

OPTIMALE WINKELSTRUCTUUR CENTRUMPLAN REUSEL

10 MAART 2021



OPTIMALE WINKELSTRUCTUUR CENTRUMPLAN REUSEL

10 MAART 2021

Status:
Definitief

Datum:
10 maart 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Lieke Korthout MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Afbeelding titelblad:
Gemeente Reusel-De Mierden Centrumplan

In opdracht van:
Gemeente Reusel-De Mierden



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210066
Referentie: 20210066 Optimale winkelstructuur centrumplan Reusel

	INLEIDING	7
1	SITUATIESCHETS.....	8
1.1	SUPERMARKTSTRUCTUUR REUSEL	
1.2	NIEUW HART VOOR REUSEL	
2	DISTRIBUTIEVE TOETS.....	13
2.1	UITKOMSTEN DISTRIBUTIEVE BEREKENING (DPO)	
2.2	ANALYSES OVERIGE COMMERCIEËLE FUNCTIES	
2.3	CONCLUSIES	

INLEIDING

De gemeente Reusel-De Mierden heeft het centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' in oktober 2017 vastgesteld. Aan de zuidzijde van de Markt verrijst een nieuw wooncomplex met supermarkt van maximaal 2.000 m² bvo, circa 250 m² bvo voor ondersteunende winkels, horeca of overige commerciële voorzieningen en parkeerplaatsen. Idealiter komt er naast Jan Linders een tweede supermarkt als drager van het nieuwe centrum.



FIGUUR 1 HUIDIG SUPERMARKTAANBOD REUSEL
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Reusel-De Mierden heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd de distributieve mogelijkheden te verkennen. Onderhavig document betreft een situatieschets van de beoogde centrumontwikkeling en de distributieve ruimte in Reusel en vormt daarmee de eerste stap tot een breed gedragen, haalbaar en gewenste planvorming voor Reusel.

1 SITUATIESCHETS

In dit hoofdstuk is de huidige situatie in Reusel geschetst. Het supermarktaanbod in Reusel is weergegeven en het nieuwe initiatief is in perspectief geplaatst.

1.1 SUPERMARKTSTRUCTUUR REUSEL

Er zijn drie supermarkten gevestigd in de kern Reusel: Jumbo, Jan Linders en Aldi. Jan Linders ligt in het kernwinkelgebied, Jumbo net buiten de centrumrand en Aldi op circa 400 meter hemelsbreed van het kernwinkelgebied.

Jumbo

De dominante supermarkt (in metrage, parkeren, uitstraling en ligging aan de doorgaande weg) is de Jumbo aan de Schoolstraat, aan de rand van het centrum. De supermarkt is 1.250 m² wvo¹ groot (circa 1.550 m² bvo²) en heeft 9 kassa's³. De Schoolstraat staat haaks op de Wilhelminalaan (zie Figuur 2) en is een van de belangrijkste hoofdontsluitingswegen van Reusel. Daarmee is de bereikbaarheid van de Jumbo goed. Jumbo heeft de beschikking over een groot eigen parkeerterrein met circa 100 parkeerplaatsen.

Jan Linders

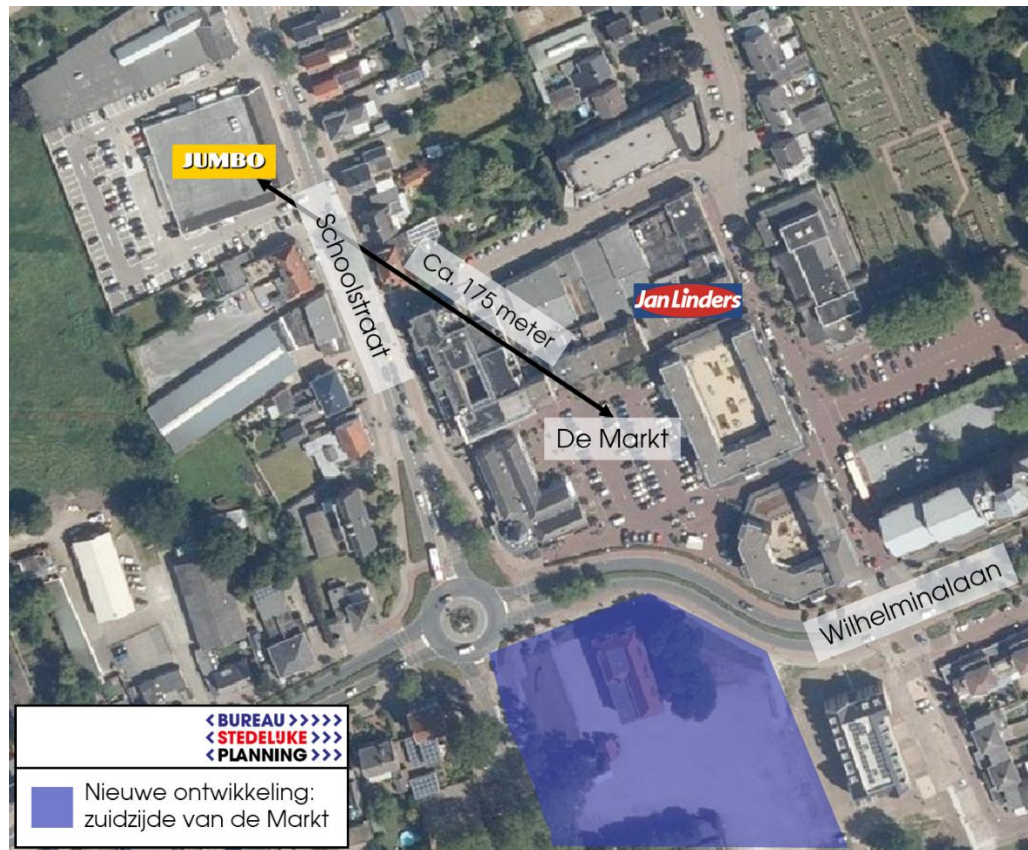
De supermarkt van Jan Linders is gelegen aan de Markt, midden in het centrum van Reusel. De supermarkt heeft een oppervlakte van 1.116 m² wvo (1.462 m² bvo) en heeft 5 kassa's⁴. De bezoekers kunnen parkeren op de Markt of langs de weg rondom de supermarkt (zie Figuur 2). De locatie in het centrum maakt dat Jan Linders kan profiteren van aanvullend detailhandelsaanbod en vice versa. Op de Markt zijn onder andere Hema en Kruidvat gevestigd en zijn daarnaast meerdere horecagelegenheden gesitueerd.

¹ Alle metrages van de supermarkten zijn afkomstig van Locatus, opnamedatum mei/juni 2020

² Op basis van verhoudingsgetal 0,8

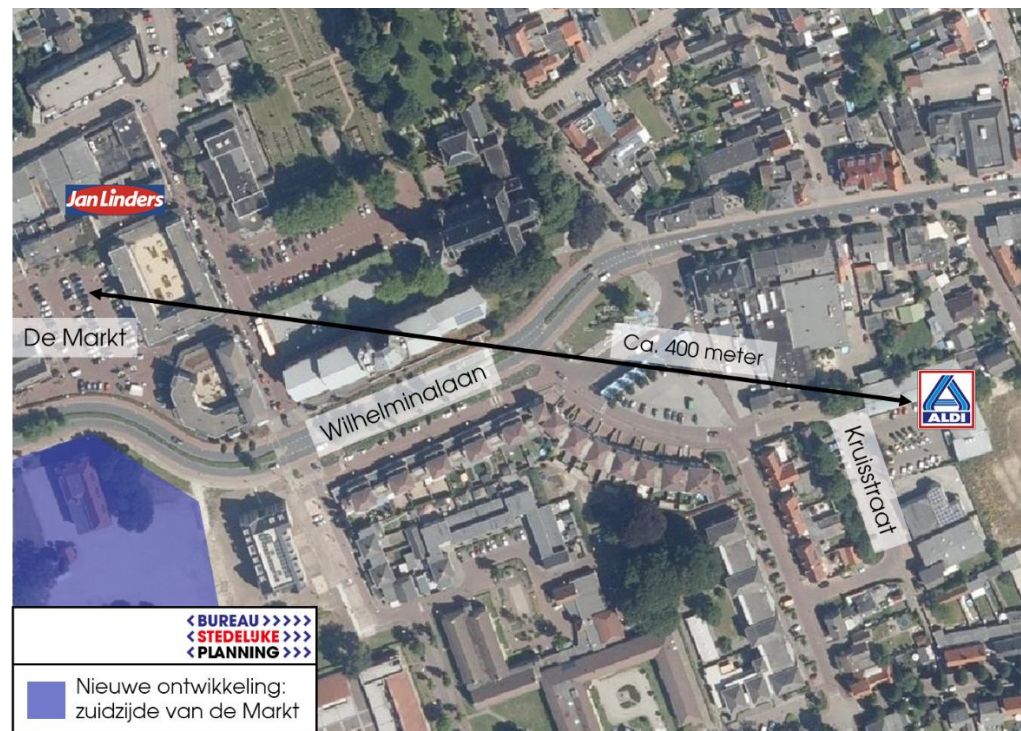
³ Bron: supermarktgidsonline.nl

⁴ Bron: supermarktgidsonline.nl



FIGUUR 2 JUMBO EN JAN LINDERS REUSEL

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 3 ALDI IN REUSEL

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Aldi

De Aldi is gelegen aan de Kruisstraat en daarmee verder verwijderd van het centrum (zie Figuur 3). De supermarkt heeft een oppervlakte van 832 m² wvo (circa 1.040 m² bvo). Aldi heeft 4 kassa's en voor de winkel een eigen parkeerterrein met circa 40 parkeerplaatsen voor de consumenten.

Met twee full servicesupermarkten (Jumbo en Jan Linders) en een hard discounter (Aldi) heeft Reusel een compleet en complementair supermarktaanbod.



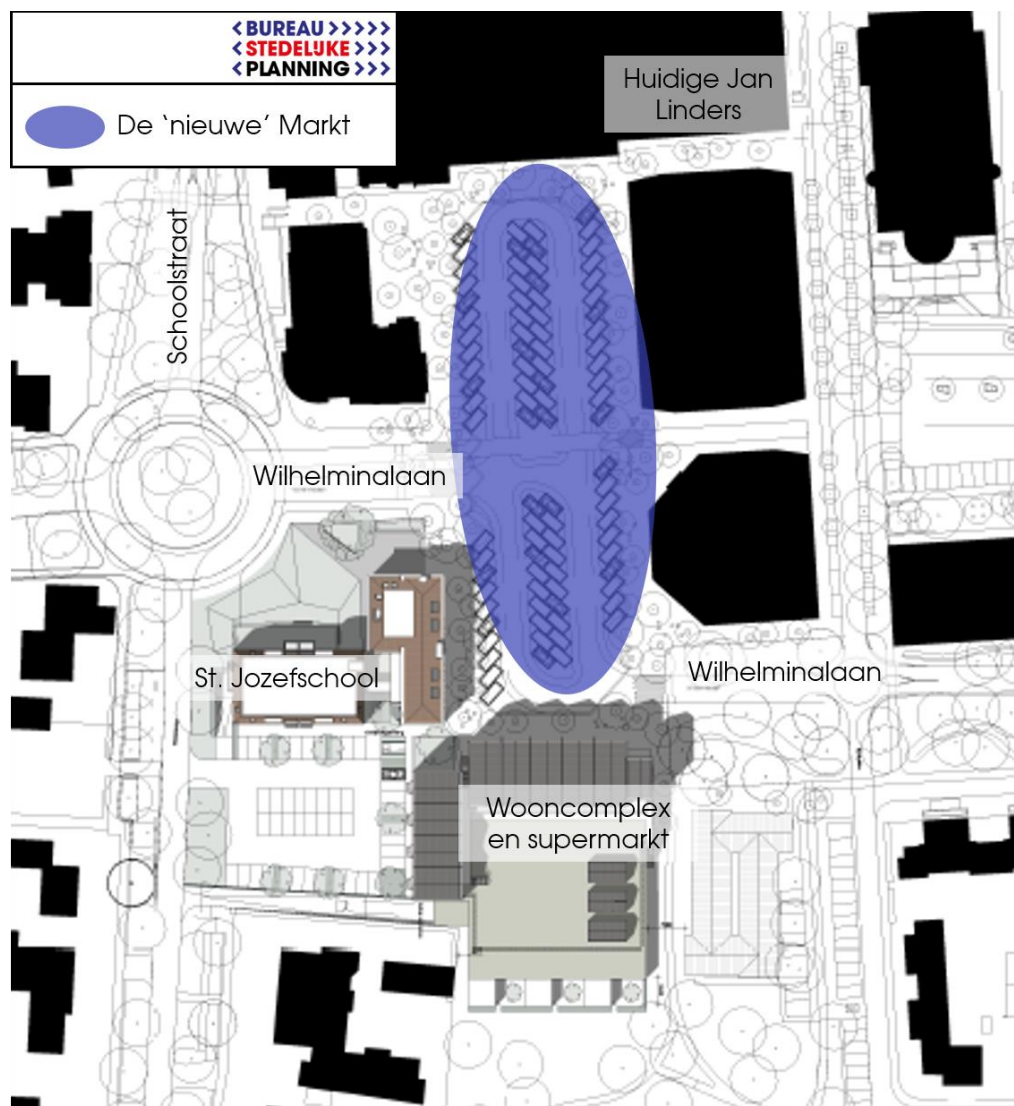
LINKS: HUIDIGE JAN LINDERS, RECHTS: HUIDIGE ALDI

1.2 NIEUW HART VOOR REUSEL

De gemeente Reusel-De Mierden werkt samen met diverse stakeholders aan een nieuw centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel'. De Markt is het centrum van Reusel maar heeft momenteel onvoldoende trekkracht. Voor het nieuwe centrumplan is een goed en onderscheidend functionerend boodschappencluster uitgangspunt⁵. Een lokaal dominante supermarkt vormt de trekker van het centrum. De supermarkt zorgt voor een grote en continue klantenstroom, waarvan andere (publieks)voorzieningen meeprofiteren.

De Wilhelminalaan, momenteel de belangrijkste en drukke verkeersader van Reusel, wordt afgewaardeerd als verkeersader en heringericht. Doorgaand verkeer wordt buiten de kern om geleid, waardoor de Wilhelminalaan enkel gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer. Door de afwaardering van de Wilhelminalaan ontstaat er een nieuw en groot plein; een combinatie van de huidige Markt, de Wilhelminalaan en het gebied voor de Sint Jozefschool. De Wilhelminalaan, en daarmee de Markt, transformeert van verkeersader naar een verblijfsgebied en het plein wordt het nieuwe ontvangstplein van Reusel. Met deze stappen is de basis voor een sterk centrum gelegd en wordt met de lokaal dominante supermarkt als trekker hier concreet invulling aan gegeven.

⁵ Bron: Uitwerking centrumplan naar schetsontwerp (Bosch Slabbers, november 2018)



FIGUUR 4 NIEUWE CENTRUMSITUATIE NA REALISERING CENTRUMPLAN

Bron: Voorlopig ontwerp centrumplan Reusel Grosfeld Bekkers Van der Velde Architecten; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Om de Markt zo aantrekkelijk mogelijk te maken wordt er aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan nieuwe bebouwing gerealiseerd, een wooncomplex met supermarkt in de plint. De supermarkt heeft een maximale maat van 2.000 m² bvo. Door de locatie aan de Nieuwe Markt is de supermarkt goed zichtbaar en zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. De supermarkt fungeert als trekker voor het centrumgebied. Door een andere trekker te positioneren aan de noordzijde van de Markt, wordt combinatiebezoek met andere winkels en voorzieningen aan de Markt gestimuleerd en wordt daarnaast een looprondje gecreëerd rondom de Markt.

Met de mogelijke verplaatsing van Jan Linders naar het nieuwe pand, komt het huidige pand leeg te staan (Markt 6). Meest gewenst is de variant dat Aldi naar dit pand verhuist om zodoende alle grote publiekstrekkende functies op één plek te

hebben en de aantrekkelijkheid van het nieuwe centrum en de Markt te vergroten. Twee moderne supermarkten – in een beproefde combinatie van een hard discounter (Aldi) en een full servicesupermarkt (Jan Linders) – zorgen voor een grote en continue klantenstroom waar alle andere centrumondernemers van mee profiteren.

Het voorliggende plan is echter te belangrijk voor het functioneren van het centrum van Reusel om dit afhankelijk te maken van de verplaatsingsbereidheid van Aldi. Wanneer Aldi niet verhuist blijft staan dat in het achter te laten pand van Jan Linders een attractieve publieksgerichte invulling dient te behouden, zodat de doorbloeding (de loop) én aantrekkelijkheid van de Markt/het nieuwe centrum gegarandeerd blijft. Dit kan zijn een non-food trekker, een andere publieksfunctie en/of een bijzonder (hybride) concept. Om deze reden adviseren we de brede centrumbestemming, inclusief detailhandel, te behouden voor het pand aan de Markt 6.

N.B.: Alternatieven kunnen een nieuwe vestiging of verplaatser zijn. Met verplaatsing – van buiten naar binnen het centrum – worden twee vliegen in één klap geslagen: minder versnippering en meer trekkracht voor het centrum.

In de St. Jozefschool is circa 250 m² ondersteunende winkels, horeca of overige commerciële functies voorzien om ook deze kant van het plein extra aantrekkelijk te maken. De commerciële ruimte wordt naar verwachting opgesplitst in twee units.

2 DISTRIBUTIEVE TOETS

Het nieuwe centrumplan voorziet in een uitbreiding van het aantal supermarktmeters in Reusel en circa 250 m² extra commerciële voorzieningen die nader zijn in te vullen. De nieuwe supermarkt heeft een maximale oppervlakte van 2.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Dit staat gelijk aan een supermarkt van maximaal 1.600 m² wvo (winkelvloeroppervlak)⁶. In dit hoofdstuk is een distributieve toets uitgevoerd om de uitbreidingsruimte in Reusel in kaart te brengen. De toets is uitgevoerd voor de dagelijkse sector en voor de supermarktsector. Tevens is een dichthedenanalyse uitgevoerd om de ruimte voor horeca en dienstverlening in kaart te brengen.

2.1 UITKOMSTEN DISTRIBUTIEVE BEREKENING (DPO)

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie (2025 na uitvoering nieuwe centrumplan) een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden in Reusel. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het verzorgingsgebied zijn de volgende ken(getallen) gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen de gemeente Reusel-De Mierden van 13.112⁷, het centrum van Reusel heeft namelijk primair een functie voor inwoners van de gehele gemeente. De meeste inwoners wonen in de kern Reusel (circa 7.140) en ook in de kern Hooge Mierde (circa 1.350), en de kern Lage Mierde (circa 1.400). Naar verwachting wonen er in 2025 13.640 inwoners in de gemeente Reusel-De Mierden, 4% meer dan nu⁸.
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.602 per persoon in de dagelijkse sector waarvan € 2.075 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia (omzetkengetallen, 2019). Het inkomen in het

⁶ Op basis van verhoudingsgetal 0,8

⁷ CBS Statline 2020 (gegevens gewijzigd op 13 november 2020)

⁸ Primos bevolkingsprognoses (enkel op gemeenteniveau beschikbaar)

verzorgingsgebied wijkt slechts 0,8 % af van het landelijk gemiddelde⁹. Dit verschil is miniem, waardoor de bestedingen niet gecorrigeerd zijn. De bestedingen worden constant verondersteld¹⁰.

- In 2019 zijn de koopstromen gemeten in Reusel door I&O Research. Hieruit blijkt dat de koopkrachtbinding in de gemeente 78% betreft. Wij verwachten dat, door de realisatie van het centrumplan en de daarmee samenhangende optimalisatie van supermarkten, de koopkrachtbinding in 2025 kan toenemen tot 85%. Een koopkrachtbinding van 85% is gebruikelijk in plaatsen met een vergelijkbare omvang en functie als Reusel en een volwaardig supermarktaanbod.
- Voor de koopkrachttoevloeiing wordt eveneens aangesloten op het onderzoek van I&O. De koopkrachttoevloeiing in de gemeente Reusel-De Mierden is 24%. Het grootste deel van de bestedingen buiten de gemeente Reusel-De Mierden is afkomstig uit België. De koopkrachttoevloeiing zal naar verwachting niet toenemen. Albert Heijn en Jumbo zijn bezig aan een opmars in België en de gemeente Bladel heeft de intentie winkelcentrum De Posthof te herontwikkelen (status onbekend). De concurrentie met het aanbod rondom Reusel – De Mierden wordt de komende jaren naar verwachting alleen maar groter. Dit is tevens de reden om het huidige winkelaanbod in de gemeente Reusel – De Mierden te optimaliseren.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.037 per m² wvo per jaar en € 7.564 voor de dagelijkse sector (exclusief BTW)¹¹. In de derde kolom van tabel 1 en 2 is een scenario toegevoegd waar de vloerproductiviteit met 5% naar beneden is bijgesteld. De vloerproductiviteit in de gemeente Reusel – De Mierden ligt vermoedelijk onder het Nederlands gemiddelde. Dit komt doordat de kostenstructuur in dorpskernen als Reusel afwijkt ten opzichte van stedelijk gebied, door bijvoorbeeld lagere huisvestingslasten.
- Het huidig aantal supermarktmeters in de Reusel – De Mierden betreft 3.198 m² wvo en het aantal m² in de dagelijkse sector (supermarkten, versspecialzaken en persoonlijke verzorging) bedraagt 4.311 m² wvo¹².

⁹ Op basis van CBS Statline 2018, meest recente cijfers m.b.t. inkomen

¹⁰ Naar verwachting heeft de coronacrisis geen grote en structurele effecten voor de bestedingen in de dagelijkse sector.

¹¹ Omzetkengetallen 2019, Panteia en INretail

¹² Bron: Locatus mei/juni 2020 (met aanpassing van de gemeente Reusel-De Mierden)

PARAMETER	HUIDIG	2025	2025*
Inwoners	13.112	13.640	13.640
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln.	27,2	28,3	28,3
Koopkrachtbinding	78%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	21,2	24,1	24,1
Koopkrachttoevloeiing	24%	24%	24%
Omzet door toevloeiing in € mln.	6,6	7,5	7,5
Totale bestedingen in € mln.	27,9	31,6	31,6
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 7.635
Haalbaar aanbod in m² wvo	3.465	3.928	4.135
Huidig supermarktaanbod	3.198	3.198	3.198
Uitbreidingsruimte in m² wvo	+267	+730	+937

TABEL 1 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD REUSEL *INCLUSIEF VERLAGING VLOERPRODUCTIVITEIT MET 5%

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Er is tevens een distributieve berekening voor de gehele dagelijkse sector uitgevoerd, waartoe naast supermarkten ook versspecialzaken (als de bakker en slager) en persoonlijke verzorging (zoals drogisterijen) behoren.

PARAMETER	HUIDIG	2025	2025*
Inwoners	13.112	13.640	13.640
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602
Bestedingspotentieel in € mln.	34,1	35,5	35,5
Koopkrachtbinding	78%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	26,6	30,2	30,2
Koopkrachttoevloeiing	24%	24%	24%
Omzet door toevloeiing in € mln.	8,3	9,4	9,4
Totale bestedingen in € mln.	34,9	39,6	39,6
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.186
Haalbaar aanbod in m² wvo	4.617	5.234	5.509
Huidig dagelijks aanbod	4.311	4.311	4.311
Uitbreidingsruimte in m² wvo	306	923	1.198

TABEL 2 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR REUSEL *INCLUSIEF VERLAGING VLOERPRODUCTIVITEIT MET 5%

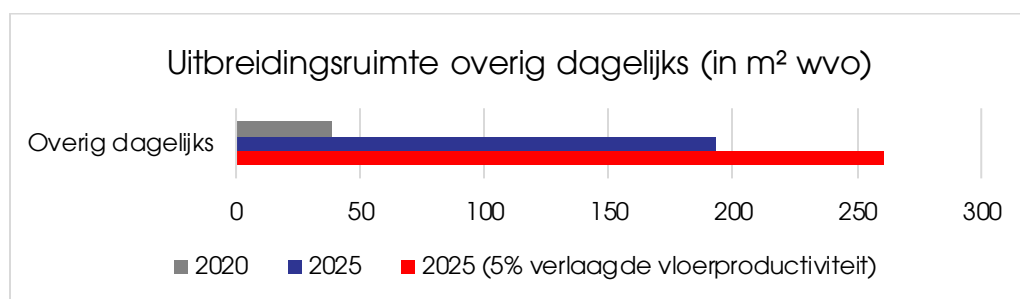
Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.2 ANALYSES OVERIGE COMMERCIËLE FUNCTIES

OVERIG DAGELIJKS >>

Onder overig dagelijkse voorzieningen worden alle winkels verstaan in de dagelijkse sector, met uitzondering van de supermarkten. Dit zijn onder andere de versspeciaalzaken, tabak en lectuur zaken, maar ook de drogisterijen.

Op basis van de distributieve berekeningen in de vorige paragraaf kan een uitspraak worden gedaan over de uitbreidingsruimte in de overig dagelijkse sector. Uit de analyse blijkt dat in 2020 nauwelijks ruimte is voor voorzieningen in het overig dagelijkse segment. Dit neemt in 2025 toe, door de te verwachte bevolkingsgroei en groei in koopkrachtbinding.



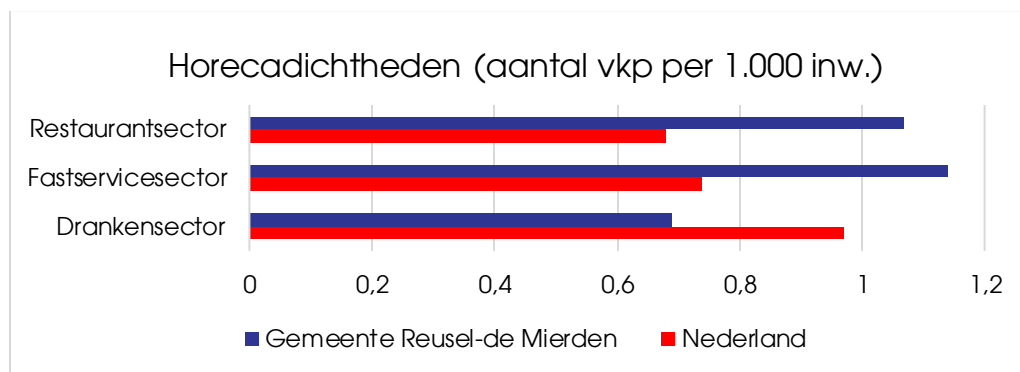
FIGUUR 5 UITBREIDINGSRUIMTE OVERIG DAGELIJKS

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus

HORECA >>

De behoefte aan horecavoorzieningen in centrum Reusel is berekend op basis van dichtheden. Het landelijke gemiddelde horecavoorzieningen per 1.000 inwoners wordt afgezet tegen het aanbod in de gemeente Reusel-de Mierden.

In Reusel-de Mierden zijn momenteel 38¹³ horecavestigingen aanwezig, waarvan 21 gelegen in het centrum van Reusel.



FIGUUR 6 DICHTHEDEN HORECA

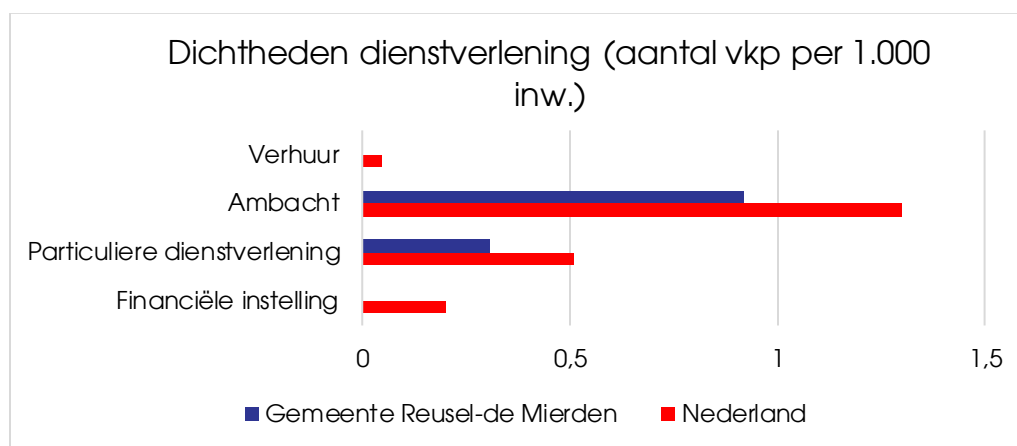
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus

¹³ Dit betreft enkel de categorieën drank, fastservice en restaurant (exclusief hotels)

Uit de horecadichtheden blijkt dat enkel in de drankensector de dichtheid lager is dan gemiddeld in Nederland. Wanneer de gemiddelde dichtheid van Nederland wordt afgezet tegen het aantal inwoners in de gemeente Reusel-de Mierden, blijkt dat er ruimte is voor 12 vestigingen in de drankensector, terwijl er nu 9 vestigingen in de gemeente zijn. Dit maakt dat er nog ruimte is voor 3 horecavestigingen in de drankensector¹⁴.

DIENTSTVERLENING >>

In verhouding met Nederland zijn er in de gemeente Reusel-de Mierden weinig dienstverleners gevestigd. Dienstverlening kan worden onderverdeeld in verhuur, ambacht, particuliere dienstverlening en financiële dienstverlening. In Reusel-de Mierden zijn enkel ambacht en particuliere dienstverleners gevestigd. Ook voor ambacht en particuliere dienstverlening geldt dat de dichtheden lager zijn dan gemiddeld. Bepaalde dienstverleners trekken zich steeds meer terug uit centrumgebieden, zoals de financiële dienstverleners. Niet elke dienstverlener zal even passend zijn in het centrum van Reusel. Voor dienstverleners in ambacht (o.a. kappers, schoonheidssalons en schoenmakers), zijn mogelijkheden in centrum Reusel. De sturingsmogelijkheden zijn echter beperkt en zal grotendeels afhankelijk zijn van de marktwerking.



FIGUUR 7 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus

NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

De niet-dagelijkse detailhandel bestaat uit winkels in de groepen Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/Om Huis. Voor niet-dagelijkse detailhandel is het niet passend om de behoefte kwantitatief te berekenen aan de hand van een distributieve toets. Dit omdat onder de niet-dagelijkse detailhandel een grote diversiteit aan branches valt, van modezaken tot meubelwarenhuizen en van bloemisten tot grote tuincentra. De kwantitatief te berekenen behoefte kan daarom als totaal zeer groot

¹⁴ De drankensector omvat o.a. cafés, discotheken, kiosks, koffie- en theetentjes

uitvallen. Daarbij is een groot deel van dit aanbod niet wenselijk in een centrumgebied, onder andere vanwege het aandeel onlinebestellingen dat in deze sector blijft toenemen, mede door de huidige coronacrisis. In een unit van circa 125 m² wvo zien wij alleen mogelijkheden voor frequent niet-dagelijkse detailhandel¹⁵, bijvoorbeeld een cadeauwinkel of een winkel in boek en kantoorartikelen.

2.3 CONCLUSIES

Uit de berekening blijkt dat er distributieve ruimte is voor (afgerond) **270 m² tot maximaal 940 m² wvo** voor uitbreiding van het supermarktareaal, rekening houdend met een kleine inwonertoeename en vergroting van de koopkrachtbinding van 78% tot 85%.

Toevoeging nieuwe supermarkt niet verantwoord

Het toevoegen van een nieuwe supermarkt van in totaal 1.600 m² wvo is daarmee distributief niet verantwoord.

Optimalisatie bestaande supermarkten verantwoord en gewenst

Optimalisatie en beperkte uitbreiding van de bestaande supermarkten is wel distributief verantwoord en gewenst. De vloerproductiviteit zal door uitbreiding van het aanbod enigszins lager liggen dan gemiddeld. Dit is acceptabel en blijft binnen de marges, de vloerproductiviteit ligt doorgaans namelijk lager in kernen als Reusel (overwegend lagere huurprijzen). De huidige drie supermarkten hebben allemaal een vrij beperkte oppervlakte naar moderne maatstaven. De meeste full servicesupermarktorganisaties hanteren tegenwoordig bij een nieuwe vestiging een ondergrens in metrage van 1.200 tot 1.300 m² wvo en zien 1.600 m² (oplopend tot 2.000 m²) wvo in de regel als ideale maatvoering. Jumbo bevindt zich met 1.250 m² wvo aan de ondergrens; Jan Linders is met 1.050 m² wvo te klein. Aldi hanteert een standaardmaat van circa 1.400 m² bvo en 1.150 m² wvo en is met de huidige 800 m² wvo ook te klein.

Tweepolenstructuur (nieuw) centrumhart met supermarkt(en) als drager

Vanuit de voorzieningenstructuur en het functioneren van het (nieuwe) centrumhart is het wenselijk op beide polen (Nieuwe Markt/Jan Linders en nieuwe propositie) een supermarkt te huisvesten. Idealiter is dit de combinatie van een full service supermarkt en een hard discounter. Meest voor de hand liggend is verplaatsing van Jan Linders (full servicesupermarkt) naar de nieuwe propositie en Aldi (hard discount) naar het huidige Jan Linders-pand, met eventueel bijtrekking van het buurpand. Dit is het meest voor de hand liggend omdat Aldi over het algemeen geen supermarkten exploiteert met een oppervlakte van 1.600 m² wvo. Daarnaast kan Jan Linders verplaatsen, waarna het huidige pand van Jan Linders kan worden opgeknapt en een nieuwe huurder vervolgens het pand kan

¹⁵ Onder niet-dagelijks frequent bezochte winkels worden verstaan: opticien, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, dibevo en telecom.

betrekken. De nieuwe ontwikkeling aan de zuidzijde is dé entree van Reusel en heeft met een full-service supermarkt ook een betere ruimtelijke uitstraling.

Alternatief indien Aldi niet verplaatst

Het voorliggende plan is te belangrijk voor het functioneren van het centrum van Reusel om het afhankelijk te maken van de verplaatsingsbereidheid van Aldi. Wanneer Aldi niet verhuist blijft staan dat in het achter te laten pand van Jan Linders een attractieve publieksgerichte invulling dient te behouden, zodat de doorbloeding (de loop) én aantrekkelijkheid van de Markt/het nieuwe centrum gegarandeerd blijft. Dit kan zijn een non-food trekker, een andere publieksfunctie en/of een bijzonder (hybride) concept. Om deze reden adviseren we de brede centrubestemming, inclusief detailhandel, te behouden voor het pand aan de Markt 6.

N.B.: Alternatieven kunnen een nieuwe vestiging of verplaatser zijn. Met verplaatsing – van buiten naar binnen het centrum – worden twee vliegen in één klap geslagen: minder versnippering en meer trekkracht voor het centrum.

Invulling 250 m² commerciële voorzieningen aan de zuidzijde van de Markt

De beoogde 250 m² commerciële voorzieningen aan de zuidzijde van de Markt draagt bij aan de tweepolenstructuur, waarbij zowel de zuidzijde als de huidige Markt twee aantrekkelijke plekken zijn, en de juiste trekkracht en doorbloeding ontstaat. Er is ruimte voor een horecavoorziening in de drankensector (zoals een koffietent), dienstverleners (zoals een schoenmaker of edelsmid), voor overige dagelijkse voorzieningen (versspeciaalzaak, drogist) en frequent bezochte niet-dagelijkse voorzieningen (zoals huishoudelijke artikelen of een bloemist). De sturingsmogelijkheden zijn echter beperkt en de uiteindelijke invulling is grotendeels afhankelijk van de marktwerking.