

Projectplan “uitvoering Centrumplan Reusel”



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1. Positionering	3
1.2. Stand van zaken	3
1.3. Doelstelling	3
1.4. Beoogd resultaat.....	3
1.5. Plangrenzen, bestemmingsplanwijziging en planning	4
2. Werkwijze	6
2.1. Proces.....	6
2.2. Projectomgeving	7
2.3. Mijlpalen en beslismomenten	8
3. Financiën, risico's en communicatie	9
3.1. Financiën	9
3.2. Communicatie.....	9
3.3. Risico's.....	9
Bijlage 1: 'Nieuw hart voor Reusel' uitwerking Centrumplan naar schetsontwerp d.d. 7 november 2018	10
Bijlage 2: Uitvoering Centrumplan Reusel; grondexploitatie d.d. 7 november 2018	11

1. Inleiding

1.1. Positionering

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.

1.2. Stand van zaken

Met het Centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' zijn de uitgangspunten bekend voor het opstarten van de realisatiefase. Inclusief onderliggende financiële kaders en het plan van aanpak van 5 september 2017 is de vervolgfase gestart voor de realisatiefase gestart van het Centrumplan.

In het plan van aanpak 'Uitwerking centrumvisie Reusel' d.d. 13 maart 2017 is ook het onderzoek opgenomen voor de huisvesting en het programma van Cultureel Centrum De Kei in Reusel. Op 11 juni 2017 is op basis van het document 'Ruimtelijk- en functioneel onderzoek locatie CC De Kei' d.d. 17 mei 2017 de locatie voor de nieuwe Multi Functionele Accommodatie (MFA) vastgesteld. Hierin is de keuze gemaakt voor óf de begane grond (en deels verdieping) van het gemeentehuis óf op de huidige locatie van CC De Kei. Vervolgens is in het coalitieprogramma de voorkeur opgenomen voor de huidige locatie van CC De Kei.

De uitwerking van het Centrumplan heeft plaats gevonden in driewerkgroepen: de werkgroep Retail en Economie, de werkgroep Verkeer en inrichting openbare ruimte en de werkgroep Cultuur, Maatschappelijk, Evenementen en Wonen. Deze werkgroepen hebben de resultaten gepresenteerd in de klankbordgroep waarin een brede vertegenwoordiging uit de gemeente zitting heeft gehad zoals (horeca)ondernemers, winkeliers, inwoners van Reusel, belangengroepen zoals het gehandicaptenplatform en de dorpsraad en partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling, realisatie en beheer van gebouwen zoals Woningstichting De Zaligheden en Stibex.

De uitwerking van het Centrumplan is nu vastgelegd in het document 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar Schetsontwerp d.d. 7 november 2018. Dit document wordt op 13 november aangeboden aan het college van burgemeester & wethouders ter vaststelling. Vervolgens wordt het collegebesluit ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

1.3. Doelstelling

Vaststellen van een projectplan 'Voorbereiding uitvoering Centrumplan Reusel' voor de uitwerking van het Centrumplan op basis van de voorliggende documenten inclusief onderliggende grondexploitatie 'Uitvoering Centrumplan Reusel' d.d. 7 november 2018.

1.4. Beoogd resultaat

De (beoogde)functies van winkelen, wonen en zorg worden in het Centrumplan in samenhang met elkaar gerealiseerd. Daarbij wordt het openbaar gebied integraal ingericht waarbij wordt uitgegaan van een efficiënte verkeersafwikkeling, voldoende parkeergelegenheid en een aantrekkelijk verblijfgebied. Met de realisatie van het Centrumplan wordt ook rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van de nieuwe Multi Functionele Accommodatie aan het Kerkplein vóór 2023.

Wonen

Volgens de woonvisie 2018 - 2013 is er in Reusel grote behoefte aan sociale huurwoningen. Uit woononderzoek blijkt ook dat er naast vraag naar sociale huur en koop ook vraag is naar duurdere huur of koopappartementen voor senioren.

Woningstichting De Zaligheden (WSZ) is gestart met de bouw van 25 sociale huurwoningen op de hoek van de Korenbocht en Wilhelminalaan. Oplevering staat gepland voor juli 2019.

Naast de locatie van het woongebouw van WSZ moeten vrije sector koop- en/of huurappartementen gerealiseerd worden door derden met parkeren in de parkeergarage onder het woongebouw. Op de locatie van het voormalige gemeentehuis en op de verdieping van de St Jozef school zijn koop- en of huurappartementen gepland met parkeren op maaiveld. In totaal betreft het circa 30-35 wooneenheden.

Om de kwaliteit van De Lend aan de noordzijde van de Markt te verbeteren is in het Centrumplan een woningbouwontwikkeling opgenomen van circa 8-10 wooneenheden in de koop- en of huursector. Deze ontwikkeling is mogelijk indien het metrage aan winkelvolume aan de zijde van De Lend afneemt.

Cultureel en Maatschappelijk

Het bestaande cultureel centrum De Kei is verouderd. Vóór 2023 wordt een nieuwe Multi Functionele Accommodatie gerealiseerd aan het kerkplein. Conform het Centrumplan worden ook andere activiteiten en evenementen zoveel als mogelijk gepland op het Kerkplein.

Het braak liggende terrein ten zuiden van de Wilhelminalaan wordt bebouwd. WSZ is inmiddels gestart en in het kader van de centrumplanontwikkelingen is hier een supermarkt met woningen voorzien. Dit betekent onder andere dat ook de Winterfeesten naar een andere locatie moeten. Bij een herinrichting van het Kerkplein wordt hier (indien mogelijk) rekening mee gehouden.

Winkelen en horeca

Het kernwinkelgebied wordt versterkt door een publiekstrekker aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan te realiseren onder het nieuw te ontwikkelen woongebouw en kwaliteit toe te voegen aan het verblijfsgebied. Door ook aan de noordzijde van de Markt een tweede publiekstrekker te vestigen wordt ook deze zijde van de Markt aantrekkelijk als winkelgebied en ontstaat traffic over de 'nieuwe' Markt naar de Schoolstraat, Kerkstraat en de Brinck. De uitbreiding van winkelvolume aan de zuidzijde wordt deels gecompenseerd door inperking van volume aan de noordzijde van de Markt.

In aansluiting op het bovenstaande zijn in het Centrumplan winkels opgenomen in de plint van de St Jozefschool en ter plaatse van de voormalige Blokker-vestiging (noordoostzijde Markt) om wandvorming aan de Markt te realiseren.

Naast het vaste aanbod aan winkels heeft Reusel ook de regionale weekmarkt waar zowel vanuit de regio als vanuit België veel aanloop voor is. De weekmarkt wordt opnieuw opgesteld op de huidige locatie aan de noordzijde van de Markt.

Tot slot is er op meerdere locaties (dag)horeca mogelijk aan zowel de Markt als het Kerkplein. Ruimte voor terrassen wordt hierop afgestemd.

Openbare ruimte

Binnen de openbare ruimte worden vier onderdelen onderscheiden:

- ontsluiting kernwinkelgebied;
- parkeren;
- groen;
- en het creëren van een pleinfunctie met de Markt.

De verkeersafwikkeling en kwaliteit van de openbare ruimte is omschreven in het document 'Nieuw hart voor Reusel' uitwerking Centrumplan naar schetsontwerp d.d. 7 november 2018. Voor een deel worden de kosten voor de aanleg en verbetering verantwoord vanuit andere (te genereren) budgetten. Dit is in de grondexploitatie d.d. 7 november 2018 behorende bij het Centrumplan toegelicht.

De afwaardering (omvorming) van de Wilhelminalaan is essentieel voor het functioneren van de 'nieuwe' Markt en het centrum van Reusel. Met de provincie vindt intensief overleg plaats over de overdracht en onderliggende uitgangspunten. Naar verwachting wordt de Wilhelminalaan begin 2019 geleverd.

Tot slot zijn we met het platform gehandicapt in overleg om de warenmarkt zonder obstakels aan te leggen. Ook de andere delen van het Centrumplan worden door het platform beoordeeld.

1.5. Plangrenzen, bestemmingsplanwijziging en planning

De plangrenzen van het Centrumplan zijn vastgelegd in de 'Uitwerking centrumvisie Reusel'. Dat geldt eveneens voor het kernwinkelgebied.

De ontwikkelingen en realisatie van opstallen aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan (m.u.v. het appartementengebouw De Ark van WSZ) is gepland vanaf 2020 tot 2022. Aansluitend vindt realisatie plaats aan de noordzijde van de Markt omdat de winkeliers dan gelegenheid hebben gehad om zich, indien gewenst, te verplaatsen. De aanpassing van de infrastructuur en het openbaar gebied sluit aan op bovenstaande ontwikkelingen. De herinrichting van de toegangswegen naar het centrum en centrumlocaties worden later opgepakt en zijn voornamelijk binnen een tijdsbestek van 10 jaar opgenomen in de financiële planning.

2. Werkwijze

2.1. Proces

Vorbereiding

De programmatische en financiële uitgangspunten (grondexploitatie) worden uitgewerkt overeenkomstig het Centrumplan en de grondexploitatie. Hierover vindt overleg plaats met gebruikers, eigenaren en belanghebbenden in het centrum van Reusel. De grondexploitatie van het Centrumplan wordt vervolgens jaarlijks geactualiseerd.

De inrichting van de 'nieuwe' Markt, en de daaraan verbonden afwaardering Wilhelminalaan is meegenomen in het Centrumplan. Alvorens dit kan worden uitgevoerd moet de Wilhelminalaan zijn overgedragen aan de gemeente Reusel- De Mierden. Er is inmiddels goedkeuring van de gemeenteraad.

Wonen en Zorg

De sociale huurwoningen in woongebouw De Ark van WSZ worden momenteel gebouwd. Oplevering is voorzien juli 2019

De vrije sector (zorg)woningen in de koop- en huursector (inclusief parkeergarage) boven de publiekstrekker aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan en op de hoek van de Wilhelminalaan en Groeneweg worden voor rekening en risico van een nog te selecteren ontwikkelaar/aannemer gerealiseerd. Het architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsniveau is opgenomen in het document 'Nieuw hart voor Reusel' uitwerking Centrumplan naar schetsontwerp d.d. 7 november 2018.

Voor de resterende locaties in het Centrumplan wordt in programmatische zin aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het Centrumplan en voorliggende beleidsdocumenten zoals de woonvisie.

Output;

- Benoemen van wensen en eisen gemeente, gebruikers, eigenaren en belanghebbenden;
- Inpassing van wensen en eisen in bestaande setting binnen de voorliggende beleidskaders en wettelijke kaders;
- Aanbestedingsprocedure opstarten;
- Uitwerking van contracten met daarin opgenomen, financiële uitgangspunten, functionele invullingen en beeld en kwaliteit;
- Planning van ontwikkeling en uitvoering.

Winkelen en horeca

Bestaande winkels buiten het centrum kunnen worden verplaatst naar een locatie aan de 'nieuwe' Markt en ook nieuwe winkels kunnen zich hier vestigen. Dit in samenhang met het bestaande aanbod aan de Markt en Schoolstraat, Kerkstraat en de Brinck. Uitgangspunt hierbij is het Centrumplan. Dit huisvestingsplan wordt uitgewerkt met winkeliers uit Reusel en in samenspraak met de metropool regio Eindhoven en de retail-board. Het winkelvolume aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt voor rekening en risico van een nog te selecteren ontwikkelaar/aannemer gerealiseerd. Het architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsniveau is opgenomen in het Centrumplan.

Output;

- Benoemen van wensen en eisen gemeente, gebruikers, eigenaren en belanghebbenden;
- Inpassing van wensen en eisen in bestaande setting binnen de voorliggende beleidskaders en wettelijke kaders;
- Aanbestedingsprocedure;
- Uitwerking van contracten met daarin opgenomen, financiële uitgangspunten, functionele invullingen en beeld en kwaliteit;
- Planning van ontwikkeling en uitvoering.

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting daarvan. Op basis van het Centrumplan en de financiële kaders (grondexploitatie) wordt het inrichtingsplan uitgewerkt door een civieltechnisch bureau alvorens te worden aanbesteedt.

Zoals in de financiële kaders is toegelicht is de herinrichting van sommige plandelen essentieel voor het Centrumplan. Overige plandelen kunnen te zijner tijd meegenomen worden in de reguliere onderhouds- en/of herinrichtingstrajecten waar separaat budget voor wordt aangevraagd.

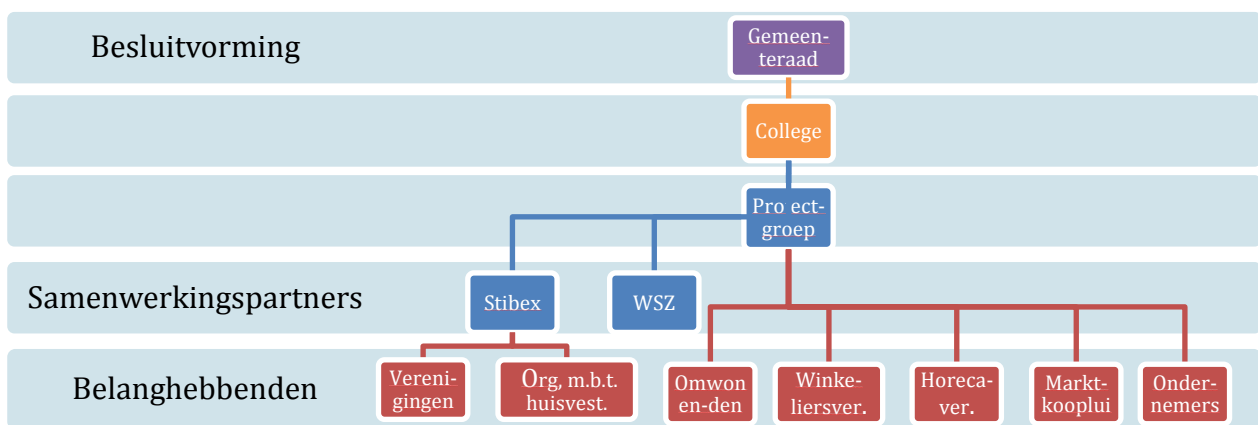
Output;

- Benoemen van wensen en eisen gemeente, gebruikers, eigenaren en belanghebbenden;
- Inpassing van wensen en eisen in bestaande setting binnen de voorliggende beleidskaders en wettelijke kaders;
- Uitwerking van het inrichtingsplan met daarin opgenomen functionele invullingen, volumestudies en beeld en kwaliteit;
- Planologische toets en eventuele aanpassing;
- Analyse verkeerssituatie en uitgangspunten verkeersafwikkeling en parkeren;
- Integrale beoordeling verkeer, groen en water met financiële afstemming;
- Risicoanalyse;
- Toelichting op de stukken;
- Planning van ontwikkeling en uitvoering.

2.2. Projectomgeving

De projectomgeving bestaat uit verschillende niveaus waarop partijen worden betrokken. Dit betreft samenwerkingspartners en overige belanghebbenden die een directe rol hebben in het Centrumplan. Daarnaast is er een interne projectgroep waarin de vereiste disciplines zijn vertegenwoordigd om het plan te toetsen op kwaliteit en onderliggende beleidsnotities. In onderstaande figuur is een en ander ook nog aangeduid.

Met alle belanghebbenden worden nog een enkele bijeenkomsten georganiseerd om te toetsen of de verdere uitwerking van het Centrumplan past binnen de vastgestelde kaders van het Centrumplan en overeenkomstig (eventueel nader vast te stellen) verwachtingen. Aan deze bijeenkomsten nemen drie externe adviseurs deel namelijk een stedenbouwkundige, een retailadviseur en verkeersdeskundige. Ook worden informatiemomenten ingepland voor bewoners om kennis te nemen van de ontwikkelingen met betrekking tot het centrum van Reusel. Invulling hiervan krijgt nog een nadere uitwerking.



De externe samenwerkingspartners en belanghebbenden zijn:

- Winkeliersvereniging
- Winkeliers Schoolstraat
- OVBRM
- Supermarkten
- Stibex
- Woningstichting De Zaligheden
- Horeca Wilhelminalaan
- Bewoners centrum Reusel (Via informatieavond(en))
- Dorpsraad
- Warenmarkt en vrijetijdsondernemers
- Makelaarsplatform
- Platform gehandicapten

In het interne projectteam zijn vertegenwoordigd:

- Projectleiding; tijdsbesteding 12 uur per week.
- Volkshuisvesting; tijdsbesteding circa 1 uur per week
- Juridische zaken; tijdsbesteding circa 2 uur per week
- Bestemmingsplannen stedelijk gebied; tijdsbesteding circa 2 uur per week

- Economische zaken; tijdsbesteding circa 2 uur per week
- Verkeer/inrichting openbaar gebied; tijdsbesteding circa 4 uur per week
- Welzijn; tijdsbesteding circa 2 uur per week
- Communicatie; tijdsbesteding circa 1 uur per week
- Financiën/planeconomie; tijdsbesteding circa 1 uur per week.

2.3. Mijlpalen en beslismomenten

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. Vaststellen inrichtingsplan openbare ruimte Centrumplan inclusief grondexploitatie

Op basis van het Centrumplan wordt het schetsontwerp van de openbare ruimte inclusief projectplan vastgesteld door het college van B&W. Dit wordt ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad. De grondexploitatie wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

13 november 2018:	college van B&W
04 december 2018:	commissie ruimte
18 december 2018:	gemeenteraad

2. Contractvorming ontwikkeling zuidzijde Wilhelminalaan

Na vaststelling van het programma voor de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt een selectieprocedure opgestart voor de ontwikkeling en realisatie van de opstallen. Naar verwachting kan de uitvraag het 1^e kwartaal van 2019 worden verzonden aan marktpartijen. Besluitvorming eind 2^e kwartaal 2019.

Juni 2019:	college van B&W
------------	-----------------

3. Vaststellen programma van eisen MFA De Kei inclusief investering

Op basis van het programma van eisen moet de investeringsaanvraag worden vastgesteld voor de 'nieuwe' MFA De Kei. Besluitvorming eind 2^e kwartaal 2019.

Mei 2019:	college van B&W
Juni 2019:	commissie ruimte
Juni 2019:	gemeenteraad

4. Contractvorming ontwikkeling noordzijde Markt

Met eigenaren, huurders en bewoners vindt overleg plaats over de (her)ontwikkeling van de noordzijde van de Markt. Uitgangspunt is partijen te faciliteren in de ontwikkeling en realisatie. Besluitvorming eind 4^e kwartaal 2019.

December 2019:	college van B&W
----------------	-----------------

5. Wijziging bestemmingsplan

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.

6. Omgevingsvergunningen

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

3. Financiën, risico's en communicatie

3.1. Financiën

Vorbereidings- en plankosten

Voor de verdere uitwerking van dit plan is bij de vaststelling van de grondexploitatie budget beschikbaar gesteld. Dit is opgenomen onder de post plankosten.

Subsidies

Voor sommige kosten zijn mogelijk subsidies te behalen, bijvoorbeeld voor bouw- en inrichtingskosten voor het inrichten van de openbare ruimte. In financiële kaders behorende bij het Centrumplan is hier al aandacht aan gegeven. Dit wordt bij de uitwerking nu verder meegenomen.

3.2. Communicatie

Interne communicatie

Interne communicatie vindt plaats via de projectgroep die periodiek bijeen komt. Communicatie tussen de projectgroep en de portefeuillehouder vindt plaats tijdens het portefeuillehouders-overleg. De gemeenteraad wordt periodiek op de hoogte gesteld van de voortgang van het proces.

Externe communicatie

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, gehandicaptenplatform, 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.

3.3. Risico's

Financieel

De uitwerking van het plan kent meerdere financiële risico's. Op delen binnen het plangebied rusten boekwaardes. Vastgoedeigenaren hebben posities in het plangebied die mogelijk uitgekocht moeten worden. Met de inrichting van de openbare ruimte is een aanzienlijke investering gemoeid.

Maatschappelijk

Het uiteindelijke resultaat van dit project heeft een grote maatschappelijke impact. Het heeft invloed op de mensen die in de buurt wonen, de winkeliers in het hart van Reusel en ondernemers uit de directe omgeving. Veel inwoners zullen gebruik gaan maken van de nieuw te realiseren voorzieningen. De balans tussen het algemeen belang en persoonlijke belangen is een belangrijk aandachtspunt bij de uitvoering van het plan. Denk hierbij aan veranderingen in de woonomgeving en veranderingen in de verkeersstromen.

Bestemmingsplan

Het zal op basis van het Centrumplan niet mogelijk zijn om plaatsing en verplaatsing van alle functies binnen het huidige bestemmingsplan in te passen. Bij wijziging van het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met een bestemmingsplanprocedure van circa 1 jaar. Dit is zonder een eventuele beroepsprocedure. Dergelijke procedures kunnen de planvorming aanzienlijk vertragen.

Delen van het plan die binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, worden na overeenstemming met betrokken partijen direct opgepakt. Hiervoor volstaat dan naar alle waarschijnlijkheid de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Planning

Een groot deel van de planning in dit traject is afhankelijk van de inbreng van derden, te weten samenwerkingspartners, betrokkenen en belanghebbenden. Hierin schuilt het risico dat de planning opgeschoven wordt als het niet mogelijk blijkt om deze input op tijd te verkrijgen.

**Bijlage 1: 'Nieuw hart voor Reusel' Uitwerking Centrumplan naar
Schetsontwerp d.d. 7 november 2018**

Bijlage 2: Uitvoering Centrumplan Reusel; grondexploitatie d.d. 7 november 2018