugster
burgemeester (wnd.)

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	13 november 2018
Onderwerp:	Centrumplan Reusel
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018

Besluit

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie 'Uitvoering centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018 vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018.
3. Kennis te nemen van het projectplan 'Vorbereiding uitvoering Centrumplan' d.d. 7 november 2018.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

J.C.M. van Berkel

J. Eugster