BKP Centrum Reusel

Beeldkwaliteitsplan voor de Markt (noordzijde, zuidzijde) en De Kei (onderdeel van de Uitwerking Centrumvisie)

De Kei

PROJECTDATA

Projectnaam	BKP Centrum Reusel
Locatie	Reusel
Opdrachtgever	Gemeente Reusel-de Mierden
Opgesteld door	Bosch Slabbers landschapsarchitecten Wijnand Bouw Rachel Backbier Antonis Athanasiou
Datum	Juli 2021; versie 1
Projectnummer	bs-T 17-36

Bosch Slabbers

Gemeente Reusel-De Mierden
samen in beweging

INHOUDSOPGAVE

1. BKP Markt noordzijde **7**
1.1 Inleiding 9
1.2 Bestaande situatie 11
1.3 Mogelijke tijdelijk situatie 13
1.4 Toekomstige situatie 15
1.5 Uitwerking voor marktzijde 17
1.6 Uitwerking voor de lendzijde 19
1.7 Uitwerking voor de keizijde 21

2. BKP Markt zuidzijde **23**
2.1 Introductie 25
2.2 Context 27
2.3 Visie op het gebied 33
2.4 Uitwerking 35

3. BKP De Kei **41**
3.1 Inleiding 43
3.2 Ontstaan en bestaande situatie 45
3.3 Toekomstige situatie 47
3.3.1 A Hoofdaspecten 47
3.3.2 B Deelaspecten 48
3.3.3 C Detailaspecten 48

HEMA

1. BKP Markt noordzijde

Voorlopig Ontwerp fase 2 Juli 2021

1. BKP Markt noordzijde

1.1 INLEIDING

Reusel staat aan de vooravond van een belangrijke versterking voor het centrumgebied. De kern van deze versterking is het maken van een centraal plein midden in het voorzieningenhart van Reusel. Met de komst van een full service supermarkt aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan, het downgraden van de doorgaande provinciale weg en het aanleggen van een nieuwe Markt ontstaat er een nieuw levend hart in Reusel. Het succes van de nieuwe markt is afhankelijk van verschillende componenten:

- De kwaliteit van de openbare ruimte, de markt als comfortabele plek om je auto te parkeren en waar je veilig en gezellig rondom kan lopen;
- De kwaliteit van de nieuw te bouwen supermarkt en de herontwikkeling van de bestaande Sint Jozefschool;
- De kwaliteit van de bestaande bebouwing.

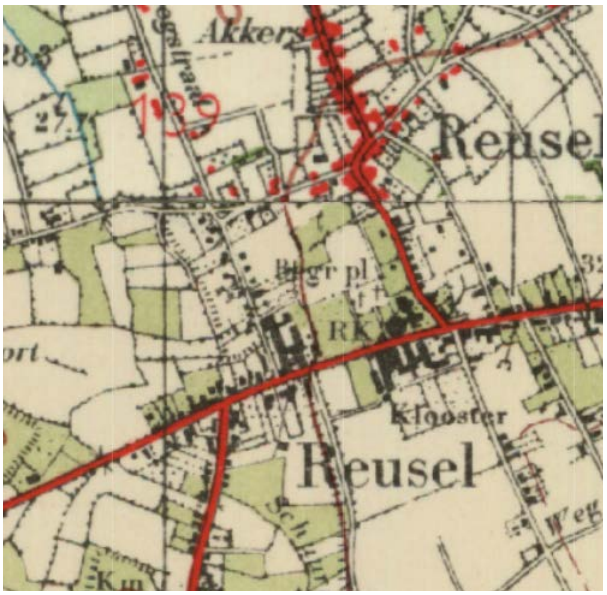
De eerste en tweede component worden beschreven in een “Nieuw hart voor Reusel” uitwerking centrumplan naar schetsontwerp. Deze zullen niet nader uitgewerkt worden in deze notitie.

De derde component is tot op heden onderbelicht en wordt thans ondervangen binnen het bestaande welstandsbeleid. In dit beleid valt het centrumgebied in bijzonder gebied. Voor het noordelijk deel van de bestaande bebouwing aan het plein ligt er een relatie met de ontwikkeling aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan. Om de gewenste kwaliteiten voor de panden aan de noordzijde van de markt beter te duiden is een kwaliteitsdocument nodig die duiding geeft aan de gewenst ruimtelijke kwaliteit op deze plek. Hiervoor is deze compacte beeldkwaliteitsnotitie opgesteld. Het gaat hier specifiek om het oostelijke deel van de noordgevel.

Huidige situatie De Lend

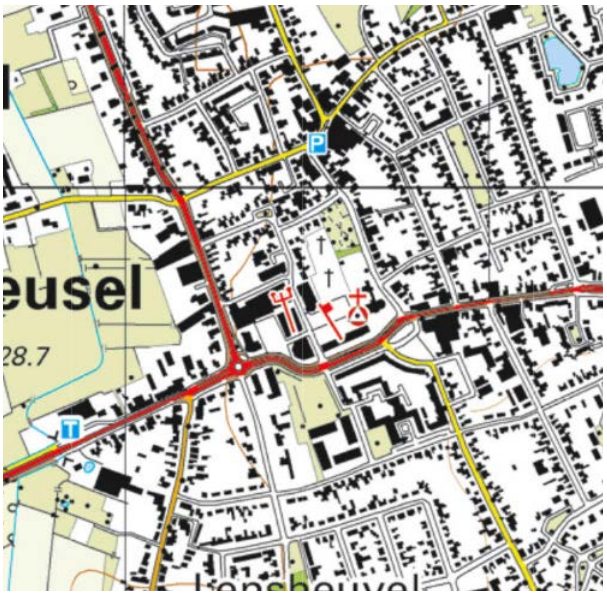
Luchtfoto uit 1982

1910



1952

1981



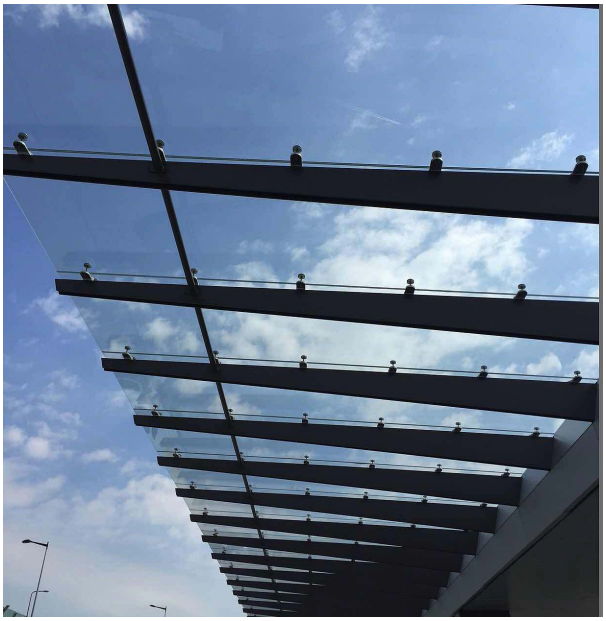
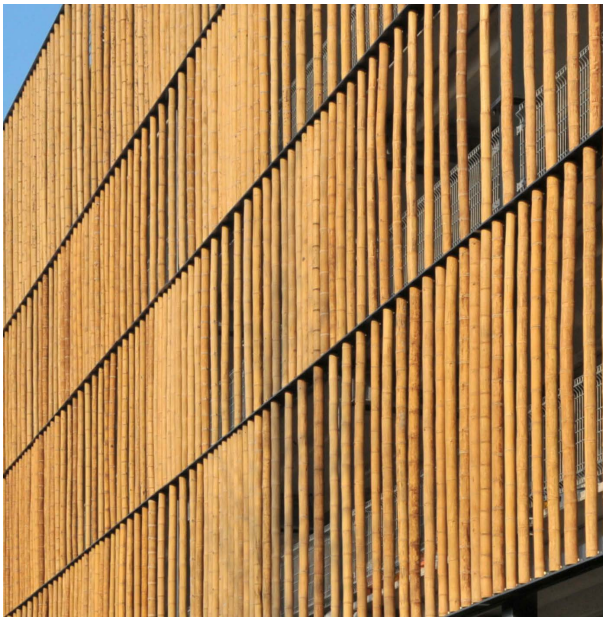
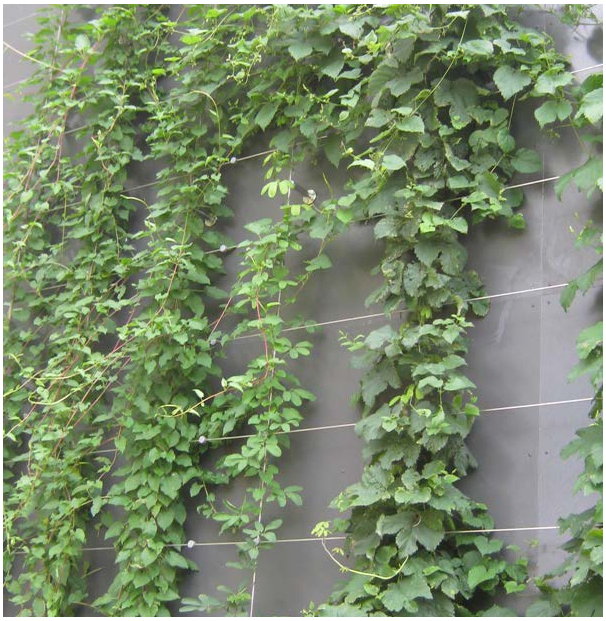
2015

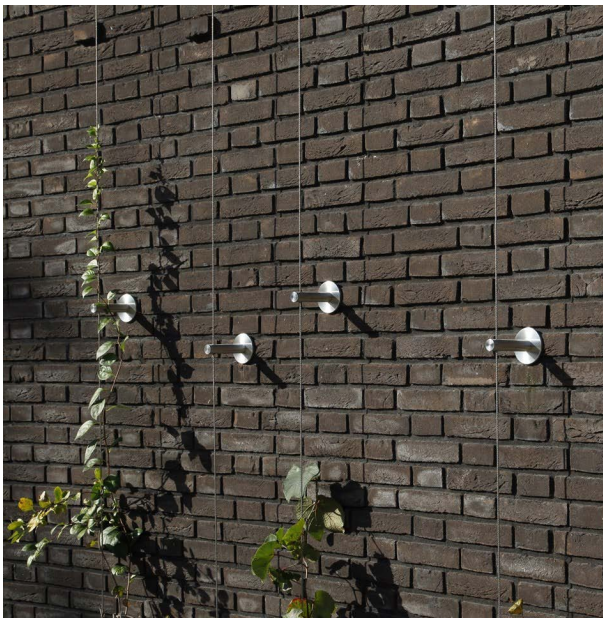
1.2 BESTAANDE SITUATIE

De noordkant van de markt is de zijde van de markt die het eerste gerealiseerd is. Op de kaarten van begin jaren 80 verschijnen er 3 kloeke massa's op deze plek. De gebouwen staan op royale afstand van de doorgaande weg, zodat er tussen de weg en de nieuwe gebouwen voldoende ruimte was voor parkeren, markt en groen inrichting. Pas later is de Wilhelminalaan naar het zuiden verlegd en is met de realisatie van de oostelijke bebouwing en het pand van het Torentje de markt in haar huidige context ontstaan. De later gerealiseerde bebouwing aan de oost- en westzijde van de markt schuift als het ware voor de bebouwing aan de noordzijde langs. Zodoende is hier ook ruimtelijk afbakening van het plein, de gevels zijn uniform langs de hele Markt (ook de straatnaam). Door de jaren heen zijn de losse panden in de plint aan elkaar vast gemaakt om meer functionaliteit op de begane grond te kunnen faciliteren.

De massa van de gebouwen is kloek, 3 lagen hoog met plat dak. In de uitstaling een sobere (tegen het armoedige aan) hoofdvorm. De opbouw kent een duidelijke plint met winkels, een stevige luifel die divers is een overgangsgedeelte tussen wand en plint, en twee lagen met woningen. De gevels zijn bekleed met gele baksteen en kent geen daklijst (scherp gesneden). De openingen zijn functioneel en zijn in een vast ritme aangebracht. De ramen (en kozijnen) zijn diepliggend en het metselwerk spreekt vooral. Het meest westelijk gelegen gebouw heeft transformatie ondergaan en heeft nieuwe kozijnen, een stevige dakrand, etc gekregen. Daarmee onderscheidt dit pand zich enigszins van de rest van de panden.

Aan de zijde van de Lend is de bevoorrading van de panden voorzien. Dit is in de loop van de tijd echt uitgegroeid tot een achteraf gebied, een echt bevoorradingstraatje. Terwijl er ook gewoond wordt aan deze straat. In de oude situatie is te zien dat deze straat meer aangehaakt was op de ruimte van de markt door stegen die een verbinding vormde tussen de Lend en de Markt.



Voorbeelden van gevelbekleding en van een glazen luifel

1.3 MOGELIJKE TIJDELIJKE SITUATIE

Met verhuizing van de supermarkt naar de zuidzijde komt de locatie van de bestaande supermarkt vrij. Voor de achterblijvende locatie kan er een periode liggen tussen de realisatie van de gewenste toekomstige ontwikkeling, zie de volgende hoofdstukken, en verhuizing. Om deze periode op een kwalitatief hoogwaardige manier te overbruggen worden er kwaliteitseisen gesteld aan de achterblijvende locatie. Hoofdzaak is dat er een goed verzorgd gebied achterblijft en dat de huidige sleetheid van het gebied een upgrade krijgt.

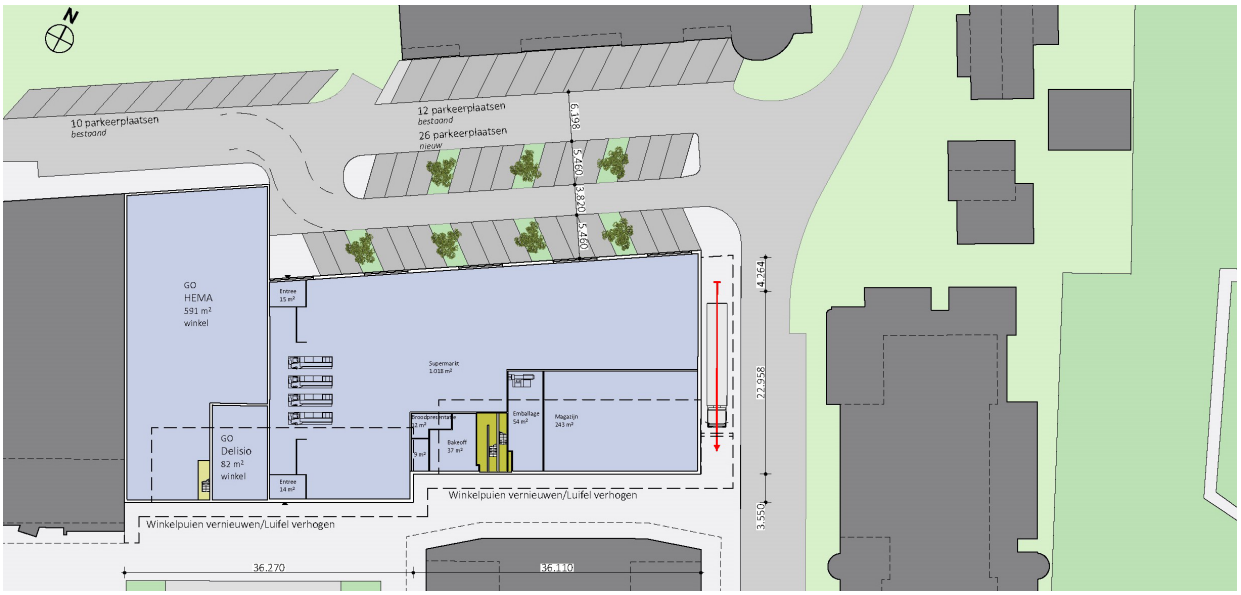
Aan de marktzijde:

- Het vervangen van de bestaande luifel om meer rust, licht en eenheid aan te brengen rondom de markt. Eenheid in breedte (maximaal 2 meter) en van transparant materiaal (glas). Het een en ander is afhankelijk van de medewerking van aanpalende panden.
- Winkelplint aan de Markt: minimaal 75% is open gevel, etage, representatie van de winkel en maximaal 25% is gesloten), karakter van de plint zo doorgaand mogelijk. Het is verboden ramen af te plakken met reclame of met hoge stellingen de transparantie van de gevel te beperken.
- Bovenliggende opstallen: afplakken van de ramen (bv voor reclame doeleinden) is verboden.
- Gele gevelsteen handhaven en behouden, wel schoonmaken om de oorspronkelijke kleur te laten spreken.
- De reclame uitingen moeten sober en doeltreffend zijn. Deze worden niet boven de plint (dus bv boven op de luifel) geplaatst. Verder zijn reclame-uitingen in de gevel alleen toegestaan in de pui, bij voorkeur boven de deur.
- Airco en andere voorzieningen worden uit het beeld bevestigd (bijvoorbeeld op het dak).

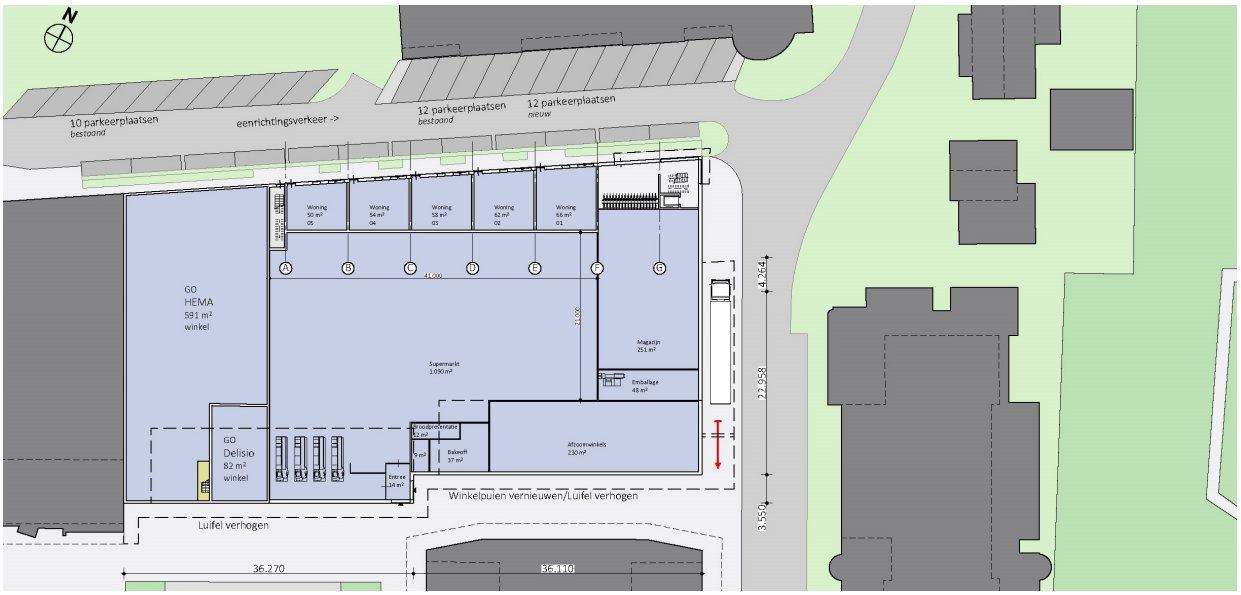
Aan de Keizijde en de Lendzijde:

- In de tijdelijke situatie is het verstandig om het laden en lossen reeds te verplaatsen naar de zijde van de Kei, conform de gewenste eindsituatie. Dan kan de nieuwe gebruiker meteen anticiperen op die laad en losplek. Tevens biedt dat de mogelijkheid om de Lend te verfraaien.
- De huidige blinde gevels ogen sleets, gevelreinigen zodat de oorspronkelijke gele kleur weer kan spreken.
- Voor de muren een toevoeging aanbrengen die meer verticale ritmiek in de gevel brengt, die kant een raster zijn met beplanting of een framework met (houten) panelen.
- Langs de gevel aan de keizijde een geveltuin aanbrengen om de overgang naar het groene achterliggend gebied te begeleiden.
- Huidige schuttingen op het dak vervangen voor een robuuste, bouwkundige oplossing in harmonie met de aan te brengen toevoeging aan de gevels.

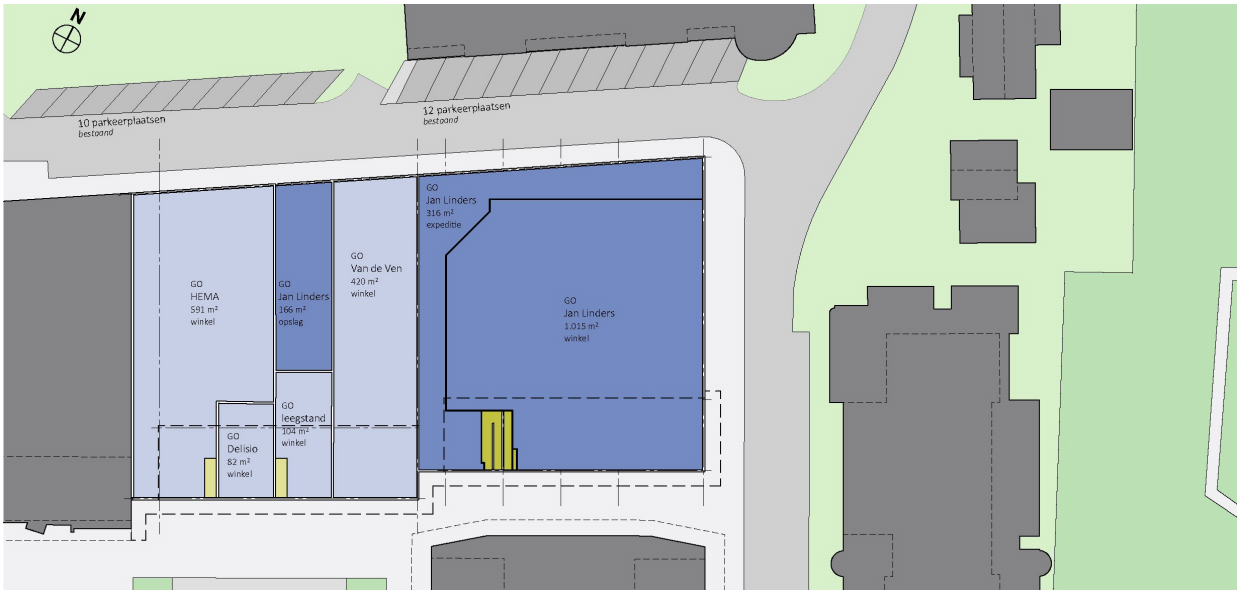
variant 1



variant 2



variant 3
Variantenstudie



Huidige situatie (2020)

1.4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de huidige situatie is er een supermarkt in het meest oostelijke deel gevestigd. Het is onderdeel van de afspraken dat er in dit pand een goede winkelfunctie blijft om de alzijdigheid van de markt (zowel een sterke noordzijde als zuidzijde) te realiseren. Dit kan op verschillende wijze vormgegeven worden en daarvoor zijn ook diverse ruimtelijke varianten gemaakt. Belangrijk aspect hierbij is een de verbetering van de uitstraling aan de zijde van de Kei en aan de Lendzijde.

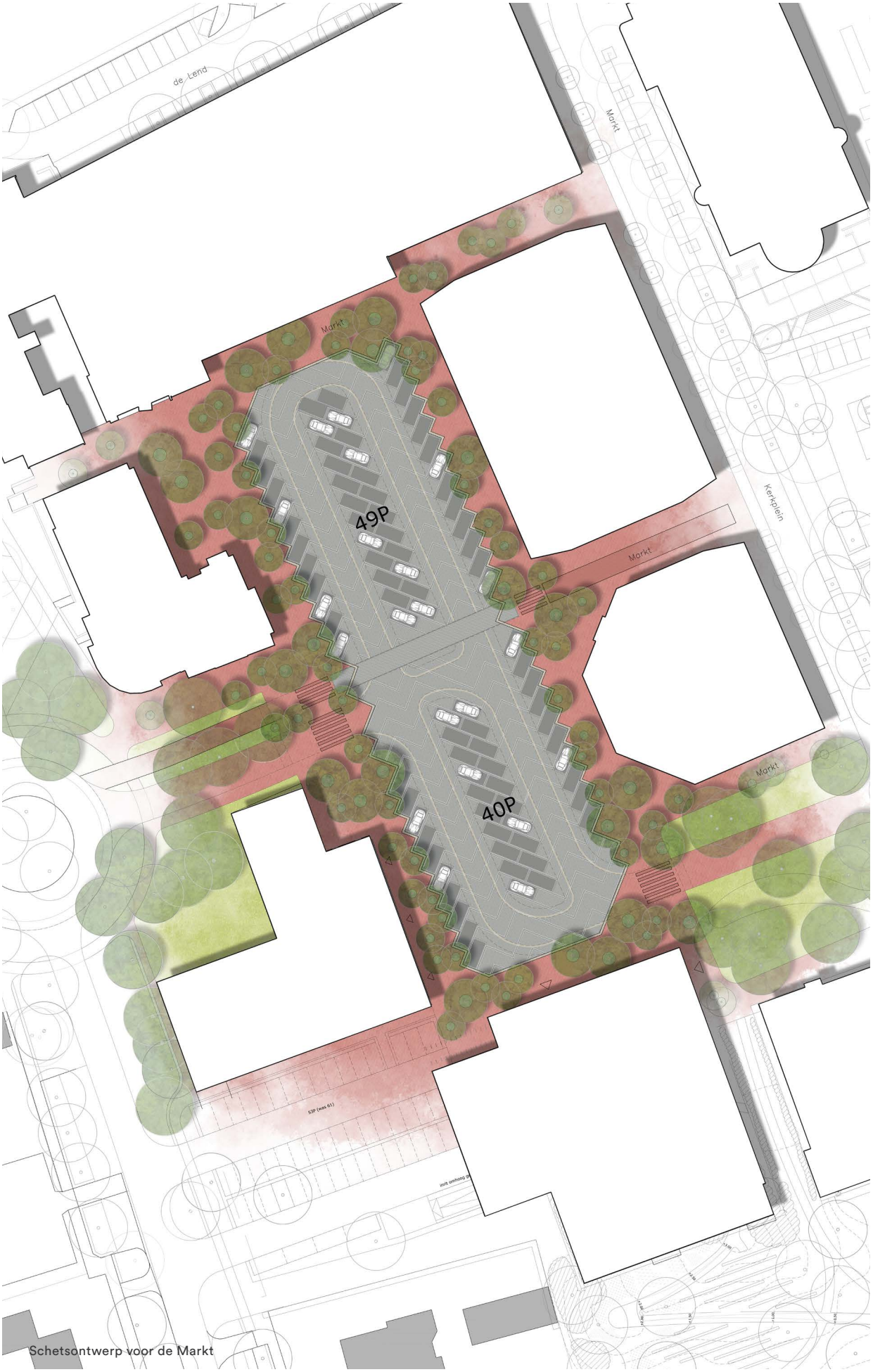
In deze notitie zal gebruik gemaakt worden van de indeling die in het huidige welstandsbeleid ook gebruikt wordt.

A hoofdaspecten
Plaatsing / situering
- Massavorm
- Gevelopbouw
- Materiaal (hoofdvlakken)
- Kleur (hoofdvlakken)

B deelaspecten
Compositie massaonderdelen
- Gevelindeling
- Vormgeving gevelelementen

C detailaspecten
Materialen (onderdelen)
- Kleuren (onderdelen)
- Detaillering (onderdelen)

Belangrijkste aandachtspunten voor de beeldkwaliteit zijn onderdeel in drie zijden van het plangebied, de marktzijde, de keizijde en de lendzijde.



Schetsontwerp voor de Markt

1.5 UITWERKING VOOR DE MARKTZIJDE

De plaatsing van de gebouwen zal hetzelfde blijven. Wat hierbij essentieel is dat de levende kant van de gebouwen, daar waar het gebeurd, zich richt op de markt. Dit geldt voor de onderbouw, de plint, alsmede voor de bovenbouw de woningen. Concreet:

- Winkelplint aan de Markt: minimaal 75% is open gevel, etage, representatie van de winkel en maximaal 25% is gesloten), karakter van de plint zo doorgaand mogelijk. Het is verboden ramen af te plakken met reclame of met hoge stellingen de transparantie van de gevel te beperken. Het is dus nadrukkelijk de bedoeling dat bij een supermarkt het entreegedeelte met kassa's zich keert naar de markt. Winkelwagens of andere facilitaire zaken die nodig zijn voor de winkelfunctie dienen inpandig opgelost te worden.
- Het laten vervallen van de luifel heeft ruimtelijk gezien de voorkeur. Om daarmee de rondgang in het openbaar gebied rondom het plein in eenheid en verblijfskarakter te versterken. Versterken van de doorgaand karakter van de plint door de luifel eenduidig vorm te geven. Eenheid in breedte (maximaal 2 meter) en van transparant materiaal (glas). Additioneel is het toegestaan om in de luifel integraal lichtpunten op te nemen die de gevel en de straat onder de luifel aanlichten, deze wel in eenheid over de volle lengte ontwikkelen.
- Wonen: minimaal 50% van het raamoppervlakte is woonfunctie (keuken of woonkamer). Indien verdieping functies als kantoren heeft, een open structuur nastreven (bv geen stellingen of kasten voor de ramen). Afplakken van de ramen (bv voor reclame doeleinden) is verboden.
- Gele gevelsteen handhaven en behouden, alsmede de diepliggende openingen waardoor het metselwerk spreekt. Idem voor de daklijst. Houd het pand zo dicht mogelijk bij zijn oorspronkelijke stijl.
- De reclame uitingen moeten sober en doeltreffend zijn. Deze worden niet boven de plint (dus bv boven op de luifel geplaatst) en worden bij voorkeur op de voorzijde van de luifel bevestigd. Indien bij vervanging van de luifel gekozen wordt voor een glazen luifel, mag deze ingetogen aan de onderzijde van de luifel bevestigd worden (zie luifel aan de oostzijde van de markt). Verder zijn reclame-uitingen in de gevel alleen toegestaan in de pui, bij voorkeur boven de deur.
- Airco en andere voorzieningen worden uit het beeld bevestigd (bijvoorbeeld op het dak), zeker niet op de luifel in het zicht vanaf het plein.
- Voor uitstallingen wordt gelden de volgende regels:
  - Doorloop minimaal 1,5 meter breed.
  - Geen dubbele uitstallingen (dat wil zeggen geen twee stroken met uitstallingen).
  - Uitstallingen tegen gevels maximaal 1,8 meter hoog en tot 1,0 meter breed
  - Uitstallingen niet tegen gevels maximaal 1,0 meter hoog.
  - Maximaal twee uitstallingen.

Variant 1 woningen aan de Lend

Variant 2 achterzijde Lend met winkelruimte

Variant 3 woningen aan de Lend

Marktzijde

1.6 UITWERKING VOOR DE LENDZIJDE

De Lendzijde is de achterzijde van de panden en van de functies die zich bevinden in de panden. De wens is gezien het gemengde karakter van de Lend hier meer een representatieve kant van te maken, zonder dat daarbij de winkels zich afkeren van de Markt. Hierbij kan aan ingrepen meer op stedenbouwkundig niveau gedacht worden, bijvoorbeeld door het inbrengen van woningen aan de zijde van de Lend (zie ook de centrumvisie). Andere middelen zijn het verkleinen van het winkelpand en extra parkeerruimte in de openbare ruimte creëren. Hiermee wordt ook een nieuwe gevel ingebracht.

- De verbouw of aanbouw zal in de lijn en harmonie van het hoofdgebouw moeten geschieden. Dus in de stijlkenmerken, kleur en uitstraling van bestaande bebouwing. Dus een strakke, minimalistische stijl opgetrokken in gele baksteen.
- Mocht er gekozen worden voor een rij met woningen voor de winkels langs, dus een nieuwe functie die geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van het totaal pand, dan kan men hier van afwijken en een eigen stijl kiezen die harmonieert met de woonomgeving. De gele baksteen is ook hierin dominant in het straatbeeld.
- De gevel wordt met verticale delen of puien opgedeeld in kleinere delen, om de lange lengte uit de gevel te halen. De verticale geleding kan ook vormgegeven worden met groene delen in de gevel op te nemen.
- De te openen delen zijn transparant en laten iets van de functionaliteit van het pand zien.
- Alle gevelopeningen met glas dragen bij aan de levendigheid van de Lend, afplakken in welke vorm dan ook is verboden.
- Reclame-uitingen zijn verboden op dit deel van het pand in welke vorm dan ook.
- Airco en andere voorzieningen (containers, opslag, etc) worden uit het beeld bevestigd of inpandig opgelost.
- In het openbaar gebied worden zoveel mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd in combinatie met bomenrijen.

Variant 1 woningen aan de Lend

Variant 2 achterzijde Lend met winkelruimte

Variant 3 woningen aan de Lend

1.7 UITWERKING VOOR DE KEIZIJDE

De Keizijde is thans voor het grootste deel een blinde gevel over de volle lengte, alleen op de kop bij de Markt is een gevelopening, een entree voor de supermarkt. In de toekomst is hier, om ook een transformatie in de Lend mogelijk te maken, bevoorrading voorzien.

- De hoek bij de Markt blijft vrij van bevoorrading en blijft in de Lend (langs het Kerkplein) een aantrekkelijke hoek als entree of zichthoek van de winkelruimte (is een entree icm bevoorrading wel wenselijk?).
- De bevoorrading begint royaal uit deze hoek, minimaal 10 meter.
- De bevoorrading wordt overkapt met een royale luifel de qua vormgeving, uitstraling, materiaal en kleur ingetogen is en passend bij het pand. Indien er een luifel aan de Marktzijde is, dan zal deze qua uitstraling hieraan gelijk zijn. De onderzijde van de luifel krijgt een verlichting om te voorkomen dat het gebied onder de luifels donker wordt.
- De luifel krijgt een groen dak (goed voor biodiversiteit, zicht vanuit aanpalend pand en de kei).
- De te openen delen in de gevel worden robuust vormgegeven in harmonie met het pand, qua kleur ingetogen en harmoniërend met de gele baksteen.
- In de buitenruimte worden geen voorziening aangebracht om het laden en lossen op niveau te kunnen laten plaatsvinden (dockshelters, verhoogde perrons, etc).
- Airco en andere voorzieningen (containers, opslag, etc) worden uit het beeld bevestigd of inpandig opgelost.

2. BKP Markt zuidzijde

Voorlopig Ontwerp fase 2 Juli 2021

2. BKP Markt zuidzijde

2.1 INTRODUCTIE

In de centrumvisie Reusel werden nieuwe bebouwingsmogelijkheden aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan voorzien. Tevens vormt een plein haaks op en over de Wilhelminalaan een verbinding tussen de gebouwen aan de bestaande markt en de nieuwe bebouwing aan de zuidzijde.

De visie voorziet op deze plek in de functies:

- Wonen in twee gebouwen op de kop van het nieuwe plein;
- Wonen ter hoogte van de Markt op de hoek Wilhelminalaan/Groeneweg in relatie met de bestaande Sint Jozefschool;
- Een supermarkt met woningen erboven op de kop van het plein;
- Winkels in de voormalige Sint Jozefschool en naast de supermarkt.

Het plangebied (van dit beeldkwaliteitsplan) ligt tussen de Wilhelminalaan, de Korenbocht, de Groeneweg en de bebouwing aan de Marialaan. Dit gebied is nu een open en groen gebied en er staan twee gebouwen, de Sint Jozefschool en het oude gemeentehuis (inmiddels gesloopt). Vooral de Sint Jozefschool is historisch gezien interessant en daarmee een behoudwaardig pand. Het gebouw laat nog iets zien van het cluster van katholieke gebouwen dat hier ooit gestaan heeft. Naast de bebouwingsmogelijkheden die de centrumvisie genereert wordt ook voorgesteld om de Wilhelminalaan minder in te richten als verkeersader en op te nemen in een nieuw pleinontwerp. Hiermee wordt geanticipeerd op afwaardering van de Wilhelminalaan.

Plangebied

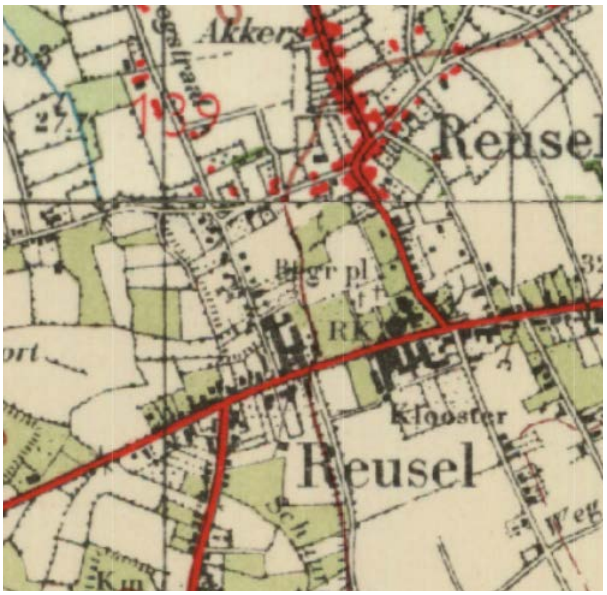
Bestemmingsplan; 1 en 2 wonen, 3 maatschappelijk, 4 groen met wijzigingsaanduiding

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

St. Cornelius en R.K. Kerk
bron: http://www.erfgoedgeowiki.nl

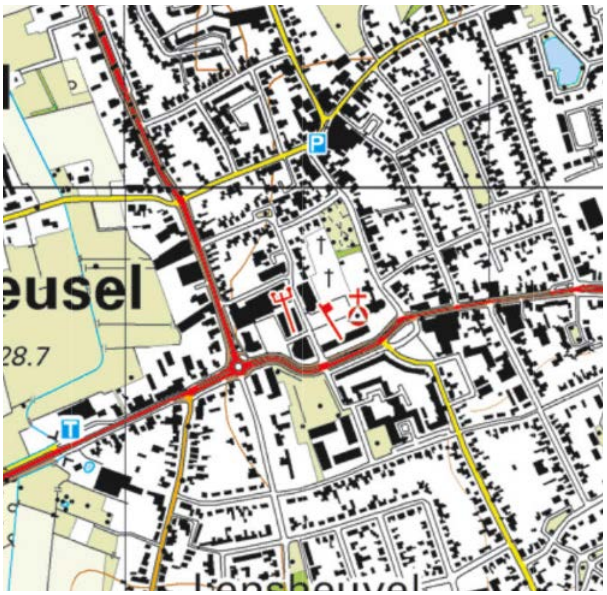
R.K. kostschool St. Cornelius
bron: http://home.kpn.nl

1910



1952

1981



2015

Het Reuselse fraterklooster in 1980
Bron: https://www.bd.nl/

2.2 CONTEXT

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 en de Lensheuvel als bebouwingsconcentraties herkenbaar. Deze bebouwingsconcentraties waren met elkaar verbonden door karrensporen, zandwegen of paden. Later is het netwerk van wegen en paden geïntensiveerd, zo ontstonden de Schoolstraat, de Kerkstraat en de Wilhelminalaan.

Op de kaart van 1910 hiernaast is goed te zien dat de bebouwing langs de Schoolstraat en langs de Wilhelminalaan begint op te komen. Zeker de Wilhelminalaan is een doorgaande route waar rond 1900 een kloostercomplex is gesticht. Ook is op de kaart van 1900 te zien dat er op de hoek met de Lensheuvel een sigarenfabriek gebouwd is. 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.

In de jaren ’50 is de Groeneweg en zijn omgeving gebouwd. Dit gebied is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht vanwege de unieke groene kwaliteit, de bijzonder gave wederopbouw architectuur en het samenhangende beeld.

Op de kaart van 1981 is voor het eerst de nieuwe centrum bebouwing van Reusel zichtbaar. In het midden tussen de historische gehuchten wordt “in de wei” een nieuw centrum gebouwd. Op de kaart van 1981 is alleen de noordelijke rand gerealiseerd.

Omstreeks 2004 zijn ook de oost- en westzijde van de markt en de markt zelf gerealiseerd. Het gemeentehuis en Cultureel Centrum De Kei vormen nu de oostelijke begrenzing van het centrum. Hierbij is ook goed te zien dat de Wilhelminalaan verlegd is richting het zuiden, waarmee de historisch logische routing langs de kerk is komen te vervallen.

Langs het huidige gemeentehuis

Winkelpanden uit de jaren ‘80

Horecapand ‘t Torentje en het oude gemeentehuis

Het centrum is gebouwd volgens de toen heersende bouwstijl en kent ook een veelheid aan architectuur stijlen:

- Het gemeentehuis is qua vormgeving antroposofisch, met knikkende lijnen en een getrapte hoogteopbouw. Het kleurgebruik is expressief (warmere kleuren in het pallet geel, oranje, rood);
- De winkelpanden met appartementen erboven ogen vrij sober en standaard. De gebouwen hebben platte daken en een donkere, gedekte kleurstelling (grijs, zwart). De gebouwen hebben een accent met als oplossing voor de buitenruimte een soort stellage dat ogenschijnlijk los voor de gebouwen geplaatst is.
- De winkelpanden uit de jaren ‘80 zijn ook sober (tegen het pover aan) en in een zakelijke stijl gebouwd. Ze hebben platte daken en grote gevelopeningen met raampartijen. De kleurstelling van de gevels is geel. Het plint heeft een brede luifel.
- Het winkel-/horecapand op de hoek van de Schoolstraat en de Wilhelminalaan heeft een alzijdig karakter. Het gebouw heeft daken en een torentje op hoek, met terrassen. Op de verdieping wordt gewoond. De kleurstelling is ook sober en gedekt (grijs, zwart);
- De Sint Jozefschool is een historisch pand uit 1932. Dit pand wordt gekenmerkt door grote rode kappen, een bijzonder beeld aan de gevel en een rode bakstenengevel.

Sint Jozefschool

Recente herinrichting van de Lensheuvel

Reusel is een dorp met vele sferen, een dorp dat door de jaren heen is ontwikkeld en gegroeid. Die verschillende sferen lopen qua tijdsbeeld sterk uit één. De Brinck en de Lensheuvel kennen een uitermate historisch karakter. Beide zijn recentelijk heringericht en stralen dit historische karakter ook uit. De Kerkstraat is een relatief oude historische lijn en laat zich zo ook lezen in de huidige situatie, veel groen van het bestaande park en de pastorietuin, de Lindelaan en de gebakken klinkers versterken dat beeld. Ook de individuele pandjes, ook al zijn deze niet alle historisch, dragen bij aan dat beeld. De Schoolstraat heeft weer een heel ander karakter, maar straalt ook nog een zekere mate van historie uit. De Groeneweg als beschermd dorpsgezicht neem hier weer een hele eigen positie in en laat een kwalitatief hoogwaardig en contextueel beeld zien. De interventie van de jaren 1981 tot 2004 geven een veel moderner en ook een meer obligaat beeld.

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.

De samenhangende kwaliteit zal voor een groot deel gemaakt worden door de inrichting van het openbaar gebied. Hiermee kan bij uitstek de Kempische en dorpse kwaliteit van Reusel een plek krijgen. Het Kempische karakter wordt in sterke mate gevormd door groen, groene profielen met bomen en hagen, door ontspannen profielen die ingericht zijn voor verblijf, die een zekere fijnmazigheid kennen, door duurzame materialen, natuursteen en gebakken materiaal. In de bebouwing zijn het vooral natuurlijke materialen (baksteen, gebakken pannen, hout, natuursteen accenten) en daken (hellende dakvormen).

Een andere belangrijke referentie voor het gebied vormt het voormalige kloostercomplex dat op deze plek gestaan heeft en waar de St. Jozefschool nog een overblijfsel van is. De kloostersfeer- en architectuur kan op deze plek een waardevolle aanvulling vormen op het totaal pallet van sfeerbeelden voor het centrum van Reusel.

De statige laan van platanen langs de Groene weg zijn een bijzondere kwaliteit

2.3 VISIE OP HET GEBIED

Hoofduitgangspunten voor het BKP Wilhelminalaan Zuid

- Reusel is een dorp van vele sferen. In het BKP wordt gezocht naar een rustig en evenwichtig beeld dat zo contextueel mogelijk is, in de visie wordt gekozen aan te sluiten bij het karakter en de sereniteit van de Groeneweg. (Zie de foto van de Groeneweg hieronder)
- Reusel (incl. Wilhelminalaan Zuid) is onderdeel van de Kempen, dus met de nieuwe ontwikkeling wordt contextueel ontwikkeld, bouwen in de Kempische traditie. Hiermee wordt ook de schaal van de ingreep gedefinieerd en wordt dorpsheid nagestreefd.

Naast deze hoofduitgangspunten biedt de locatie een aantal sterke handvatten voor de ontwikkeling van de beeldvorming op deze plek:

1. Zoveel als mogelijk behouden van groene kwaliteit van de plek;

2. De nieuwbouw koppelen aan het vertellen van een verhaal over het verleden, het voormalig kloostercomplex. In de architectuur kan het kloosterverleden doorechoën.

3. De gebouwen hebben een levendige plint aan de centrum- en Wilhelminazijde. Het voorkomen van een doodse (dichte) plinten;

4. Alzijdige gebouwen ontwikkelen die 360 graden oriëntatie krijgen, dus naar centrumplein en naar de aanpalende woonwijken. Geen achterkanten en geen galerijontsluitingen;

5. Behoud en inpassing van de bestaande Sint Jozefschool.

Fraterhuis aan de Groeneweg

2.4 UITWERKING

Doorzetten van het groen
Het park rondom de Kloostertuin wordt doorgetrokken tot aan de bebouwing langs de Wilhelminalaan. Dit wordt gedaan door patiowoningen aan de achterzijde van de supermarkt aan het park en het groen om De Ark te trekken. Het park loopt als het ware door tot de groene Wilhelminalaan. Langs de Korenbocht is ruimte om het groen ook door te zetten tot aan de Wilhelminalaan. Mede door de afwaardering en herprofilering van de Wilhelminalaan ontstaat er meer ruimte voor groen.

Alzijdige gebouwen
Alle gebouwen moeten een alzijdige uitstraling krijgen. Dit wordt door de compositie, richting en uitstraling van de gebouwen bepaald. Echter ook door enerzijds de plint en anderzijds door de bovenliggende volumes. De plint wordt verderop toegelicht.
De gebouwen hebben gelijkwaardige gevels en aan alle vier de zijden wordt gewoond. De ontsluiting van de woongebouwen zal via een centrale opgang geschieden (geen galerij-ontsluiting).

De compositie van de woongebouwen is alzijdig en laat zich lezen als één helder volume, met één duidelijke kap. De kap krijgt geen overstekken en is onderdeel van de hoofdvorm, geen aanvullende ornamentiek in de gevel op of aan het gebouw.
De hoofdrichting van de gebouwen wordt bepaald door de dakrichting, deze is in de langsrichting aan het plein (oostwest-gericht) en haaks op de Wilhelminastraat (noordzuid-gericht).

De gebouwen op de hoek zijn een samengevoegd ensemble. De bestaande Sint Jozefschool wordt opgenomen in dit ensemble. De Sint Jozefschool krijgt een (winkel)functie op de begane grond met entrees aan de Nieuwe Markt. Aan de andere zijde, langs de Groeneweg komt een nieuw woongebouw. Het niet woonprogramma wordt zoveel mogelijk op de begane grond gepositioneerd, zodat er een interactie met het openbaar gebied ontstaat. De kaprichting op dit gebouw ligt parallel aan de Sint Jozefschool. Ook deze gebouwen oriënteren zich alzijdig.

Sereniteit van de Groeneweg en de robuustheid van het Kloosterverleden
Dit BKP kent grote waarde toe aan de historie van de plek en aan de context van de plek. Qua architectuur wordt aangesloten op de Groeneweg, met een knipoog naar het “klooster”verleden, niet om te kopiëren, maar om te laten inspireren. Dit betekent voor de woongebouwen:

- Eerlijk en helder materiaal gebruik, geen kunststof.
- Gebouwen met daken, de dakhelling wordt in harmonie met de Sint Jozefschool bepaald en zijn minimaal 45 graden.
- De daken worden van leien of gebakken dakpannen.
- Gebouwen krijgen vier gelijkwaardige gevels, alzijdig oriëntatie van de gebouwen.
- Met ritmiek en repetitie in de gevel wordt een sterke eenheid van het gebouw benadrukt.

bruna
bruna boffer
2+1

- Hoofdzakelijk baksteen architectuur.
- Lichte kleurstelling (lichte beige en grijze tinten, gekeimde gevels zijn ook denkbaar).
- In het metselwerk geven sobere verfijningen en details (in metselrichting, -verband of randen) accent aan de gevel (brabants metselwerk).
- Sterke gevels met ondergeschikte openingen (de gevel wint het van de gaten).
- Bij gaten (bijv. ramen) dieper liggende openingen, dieper liggende neggen (minimaal 10 cm).
- Kozijnen en te openen delen zo rank mogelijk vormgeven.
- Buitenruimte in de massa oplossen, dus inpandige buitenruimtes.
- Geen aanvullende ornamentiek.
- Gebouwen op een zorgvuldige manier inpassen in het maaiveld, geen extra ringen om het gebouw (dus geen privé buitenruimte aan het gebouw), maar het gebouw inbedden in openbaar gebied.

Levendige plinten op de plekken waar het nodig is

In dit plan is alzijdigheid van groot belang. Deze ontwikkeling moet ruimtelijk iets bijdragen aan het centrumgevoel en levendige plinten zijn hierbij essentieel. Dit staat op gespannen voet met woongebouwen en met een functie als een supermarkt. In dit BKP worden de plinten die functioneel niet te openen zijn ook stedenbouwkundig “ingepakt”, zodat er geen dode plinten ontstaan.

Voor de ontwikkeling van de twee woongebouwenn en de onderbouw wordt in het basisconcept ongeveer 40 % van de plint ‘onder’ het park gebracht, aan de Kloostertuinzijde, hier zal een deel van de blinde gevel van de supermarkt liggen en een deel van de bergingen voor de woningen. Aan de zijde van het parkeerplein aan de Groeneweg wordt de entree van de supermarkt gelegd (op de hoek met het nieuwe plein). De overige gevel zal gebruikt worden voor reclame (zeer beperkt). De rest van deze gevel grenst aan achtertuinen. De gevel aan het nieuwe centrum plein krijgt veel aandacht. Hier wordt de entreepartij van de supermarkt en de kassa’s gepositioneerd. Op de oosthoek wordt een extra winkelruimte ingebracht om komende vanuit het oosten het centrumgevoel te versterken.

Het meest oostelijke woongebouw, op de hoek van de Wilhelminalaan en Korenbocht, staat met zijn gevel op het maaiveld. De entree van het gebouw komt aan de noordzijde te liggen, grenzend aan het plein. Tussen de twee woongebouwen komt een voetpad naar het park.

HEMA

Aan de pleinzijde van de Sint Jozefschool wordt de gevel op de begane grond opengewerkt en krijgt een openbare (winkel) functie. Aan de zijde van de Wilhelminalaan en Groeneweg komen de entrees te liggen voor de woningen. Aan de zijde van de Groeneweg liggen verdere functies zoals toegang tot laden en lossen voor de supermarkt en de parkeerplaats voor de supermarkt en woningen. Deze woningen krijgen een beperkte buitenruimte, zoals een balkon.

Openbaar gebied, reclame en uitstalling
De openbaarheid vormt het cement voor het centrum. Voor het hele centrumgebied wordt gestreefd naar een hoogwaardige, groene inrichting die als basis rode, gebakken klinkers heeft. In die klinkers worden accenten en plekken verbijzonderd door het toepassen van natuursteen. Het nieuwe plein wordt uitgevoerd met accenten van natuursteen en vormt zo een bijzonder mooi vloerkleed in de centrale huiskamer. Dit nieuwe plein wordt omzoomd door bomen. In de lijst wordt ook de verlichting voor het plein opgenomen. Het park wordt ingericht met glooiende grasvelden, boomgroepen en een mooi vormgegeven pad er doorheen. In het park komen enkele verbijzonderingen in de vorm van zitplekken en plekken voor kunst. Het parkeerplein voor de supermarkt wordt een functioneel parkeerplein.

De wegen die het centrum omvatten worden allen heringericht met zorgvuldige, lommerrijke profielen. Bomenrijen, gebakken klinkers, groene bermen en het ontbreken van hoogteverschillen bepalen hier het beeld. De inrichting zal zich meer toespitsen op verblijf dan op een primaire verkeersfunctie.

Reclame-uitingen mogen alleen in de plint gedaan worden. Het afplakken van ramen met reclame is verboden. Vlaggen aan de gevel zijn toegestaan. Uitstalling aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan is toegestaan, langs de gevel met een maximale breedte van 1 meter.

DEKA

3. BKP De Kei

Voorlopig Ontwerp fase 2 Juli 2021

3.1 INLEIDING

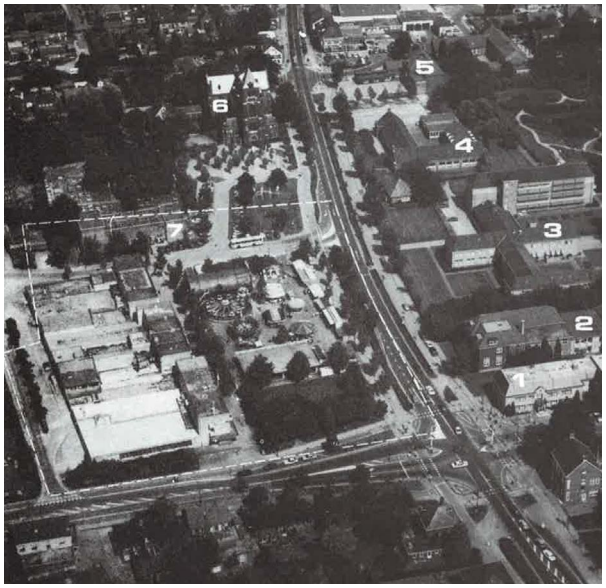
Als culturele tegenhanger van het Marktplein komt er een upgrade van het bestaande kerkplein. Hier zal minder de commercie een rol spelen, maar meer een culturele, religieuze invulling zijn plek krijgen.

- De kwaliteit van de openbare ruimte, het kerkplein als comfortabele, groene verblijfsplek waar het mogelijk is om te parkeren en een evenement te organiseren;
- De kwaliteit van de nieuw te bouwen Kei als herontwikkeling;
- De kwaliteit van de bestaande bebouwing, de kerk, het gemeentehuis en de woningen langs het Kerkplein.

De derde component is tot op heden onderbelicht en wordt thans ondervangen binnen het bestaande welstandsbeleid. In dit beleid valt het centrumgebied in bijzonder gebied. Voor delen van het centrum is reeds een BKP opgesteld, maar voor de Kei in het bijzonder nog niet. Om de gewenste kwaliteit voor Kei beter te duiden is een kwaliteitsdocument nodig die duiding geeft aan de gewenst ruimtelijke kwaliteit op deze plek. Hiervoor is deze compacte beeldkwaliteitsnotitie opgesteld.

De Kei is een multifunctioneel gebouw dat een huiskamer voor Reusel wil zijn. Hier worden diverse culturele activiteiten georganiseerd. Het gebouw is echt een gebouw voor en van de samenleving in Reusel.

De Kei in 1960-1980



Luchtfoto uit 1982

1910

1952

1981

2015

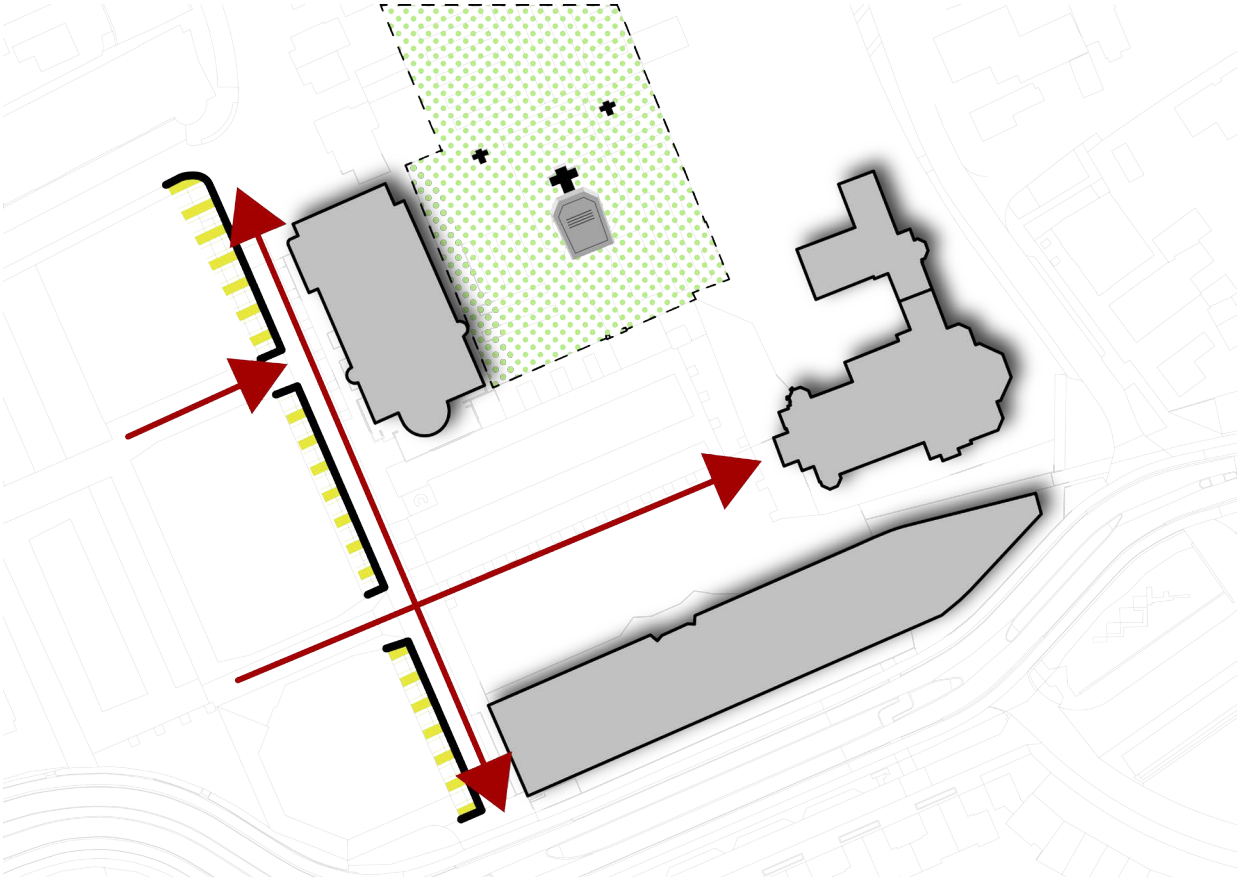
3.2 ONTSTAAN EN BESTAANDE SITUATIE

Het kerkplein is een bijzonder plein in Reusel. Het plein is in zijn huidige vorm nog best jong, door de komst van het gemeentehuis in 2000 is het plein in zijn huidige contour ontstaan. Daarvoor lag de Wilhelminalaan op de plek van het gemeentehuis en werd de ruimte gevormd door een plein voor de kerk met een begraafplaats aan de noordzijde en aan de zuidzijde van de weg stonden een reeks gebouwen van rooms katholieke origine, waaronder ook de Sint Jozefschool. Ook is er met de komst van het gemeentehuis een rij winkels met appartementen daarboven haaks op de Wilhelminalaan gebouwd, deze rij gebouwen vormt de westkant van het kerkplein. Tevens vormen deze gebouwen de scheiding tussen Marktplein en Kerkplein. Al eerder in de jaren 60 is het cultureel centrum de Kei gebouwd, destijds als onderdeel van de noordrand van de open ruimte, thans als hoeksteen van het kerkplein.

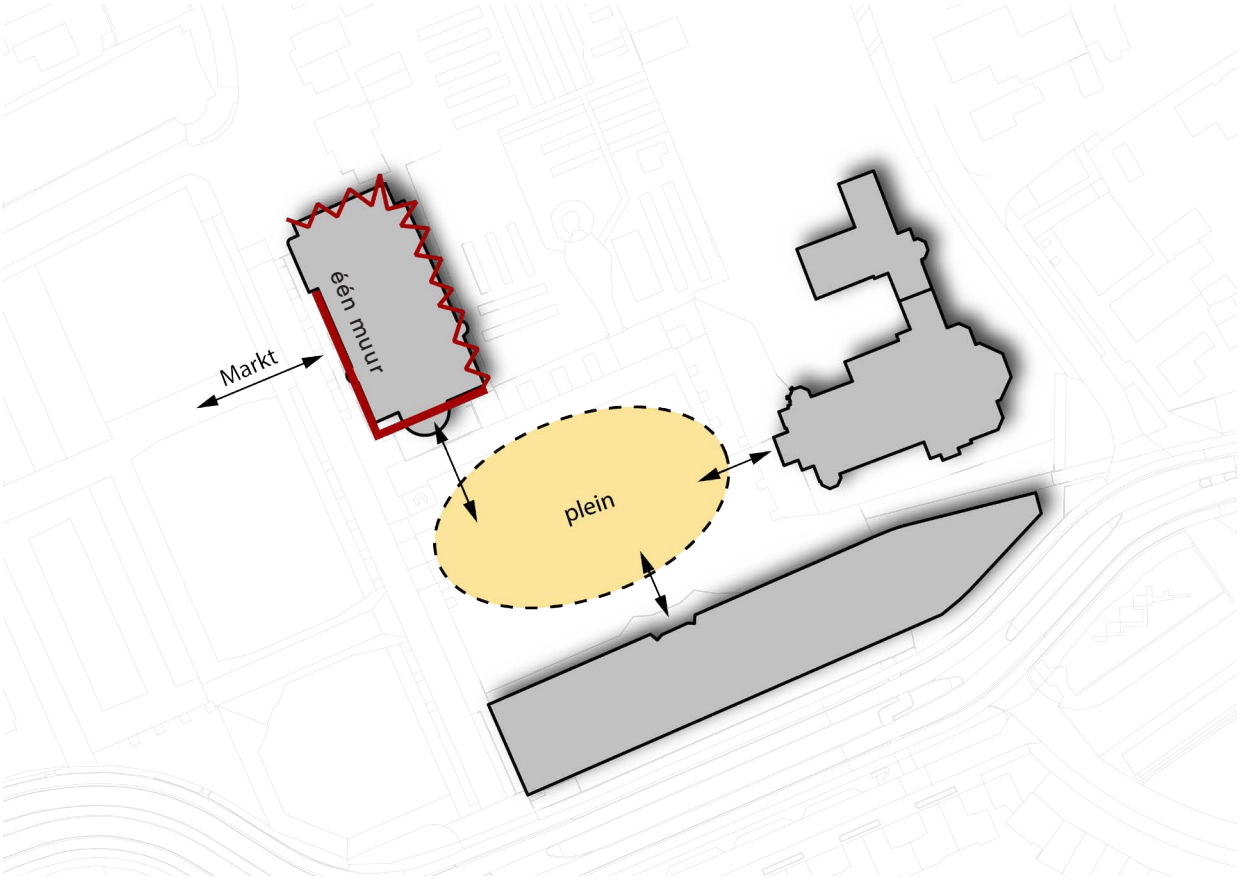
In de huidige verschijning kent het plein een viertal verschillende wanden:

- Noord: De Kei met de begraafplaats daarnaast;
- Oost: De pastorie en de Kerk;
- Zuid: Het gemeentehuis;
- West: De winkels met woningen daarboven langs het Kerkplein.

Als je naar de stedenbouwkundige korrel kijkt op de plek dan is deze voor een dorp als Reusel best stevig. Het plein wordt gedomineerd door twee markante (best wel grote) gebouwen met een bijzondere functie, de kerk, het gemeentehuis. Het derde gebouw is thans tamelijk ingetogen qua maat en schaal, namelijk de Kei.



Uitgangspunten De Kei - belangrijke axis



Uitgangspunten De Kei - de relatie met het plein

3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het BeeldKwaliteitsPlan voor de Kei volgt de systematiek van de huidige welstandsnota:

A hoofdaspecten
- Plaatsing / situering
- Massavorm
- Gevelopbouw
- Materiaal (hoofdvlakken)
- Kleur (hoofdvlakken)

B deelaspecten
- Compositie massaonderdelen
- Gevelindeling
- Vormgeving gevelelementen

C detailaspecten
- Materialen (onderdelen)
- Kleuren (onderdelen)
- Detaillering (onderdelen)

Alvorens de beeldkwaliteit uitgefilterd wordt in de verschillende deelaspecten is het goed om op conceptueel niveau een uitspraak te doen over het gewenste type ontwikkeling op deze plek. In de compositie van het plein mag de Kei best een gebouw zijn met meer “aanwezigheid”. Het is in de jaren ’60 gebouw in samenhang met de noordzijde van de markt en wordt daarmee gekenmerkt door een ingetogen bouwstijl met ingetogen hoogte. Rondom het plein mag de Kei herkenbaarder en markanter zijn. Dit kan op een paar manieren:

- Eigen stijl die anders is dan de gebouwen rondom;
- Een “solist” qua gebouw, met meer expressie;
- Meer hoogte dan in de huidige situatie;
- Betere aansluiting met het openbaar gebied.

Dit wordt verder uitgewerkt in de genoemde aspecten.

3.3.1 A HOOFDASPECTEN DE KEI

Plaatsing / situering
De Kei staat op de hoek van het plein en vormt samen met het gemeentehuis duidelijke boekensteunen voor het plein. De rooilijn langs de weg (Kerkplein) ligt in het verlengde van het gemeentehuis en zoekt hier verwantschap. De voorrooilijn lastigere precies te duiden. Om de bestaande rooilijn als uitgangspunt te nemen is logisch, deze ligt mooi in de lijn met de bestaande bomen. Het adres van het gebouw is aan het kerkplein (dus richting het zuiden). Belangrijk is rekenschap te geven van de aansluiting richting het Marktplein. Hier dient in de uitwerking van de architectuur expressie aan gegeven worden, een zijentree zou hier passend zijn. Het nieuwe gebouw staat met zijn voeten op het plein, zonder verhoging, zodat het een gebouw dat makkelijk te betreden is voor alle gebruikers.

Massavorm (expressie)
Voor de masse en vorm van het gebouw is het van belang om in samenhang met de twee markante gebouwen te bezien. De kerk is een prachtig voorbeeld van een neogotieke kruisbasiliek uit 1895. Het is een robuust historisch metselwerk

gebouw met grote dakvlakken en een markante toren. In kleurstelling donkerrood/bruin met een antraciet, leien dak. De pastorie is van latere datum maar is met dezelfde kleur steen opgetrokken. Het gemeentehuis is gerealiseerd in antroposofische architectuur. Het heeft een hele eigen vormgeving en de kleurstelling is met geel natuursteen en een helder rode baksteen krachtig te noemen. De centrale trappartij springt erg in het oog. Tot deze twee gebouwen moet de Kei zich verhouden en zijn eigenheid vinden. De kerk verhoudt zich tot Rome, het gemeentehuis verhoudt zich tot de antroposofie, dan is het juist sterk om de Kei zich te laten verhouden tot het Kempische landschap. Een gebouw voor samenleving van Reusel en uit de samenleving. Dat zou zich kunnen kenmerken door een robuuste, landelijke uitstraling. Een gebouw met een natuurlijke uitstraling en een grote kap. De kap zou een belangrijke rol kunnen spelen in het ontwerp.

Gevelopbouw, materiaal (hoofdvlakken), kleur (hoofdvlakken)
De gevelopbouw is relatief eenvoudig en sober. De gevels zijn vlak met hierin opgenomen de openingen die volgen uit het programma dat zich achter de gevel bevindt. De gevel is van een natuurlijk materiaal dat aansluit op het landelijk karakter van het ommeland van de Kempen. De kleur is daarbij ingetogen en landelijk. Juist door rust in kleur het verschil maken met de overige bebouwing. Lichtere tinten zijn wel gewenst om verschil te maken met kerk en gemeentehuis.

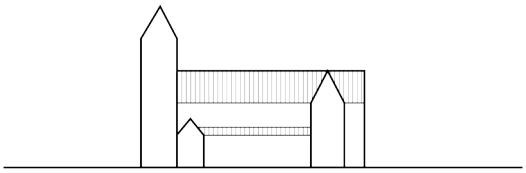
3.3.2 B DEELASPECTEN DE KEI

Het gebouw moet zich duidelijk als één gebouw gedragen. Maar gezien de functionaliteit moet het gebouw diverse onderdelen kunnen opnemen, zoals een toneelzaal met extra hoogte. Dit zal er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat een zekere opdeling in de opbouw van de massa noodzakelijk is. Dit is goed denkbaar en kan aanleiding zijn om een mooie compositie te realiseren, mits de eenheid niet uit het oog verloren raakt. Hierbij speelt de kap een sterke samenbindende rol. Ook materiaal en detaillering geven eenheid aan het gebouw. De gevelindeling voor de nieuwe kei zal hoofdzakelijk een open uitstraling hebben aan het plein en een overhoeks tot voorbij de markt. De uitstraling richting begraafplaats en woningen aan de Lend mag gesloten zijn. Qua vormgeving zullen de gevelelementen eenvoudig zijn. Het voorstel is om hier met een verticaliteit te werken. Hierin kunnen de openingen meegaan met het verticale patroon, uitzonderingen zijn mogelijk om bijzondere onderdelen in het gebouw ook leesbaar aan de buitenzijde te laten zijn.

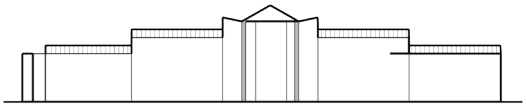
3.3.3 C DETAILASPECTEN DE KEI

Qua materiaal, kleur en detaillering wordt rust en ingetogenheid voorgesteld. De voorkeur voor de gevelmaterialen is hout in een natuurlijke kleur. Op zo'n wijze gedetailleerd dat de details weg gedetailleerd worden. Het dak is ingetogen en krijgt een natuurlijke uitstraling, hier zou hout of groen zeer passend zijn. Het dak vormt tevens een goede basis voor zonnepanelen. Het overstek van het dak is zeer beperkt.

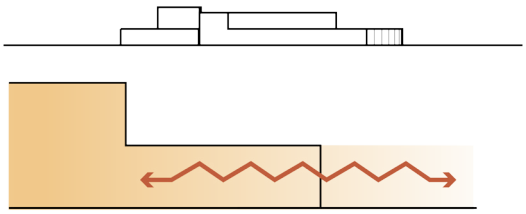
De Kerk
Neogotiek karakter

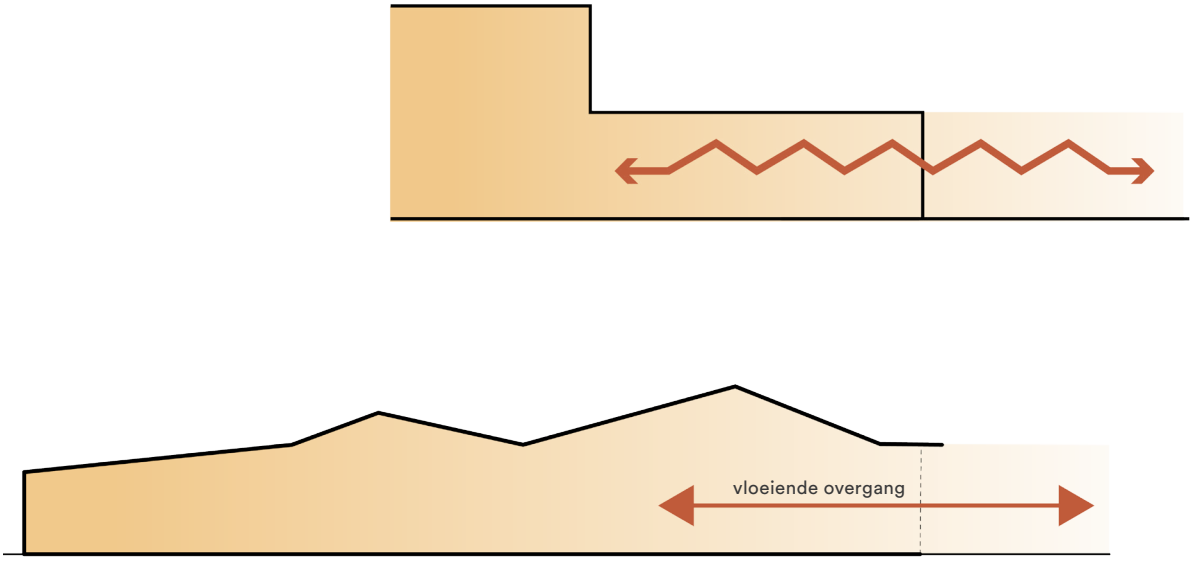


Gemeentehuis
Antroposofische architectuur

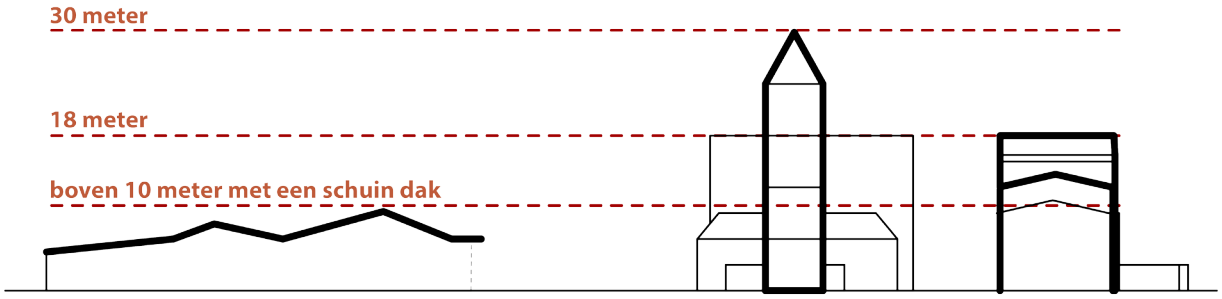


De Kei / identiteit?
Geen relatie buiten - binnen





Binnen-buiten relatie



Hoogte relatie

Nieuwe identiteit
De nieuwe identiteit voor de Kei wordt gezocht in de uitstraling en vormtaal van het gebouw. Het gebouw heeft nu een verstoorde relatie met de omgeving (bovenste afbeelding). De relatie tussen binnen en buiten (gebouw en plein) wordt gecreëerd door een vloeiende overgang.

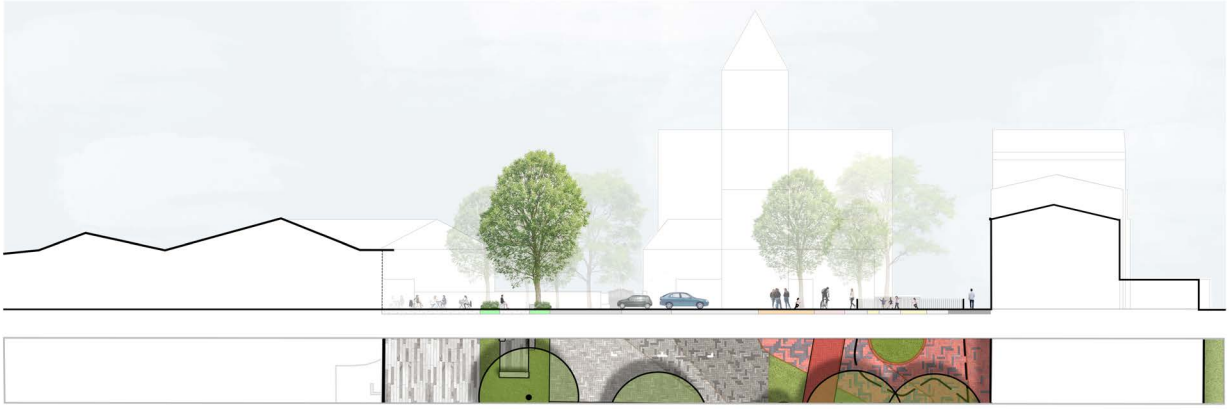
De hoogte relatie tussen de gebouwen wordt verbeeld in de onderste afbeelding. Zo ontstaat een samenspel van hoogtes en dakvormen.

Watauga Community Recreation Center Boone, Clark Nexsen architecten

Multifunctioneel gebouw Het Noorderhuis, De Zwarte Hond

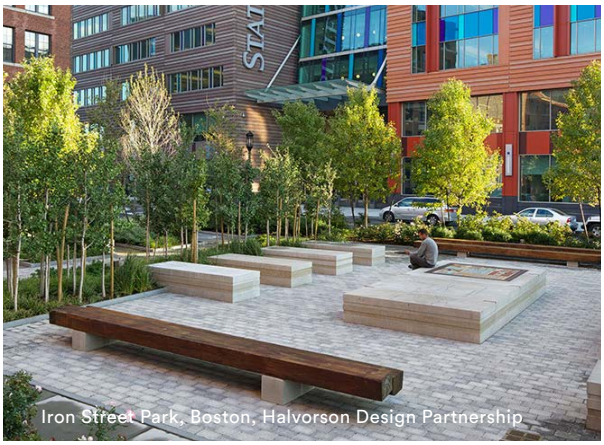
Dorpshuis Zwanenburg, Heren 5 architecten

Referenties vormtaal nieuwe Kei



Doorsnede ter toelichting op samenspel van architectuur rond het Kerkplein

Iron Street Park, Boston, Halvorson Design Partnership



Iron Street Park, Boston, Halvorson Design Partnership

Sfeerbeelden voor het terras voor de Kei met zitplekken

Terras aan de Kei

De vloeiende overgang wordt uitgewerkt door het terras voor de kei onderdeel te maken van het gebouw en de interactie tussen gebouw en buitenruimte te versterken. De gebouwen aan het Kerkplein krijgen een eigen definiërende buitenruimte die het gebouw, ook de Kei, een positie geeft aan en op het plein.

Bosch
Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “BoschSlabbers”).

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch
Slabbers

Den Haag
1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Middelburg
Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
middelburg@bsla.nl

Maarn
Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288

boschslabbers.nl