

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Investeringskrediet gebiedsontwikkeling De Hoeven 26
Vergaderdatum:	3 februari 2026
Documentnr. Corsa.:	RA25.100
Case nr. Corsa:	Z25001936
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. De benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen voor gebiedsontwikkeling Hoeven 26 om, in samenwerking met de gemeente Bladel, de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van bedrijventerrein De Kleine Hoeven te verbeteren en het ruimtelijk initiatief voor arbeidsmigrantenhuisvesting te ontsluiten.

Daarvoor:

2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 115.000 vrij te geven, waarvan de jaarlijkse kapitaallast € 3.450 bedraagt gedurende 40 jaar.
3. Een investeringskrediet van € 1.245.000 vrij te geven, waarvan de jaarlijkse kapitaallast € 34.850 bedraagt gedurende 40 jaar. Bestaande uit kosten voor:
 - De realisatie van een nieuwe verbindingsweg voor gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer tussen de Hallenstraat en de provinciale weg N284, met uitzondering van de aansluiting aan de N284 inclusief de opstelstroken, inclusief de daarvoor benodigde grondaankoop;
 - De opwaardering van de Hallenstraat ten behoeve van de aansluiting van de nieuwe weg op de bestaande rijbaan;
 - De verplichte watercompensatie- en natuurversterkingsmaatregelen die voortvloeien uit de aanleg van de verbindingsweg, inclusief de daarvoor benodigde grondaankoop.

En

4. Kennis te nemen van de door het college voorgenomen vervolgstappen ten behoeve van gebiedsontwikkeling Hoeven 26, zijnde:
 - Het herbevestigen van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Bladel in een geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst.
 - Het sluiten van een anterieure- en koopovereenkomst met SchipVast Onroerend goed BV (initiatiefnemer van de arbeidsmigrantenhuisvesting en grondeigenaar van percelen F1382 en F832 in het plangebied).
 - Het voorbereiden van de uitgebreide Buitenplanse Omgevingsvergunning (BOPA)-procedure om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.
 - Het uitwerken van het ontwerp tot een besteksonderwerp en het starten van de aanbestedingsprocedure voor de gebiedsontwikkeling 'Hoeven 26'.

Inleiding

De aanleiding voor de gemeente Reusel-De Mierden om samen met gemeente Bladel te werken aan een nieuwe verbindingsweg tussen de provinciale weg N284 en de Hallenstraat, vindt haar oorsprong in het raadsbesluit van 7 juli 2020. In dit besluit stelde de gemeenteraad van Reusel-De Mierden het voorkeursalternatief (hierna: VKA) voor de gezamenlijke aanpak van de N284 vast (zie bijlage 1).

Eén van de maatregelen in het VKA is het aanleggen van een extra ontsluiting voor de bedrijventerreinen de Kleine Hoeven in Reusel en De Sleutel in Bladel. Dit moet de doorstroming, verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de provinciale weg en van en naar de twee genoemde bedrijventerreinen verbeteren. Daarbij is afgesproken dat het nieuwe kruispunt inclusief de opstelstroken (hierna: kruispunt De Sleutel), onderdeel uitmaakt van het project N284. Het resterende deel van de nieuwe verbindingsweg (tot de aansluiting op de Hallenstraat) en de opwaardering van de bestaande verbinding tussen de Kleine Hoeven en De Sleutel (de Hallenstraat) vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten.



Op 9 juli 2020 stemde de gemeenteraad van Bladel ook in met dit raadsvoorstel. Waarna beide gemeenten zijn overgegaan tot het opstellen en ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst *'Gezamenlijke aanpak aanleg nieuwe verbindingsweg N284 -Hallenstraat ten behoeve van ontsluiting bedrijventerreinen Kleine Hoeven en De Sleutel'* (zie bijlage 2). De burgemeesters van beide gemeenten hebben deze overeenkomst namens het college van gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel op 25 november 2021 ondertekend en daarmee toegezegd dat:

- Zij zich inzetten voor de realisatie van een nieuwe verbindingsweg tussen de N284 en de Hallenstraat ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijventerreinen de Kleine Hoeven en De Sleutel.
- De vaststelling van de door de deelnemende gemeenten bij te dragen investeringsbedragen voor dit project een verantwoordelijkheid is van de gemeenteraden van beide gemeenten.

In lijn met deze afspraken is een ontwerpproces gestart. Hieruit bleek dat de ontwikkeling vraagt om een integraal gebiedsontwerp (zie bijlage 3), waarbij in de directe omgeving maatregelen voor watercompensatie en natuurversterking worden genomen en grond wordt aangekocht om de verbindingsweg en daaraan verbonden maatregelen voor de Hallenstraat te kunnen realiseren.

Tegelijkertijd ontstond het inzicht dat deze ruimtelijke ontwikkeling ook mogelijkheden biedt om aanvullende projectdoelstellingen te integreren. Voor de gemeente Reusel-De Mierden betekent het bijvoorbeeld dat de weg kan worden gebruikt om een ruimtelijk initiatief voor het huisvesten van arbeidsmigranten te ontsluiten. Op 28 februari 2023 heeft het college een positief principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de planologische wijziging van perceel Hoeven 26 ten behoeve van de realisatie van een gebouw voor arbeidsmigrantenhuisvesting (zie bijlage 4). In plaats van alleen het aanleggen van een nieuwe verbindingsweg, is het project daarmee uitgegroeid tot 'gebiedsontwikkeling Hoeven 26' waarbinnen de volgende projectdoelstellingen landen:

Verkeer:

- Een verbindingsweg voor de auto en fiets tussen Hallenstraat en de N284. Voor een betere ontsluiting en bereikbaarheid van bedrijventerreinen de Kleine Hoeven en De Sleutel.
- Restopgave voor het opwaarderen (verbreden rijbaan) Hallenstraat uitvoeren.
- In- en uitrit voor de arbeidsmigrantenhuisvesting ontsluiten op de nieuwe verbindingsweg.

Veiligheid:

- De nieuwe verbindingsweg functioneert ook als een extra aanrijroute bij calamiteiten die de uitruktijden voor hulpdiensten kan verkorten.
- De waterberging wordt geschikt gemaakt om deze te kunnen gebruiken als bluswatervoorziening bij calamiteiten.

Water:

- Realiseren van waterbuffer voor klimaat robuust maken bedrijventerrein De Sleutel en compensatie toename verharding nieuwe verbindingsweg en verbreding Hallenstraat.
- Aanleggen van waterzuivering voor het regenwater dat afkomstig is van de bedrijventerreinen.

Natuur:

- Verbreden bestaande ecologische verbindingszone en (gedeeltelijk) opwaarderen naar een natte ecologische verbindingszone, inclusief droge en natte faunapassages.
- Ruimte voor beleving van natuur doordat er een wandelpad wordt aangelegd dat o.a. gebruikt kan worden om een ommetje te maken voor werknemers en arbeidsmigranten.

De in dit raadsvoorstel opgenomen beslispunten vragen uw gemeenteraad om de inhoudelijke kaders voor de projectverbreding en de financiële kaders voor de realisatie van dit project vast te stellen. Met deze vaststelling verleent u het college van Burgemeester en Wethouders het benodigde mandaat en middelen om de realisatie van dit project uit te voeren.



Argumenten

- 1.1. *Het integrale gebiedsontwerp maakt de aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de Hallenstraat en de N284 mogelijk en draagt bij aan de projectdoelstellingen op verschillende beleidsthema's.*

Het realiseren van een nieuwe verbindingsweg en het opwaarderen van de Hallenstraat verbetert de bereikbaarheid en (verkeers)veiligheid van de bedrijventerreinen De Kleine Hoeven (Reusel) en De Sleutel en vergroot de doorstroming op de N284. De aanleg van deze infrastructuur maakt het noodzakelijk om in de directe omgeving maatregelen voor watercompensatie en natuurversterking te nemen. Het plan voorziet daarmee in meerdere opgaven die onder andere zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, de Natuurbeheerkaart van Brabant, de Interim omgevingsverordening Ruimte, het vastgestelde voorkeursalternatief N284 en het ruimtelijk afwegingskader huisvesting arbeidsmigranten.

De waterberging in het plan aan de westzijde van de nieuwe verbindingsweg is aangewezen voor de nakoming van een waterbergingsverplichting uit een eerdere watervergunning voor het dempen van een watergang, en voor de compensatie van de toename aan verhard oppervlak als gevolg van de verbreding van de Hallenstraat en de aanleg van de nieuwe weg.

Daarnaast is in het plan aandacht voor het behoud en de versterking van bestaande natuur. Dit is niet alleen een inhoudelijke projectdoelstelling, maar tevens een noodzakelijke voorwaarde om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, waar provinciaal beleid stuurt op een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het treffen van maatregelen voor natuurversterking is daarom essentieel om planologische medewerking vanuit de provincie te verkrijgen.

- 1.2. *Het nemen van een besluit in deze raadsperiode bevordert de continuïteit en tijdige realisatie van het project, en verkleint het risico op het vervallen van toegekende subsidies.*

Het project loopt al sinds het voorkeursalternatief voor de gezamenlijke aanpak van de N284 in 2020 is vastgesteld, en de verschillende projectdoelstellingen dragen positief bij aan meerdere beleidsthema's. Voor de voortgang is het wenselijk dat de gemeenteraad een duidelijke opdracht meegeeft voor de projectverbreding en de financiële middelen, zodat de continuïteit en de kans op realisatie zijn geborgd.

Voor dit project zijn aan de gemeente Bladel twee subsidies verstrekt, met een vaste deadline voor de start van de uitvoering. Het gaat om de provinciale subsidie bijdrageregeling klimaatadaptatieprojecten Noord-Brabant met de deadline op 31 december 2026. En de subsidie van het Waterschap De Dommel gemeentelijke klimaatadaptatie met de deadline op 31 december 2027.

Wordt de besluitvorming uitgesteld tot na de verkiezingen, dan bestaat het risico dat door vertraging de reeds toegekende middelen vervallen, waardoor de gemeente minder kansrijk wordt om in het project deel te nemen.

- 1.3. *De nieuwe verbindingsweg maakt de huisvesting van 160–180 arbeidsmigranten mogelijk, passend bij de gemeentelijke huisvestingsopgave en arbeidsmarktbehoeften.*

Door de aanleg van de nieuwe verbindingsweg kan de huisvesting van arbeidsmigranten verkeersveilig worden ontsloten. Het bestaande woonhuis ontsluit momenteel direct op de provinciale weg N284. Bij een wijziging van het gebruik staat provincie Noord-Brabant een directe ontsluiting op deze weg vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen niet langer toe.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Reusel-De Mierden (2018) is aangegeven dat gezocht wordt naar een structurele, fatsoenlijke oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij aanvullende ruimte beschikbaar moet worden gesteld. De ontwikkeling op locatie Hoeven 26 past bij de gemeentelijke opgave. Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk afwegingskader voor initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting vastgesteld. Op basis van dit kader is locatie Hoeven 26 beoordeeld als zeer kansrijk voor het realiseren van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten.



Daarnaast draagt het initiatief bij aan het ontlasten van de woningdruk op bestaande woonhuizen en recreatieparken, plekken waar deze mensen momenteel vaak wonen. Daarnaast versterkt het de lokale economie door arbeidskrachten op een goede manier dicht bij werklocaties te huisvesten.

2.1. Aanvullende voorbereidingskrediet is noodzakelijk voor tijdige en zorgvuldige uitvoering van planvorming, onderzoeken en vergunningprocedures.

Bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel is bij de oorspronkelijke kostenraming uitsluitend rekening gehouden met de aanleg van de verbindingsweg. De kosten voor daaraan verbonden aanvullende maatregelen waren toen nog niet in beeld. Daarnaast is de samenwerkingsovereenkomst van rechtswege vervallen en van het prijspeil van 2021. Gezien de projectverbreding en de langere doorlooptijd van het project is aanvullend voorbereidingskrediet nodig.

Voor het totale plangebied wordt één uitgebreide BOPA-procedure doorlopen, inclusief de ruimtelijke ontwikkeling voor arbeidsmigrantenhuisvesting. De particuliere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor onderzoeken en het opstellen van de ruimtelijke motivering.

3.1 Door investeringskrediet beschikbaar te stellen geeft gemeente Reusel-De Mierden invulling aan de afspraken die zijn gemaakt met de provincie Noord-Brabant bij het vaststellen van de gezamenlijke aanpak VKA N284 en in de samenwerkingsovereenkomst met gemeente Bladel.

Vanuit de gezamenlijke aanpak N284 is afgesproken dat de gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel verantwoordelijk zijn voor de aanleg van de nieuwe verbindingsweg en de opwaardering van de Hallenstraat. In het verlengde daarvan hebben beide gemeenten zich in de samenwerkingsovereenkomst gecommitteerd aan de afspraak dat de vaststelling van de door de deelnemende gemeenten bij te dragen investeringsbedragen voor dit project een verantwoordelijkheid is van de gemeenteraden van beide gemeenten.

4.1 Het nemen van de vervolgstappen is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken.

De vervolgstappen worden ter voorbereiding op de uitvoering genomen en bieden tegelijkertijd duidelijkheid en juridische borging over verantwoordelijkheden en kostenverdeling tussen de betrokken partijen. In de te actualiseren samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten worden afspraken over projectonderdelen en de verdeling van kosten en risico's tussen Reusel-De Mierden en Bladel vastgelegd, terwijl de anterieure- en koopovereenkomst met SchipVast garandeert dat afspraken over het doorbelasten van kosten en de grondaankoop correct worden vastgelegd en kunnen worden uitgevoerd.

Kanttekeningen

1.1. Een van beide gemeenten besluit om niet in te stemmen met de inhoudelijke kaders voor de projectverbreding en de financiële kaders voor de realisatie van dit project.

De gebiedsontwikkeling Hoeven 26 kent belangen en afhankelijkheden met verschillende samenwerkingspartners, waaronder de gemeente Bladel. Door het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen beide gemeenten hebben zij zich gecommitteerd aan het project. Toch kan daarmee het risico op anders besluiten niet volledig worden ondervangen. Indien een van beide gemeenten niet instemt, kan dit leiden tot vertraging of herziening van het ontwerp en de financiële kaders.

1.2. Het project N284 vertraagd of komt helemaal niet tot realisatie

De gebiedsontwikkeling Hoeven 26 kent belangen en afhankelijkheden met verschillende samenwerkingspartners, waaronder de provincie Noord-Brabant. De gemeente heeft beperkte invloed op de planning en realisatiezekerheid van het provinciale project.



Zelfs als de aansluiting 'De Sleutel' niet wordt gerealiseerd, hebben beide gemeenten belangen bij de voortgang van de gebiedsontwikkeling Hoeven 26:

- Voor gemeente Reusel-De Mierden kan de arbeidsmigrantenhuisvesting de verbindingsweg als alternatieve ontsluiting via de Hallenstraat gebruiken.
- Gemeente Bladel heeft belang bij waterbergingsmogelijkheden voor bedrijventerrein De Sleutel op projectlocatie Hoeven 26.

Als duidelijk wordt dat het project N284 niet doorgaat wordt in gesprekken met de provincie benadrukt dat, ook als het volledige verbredingstraject van Reusel tot Hapert mogelijk wordt gestaakt, een aansluiting ter hoogte van Hoeven 26 belangrijk blijft voor de doorstroming op de N284 en voor de verbetering van bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de bedrijventerreinen. Deze infrastructurele maatregel oppakken als los project behoort dan misschien tot de mogelijkheden.

1.3. SchipVast is niet bereid is tot grondverkoop tegen acceptabele voorwaarden

De gebiedsontwikkeling Hoeven 26 kent belangen en afhankelijkheden met verschillende samenwerkingspartners, waaronder SchipVast. Financiële afspraken zijn nog niet definitief; er wordt gewerkt aan het sluiten van een anterieure- en koopovereenkomst. SchipVast heeft, naast financiële belangen, ook belang bij de realisatie van de nieuwe verbindingsweg, omdat deze de ontwikkeling van de arbeidsmigrantenhuisvesting ondersteunt.

2.1 De benodigde voorbereidingskosten kunnen hoger uitvallen dan begroot

De uiteindelijke voorbereidingskosten zijn afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken, participatie met inwoners en vooroverleg met medeoverheden. Indien de gebiedsontwikkeling uiteindelijk niet wordt gerealiseerd, kunnen de gemaakte voorbereidingskosten geheel of gedeeltelijk zijn besteed zonder direct resultaat.

3.1 De realisatiekosten kunnen hoger uitvallen

Het projectbestek moet nog worden uitgewerkt en de aanbesteding moet nog plaatsvinden. De huidige kostenraming (prijspeil 2025) houdt rekening met een risicoreservering, maar niet met alle mogelijke onvoorziene omstandigheden. In de nog te actualiseren samenwerkingsovereenkomst wordt er een onderverdeling in projectonderdelen gemaakt, waardoor de meeste kostenrisico's grotendeels bij de individuele gemeenten liggen.

3.2 Vertraging in ruimtelijke procedure kan tot kostenverhoging leiden

Mogelijke vertragingen in vergunningverlening of bezwaarprocedures kunnen leiden tot uitloop van de planning en daarmee hogere kosten.

3.3 Het publieke belang moet zorgvuldig worden afgewogen tegen private belangen van de initiatiefnemer voor arbeidsmigrantenhuisvesting

Binnen het project wordt zorgvuldig gewogen hoe publieke belangen van de nieuwe verbindingsweg (verkeersveiligheid, bereikbaarheid) zich verhouden tot de private belangen van het initiatief voor arbeidsmigrantenhuisvesting. Dit is ook waarom er een financiële bijdrage wordt verlangd van Schipvast aan de aanleg van de verbindingsweg. Daarnaast kopen de gemeenten grond van Schipvast, daarbij wordt ingezet op grondaankoop tegen de taxatiewaarde van cultuurgrond.

Financiën

Voor de planuitvoering en de verwerving van gronden ten behoeve van gebiedsontwikkeling Hoeven 26 is het beschikbaar stellen van een financiële investering noodzakelijk. De onderbouwing van het bedrag dat wordt gevraagd is gebaseerd op een kredietraming van het definitief ontwerp van gebiedsontwikkeling Hoeven 26 (prijspeil 2025) en een geactualiseerde taxatie van projectlocatie Hoeven 26.



Vorbereidingskosten

Conform de in 2021 ondertekende samenwerkingsovereenkomst dragen de gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel ieder 50% van de voorbereidingskosten. Dit is exclusief de kosten die gemeente Bladel heeft gemaakt voor de voorbereidende werkzaamheden in relatie tot de waterberging en helofytenfilter aan de oostzijde van de verbindingsweg. Die kosten zijn tot nu toe volledig door de gemeente Bladel betaald.

Het budget dat toen voor de voorbereiding is geraamd is niet langer toereikend. Om die reden wordt in dit raadsvoorstel gevraagd om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Realisatiebudget

Voor de realisatiefase geldt de volgende verdeling van financiële verantwoordelijkheden tussen de gemeente Reusel-De Mierden en de gemeente Bladel:

1. Projectonderdeel nieuwe verbindingsweg Hallenstraat – N284
Gemeente Reusel-De Mierden 50% verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van de realisatiekosten voor de nieuwe verbindingsweg inclusief de fietsverbinding en de bomenrijen in de berm aan beide kanten van de weg. Dit is in lijn met de afspraken die zijn gemaakt in de in 2021 ondertekende samenwerkingsovereenkomst.
2. Projectonderdeel opwaarderen en verbreden Hallenstraat
Gemeente Reusel-De Mierden 100% verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van realisatiekosten.
3. Projectonderdeel waterberging- en natuurversterkingsmaatregelen westzijde plangebied
Gemeente Reusel-De Mierden 100% verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van realisatiekosten.
4. Projectonderdeel natuurversterkingsmaatregelen ecologische verbindingzone
Gemeente Reusel-De Mierden 50% verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van realisatiekosten.

Grondverwerving

Voor de verwerving van de gronden die benodigd zijn voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling geldt het volgende voorstel. Gemeente Reusel-De Mierden koopt de gronden voor:

1. Projectonderdeel nieuwe verbindingsweg Hallenstraat – N284,
Aankoop van de grond wordt door gemeente Reusel-De Mierden voor de helft betaald. Dit is in lijn met de afspraken die zijn gemaakt in de in 2021 ondertekende samenwerkingsovereenkomst.
2. Projectonderdeel waterberging- en natuurversterkingsmaatregelen westzijde plangebied.

Het uitgangspunt is grondverwerving tegen taxatiewaarde voor de grondwaarde van cultuurgrond.

De ecologische verbindingzone is in de huidige situatie eigendom van de gemeente Reusel-De Mierden. Daarvoor is het voorstel dat de gemeente Reusel-De Mierden deze verkoopt aan gemeente Bladel.

Totaal overzicht investeringen Reusel-De Mierden:

1. Vorbereidingskosten (aanvullend)	€ 115.000
2. Realisatiekosten	
- Opwaarderen/verbreden Hallenstraat	€ 375.000
- Nieuwe verbindingsweg Hallenstraat – N284	€ 420.000
- Waterberging- en natuurversterking westzijde	€ 240.000
- Natuurversterking EVZ	€ 60.000
3. Grondverwerving	
- Verbindingsweg	€ 50.000
- Waterberging- en natuurversterking westzijde	€ 100.000
-	
Totaal	€ 1.360.000



Voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Hoeven 26 is een totale investering van € 1.360.000 benodigd.

In het gevraagde investeringsbedrag zijn enkele dekkingsposten die in het vooruitzicht zijn nog niet meegenomen, omdat de exacte hoogte op dit moment nog niet definitief bekend is. Zodra deze bedragen bekend zijn, zullen deze worden verwerkt in de verdere financiële uitwerking en in de rapportages aan de raad.

De jaarlijks begrote kapitaallasten bedragen:

- Afschrijving € 31.500 per jaar structureel vanaf het jaar na gereedkomen (afschrijvingskosten voorbereidingskrediet & realisatie);
- Rente € 6.800 structureel per jaar vanaf het jaar na gereedkomen (gebaseerd op interne rekenrente van 0,5%) (rente op voorbereidingskrediet & realisatie krediet).

Vervolg

In de eerste helft van 2026 wordt na positieve besluitvorming voor de gebiedsontwikkeling Hoeven 26 verder gewerkt aan:

- Het actualiseren van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Bladel op basis van de besluiten uit dit raadsvoorstel (collegebesluit);
- Het sluiten van een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst met de initiatiefnemer van de arbeidsmigrantenhuisvesting, waarin afspraken worden vastgelegd over kostenverhaal en verantwoordelijkheden (collegebesluit);
- Het voorbereiden en doorlopen van een BOPA-procedure om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken (gemeenteraadsbesluit gemeente Reusel-De Mierden);
- Het uitwerken van het ontwerp tot een bestekontwerp en het voorbereiden van de aanbesteding voor de realisatiefase.

Gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel besteden vanuit het project Hoeven 26 daarnaast ook aandacht aan afstemming met de provincie op de punten waar dit project en het project N284 elkaar raken. Daarbij is onder meer aandacht voor afstemming over de planning en uitvoering van werkzaamheden rondom het kruispunt 'De Sleutel'. Daarnaast wordt erop gestuurd dat voorzieningen, zoals een ecoduiker onder de provinciale weg ter hoogte van het plangebied Hoeven 26, worden meegenomen. De ecoduiker sorteert voor op de toekomstige mogelijkheid om aan de noordzijde van de N284 waterberging te realiseren, zodat de locatie beschikbaar blijft als zoeklocatie voor mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein Kleine Hoeven II.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Voorkeursalternatief gezamenlijke aanpak N284 (RA20.024);
2. Samenwerkingsovereenkomst Reusel-De Mierden en Bladel (21.11421);
3. Integraal gebiedsontwerp 'gebiedsontwikkeling Hoeven 26' (25.25416);
4. Principebesluit ontwikkeling De Hoeven 26 Reusel (23.02549).

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	3 februari 2026
Onderwerp:	Investeringskrediet gebiedsontwikkeling De Hoeven 26
Documentnr. Corsa.:	RA25.100
Case nr. Corsa	Z25001936

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2025

Besluit

Te besluiten om:

1. De benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen voor gebiedsontwikkeling Hoeven 26 om, in samenwerking met de gemeente Bladel, de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van bedrijventerrein De Kleine Hoeven te verbeteren en het ruimtelijk initiatief voor arbeidsmigrantenhuisvesting te ontsluiten.

Daarvoor:

2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 115.000 vrij te geven, waarvan de jaarlijkse kapitaallast € 3.450 bedraagt gedurende 40 jaar.
3. Een investeringskrediet van € 1.245.000 vrij te geven, waarvan de jaarlijkse kapitaallast € 34.850 bedraagt gedurende 40 jaar. Bestaande uit kosten voor:
 - De realisatie van een nieuwe verbindingsweg voor gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer tussen de Hallenstraat en de provinciale weg N284, met uitzondering van de aansluiting aan de N284 inclusief de opstelstroken, inclusief de daarvoor benodigde grondaankoop;
 - De opwaardering van de Hallenstraat ten behoeve van de aansluiting van de nieuwe weg op de bestaande rijbaan;
 - De verplichte watercompensatie- en natuurversterkingsmaatregelen die voortvloeien uit de aanleg van de verbindingsweg, inclusief de daarvoor benodigde grondaankoop.

En

4. Kennis te nemen van de door het college voorgenomen vervolgstappen ten behoeve van gebiedsontwikkeling Hoeven 26, zijnde:
 - Het herbevestigen van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Bladel in een geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst;
 - Het sluiten van een anterieure- en koopovereenkomst met SchipVast Onroerend goed BV (initiatiefnemer van de arbeidsmigrantenhuisvesting en grondeigenaar van percelen F1382 en F832 in het plangebied);
 - Het voorbereiden van de uitgebreide Buitenplanse Omgevingsvergunning (BOPA)-procedure om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken;
 - Het uitwerken van het ontwerp tot een besteksontwerp en het starten van de aanbestedingsprocedure voor de gebiedsontwikkeling 'Hoeven 26'.



De raad voornoemd,
de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven



Raadsvoorstel

Onderwerp:	Voorkeursalternatief gezamenlijke aanpak N284
Datum B&W Besluit:	28 april 2020
Vergaderdatum:	7 juli 2020
Registratienr.:	RA20.024
Opsteller:	Anton Geevers
Portefeuillehouder:	de heer F.P.M. Rombouts wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. het voorkeursalternatief N284 vast te stellen en daarmee te kiezen voor een goede bereikbaarheid, doorstroming een goede en robuuste inpassing en verkeersveilige inrichting, met aandacht voor duurzaamheid en leefbaarheid voor de omgeving.

Inleiding

Aan de provinciale weg N284 die dwars door de Kempen loopt, vindt vanaf 2023/2024 groot onderhoud plaats. De weg en omgeving worden aangepakt. In het door de provincie Noord-Brabant en de gemeenten Bladel en Reusel-De Mierden gekozen voorkeursalternatief (VKA, zie bijlagen) zijn doorstroming, verkeersveiligheid en bereikbaarheid sleutelwoorden. Om te komen tot dit voorkeursalternatief is door deze partijen een intensief samenwerkingstraject doorlopen.

Beoogd doel

Het verbeteren van de doorstroming, verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de N284 en met in achtneming van duurzaamheid alsmede leefbaarheid voor de omgeving. Er is sprake van een robuuste (landschappelijke) inpassing.

Argumenten

- 1.1 *Het totaalplaatje klopt*
Met dit plan combineren we groot onderhoud met het aanpakken van kruispunten en investeren we fors in de fietsinfrastructuur en het openbaar vervoer. De aanpak van de N284 is ook goed voor de bedrijventerreinen (zoals De Sleutel en Kleine Hoeven) en biedt meekoppelkansen voor plannen zoals de Egyptische Poort (Bladel) en de ontwikkeling van beekdalen de Groote Beerze en Raamsloop. In de verdere planuitwerking wordt gekeken naar mogelijke faunavoorzieningen en maatregelen om geluid en trillingen tegen te gaan.
- 1.2 *Het VKA draagt bij aan de klimaatdoelstellingen*
We willen dat de N284 energieneutraal wordt aangelegd, waardoor we ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Een zo efficiënt mogelijk grondstofgebruik zorgt voor positieve milieueffecten, zoals minder CO₂-uitstoot en minder afval. Een betere doorstroming van het verkeer draagt uiteraard ook bij.
- 1.3 *Het is een voorbeeld project van samenwerkende overheden*
De beide wethouders zijn trots op het doorlopen proces en de goede samenwerking tussen de drie partijen. Er is, waar mogelijk, rekening gehouden met lokale wensen, passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Het plan is bovendien afgestemd met de (MRE) regio.
- 1.4 *Er is een zorgvuldig proces doorlopen*
We hebben zeer intensief samengewerkt en er zijn vanuit diverse scenario's zorgvuldige afwegingen gemaakt. Dit uiteraard met hulp van diverse partners en passend bij de ontwikkelingen in De Kempen. Het proces heeft enkele maanden langer geduurd vanwege een aantal extra onderzoeksvragen uit de Stuurgroep over landbouwverkeer en de fietsstructuur.

Consequenties

Door het VKA vast stellen, kan de samenwerking tussen de drie partijen worden voortgezet. Er zal daarbij wederom ambtelijke als bestuurlijke inzet vanuit de gemeenten worden verwacht. Met de uitvoering van het VKA wordt de bereikbaarheid van Reusel-De Mierden en Bladel zo goed en efficiënt mogelijk geborgd voor de komende 20 jaar.

In het principe VKA zijn niet alle wensen van de afzonderlijke partijen één op één overgenomen. Zo is bijvoorbeeld de nieuwe aansluiting van industrieterreinen Sleutel en Kleine Hoeven op de N284 niet geheel onderdeel van de gezamenlijke aanpak N284. Het nieuwe kruispunt inclusief opstelstroken



maakt onderdeel uit van de N284. Het resterende gedeelte van de nieuwe verbindingsweg en het opwaarderen van de bestaande verbinding tussen Sleutel en Kleine Hoeven is verantwoordelijkheid van de gemeenten. In de Stuurgroep is ook afgesproken dat deze noodzakelijke gemeentelijke projecten integraal met de uitvoering van de N284 worden opgepakt. De ombouw van de rotonde N284-N269-Wilhelminalaan-Hamelendijk naar VRI maakt wel onderdeel uit van het VKA, de verdere aansluiting van de Wilhelminalaan is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Financiën

Het vaststellen van het VKA heeft geen extra financiële consequenties.

De realisatiekosten worden nu geschat op circa 40 miljoen euro waarbij er in dit stadium nog sprake is van een onzekerheidsmarge van 25%. De stuurgroep heeft echter de € 40 miljoen als taakstelling meegegeven aan het ambtelijk kernteam.

In de eerder opgestelde samenwerkingsovereenkomst zijn er reeds afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Voor Reusel-De Mierden is er sprake van een bijdrage van 1% van deze kosten. Er is al een bedrag van €420.000,- opgenomen in de meerjarenbegroting, dit lijkt momenteel toereikend voor de bijdrage in verdere uitwerking en realisatie. Dit bedrag is verdeeld over 6 jaar met een jaarlijkse onttrekking uit de bestemmingsreserve van €70.000,-

Met het genoemde besluit zal dan ook het opgenomen bedrag vanuit de begroting worden ingezet.

Ook voor de gemeentelijke onderdelen die aanvullend zijn op het VKA zijn reeds opgenomen in de begroting. Het gaat daarbij niet alleen om de nieuwe aansluiting en verbetering van de Kleine Hoeven. Ook het verbeteren van het fietsnetwerk en het openbaar vervoer richting het centrum van Reusel zijn reeds in de meerjarenbegroting verwerkt (als krediet/GREX/Bestemmingsreserve).

Voor de ambtelijke inzet (zoals bijvoorbeeld projectbegeleiding en bestemmingsplan wijzigingen) zullen geen kosten worden verrekend maar deze kosten komen voor rekening van de afzonderlijke partijen.

Samen Doen

De gezamenlijke aanpak N284 is een voorbeeld van Samen Doen. Dit project doen we niet alleen samen met de drie gezamenlijke opdrachtgevers maar ook samen met de partijen uit de samenleving. In het traject tot nu toe zijn er bijvoorbeeld al uitgebreide werksessies geweest met dorpsraden en buurtverenigingen maar ook partijen als het waterschap, de openbaarvervoer maatschappij en de ZLTO.

Ook is er een laagdrempelige inloopavond geweest en is gebruik gemaakt van een laagdrempelige "participatietool" waarop iedereen inbreng kon leveren.

Vanwege de corona-maatregelen is een aantal geplande informatiemomenten komen te vervallen. We willen deze binnen de mogelijkheden, waarschijnlijk digitaal, alsnog verzorgen zodat iedereen die heeft meegedacht kan terugzien wat er met zijn / haar input is gebeurd.

Vervolg

Het streven is om voor de vaststelling van het VKA in de gemeenteraden en Gedeputeerde Staten (GS), allen in juli 2020, een informatiebijeenkomst te houden voor alle belanghebbenden en overige geïnteresseerden. Omdat de informatieavond/werkbijeenkomst met uw gemeenteraad geen doorgang kon vinden, proberen we deze op een later moment nog te organiseren. Als dit niet meer mogelijk is kunnen we in de commissievergadering een presentatie houden wanneer hier de behoefte toe is. In het uiterste geval zal het bij een schriftelijke sessie moeten blijven.

Na vaststelling van het VKA door de gemeenteraden en GS zal het ambtelijk kernteam doorgaan met de voorbereidingen voor de uitwerking naar een planstudie. Hierbij zal er nog een uitgebreid traject volgen waarbij nog verschillende zaken onderzocht en vastgesteld moeten worden voordat er ook daadwerkelijk met de uitvoering gestart kan worden. Er dient niet alleen onderzoek plaats te vinden naar bijvoorbeeld stikstof en geluid, maar mogelijk ook op een aantal locaties eigendommen verworven te worden en bestemmingsplannen te wijzigen. In dat laatste geval komen we uiteraard ook ter besluitvorming bij uw raad.

De planstudie fase zal starten in 2020 voor een periode van circa 2 jaar. Vervolgens volgt de verdere voorbereiding voor de uitvoering.



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	7 juli 2020
Onderwerp:	Voorkeursalternatief gezamenlijke aanpak N284
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2020

Besluit

De raad voornoemd,

de griffier,

J.C.M. van Berkel

de voorzitter,

Mw. A.J.M.H. van de Ven



Bijlagen

Graag verwijzen we voor de tekeningen en overige informatie ook naar de projectwebsite www.N284.nl. De gehele kaart op de website geeft overzicht maar met de zoom functie kan men ook op kruispuntniveau goed inzoomen.

Disclaimer: Het betreft een schetsontwerp, in de volgende uitwerking (planstudie) wordt de maatvoering steeds nauwkeuriger.

1. Tekening Voorkeursalternatief (20.06351)
2. Beschrijving van het voorkeursalternatief (20.06887)

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	7 juli 2020
Onderwerp:	Voorkeursalternatief gezamenlijke aanpak N284
Registratienummer:	RA20.024

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2020

Besluit

het voorkeursalternatief N284 vast te stellen en daarmee te kiezen voor een goede bereikbaarheid, doorstroming een goede en robuuste inpassing en verkeersveilige inrichting, met aandacht voor duurzaamheid en leefbaarheid voor de omgeving

De raad voornoemd,

de griffier,

J.G.M. van Berkel

de voorzitter,

Mw. A.J.M.H. van de Ven



Amendement: P.v.Gool (fractie CDA)

Raadsvergadering datum: **7 juli 2020**

Raadsvoorstel RA20.024: vaststellen voorkeursalternatief gezamenlijke aanpak N284

De raad van de Gemeente Reusel-De Mierden in vergadering bijeen op 7 juli 2020

gelezen het raadsvoorstel vaststellen voorkeursalternatief provinciale weg N284;

constaterende dat:

- de verwachte toename van de verkeersintensiteit na 2030 in combinatie met de gewenste doorstroming van alle verkeersstromen en het behoud van de verkeersveiligheid om fundamentele infrastructurele maatregelen vragen en dat daarmee in het gepresenteerde voorkeursalternatief getracht wordt een antwoord te geven;
- de voorgestelde omvorming van de rotonde de Hoeven/Hamelendijk naar een kruispunt met slimme VRI's in combinatie met de andere aanpassingen in het wegtracé daarom noodzakelijk is;

overwegende dat:

1. de verkeersstroom fietsers (vooral leerlingen middelbare school en woon-werk) te samen met de verkeersstroom wegverkeer (vooral woon-werk) juist in de spitsuren op dat toekomstige kruispunt zullen leiden tot congestie en daardoor wellicht ook tot ongewenst verkeersgedrag en gevaarlijke situaties, vooral voor de meest kwetsbare weggebruikers;
2. niet is gebleken dat voldoende onderzoek is gedaan naar een variant op het voorkeursalternatief die mogelijk op het toekomstige kruispunt de Hoeven/Hamelendijk juist dat kwetsbare langzaam verkeer een verkeersveiliger situatie kan bieden: een ondertunneling Oost-West voor fietsverkeer;

Besluit:

Het besluit komt te luiden als volgt:

- “1. het voorgestelde voorkeursalternatief N284 nog niet vast te stellen voor het gedeelte liggende op het grondgebied van Reusel-De Mierden;
2. de samenwerkende partijen eerst via een nieuw raadsvoorstel van het college de uitkomsten te laten rapporteren van een nader verkeerstechnisch en financieel onderzoek naar een ondertunneling voor fietsers in de Oost-Westrichting ter hoogte van de toekomstige kruising de Hoeven/Hamelendijk;
3. overleg met buurtbewoners te voeren over de ontsluiting van erfpercelen en over de fietsverbinding

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening,

P.v.Gool, fractie CDA

**Gezamenlijke aanpak aanleg nieuwe verbindingsweg N284 –
Hallenstraat ten behoeve van ontsluiting bedrijventerreinen Kleine
Hoeven en De Sleutel**

Samenwerkingsovereenkomst

**Gemeente Bladel
Gemeente Reusel-De Mierden**

Versie 11 oktober 2021

Inhoudsopgave

Artikel Inhoud

1	Doel
2	Plangebied
3	Projectorganisatie
4	Inspanningsverplichting
5	Grondverwerving
6	Penvoerder
7	Kosten en kostenverdeling
8	Planschades
9	Beheer, onderhoud en eigendom uitgevoerde werken
10	Beheersdaden
11	Planning
12	Wijzigingen
13	Onvoorziene omstandigheden
14	Looptijd
15	Verlenging
16	Ontbindende voorwaarden
17	Geschillen
18	Toepasselijk recht
Bijlagen	

De ondergetekenden:

Gemeente Bladel, gevestigd te Bladel, ingevolge artikel 171, lid 2, Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. R.P.G. Bosma, in het ambt van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Bladel d.d. 23 november 2021, hierna te noemen: '(de) (gemeente) Bladel',

en

Gemeente Reusel-De Mierden, gevestigd te Reusel, ingevolge artikel 171 lid 2 Gemeentewet te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mevrouw A.J.M.H. Van de Ven, in het ambt van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Reusel-De Mierden, d.d. 19 oktober 2021, hierna te noemen: '(de) (gemeente) Reusel-De Mierden',

hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'

in aanmerking nemende dat:

- Bedrijventerrein De Sleutel is slechts via één volwaardig kruispunt (Raambrug) aangesloten op de Provincialeweg. Naar de toekomst toe is er een toename van verkeer te verwachten op het bedrijventerrein en is een extra ontsluiting op de Provincialeweg N284 noodzakelijk.
- Ondernemers uit gemeente Bladel en Reusel-De Mierden hebben hun zorg uitgesproken over de ontsluiting en de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Bij een grote calamiteit (oktober 2016) op bedrijventerrein De Sleutel is de eenzijdige ontsluiting een probleem gebleken.
- In maart 2016 is een probleemanalyse uitgevoerd naar de bereikbaarheid van de N284 en het omliggende gebied door Royal HaskoningDHV in opdracht van gemeente Bladel en Reusel-De Mierden.
- Een van de aanbevelingen in de probleemanalyse is het zoeken naar mogelijkheden om een extra aansluiting voor bedrijventerreinen te creëren op de N284 tussen de bestaande routes. Hierdoor wordt het verkeer gespreid en de bestaande verkeerslichten ontlast. De verwachting is dat hierdoor voldoende capaciteit ontstaat op de N284. Toekomstige uitbreidingen van activiteiten in Reusel-Zuid kunnen ook via de routes worden ontsloten en de onderlinge ontsluiting tussen de bedrijventerreinen kan worden verbeterd.
- In het Voorkeursalternatief N284 dat op resp. 7 juli 2020 door de gemeenteraad van Reusel – De Mierden en Gedeputeerde Staten en op 9 juli 2020 door de gemeenteraad van Bladel is vastgesteld is een nieuwe verbindingsweg tussen de N284 en de Hallenstraat opgenomen.
- Met deze afspraken bevestigen partijen dat zij zich inzetten om te komen tot de realisatie van een nieuwe verbindingsweg tussen de N284 en de Hallenstraat ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijventerreinen De Kleine Hoeven en De Sleutel.
- De vaststelling van de door de deelnemende gemeenten bij te dragen investeringsbedragen voor dit project, is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraden van beide gemeenten. De komende maanden worden het project en de financiën verder uitgewerkt. De bedragen worden in de financiële cyclus van beide gemeenten opgenomen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Doel

Het doel van deze samenwerkingsovereenkomst is het uitwerken van de vijf doelen die partijen willen realiseren, te weten:

- Uitvoering van de noodzakelijke (verkeers)onderzoeken en ramingen;
- Opstellen voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestekontwerp;
- Noodzakelijke grondverwerving en bestemmingsplanwijzigingen;
- Opstellen gefaseerd uitwerkingsplan.
- Afspraken vastleggen over kostenverdeling voor de uitvoering en realisatie van het uitwerkingsplan tussen gemeente Bladel en gemeente Reusel-De Mierden

Artikel 2 Plangebied nieuwe verbindingsweg N284 – Hallenstraat

Het plangebied betreft het adres Hoeven 26 te Reusel. De exacte ligging van de nieuwe verbindingsweg N284 – Hallenstraat is op het moment van ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst nog globaal en wordt nader uitgewerkt in het gebiedsontwerp.

Artikel 3 Projectorganisatie

Partijen leveren beide evenredige (ambtelijke) capaciteit voor de uitvoering van de geformuleerde doelstelling. De ambtelijke coördinatie wordt verzorgd door gemeente Reusel-De Mierden. De nader te benoemen leden van de ambtelijke werkgroep zijn:

- projectleider namens gemeente Bladel én Reusel-De Mierden;
- Beleidsmedewerker verkeer namens gemeente Bladel;
- Beleidsmedewerker verkeer namens gemeente Reusel-De Mierden;
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening namens gemeente Reusel-De Mierden.

Zij rapporteren periodiek aan de portefeuillehouders Verkeer van beide gemeenten over het vervolg en de resultaten.

Artikel 4 Inspanningsverplichting

De gemeenten verplichten zich met inachtneming van de publiekrechtelijke kaders en met behoud van hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden om mee te werken aan het wijzigen van de bestemmingsplannen voor zover van belang voor de uitvoering van het project. Indien bij de in dit artikel bedoelde procedures vertragingen optreden als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures, treden partijen met elkaar in overleg ter voorkoming en beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade.

Artikel 5 Grondverwerving

Om de realisatie van het project mogelijk te maken, moeten er gronden verworven worden. De partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de grondverwerving. De gemeenten spannen zich in om de verwerving op minnelijke basis te regelen.

Artikel 6 Penvoerder

Reusel – De Mierden is namens beide partijen penvoerder voor dit project. Dit betekent dat Reusel – De Mierden voor de diverse opdrachten als juridisch opdrachtgever optreedt en opdrachten verstrekt namens de partijen. Voor de uitvoering van het project bekijken partijen opnieuw wie penvoerder / opdrachtgever is. Indien nodig maken zij nieuwe afspraken.

Artikel 7 Kosten en kostenverdeling

1. Voorbereidingskosten

Partijen komen overeen dat de kosten voor de verkeersonderzoeken en ramingen, het opstellen van het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestekontwerp, de aanbestedingsprocedure en bestemmingsplankosten tussen beide partijen worden gedeeld, waarbij iedere partij 50% betaald. De kosten voor voorbereiding zijn geraamd op € 15.000

2. Grondverwerving

De kosten voor grondverwerving van het noodzakelijke wegtrace worden ook voor 50% door beide partijen betaald. Beide gemeenten worden betrokken bij de onderhandelingen, het uitgangspunt is grondverwerving tegen taxatiewaarde.

De grondverwerving is geraamd op € 240.000

3. De kosten voor grondverwerving buiten het wegtrace, dat onderdeel uitmaakt van het plan voor waterberging van bedrijventerrein De Sleutel zijn voor rekening van gemeente Bladel. Deze gronden worden ook eigendom van gemeente Bladel.

Het kruispunt is onderdeel van het projectbudget N284. De noodzakelijke grondverwerving komt ten lasten van het projectbudget.

4. Aanleg infrastructuur

Partijen komen overeen dat de kosten voor de aanleg van de infrastructuur binnen het wegtrace tussen beide partijen worden gedeeld, waarbij iedere partij 50% betaald.

De kosten voor infrastructuur zijn geraamd op € 300.000

5. Coördinatie

Reusel-De Mierden is penvoerder en coördinator namens beide gemeenten. Het inkoopbeleid van Reusel-De Mierden wordt van toepassing verklaard. De verdeling van de kosten geschiedt achteraf na einde van de looptijd (zie artikel 11) op basis van werkelijke uitgaven.

Artikel 8 Planschades

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de gemeenten verantwoordelijk voor planschadeclaims met betrekking tot hun eigen grondgebied. De verdeling van de kosten is naar rato van de afgesproken percentages in artikel 7 lid 2 van deze overeenkomst

Artikel 9 Beheer, onderhoud en eigendom uitgevoerde werken

Na de realisatie en ingebruikname van de nieuwe weg komt het beheer en onderhoud bij de grondgebiedgemeente te liggen. De wegbeheerder is derhalve gemeente Reusel-De Mierden.

Artikel 10 Beheersdaden

De partijen verbinden zich binnen het gebied van de werken geen beheersdaden te verrichten waarbij de belangen van de andere partij kunnen zijn betrokken dan na overleg met de andere partij.

Artikel 11 Planning

De globale planning is als volgt:

- Planvoorbereiding en ruimtelijke procedure: 2021-2022
- Ontwerp en contractvoorbereiding: 2022
- Uitvoering: 2023

Partijen streven er naar de activiteiten die (conform de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst) uitgevoerd moeten worden op zo kort mogelijke termijn uit te voeren, een en ander behoudens de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeenten.

Artikel 12 Wijzigingen

De overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

1. Elke partij kan de andere partijen schriftelijk verzoeken de overeenkomst te wijzigen. De wijziging behoeft schriftelijke instemming van alle partijen.
2. Partijen treden in overleg binnen 1 maand nadat een partij conform het bepaalde in het eerste lid, de wens tot wijziging aan de andere partijen schriftelijk heeft medegedeeld.
3. De wijziging en de eventuele verklaring(en) tot instemming, worden als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

1. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht. Zij zullen in goed overleg zo nodig de overeenkomst daaraan aanpassen.
2. Partijen merken als onvoorziene omstandigheden in elk geval aan een omstandigheid met grote financiële consequenties als gevolg van bestuurlijke en/of beleidswijzigingen, de situatie dat een formeel besluit leidt tot het niet of slechts gedeeltelijk goedkeuren, het schorsen of vernietigen van een of meerdere uit de overeenkomst voortvloeiende besluiten, een en ander met inbegrip van wijziging van regelingen en beleid, en onherroepelijke beslissingen van een rechterlijke instantie of overheid.
3. Alvorens zich tot de rechter te wenden nodigt de partij die van mening is dat van haar niet kan worden verwacht dat zij (onderdelen van) de overeenkomst nakomt de andere partijen uit om met haar in overleg te treden over een oplossing van de gerezen problemen. Leidt dit overleg niet binnen drie maanden tot overeenstemming dan kan de bedoelde partij zich alsnog tot de rechter wenden.
4. Partijen onderkennen de mogelijkheid dat zich omstandigheden kunnen voordoen die weliswaar de essentialia van de overeenkomst betreffen en uit dien hoofde tot ontbinding van deze overeenkomst zouden kunnen leiden, doch die partijen ertoe nopen ter uitvoering van deze overeenkomst nadere afspraken met elkaar te maken. Zij verbinden zich alsdan op constructieve wijze met elkaar te overleggen en voorts al het mogelijke te doen ter verzekering van de juiste nakoming van deze overeenkomst.
5. Indien het in het derde lid bedoelde overleg tot overeenstemming leidt, zal herziening, wijziging of aanvulling van de overeenkomst worden vastgelegd in een nader te sluiten wijzigings- c.q. aanvullende overeenkomst.

Artikel 14 Looptijd

De overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd en vangt aan na ondertekening van de overeenkomst door alle partijen. De overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2024 of zoveel later of eerder als partijen schriftelijk overeenkomen. Deze datum is gebaseerd op de gewenste uitvoeringstermijn van het gehele project. Partijen zullen in een later stadium als de planning voor de uitvoering concreter is de looptijd van deze overeenkomst schriftelijk aanpassen indien dat noodzakelijk is. Bij een verlenging is artikel 15 van deze overeenkomst van toepassing.

Artikel 15 Verlenging

De overeenkomst kan worden verlengd indien:

1. Partijen na overleg en minstens drie maanden vóór het einde van de looptijd van deze overeenkomst, met elkaar van mening zijn dat het doel van de overeenkomst (met vertraging) nog haalbaar is;
2. Partijen over de gevolgen van de verlenging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarde

1. Onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verlangd, kunnen voor de partij die zich op die omstandigheden beroept aanleiding geven zich te wenden tot de rechter met het verzoek om deze overeenkomst te wijzigen of te ontbinden.
2. Alvorens zich tot de rechter te wenden, nodigt de in het vorige lid bedoelde partij de andere partijen uit om met haar in overleg te treden over een oplossing van de gerezen problemen. Leidt dit overleg niet binnen zes maanden tot overeenstemming dan kan de in het eerste lid bedoelde partij zich alsnog tot de rechter wenden.
3. Partijen onderkennen de mogelijkheid dat zich omstandigheden voordoen die weliswaar de essentialia van de overeenkomst betreffen en uit dien hoofde tot ontbinding van deze overeenkomst zouden kunnen leiden, doch die partijen ertoe nopen ter uitvoering van deze overeenkomst nadere afspraken met elkaar te maken. Zij verbinden zich alsdan op constructieve wijze met elkaar te overleggen en voorts al het mogelijke te doen ter verzekering van de juiste nakoming van deze overeenkomst.
4. Indien het in het tweede en/of derde lid bedoelde overleg tot overeenstemming leidt, zal herziening, wijziging of aanvulling van de overeenkomst worden vastgelegd in een nader te sluiten wijzigings- c.q. aanvullende overeenkomst die als bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht.
5. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenten de benodigde uitvoeringskredieten voor de in deze overeenkomst genoemde gemeentelijke bijdragen hebben opgenomen in het MIP.

Artikel 17 Geschillen

1. Er is sprake van een geschil zodra een van de partijen dit schriftelijk aan de andere partijen meldt. Partijen dienen hierop met elkaar in overleg te treden teneinde te bezien of binnen één maand in der minne een oplossing voor dit geschil kan worden bereikt.
2. Indien de in het vorige lid bedoelde geschillen niet binnen de termijn langs minnelijke weg kunnen worden opgelost, zullen partijen trachten deze op te lossen door mediation conform het MfN reglement van de Stichting Kwaliteit Mediators.
3. Indien partijen er niet in slagen om hun geschil middels het MfN reglement op te lossen binnen zes maanden nadat een van de partijen dit schriftelijk aan de andere partij heeft gemeld, dan kunnen zij zich wenden tot de rechter.

Artikel 18 Toepasselijk recht

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst, welke partijen niet onderling kunnen oplossen, worden ter beoordeling voorgelegd aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch..

Bijlagen

De volgende bijlage maakt onderdeel uit van deze overeenkomst:

a. Tekening plangebied Hoeven 26

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend op 25 november 2021

De gemeente Bladel,

De gemeente Reusel-De Mierden,

Ir. R.P.G. Bosma
burgemeester gemeente Bladel

A.J.M.H. van de Ven
burgemeester gemeente Reusel-De Mierden



Verbreiden Hallenstraat - 3300 m²



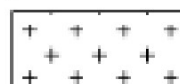
Nieuwe verbindingsweg en fietspad - 6349 m²



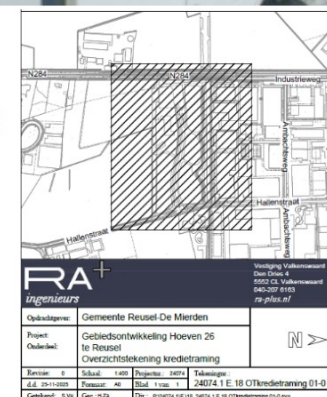
Gebiedsinnrichting westzijde verbindingsweg - 6390 m²



Gebiedsinnrichting oostzijde verbindingsweg - 14300 m²



Versterken ecologische verbindingzone - 3013 m²





Schippers Onroerend Goed B.V.

Onderwerp : Principebesluit De Hoeven 26, Reusel
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : /23.02548

Reusel, 2 maart 2023

Geachte heer 

Op 28 februari 2023 namen burgemeester en wethouders een principebesluit over de ontwikkeling De Hoeven 26, Reusel. Via deze brief informeer ik u hierover. Ook ga ik in op de randvoorwaarden en het vervolg.

Principebesluit

Het college besloot om planologische medewerking te verlenen aan uw principeverzoek. Daar hing ze wel een aantal voorwaarden aan vast. Het volledige besluit luidt als volgt:

1. In principe medewerking te verlenen aan de planologische wijziging van het perceel Hoeven 26 te Reusel, waarmee de agrarische functie wordt gewijzigd naar:
 - Een maatschappelijke bestemming met de aanduiding logies t.b.v. de realisatie van arbeidsmigrantenhuisvesting;
 - Een verkeersbestemming voor de aanleg van een nieuw kruispunt N284 en een verbindingsweg richting de Hallenstraat/ Kleine Hoeven;
 - Een gemengde bestemming voor de realisatie van een waterbergingsgebied met groen, recreatieve voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder een blusvijver. waarbij de huidige bedrijfswoning en agrarische bebouwing worden gesloopt.
2. Met de initiatiefnemer van het arbeidsmigranten logiesgebouw een anterieure overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal van de plankosten, planschade, kwaliteitswinst, het beheer en toezicht op de huisvesting, een bijdrage voor de inrichting van het gebied en bovenwijkse voorzieningen wordt geborgd.
3. Bovengenoemde functies mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan middels een omgevingsplan of bestemmingsplan.
4. Met de eigenaar van de gronden een koopovereenkomst te sluiten voor de gronden die nodig zijn voor de realisatie van de infrastructuur en het waterbergingsgebied.
5. De plankosten voor het waterbergingsgebied en de verkeersbestemming door te berekenen aan gemeente Bladel conform de ondertekende samenwerkingsovereenkomst.

Toelichting op een aantal voorwaarden

Een aantal voorwaarden vraagt wellicht om een nadere toelichting. Die leest u hieronder.

Omgevingsdialoog

Vanuit het oogpunt van creëren van draagvlak hecht de gemeente groot belang aan het (tijdig) voeren van een omgevingsdialoog. Voor deze ontwikkeling heeft al een eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden. U bent er zelf verantwoordelijk voor hieraan een vervolg te geven. De gemeente heeft hierin geen rol.

Hoe nu verder?

U bent nu aan zet om via haalbaarheidsonderzoeken de milieu-planologische haalbaarheid aan te tonen. Het gaat hierbij onder meer om de aspecten: archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, cultuurhistorie, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, geur, kabels en leidingen, ladder duurzame verstedelijking, parkeren, stedenbouwkundige inpassing, verkeer en water. Vervolgens kan er door u een concept omgevingsplan worden opgesteld. Dit omgevingsplan moet voldoen aan de wettelijke digitaliseringseisen. Ik verwijs hiervoor naar het casco omgevingsplan Kempengemeenten. Dit is desgewenst digitaal beschikbaar. Na instemming met het omgevingsplan, starten wij het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, de veiligheidsregio en het Waterschap De Dommel op. Vervolgens kunnen wij de omgevingsplanprocedure opstarten.

Afspraken

Kostenverhaal

Voor het omgevingsplan is het nodig om afspraken met elkaar te maken over de procedure, de verschillende kosten die u hierover moet betalen en de voorwaarden die gelden voor het realiseren van uw plannen. Dit leggen wij vast in een anterieure overeenkomst die beide partijen moeten tekenen. Hiervoor nemen wij overig enige tijd contact met u op. Bij de kosten in de anterieure overeenkomst gaat het in ieder geval om deskundigenkosten, exploitatiekosten voor het (her) inrichten van het openbaar gebied en mogelijke planschade.

Leges

Voor het in procedure brengen van het omgevingsplan moet u leges betalen. Deze nemen wij op in de anterieure overeenkomst.

Vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met me op. Op maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag ben ik bereikbaar via 088 497 01 83 of via e-mail

[Redacted signature]

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[Redacted signature]

beleidsmedewerker Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
team Ruimtelijke Ontwikkeling