

Amendement

Raadsvergadering: 1 juli 2025

Raadsvoorstel: 7.b Woningbouwontwikkeling Braaksche Akkers in Reusel

De raad van de Gemeente Reusel-De Mierden, in openbare vergadering bijeen op 1 juli 2025

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2025, documentnummer RA25.031;

Constateernde dat:

- In de aanloop van de commissievergadering van 10 juni 2025 wij kennis hebben genomen van de notitie "Braaksche Akkers, Randvoorwaarden en uitgangspunten";
- Er een voorstel ligt van het college om een grote ontwikkeling van meer dan 400 woningen te realiseren in het gebied waarop een voorkeursrecht kan worden gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 1, sub c van de Omgevingswet;
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden, die door het college als "hard" zijn aangemerkt, door ons als bovenmatig worden beoordeeld;
- Het plangebied mogelijkheden biedt om te komen tot een significant hoger aantal te bouwen woningen, indien de stedenbouwkundige randvoorwaarden gematigd worden en het totale plangebied met respect voor de bestaande lintbebouwing wordt benut voor woningbouw;
- Het college als harde randvoorwaarde heeft gesteld dat bij de realisatie van geplande woningbouwontwikkeling een niet-verlieslatend resultaat op de grondexploitatie uitgangspunt dient te zijn;
- Met de voorziene planontwikkeling de verkeersbewegingen op, met name de Sleutelstraat, verder toe zullen gaan nemen.

Overwegende dat:

- De raad betwijfeld of ons college gaat komen tot een gedegen sluitende grondexploitatie welke uiteindelijk na realisatie ook bewaarheid zal worden;
- De raad mogelijkheden ziet om in deze grote planontwikkeling circa 700 woningen te voorzien waarbij de bovenmatige randvoorwaarden gematigd worden tot een proportionele waterberging, een robuust groen-blauw raamwerk of een combinatie daarvan, en het uitgangspunt zoom van akkers rondom de woningen wordt losgelaten. De eis van 75 m² groen en 0,6 boom per woning blijft daarbij staan;
- De raad met aanpassing van de randvoorwaarden en uitgangspunten meer vertrouwen heeft dat er een sluitende grondexploitatie tot stand komt en de kans verhoogd wordt op een winstgevende grondexploitatie;
- De raad maatregelen wenst te treffen om de Sleutelstraat te ontlasten, hetgeen als "harde voorwaarde" dient te worden opgenomen in de planontwikkeling en wellicht deels als bovenwijkse voorziening bekostigd kan worden uit het aantal te bouwen woningen;
- De raad het college adviseert om binnen onze gemeente de beschikbare expertise bij bouwbedrijven en makelaars qua woningbouwontwikkeling en -behoefte te benutten, en deze partijen te betrekken bij de participatie voorafgaand aan het openen van de GREX Braaksche Akkers.

Verzoekt het college om:

- De overwegingen van de raad over te nemen en als zodanig de randvoorwaarden en uitgangspunten aan te passen en verder te werken aan de grote ontwikkeling;
- Indien het college, om haar moverende redenen, geen aanpassingen doet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten een extra scenario uit te werken voor circa 700 woningen;
- Uiterlijk bij besluitvorming door de gemeenteraad voor het wijzigen van het omgevingsplan (Q4 2026), de voorstellen voor het openen van de GREX Braaksche Akkers voor beide



scenario's (daarmee wordt bedoeld de 400+ variant en een 700-variant) aan onze raad te overleggen, waarna besluitvorming door ons kan plaatsvinden.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties

CDA

PvdA

D66

J. Lavrijsen

T. van Dongen

B. Kapteijns

(In te vullen door de griffie)

Besluit van de raad van Reusel de-Mierden van:

Aangenomen / Verworpen

Stemverhouding met

.....stemmen voor. Fracties:

..... stemmen tegen. Fracties:



EXPLAIN:

CDA Reusel-De Mierden en PvdA hebben tijdens de commissievergadering van 10 juni 2025 haar zorgen geuit over de beperkte opzet van de voorgestelde woningbouwontwikkeling in Braaksche Akkers. De huidige randvoorwaarden die door het college als hard zijn aangemerkt, leiden tot een relatief lage dichtheid van circa 400 woningen op 31,6 hectare, oftewel circa 12 woningen per hectare (wph).

De voorgestelde dichtheid blijft fors achter bij de praktijk in omliggende gemeenten. In projecten in omliggende gemeenten worden aanmerkelijk hogere dichtheden gerealiseerd, nota bene zonder gestapelde bouw. De gemeente Bladel hanteerde vanaf 2022 nog een maximum van 20 woningen per hectare, maar heeft dit in november 2024 expliciet losgelaten om de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten te verbeteren. Sindsdien stuurt Bladel aan op meer woningen per hectare waar dat kan.

Deze koers sluit aan bij bredere beleidsmatige inzichten: 25 woningen per hectare wordt al jaren beschouwd als een realistische en ruimtelijk verantwoorde richtwaarde voor uitleglocaties aan de dorpsrand, zoals Braaksche Akkers. Zowel landelijke rapporten (RIVM - *Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu* - en het PBL - *Planbureau voor de Leefomgeving*) als regionale beleidspraktijken bevestigen dat deze dichtheid, met een bandbreedte van circa 20 tot 30 wph, nog steeds gangbaar is bij dorpsuitbreidingen die compact, betaalbaar en landschappelijk zorgvuldig willen zijn ingericht.

Een realistische invulling van het plangebied met circa 700 woningen en een gemiddelde dichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare wordt door het CDA Reusel-De Mierden en PvdA als noodzakelijk beschouwd voor een sluitende – of zelfs winstgevende – grondexploitatie. Dit maakt het mogelijk om marktconforme grondprijzen te betalen aan grondeigenaren, waardoor het onteigeningsinstrument mogelijk vermeden kan worden. Tegelijkertijd wordt voldaan aan het gemeentelijke woningbouwprogramma, inclusief de gewenste verdeling sociaal, betaalbaar en vrije sector en worden maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt.

PvdA en CDA Reusel-De Mierden pleiten er voor om in de planvorming expliciet rekening te houden met verkeersontlasting van de Sleutelstraat, bijvoorbeeld via een extra ontsluitingsweg naar de Postelsedijk om daarmee vracht- en landbouwverkeer van de Sleutelstraat af te halen. Ook dit wordt door ons gezien als onderdeel van “brede welvaart”. Andere oplossingen voor het significant verminderen van de verkeersdruk op met name de Sleutelstraat kunnen natuurlijk ook overwogen worden gedurende het planproces als het maar als harde voorwaarde opgenomen gaat worden in de planvorming.

Het college heeft in haar voornemen een akker-gordel van 50 meter aangeduid als landschappelijke zoom. In de praktijk betekent dit echter een zware beperking voor het aantal op te richten woningen. Het leidt bovendien tot versnipperde, niet-courante landbouwpercelen die – als er een spuitverbod geldt – nauwelijks nog bruikbaar zijn voor gangbare agrarische bedrijfsvoering. Het verbod op het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen kan worden bereikt via aankoop, herverkaveling en uitgifte onder restrictieve voorwaarden zoals bijvoorbeeld natuurschap. Een andere optie is om de grondeigenaren schadeloos te stellen voor deze op te werpen restrictie. Hoe dan ook gaat dit ten koste van het exploitatie resultaat.

Dit is bevestigd door onze portefeuillehouder in antwoord op een raadvraag van collega Johan van Dommelen (SW): *“De akker-gordel moet uiteindelijk ingezet gaan worden voor hobbymatig agrarisch gebruik waarbij geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden.”*

CDA Reusel-De Mierden en PvdA stellen daarom voor de gedachte van een akker-gordel los te laten. In plaats daarvan wordt gepleit voor een planontwikkeling waarbij het gehele plangebied beschikbaar is voor woningbouw, met aan de randen een robuust groen-blauw raamwerk. Dit biedt zowel ecologische kwaliteit als landschappelijke inpassing en vormt een juridisch en planologisch houdbaar alternatief dat ook in lijn is met de uitgangspunten van Brede Welvaart.

Tot slot wordt het college opgeroepen om bij het opstellen van de GREX lokale marktpartijen zoals makelaars en bouwbedrijven actief te betrekken, om zo aan te sluiten bij de feitelijke woningbehoefte in de gemeente en de goede relatie met de bouwbedrijven te behouden.

