

Verkenning woningbouwlocaties Gemeente Reusel - De Mierden

DEEL A Samenvatting en conclusie

15 september 2025

Inhoudsopgave en colofon

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding op het document**	
1.1	Aanleiding en noodzaak verkenning woningbouwlocaties	3
1.2	Doel en status van het document	3
1.3	Methodiek	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	**Verschillende typen locaties**	
2.1	Gebiedseigen kwaliteiten bepaalt type locatie	7
2.2	Drie typen locaties	7
3.	**Typering van het Reuselse en Mierdse landschap en opgaven**	
3.1	De dorpen en hun omgeving	11
3.2	Het historisch gegroeide landschap	12
3.3	Overzicht abiotisch systeem	13
3.4	Bovengemeentelijke beleidskaders	14
3.5	Gemeentelijke beleidskaders	16
4.	**Samenvatting per kern**	
4	Overzichtskaart + Legenda	18
4.1	Reusel	19
4.2	Hooge Mierde	31
4.3	Lage Mierde	38
4.4	Hulsel	46

Colofon

Gebiedsanalyse en verkenning woningbouwlocaties Reusel - De Mierden
Deel A - Samenvatting en conclusie

opdrachtgever:	Gemeente Reusel - De Mierden
datum:	15 september 2025
documentnaam:	2513_Deel A
contactpersoon gemeente:	Anke Julicher
auteurs:	Maud Lansu en Marianne Verhoeven

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Leeswijzer

De verkenning woningbouwlocaties bestaat uit twee delen:

Deel A Samenvatting en conclusie
Deel B Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

1. Inleiding op het document

1.1 Aanleiding verkenning woningbouwlocaties

Woningbouwbehoefte en groei van de regio
De gemeente is al een aantal jaren voortvarend aan de slag met de planvorming en nieuwbouw van woningen om de toenemende vraag bij te houden. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. De Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040, samen op eigen wijze vormgeven, is opgesteld vanuit de groeiopgave van de Brainportregio. Hierin is een aanvullende woonopgave opgenomen per gemeente tot 2040. De gemeente heeft behoefte aan inzicht waar deze opgave kan landen: een brede verkenning naar de mogelijkheden voor woningbouwlocaties voor alle kernen van de gemeente.

Noodzaak gebiedsanalyse
Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden bezitten, dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. De omgevingsvisie van de Provincie Noord-Brabant stelt dat dit beoordeeld dient te worden door het 'diep-breed-rond'-kijken naar een locatie, waarbij alle aspecten in de leefomgeving worden meegenomen en afgewogen. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de opgaven en beleid vanuit het Rijk, Provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Een voorbeeld hiervan is het principe 'water en bodem sturend' bij ruimtelijke ontwikkeling, waarbij te natte gebieden beperkingen geeft voor woningbouw.

1.2 Doel en status van het document

Deze verkenning geeft een overzicht weer van alle mogelijke locaties die op termijn voorstelbaar zijn voor woningbouw vanuit ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Voor iedere kern van gemeente Reusel - De Mierden is een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd, op basis van de zogenaamde 'lagenbenadering landschap', om dit inzichtelijk te maken. Deze methode wordt op bladzijde 5 toegelicht.

Er is in deze studie hoofdzakelijk gekeken naar mogelijkheden in de dorpsranden, buiten de stedelijke begrenzing. Indien relevant zijn er ook transformatielocaties in de kernrand betrokken.

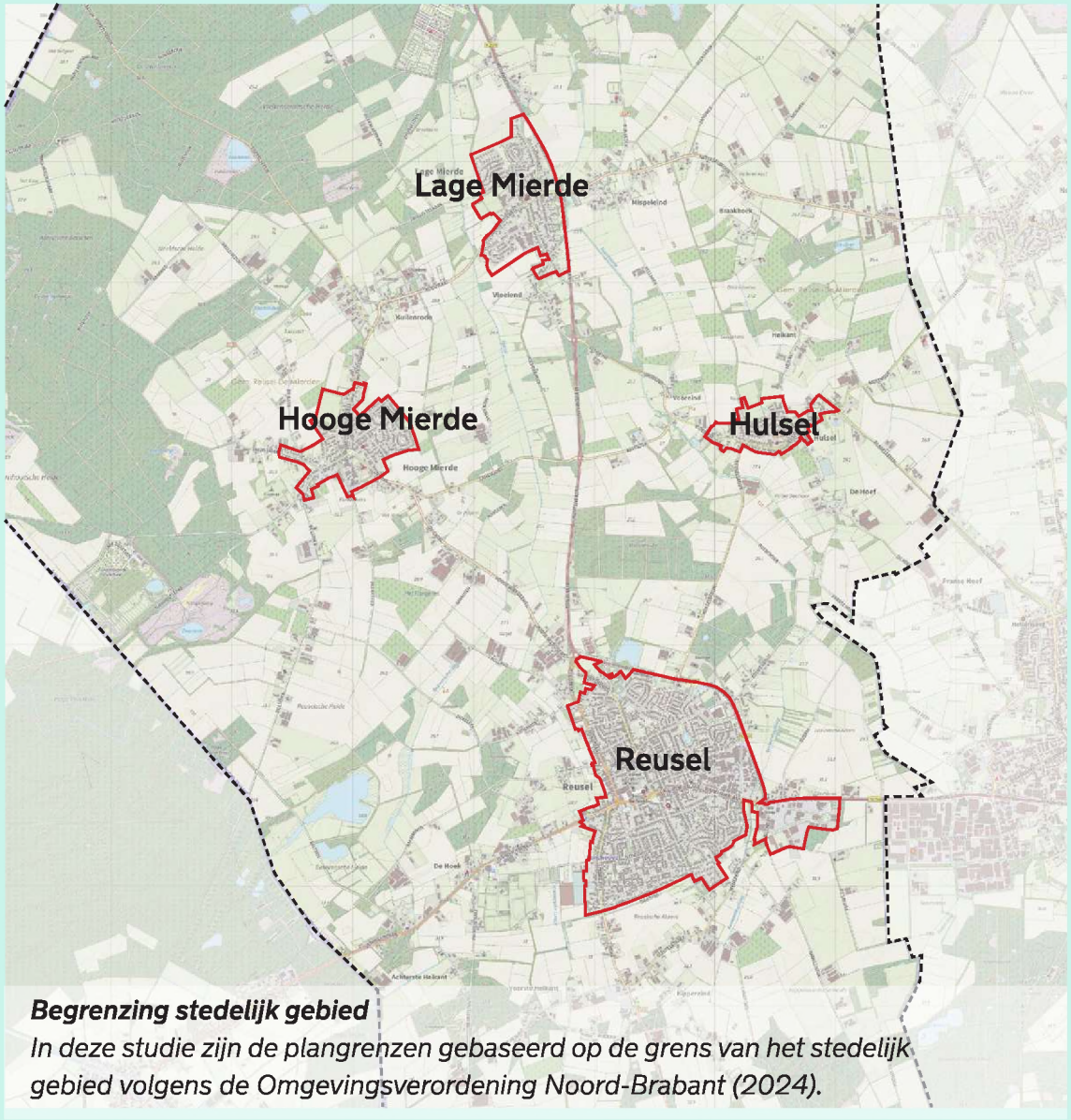
Alle ruimtelijk voorstelbare locaties zijn in beeld gebracht, dit betekent echter niet dat alle locaties ook daadwerkelijk uitgevoerd dienen of kunnen worden. Daarom zijn per locatie de afwegingen en de aandachtspunten bij ontwikkeling beschreven. Op basis hiervan kan er door de gemeente een nadere afweging en prioritering worden gemaakt. Ook kunnen milieuaspecten (zoals spuitzones, geurhinder) en financiële haalbaarheid alsnog bepalen dat een locatie niet ontwikkelbaar is. Voor alle locaties geldt dat er een verdiepende studie naar uitgangspunten voor woningbouw noodzakelijk is.

Afwegingscriteria
De volgende aspecten zijn per locatie afgewogen in deze studie:

1. impact op bestaande omgevingskwaliteiten
Op welke wijze heeft een woonontwikkeling impact op bestaande kwaliteiten: een fraai landschap of dorpsaanzicht, cultuurhistorie, biodiversiteit, bestaande voorzieningen en gebruik? Is er een kwetsbaarheid op basis van de hydrologische situatie en bodem (principe 'bodem en water sturend')?

2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving
Is er een logische ligging ten aanzien van het bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto en openbaar vervoer?

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde
Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, een nieuwe wandelroute tussen kern en landelijk gebied, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie?



Begrenzing stedelijk gebied
In deze studie zijn de plangrenzen gebaseerd op de grens van het stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024).

1.3 Methodiek lagenbenadering

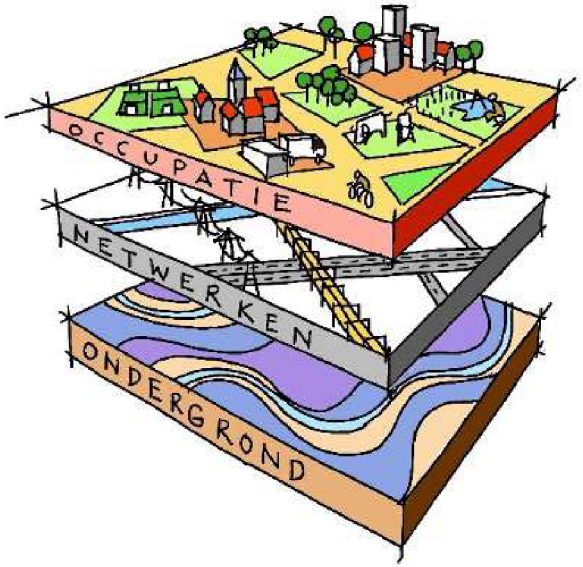
De gebiedsanalyse per kern is uitgevoerd volgens de zogenaamde ‘lagenbenadering’ (zie voor uitleg het figuur hiernaast). Provincie Noord-Brabant hanteert dit als de aangewezen benadering voor het integraal en verdiepend in beeld brengen van de mogelijkheden voor de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. De analyse is uitgevoerd voor de kernen als geheel en bij de grotere kernen is er ingezoomd per dorpsrand.

De volgende aspecten zijn daarbij meegenomen:
- fysische situatie als bodem, water, geomorfologie
- historische geografie / cultuurhistorie
- ecologie en natuur
- infrastructurele en recreatieve netwerken
- belevingswaarde

Daarnaast is het relevante beleid meegenomen:
Provincie/Regio
- *Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)*
- *Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)*
- *Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019)*

Gemeentelijk beleid
- *Nota Ruimtelijke Kwaliteit - Deel Buitengebied (2022)*
- *Omgevingsvisie Gemeente Reusel - De Mierden (2018)*
- *Cultuurhistorische waardenkaart (2017, laatste update 18-10-2024)*

Op basis hiervan is per dorpsrand een samenvattende conclusie beschreven, een overall-kaart opgesteld met daarop de ruimtelijke hoofduitgangspunten en zijn de mogelijke ontwikkellocaties opgenomen.



De lagenbenadering van het landschap

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen:

1. *De ondergrond wordt wel de ruimtelijke drager genoemd en is een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich langzaam voltrekken. Zij bestaat onder andere uit het watersysteem en het biotisch systeem.*
2. *De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-)wegen, paden, hoogspanningsleidingen.*
3. *Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke verschijningsvorm daarvan, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.*

Er wordt eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen en hoe groter de zorgvuldigheid voor inpassing van ontwikkelingen. (bron: www.ruimtemettoekomst.nl)

1.4 Leeswijzer

Twee documenten
De verkenning is uiteindelijk uitgewerkt in twee onderdelen:

- Deel A beschrijft de aanleiding en uitgangspunten van de studie met een samenvatting en conclusies van de verkenning per kern.

- Deel B betreft de uitgebreide gebiedsanalyse per kern/dorpsrand, waarop de gemaakte keuzes gebaseerd zijn. Dit deel kan gezien worden als achtergronddocument en verdiepende toelichting die geraadpleegd kan worden bij het uitwerken van de locaties.

Leeswijzer deel A:
Dit document bestaat uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 vormt de inleiding en gaat in op de aanleiding, doel en methodiek van het document.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkellocaties, gebaseerd op de Kempische identiteit en kwaliteiten.

- Hoofdstuk 3 beschrijft beknopt de ligging en karakteristiek van de gemeente Reusel - De Mierden en gaat kort in op de belangrijke bovengemeentelijke beleidskaders die bepalend zijn in de mogelijkheden voor woningbouw.

- Hoofdstuk 4 bevat de samenvatting en de conclusies van de verkenning per kern.

2 Verschillende typen locaties

2.1 Gebiedseigen kwaliteiten bepalen type locatie

Bij het toewijzen en afwegen van locaties is rekening gehouden met gebiedseigen kwaliteiten. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen zich zoveel mogelijk voegen naar de dorpse en landelijke karakteristiek, en hand in hand gaan met de ontwikkeling van een aantrekkelijk, klimaatadaptief en groen leefmilieu. Dit is voor een ligging nabij bos anders dan in een open landelijke locatie. En weer anders voor een locatie tegen een authentiek buurtschap of cultuurhistorisch waardevol dorpsaanzicht. Een nieuwe ontwikkeling houdt hier zoveel als mogelijk rekening mee. Om die reden zijn er ook verschillende mogelijkheden qua maat en schaal van ontwikkelingen.

2.2 Drie typen locaties

De in beeld gebrachte locaties zijn grofweg onder te verdelen in drie typen, met ieder een eigen toepassing. Deze worden op de volgende drie pagina's toegelicht. Onderstaande symbolen zijn terug te vinden op de visiekaarten. Een ring om de ster geeft de reikwijdte aan van een zoekgebied. De exacte grootte dient nader onderzocht en uitgewerkt te worden.



1a. Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie



1b. Zoekgebied <u>enkel mogelijk na</u> ontwikkeling andere locaties



2. Kleinschalige woningbouwlocatie



3. Transformatie van een bedrijfserf

1. Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

De zoekgebieden in deze visie gaan uit van een grotere woningbouwontwikkeling, vanaf ca. 25 woningen.

In de vorige decennia werden uitbreidingswijken zeer intensief planmatig en stenig opgebouwd, als een nieuwe rode schil aan het dorp, huizen aan straten waar de auto de boventoon voert. De hedendaagse opgaven vragen om nieuwe stedenbouwkundige concepten ten behoeve van groen en gezonde, leefbare woonomgevingen. Uitgangspunten die daarbij van belang zijn:

- De locaties in deze studie gaan uit van een integrale inrichting van wonen met landschapsontwikkeling, waarin opgaven als klimaatadaptatie en biodiversiteit onderdeel zijn.
- Woonomgevingen die geborgenheid bieden en uitnodigen tot ontmoeting – met groene speel- en verblijfsplekken en aantrekkelijke wandelroutes – dragen bij aan een gezondere en samenredzame samenleving. Daarvoor is het belangrijk dat parkeren zo wordt ingericht dat auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld verdwijnen, waardoor voetgangers en fietsers de ruimte krijgen en de openbare ruimte optimaal benut wordt voor spelen en prettig verblijf.
- Nieuwe woonlocaties bieden ruimte aan nieuwe woontypologieën, afgestemd op de gewenste doelgroepen en verdeling volgens de woonvisie. Woningen voor één- à tweepersoonshuishoudens en specifieke doelgroepen stellen andere eisen aan de leefomgeving dan de standaard gezinswoningen.













2. Kleinschalige woningbouwlocatie

In de verkenning zijn specifieke locaties aangeduid die zich lenen voor een kleinschalige woonontwikkeling tot ca. 5 - 25 woningen. Het betreffen meestal kleine open ruimtes omzoomd door groen die een invulling met wonen kunnen krijgen.

Dit zijn vaak locaties die maatwerk vragen en die zich lenen voor een specifieke doelgroep. Bijvoorbeeld, kleine locaties dichtbij de voorzieningen (zoals supermarkt, zorg en gemeenschapshuis) zijn erg geschikt voor een ontwikkeling specifiek voor senioren.

Deze kleinschalige woonontwikkelingen zijn enkel mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Woonsfeer: een opbouw geïnspireerd op een boerenerf, vaak passend bij de landelijke karakteristiek van de aangewezen locaties.
- Een erf bestaat meestal uit maximaal 3 tot 4 bouwvolumes, met daarin meerdere woningen.
- Een erfprincipe kenmerkt zich door:
  - informele opzet van woningen aan een gezamenlijk ruimte (i.p.v. een straat)
  - ingetogen architectuur
  - toepassing van kappen met lage goothoogte
  - groene en landschappelijk ingerichte erfgrenzen


erfwonen:
meerdere woningen in schuurvolume


collectieve concepten


hof voor senioren

3. Transformatie van bedrijfserven

Aan de randen van de dorpen liggen enkele bedrijfserven die niet passend zijn nabij het stedelijk gebied. Deze plekken lenen zich ervoor om te transformeren naar wonen. Vanuit duurzame verstedelijking hebben deze locaties prioriteit.

Alle locaties die voor transformatie in aanmerking komen zijn in deze verkenning gemarkeerd. Dit zijn locaties aan de dorpsrand (op zeer nabije afstand tot de kern) waarbij reguliere woningen ontwikkeld kunnen worden.

In bijna alle gevallen betreft het kleinere plots aan bestaande landelijk wegen, waarbij een erf-opzet passend is. Dit betekent een hoofdvolume/langgevel aan het lint met ‘schuurvolumes’ op het achtererf. In deze landelijke volumes kunnen meerdere wooneenheden worden opgenomen. Het parkeren bevindt zich zoveel mogelijk uit het straatbeeld en het erfensemble wordt omzoomd door een streekeigen erfbeplanting.


rijwoningen als langgevel


wonen op het achtererf


seniorenwoningen in landschappelijke setting


met landschappelijke inpassing

3 Typering van het landschap, beleid en opgaven

3.1 De dorpen in hun omgeving

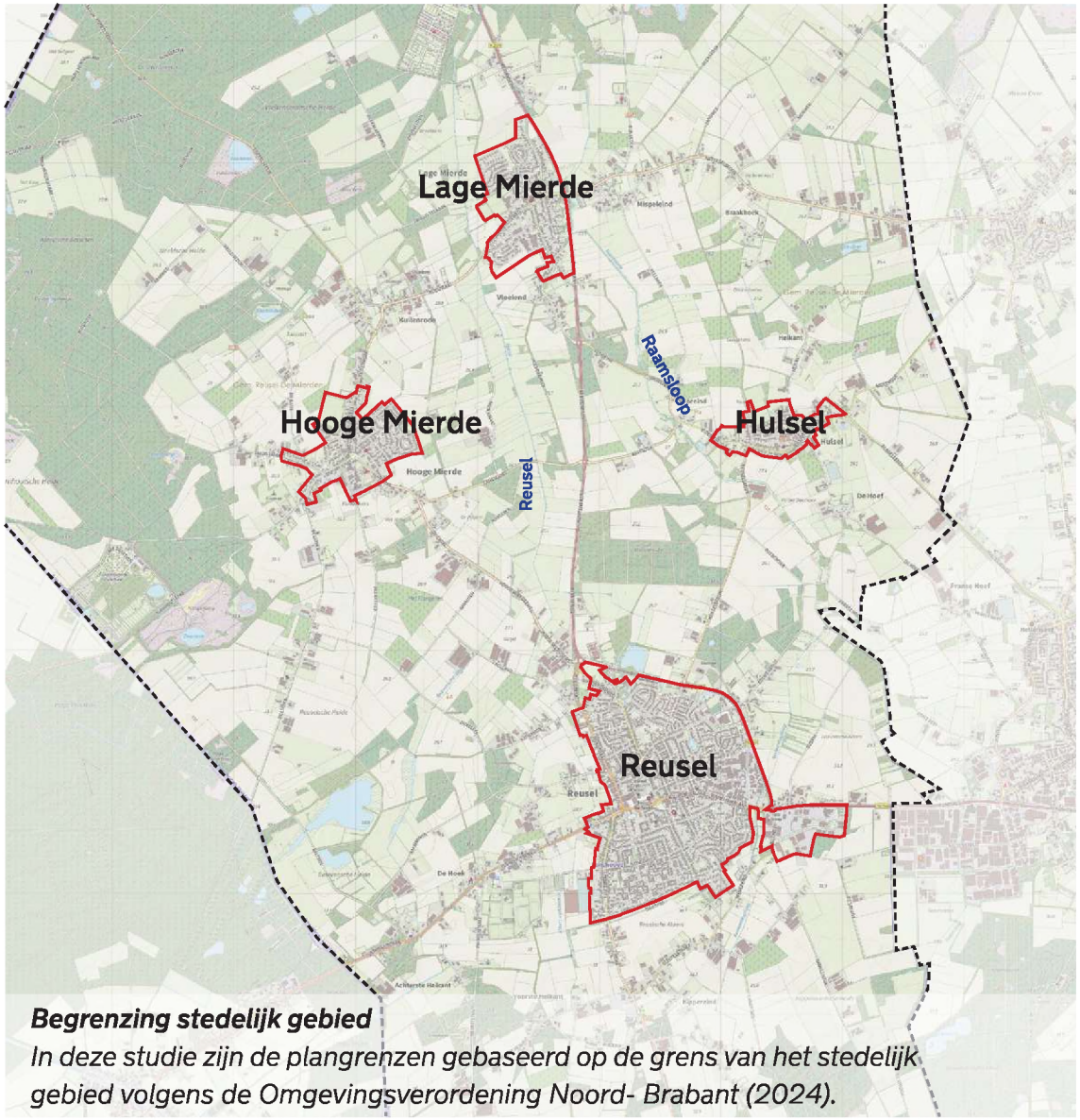
- Reusel-De Mierden is een grensgemeente met veel natuur- en agrarische gebieden. Binnen de gemeente liggen 4 kernen, waarvan het dorp Reusel de grootste is.

- Reusel heeft op verschillende manieren een centrumfunctie: de belangrijkste verbindingswegen komen hier samen, de meeste voorzieningen zijn hier te vinden en het is het commerciële hart van de gemeente.

- De N269-N284 ontsluit de gemeente en vormt de verbinding met de A67 (bij Hapert) en de A58 (bij Tilburg).

- De beekdalen van de Reusel en de Raamsloop vormen belangrijke landschappelijke structuren in de gemeente. Lage Mierde, Hulsel en Reusel liggen aan een of meerdere van deze beekdalen.

- In het noorden van de gemeente liggen de bossen en natuur van landgoed De Utrecht en ook langs de grens met België liggen bos- en natuurgebieden.



Begrenzing stedelijk gebied
In deze studie zijn de plangrenzen gebaseerd op de grens van het stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening Noord- Brabant (2024).

3.2 Het historisch gegroeide landschap

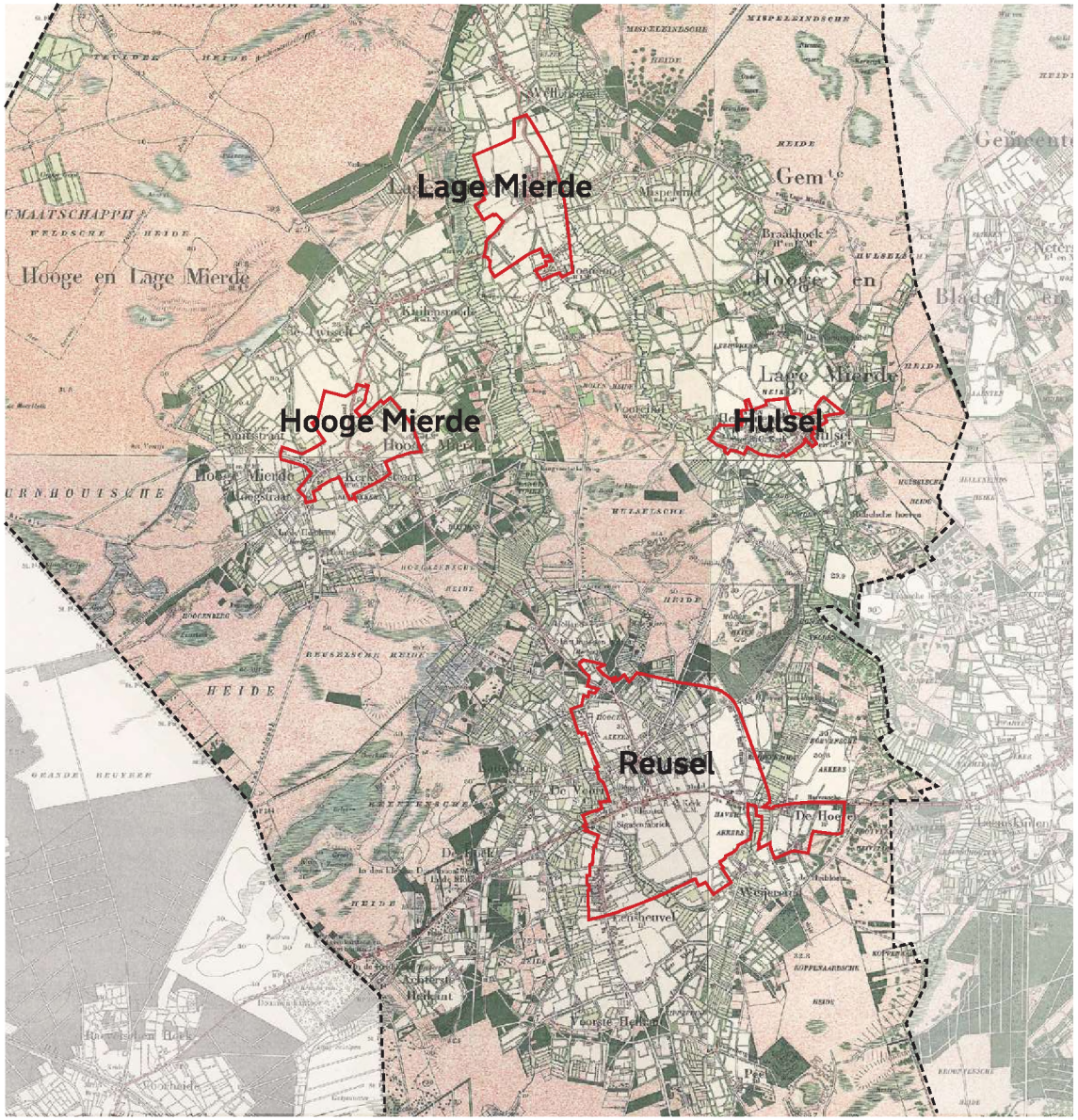
De verschijningsvorm van het huidige landschap wordt nog altijd bepaald door een eeuwenlang landgebruik dat gebaseerd is op landschapsecologische kenmerken, zoals geomorfologie, bodem en water.

- De beekdalen van de Reusel en de Raamsloop zijn bepalend geweest voor de vorming van het landschap. Dit zijn de nattere, laaggelegen zones waar vroeger enkel grasland mogelijk was.

- De kernen zijn ontstaan op de hogere en drogere gronden langs de beek. Hieromheen lagen de akkercomplexen die eeuwenlang als zodanig in gebruik zijn geweest. Dit zijn nog steeds de vruchtbare bouwlanden.

- Buiten de akkercomplexen lagen grote stukken woeste grond, bestaande uit (natte) heidevelden. Dit waren de armere en vaak drogere gronden, waar lange tijd landbouw niet mogelijk was. Eind 19e eeuw is gestart met de ontginning van deze gronden voor bosbouw en landbouw.

Het landschap is de vorige eeuw flink veranderd. De heide is deels bebost en deels ontgonnen tot landbouwgrond. De kleinschalige weides met hagen in de beekdalen zijn verdwenen en de akkercomplexen zijn veelal bebouwd.



Historische kaart: situatie rond 1900

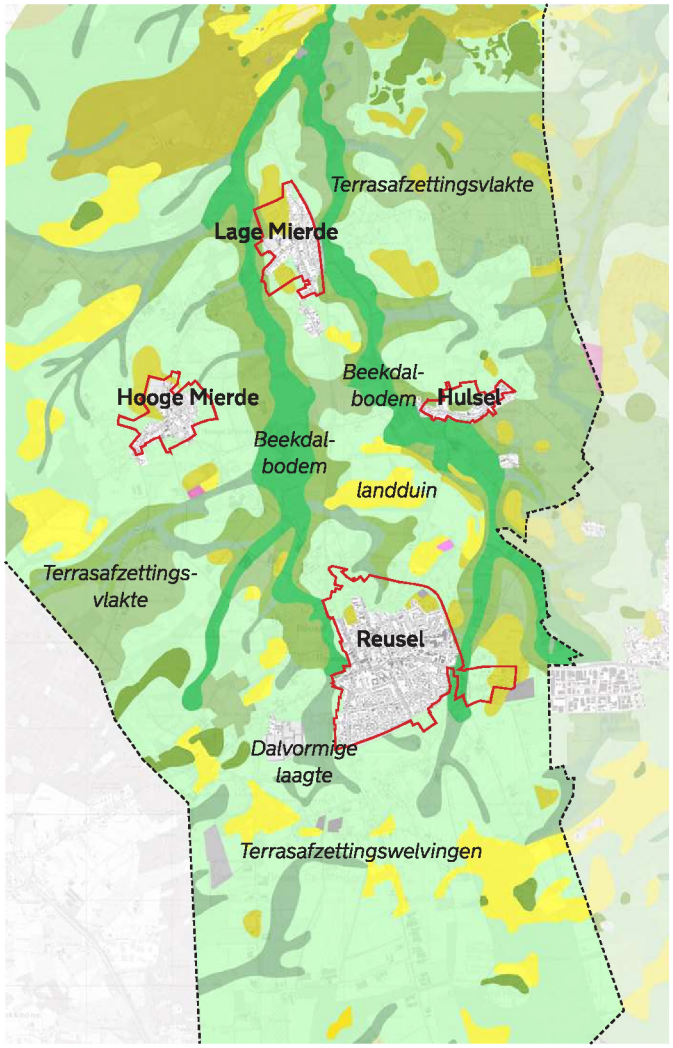
3.3 Overzicht abiotisch systeem

Het principe ‘bodem en water sturend’ vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Kaarten van de geomorfologie en hoogte geven begrip van de situatie en maken per kern inzichtelijk waar woningbouw op basis van de watersituatie niet mogelijk is.

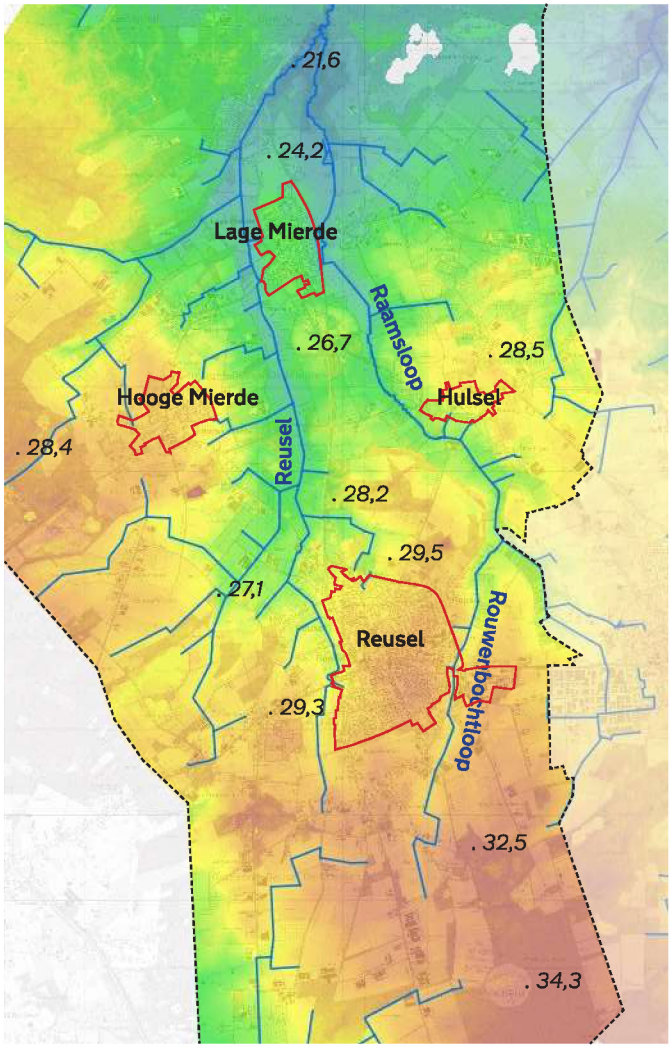
- De beken de Reusel en de Raamsloop ontspringen in het zuiden van de gemeente Reusel. Zij beginnen als smalle stroompjes, zoals de Rouwenbochtloop. Ter hoogte van het dorp Reusel vormen zich bredere beekdalen. Lage Mierde ligt op een hogere plek tussen de beken, hierna voegen de beken zich samen en stromen verder naar het noorden.

- Hooge Mierde ligt op een hogere kop in het landschap en ligt als enige kern op afstand van de beekdalen.

- De gronden in de beekdalen en rondom de zijstroompjes kennen hoge grondwaterstanden, de oude akkercomplexen op de terrasafzettingswelvingen.



Geomorfologie



Hoogtekaart

3.4 Bovengemeentelijke beleidskaders

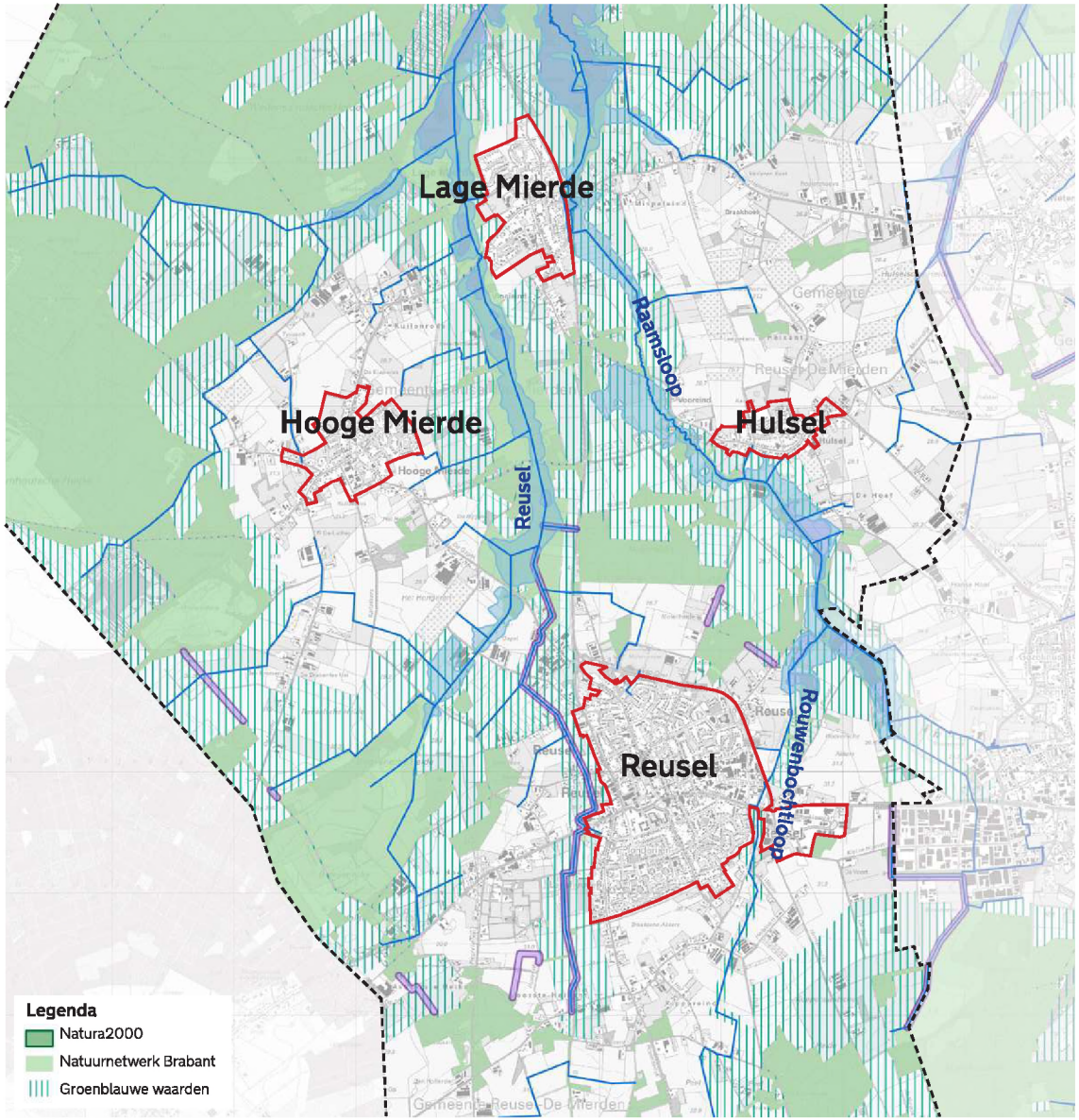
Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant
In de omgevingsverordening zijn een aantal gebieden aangewezen voor natuur-, water- en landschapsdoelstellingen. In deze gebieden zijn planmatige woningbouwontwikkelingen uitgesloten.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)
Natuurgebieden met de doelstelling de ecologische waarden en kenmerken te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Voor ontwikkelingen buiten het NNB moet inzichtelijk gemaakt worden dat zij geen negatieve invloed hebben op de ecologische waarden en kenmerken van de natuur in de omgeving.

Natuurnetwerk Brabant - ecologische verbindingszone (EVZ)
De doelstelling is om het natuurnetwerk zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, door het verwezenlijken, behouden en beheren van ecologische verbindingszones.

Groenblauwe waarden
De groenblauwe waarden liggen als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarisch en/of stedelijk gebied. Ook binnen deze zone is de doelstelling het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

(Reserveringen voor) regionale waterberging
Bij zeer natte periodes kan in deze gebieden het water uit de beken tijdelijk vastgehouden worden. Op een later moment, wanneer de waterstanden in de beken en rivieren zijn gedaald, wordt het water alsnog afgevoerd.

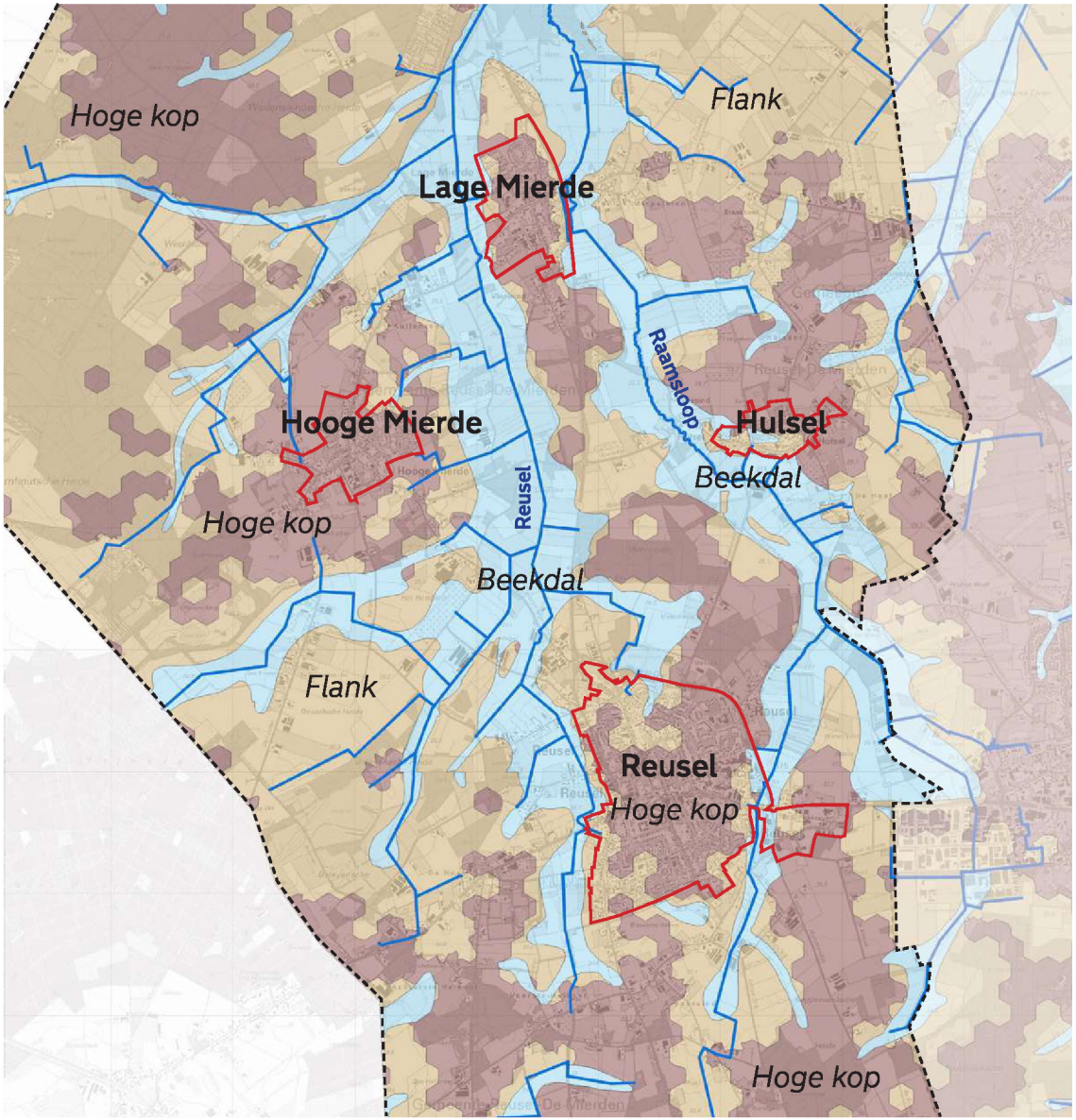


Omgevingsverordening met natuur- en waterdoelstellingen

Nota handelingsperspectieven Waterschap de Dommel (2023)
In het nieuwe beleid van het waterschap staat het toekomstperspectief van het watersysteem met bijbehorend handelingskader. De focus ligt op het vasthouden van water. Niet alleen het beekdal, maar het hele landschap wordt hierin beschouwd. Het landschap is opgedeeld in: hoge koppen, flanken en beekdalen. Het beleid heeft verstrekkende gevolgen voor de locaties voor woningbouw.

- *Hoge kop: inzetten op infiltratie, in basis geschikt voor woningbouw. Beregening is niet meer wenselijk.*
- *Flank: overgangsgebied (vaak goede agrarische gronden), woningbouw is hier afweegbaar op basis van grondwaterstanden.*
- *Beekdal: nattere gronden door kwel, en ruimte is nodig voor waterberging, ongeschikt voor woningbouw.*

De kaart hiernaast geeft deze verdeling op hoofdlijnen aan. De exacte begrenzingen zijn nader te bepalen op actuele grondwaterstanden en te verwachten toekomstige grondwaterstanden (de verwachting is dat zij zullen stijgen vanwege vernatting beekdalen). De recentere watervisiekaart van het Waterschap geeft ook een beeld van de te verwachtte vernatting aan voor de toekomst.

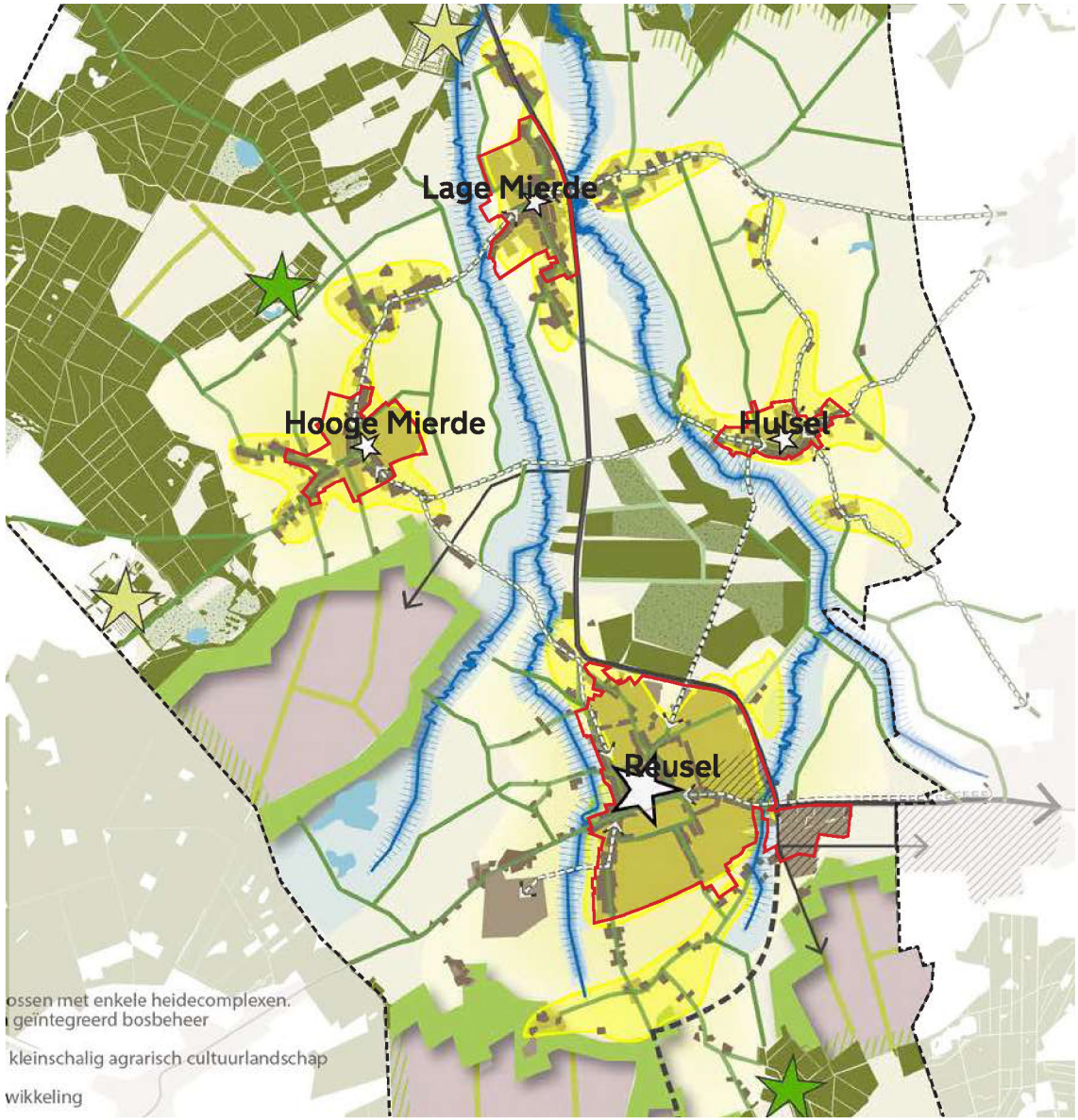


Handelingsperspectieven Waterschap de Dommel

3.5 Belangrijke gemeentelijke beleidskaders

Omgevingsvisie (2018)
In de omgevingsvisie staat hoe de gemeente er over 15 jaar uitziet. Het gaat om de fysieke leefomgeving, waarin ruimtelijke, sociale en economische aspecten aan bod komen. Het is een richting op hoofdlijnen. In de omgevingsvisie zijn een aantal keuzes gemaakt voor de toekomst. Deze zijn per deelgebied en kern uitgewerkt.

Er is behoefte aan een specifieke uitwerking van de koers die is ingeslagen. De omgevingsvisie wordt herzien, het proces hiervoor is reeds opgestart. De uitkomsten van deze verkenning zullen als input dienen voor de nieuwe omgevingsvisie.



Visiekaart (omgevingsvise gemeente Reusel-De Mierden)

Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK, 2021)
In de NRK zijn ruimtelijke kwaliteitsaspecten voor het buitengebied uitgewerkt. De gemeente is onderverdeeld in een aantal landschappen. Voor ieder landschap zijn beeld bepalende elementen, ruimtelijke inpassing, uitgangspunten voor het erf en algemene aandachtspunten uitgewerkt. Daarnaast worden linten en buurtschappen beschouwd als waardevolle parels in de ruimtelijke context van het buitengebied.

Hierin zijn onder andere de landschappelijke inpassing en ontwerpprincipes uitgewerkt en is aangegeven wat de ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden zijn binnen de bebouwingsconcentraties. Dit is meegenomen in de verkenning naar woningbouwlocaties. In de kaartbeelden met ontwikkellocaties is de begrenzing van de bebouwingsconcentraties overgenomen.



Voorbeelden van visiekaart van bebouwingsconcentratie (uit NRK)

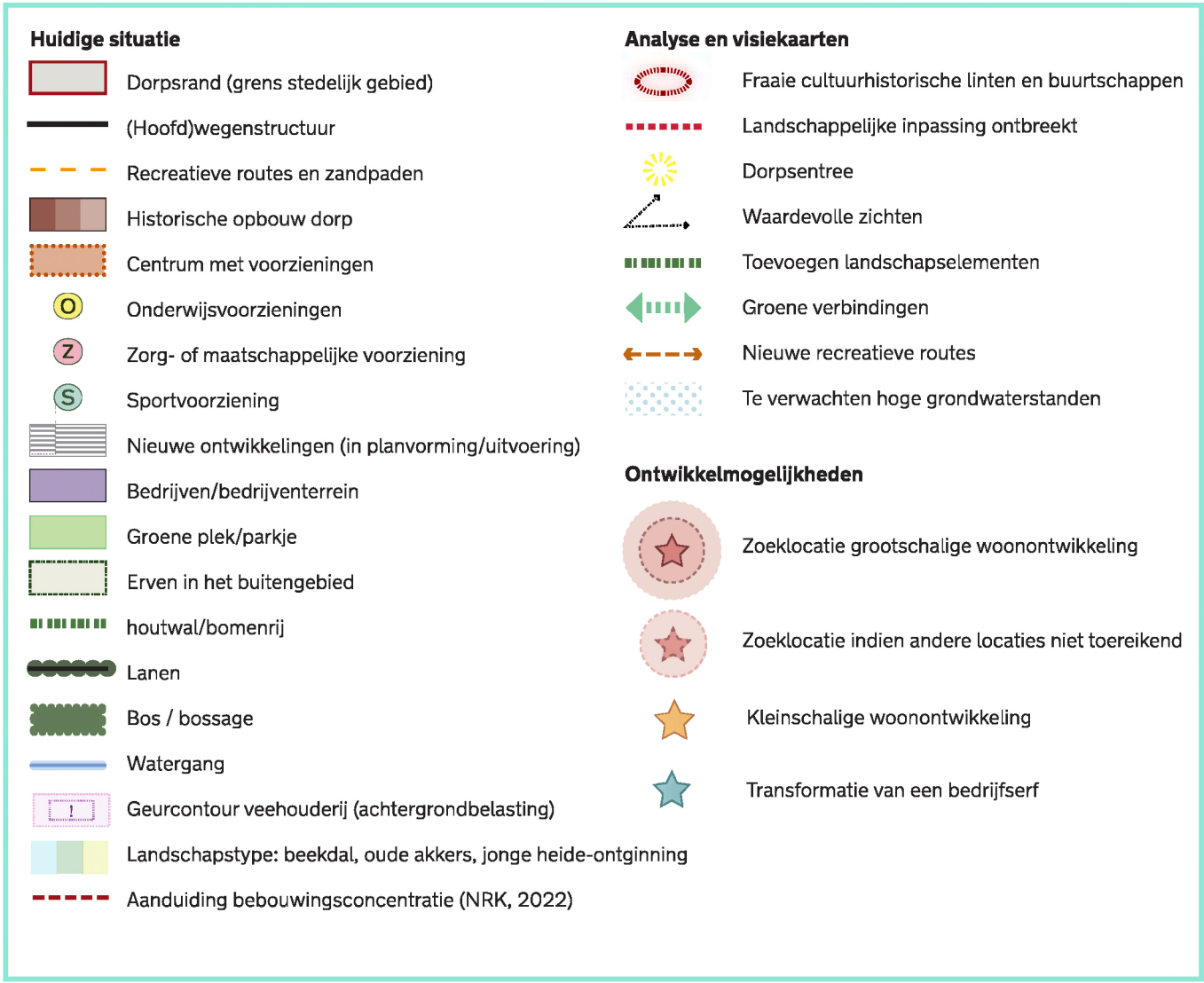
4. Samenvatting en conclusies per kern

Samenvatting per kern

Op de volgende pagina's is per kern een samenvatting gemaakt, bestaande uit:

1. Korte typering van de kern
2. Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven
3. Ruimtelijke karakteristiek per dorpsrand
4. Kansen en opgaven per dorpsrand
5. Conclusie woningbouwmogelijkheden met overzicht van afweegbare locaties

Legenda bij de kaarten



4.1 Reusel

Typering kern

De kern Reusel ligt in de oksel van de N269 en aan weerszijden liggen de beekdalen van de Reusel en de Rouwenbogtloop. Aan de westzijde grenst het centrum direct aan het beekdal de Reusel. Aan de overzijde van het beekdal, bij de bebouwingsconcentratie de Hoek, ligt het sportcomplex van Reusel.

Het dorp is ontstaan op een hoger akkercomplex aan de flank van het beekdal van de Reusel. Het dorp is vorige eeuw gegroeid tot aan de randen van de nattere beekdalen.

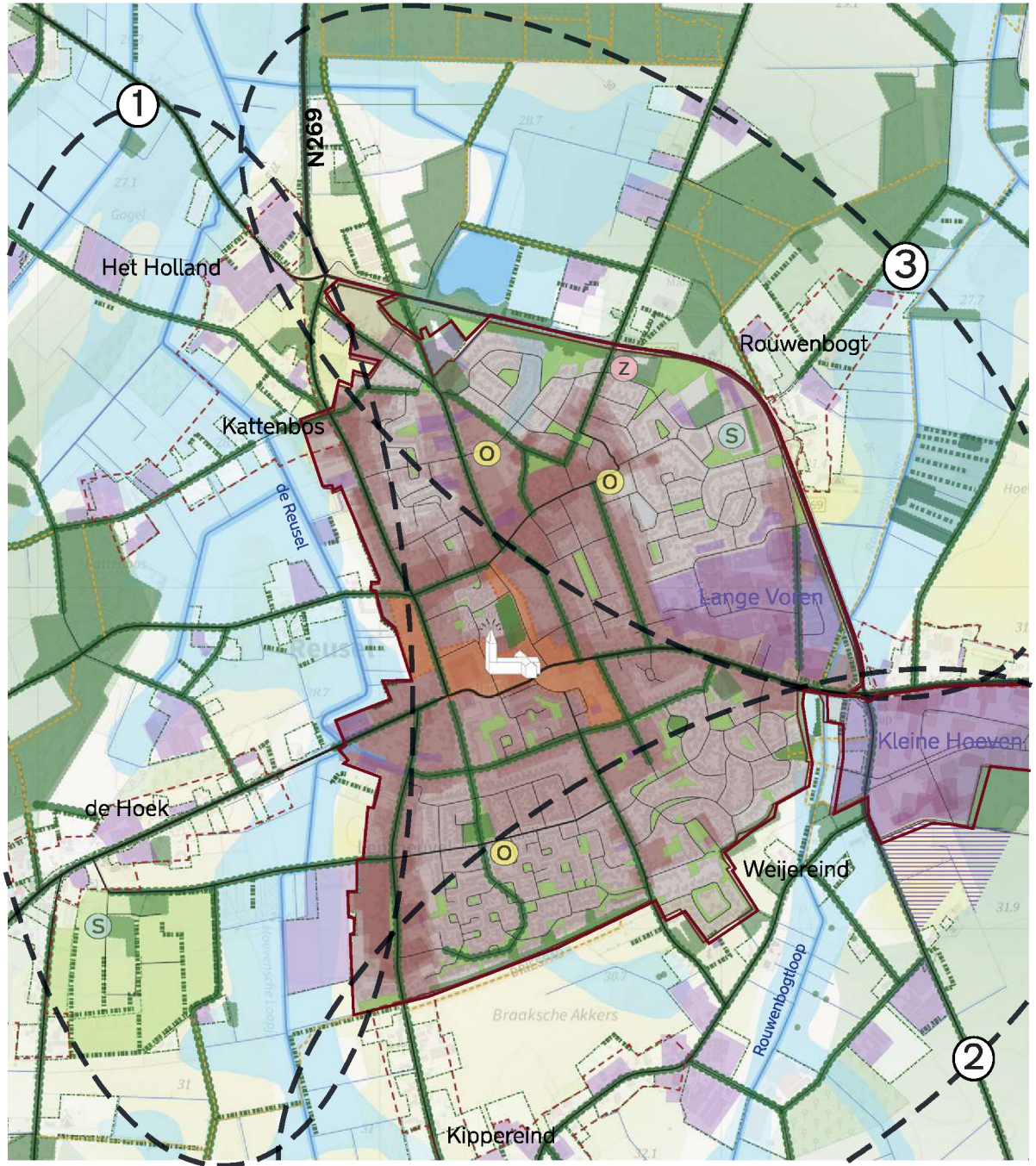
Bedrijventerrein Lange Voren ligt tussen de woonwijken. Bedrijventerrein de Kleine Hoeven ligt aan de overzijde van de Rouwenbogtloop. Hiervoor zijn uitbreidingen gepland.

Door de ligging van de N-weg en beperkt aanwezige wandelroutes is de toegankelijkheid van het buitengebied beperkt.

Overzicht dorpsranden

In de analyse is de dorpsrand van Reusel in drie delen opgesplitst.

1. Westzijde	Beekdal de Reusel
2. Zuidoostzijde	Braaksche Akkers en Rouwenbogtloop
3. Noordoostzijde	N-weg en Molenheide



Structurenkaart Reusel

Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Omgevingsverordening (2024)

- Opgaves voor de Reusel: versterken Natuurnetwerk Brabant (NNB) door realisatie ecologische verbindingszone (EVZ). Groenblauwe waarden liggen hier als een bufferzone rondom.
- De bossen rondom het dorp zijn onderdeel van het NNB. Ook hier zijn brede zones met Groenblauwe waarden aangewezen.

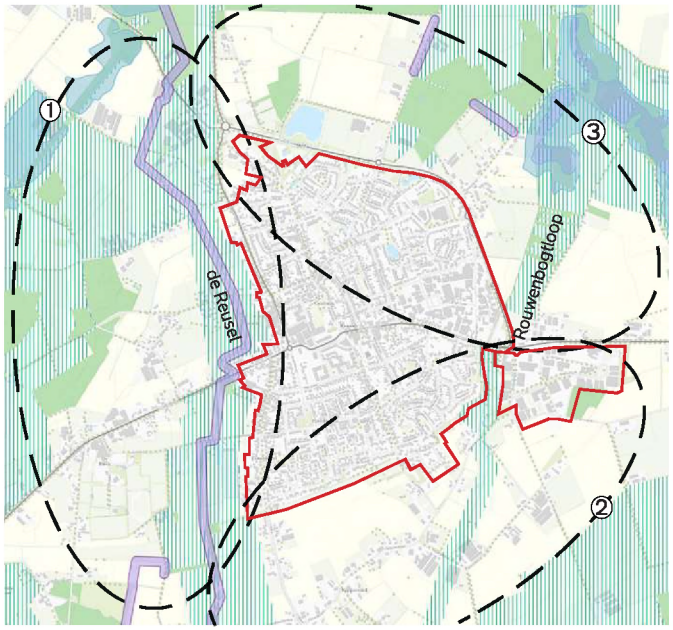
Hoogte, waterlopen en grondwaterstanden

- Het dorp ligt op een hoge kop in het landschap en is ingeklemd tussen twee beekdalen. Het dorp heeft zich tot aan, en op sommige plekken in, het beekdal ontwikkeld.
- Er zijn relatief veel natte gronden, in een brede zone rondom de beekdalen.

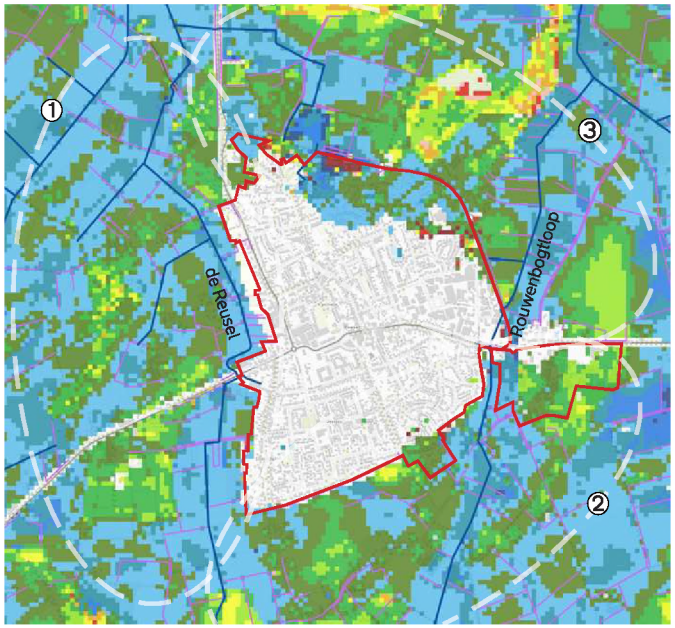
Watertransitie Waterschap de Dommel (2024)

- Handelingsperspectieven:
  - Hoge kop: inzetten op infiltratie, in basis geschikt voor woningbouw. Beregening is niet meer wenselijk.
  - Flank: overgangsgebied (vaak goede agrarische gronden), woningbouw is hier afweegbaar.
  - Beekdal: ruimte voor water staat hier centraal, ongeschikt voor woningbouw.

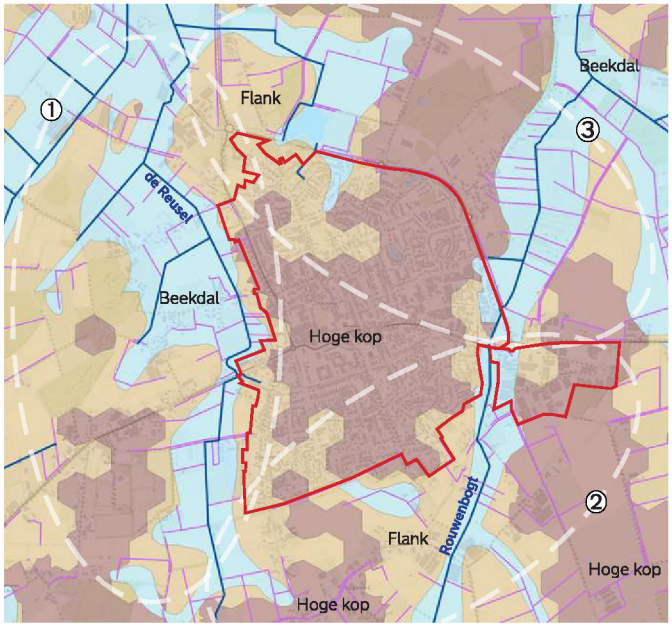
- Door de twee beekdalen aan weerszijde van het dorp zijn de ontwikkelmogelijkheden aan de west- en oostzijde zeer beperkt.



Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant



Grondwaterstanden (GHG, databank Provincie NB)



Kaart handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Omgevingsvisie (2018)

Opgaves die worden meegegeven:

- Beekdalontwikkeling: het beekdal krijgt de ruimte om zijn natuurlijk karakter terug te vinden en wordt weer herkenbaar in het landschap. Inzetten op: extensieve landbouw, de perceelsrandbeplanting en het recreatief beleefbaar maken van het beekdal (met routes tot in de kern).
- West- en zuidzijde van de kern: wateroverlast na hevige regenval, afvoeren via beekdal van de Reusel. Beekdal heeft voldoende ruimte nodig en toevoer bebouwd gebied moet beter worden ingericht. Er is ook aanvullend ruimte nodig om het water uit het stedelijk gebied te kunnen bergen.
- Versterking van de relatie dorp-landschap (oriëntatie en zichten op het landschap, versterken padennetwerk).
- Aan de noordkant van het dorp is het gebied Nieuw-Molenheide aangeduid met ruimte voor gebiedsontwikkeling en inzet op ontwikkeling van een bos- en heidegebied.

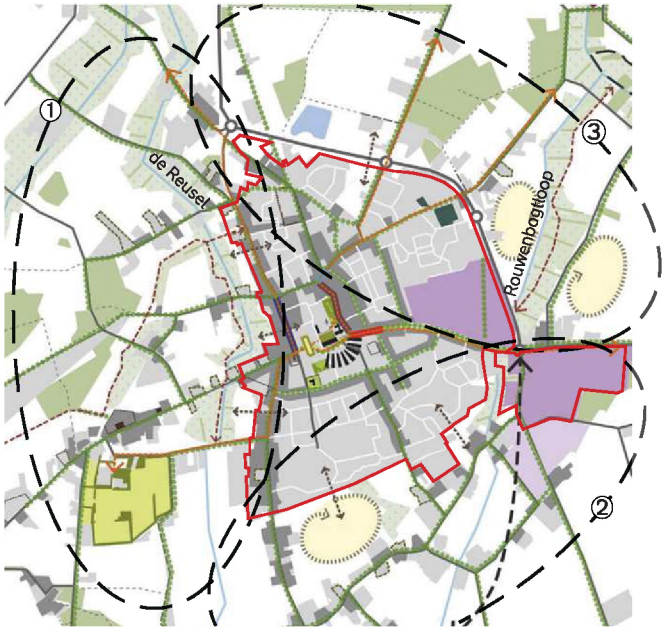
Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie NB)

Hooggewaardeerde elementen:

- Historisch dorpskern en oud buurtschap Lensheuvel
- Cultuurhistorisch ensemble De Hoek
- Rijksmonument De Sigarenfabriek + dienstwoningen vormt een complex van cultuurhistorische belang met daaromheen bebouwing (voormalige arbeiderswoningen) aan de Turnhoutseweg met historische waarden.



Visiekaart buitengebied (omgevingsvisie 2018)



Visiekaart kern (omgevingsvisie 2018)


Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord Brabant)

Overzicht afweegbare locaties

Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare locaties rondom de kern Reusel in kaart gebracht en afgewogen. In de samenvatting hierna is de onderbouwing per dorpsrand uitgewerkt.

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

A. Braaksche Akkers
B. Molenheide

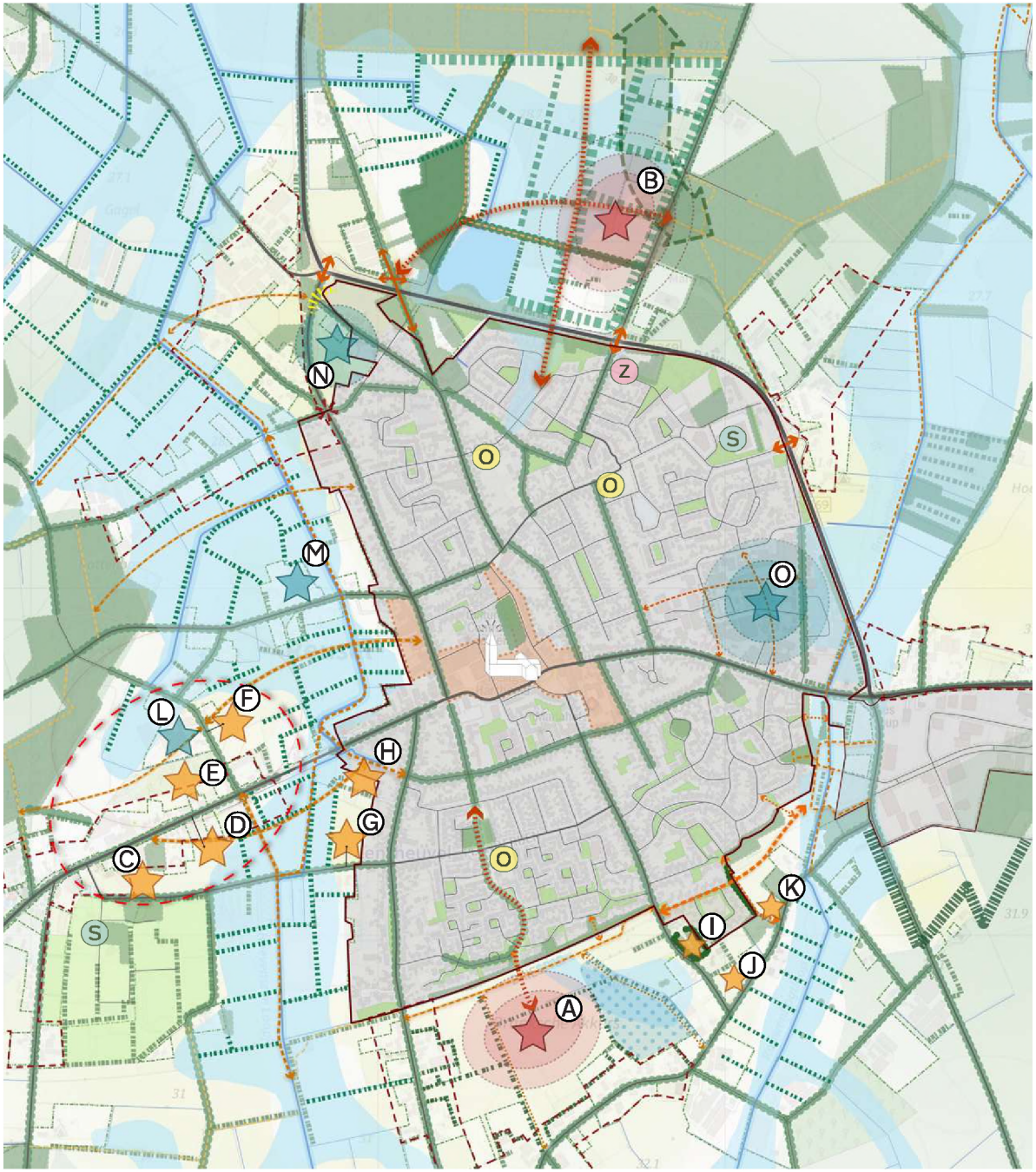
Kleinschalige woningbouwlocatie

C. Sportpark-Leijenstraat
D. Turnhoutseweg
E. Ziekbleek-Turnhoutseweg*
F. Ziekbleek-Voort*
G. Leijenstraat
H. Turnhoutseweg - Lensheuvel
I. Kruisstraat
J. Weijereind - Kruisstraat
K. Weijereind

Transformatielocaties

L. Ziekbleek*
M. Voort
N. Mierdseweg
O. Lange Voren

* locaties rondom Ziekbleek - De Hoek: samenhangende gebiedsvisie benodigd



Overzicht ontwikkellocaties Reusel

Dorpsrand 1. Westzijde
Beekdal de Reusel

Gebiedskarakteristiek

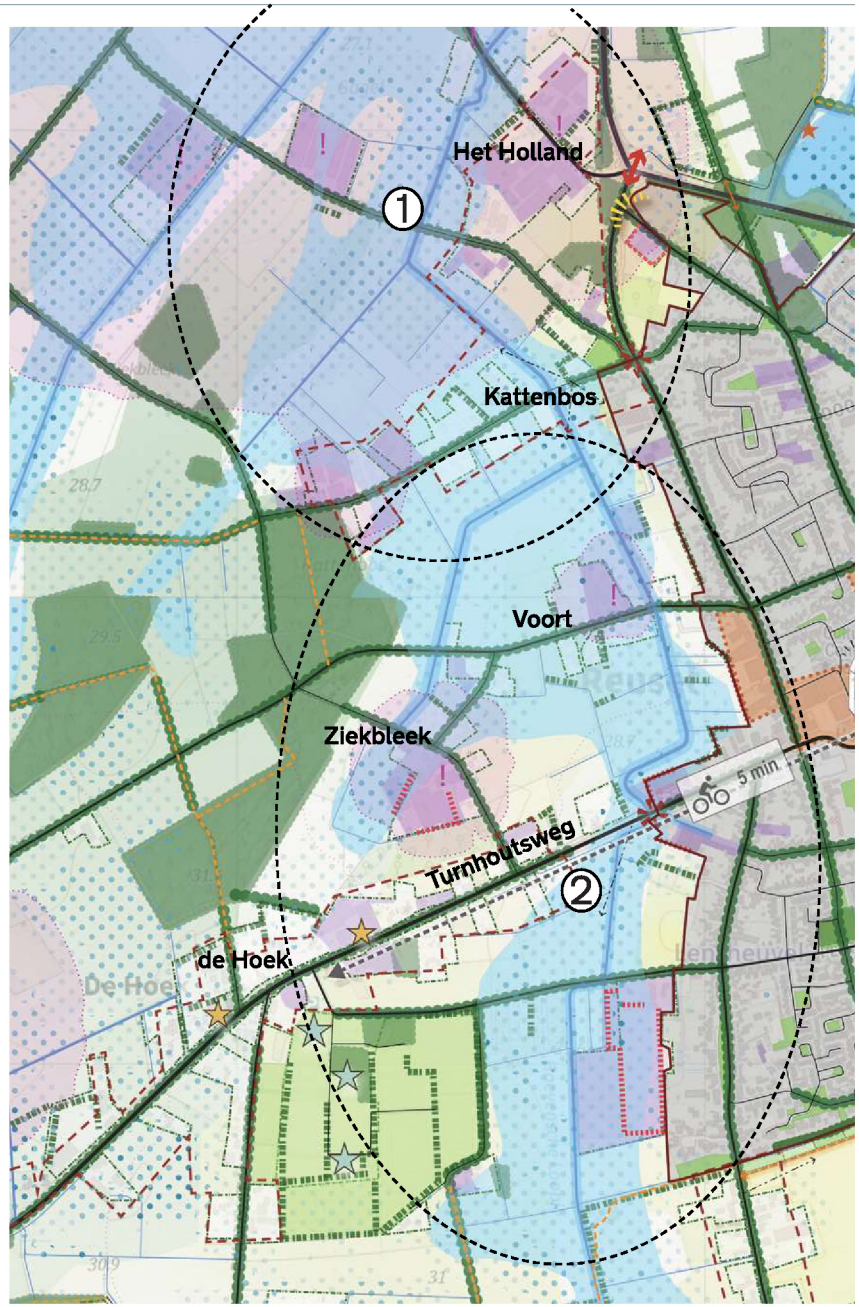
- Het dorp grenst direct aan en soms in het beekdal van de Reusel. Het water heeft weinig ruimte en er wordt wateroverlast ervaren.
- Door het beekdal liggen enkele bebouwingsconcentraties gescheiden van het dorp en de voorzieningen in het centrum. De Hoek is een grotere bebouwingsconcentratie en ligt samen met het sportpark op enige afstand van de kern, verbonden door de Turnhoutseweg.
- Wandelpaden langs de beek ontbreken of zijn slecht bereikbaar. Er zijn geen mogelijkheden om vanuit het dorp een ommetje in het beekdal te maken.

Er zijn twee deelgebieden:

1. De Hoek en Voort: gemengd gebied met een mix aan functies
2. Het Holland: primair agrarisch gebied met verschillende grootschalige veehouderijen

Kansen en opgaven

- De beekdalgronden rondom de Reusel zijn gereserveerd voor wateropgave, versterken van de ecologische waarde van de beek en klimaatadaptatie.
- Hier liggen kansen voor het versterken van de toegankelijkheid van het gebied voor bewoners met de aanleg van wandelpaden.
- De intensieve veehouderij aan de Voort en het kassencomplex aan de Leijenstraat zijn niet passend in het beekdal.
- In Voort-Ziekbleek is een zeer grootschalig agrarisch bedrijf gevestigd. Dit is hier niet passend door de zware milieubelasting op de omgeving.



Conclusie mogelijkheden woningbouw: De Hoek en Voort

Het lager gelegen beekdal met hogere grondwaterstanden beperkt de woningbouwmogelijkheden. Wonen is enkel mogelijk op de hogere gronden in meerdere kleinere locaties en aansluitend op de buurtschappen. De locaties worden ontwikkeld in een erfstructuur passend bij het landelijke karakter en vragen om een goede inpassing in het landschap.

Omdat het om meerdere eenheden rondom Ziekbleek-Hoek gaat en er een kans ligt om het gehele landschap te ontwikkelen tot een fraai gebied voor het dorp, is een gebiedsvisie nodig. Na verder onderzoek kan blijken dat een grotere woonontwikkeling mogelijk is. De gebiedsvisie moet hierin leidend zijn. Er is dan o.a. uitspraak van het Waterschap nodig over de duiding beekdal in de Watervisie en de werkelijke grondwaterstanden.

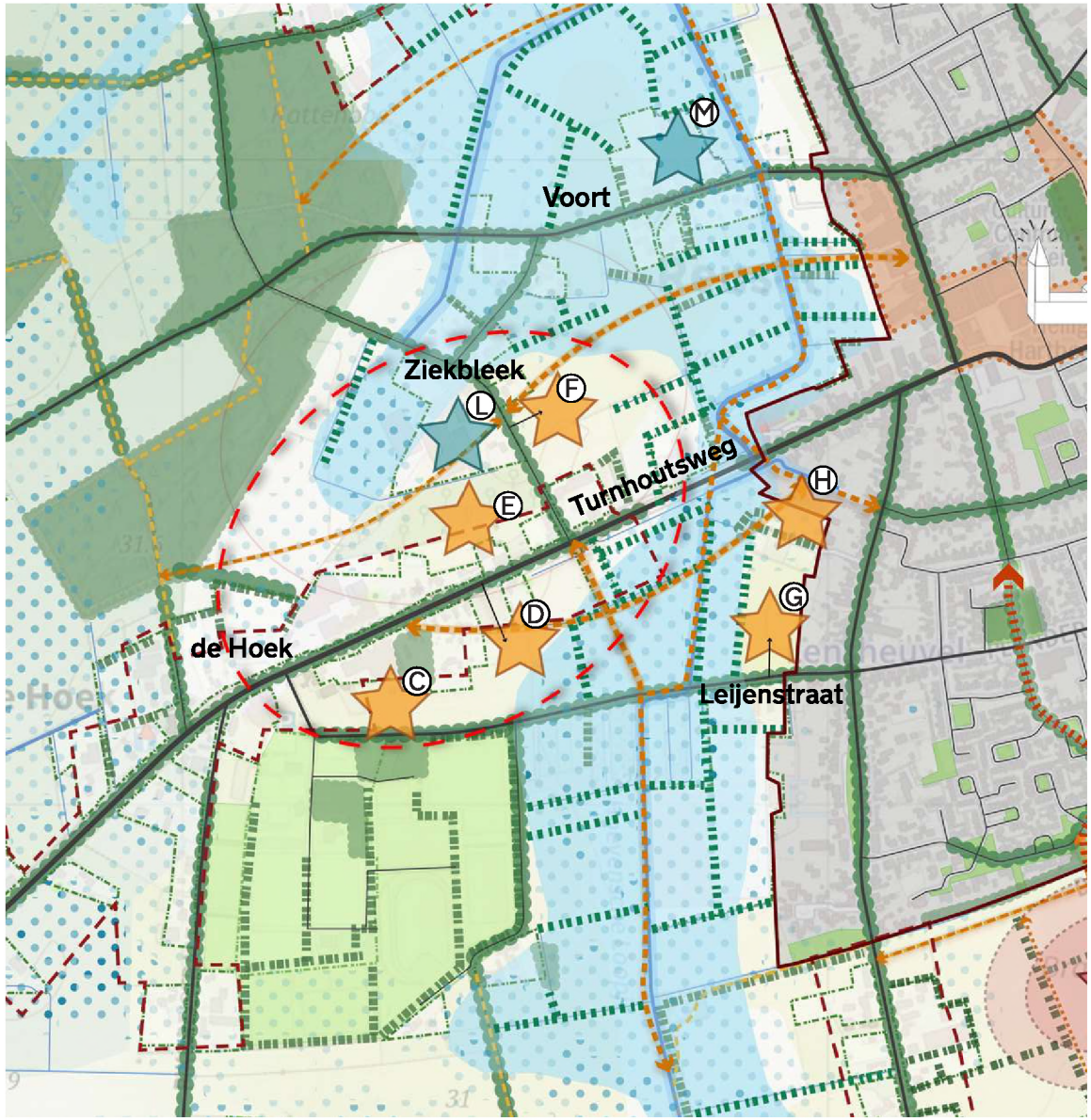
Overzicht locaties

Kleinschalige woningbouwlocatie

C. Sportpark-Leijenstraat
D. Turnhoutseweg
E. Ziekbleek-Turnhoutseweg*
F. Ziekbleek-Voort*
G. Leijenstraat
H. Turnhoutseweg-Lensheuvel

Erftransformatie

L. Ziekbleek*
M. Voort



C. Sportpark-Leijenstraat

Open perceel aan de Leijenstraat, locatie tussen de Turnhoutseweg en sportcomplex. Aandachtspunt is de (licht)hinder van het sportpark.

D. Turnhoutseweg

Open perceel aan het lint. Ontwikkeling wordt ontsloten op Turnhoutseweg. Kans: oude paden tussen Turnhoutseweg, Leijenstraat en dorpsrand Reusel herstellen.

Samenhang ontwikkelpotentie rondom Ziekbleek-De Hoek (E. - F. - L.)

De mogelijkheden voor het gebied hangen samen met:

- De transformatie van het grootschalige agrarisch bedrijf, zodat milieucontouren komen te vervallen.
- Verdiepend hydrologisch onderzoek. Het gebied direct ten noorden van De Hoek is hoger gelegen, maar heeft ook hoge grondwaterstanden. Nader onderzoek en gesprek met Waterschap dient inzichtelijk te maken of er aanvullende mogelijkheden zijn voor woningbouw.

Een gebiedsvisie is nodig om de samenhang van ontwikkelingen te borgen en af te stemmen op de draagkracht van het gebied.

G. Leijenstraat

Hoger gelegen oude akkergronden aan de dorpsrand. Mogelijkheden voor een woonontwikkeling in erf-constructie aan de Leijenstraat. Aangezien dit een gebied is met veel wateroverlast dient hier tevens ruimte worden behouden voor waterberging. Aandacht voor werkelijke en toekomstige grondwaterstanden bij ontwikkeling.

H. Turnhoutse weg-Lensheuvel

De diepe tuinen en weides achter de Lensheuvel. Aandachtspunt is de ligging op de rand van het beekdal en hoge grondwaterstanden. De locatie is tevens een logische plek voor waterberging, hier is een nadere afweging nodig.

M. Voort

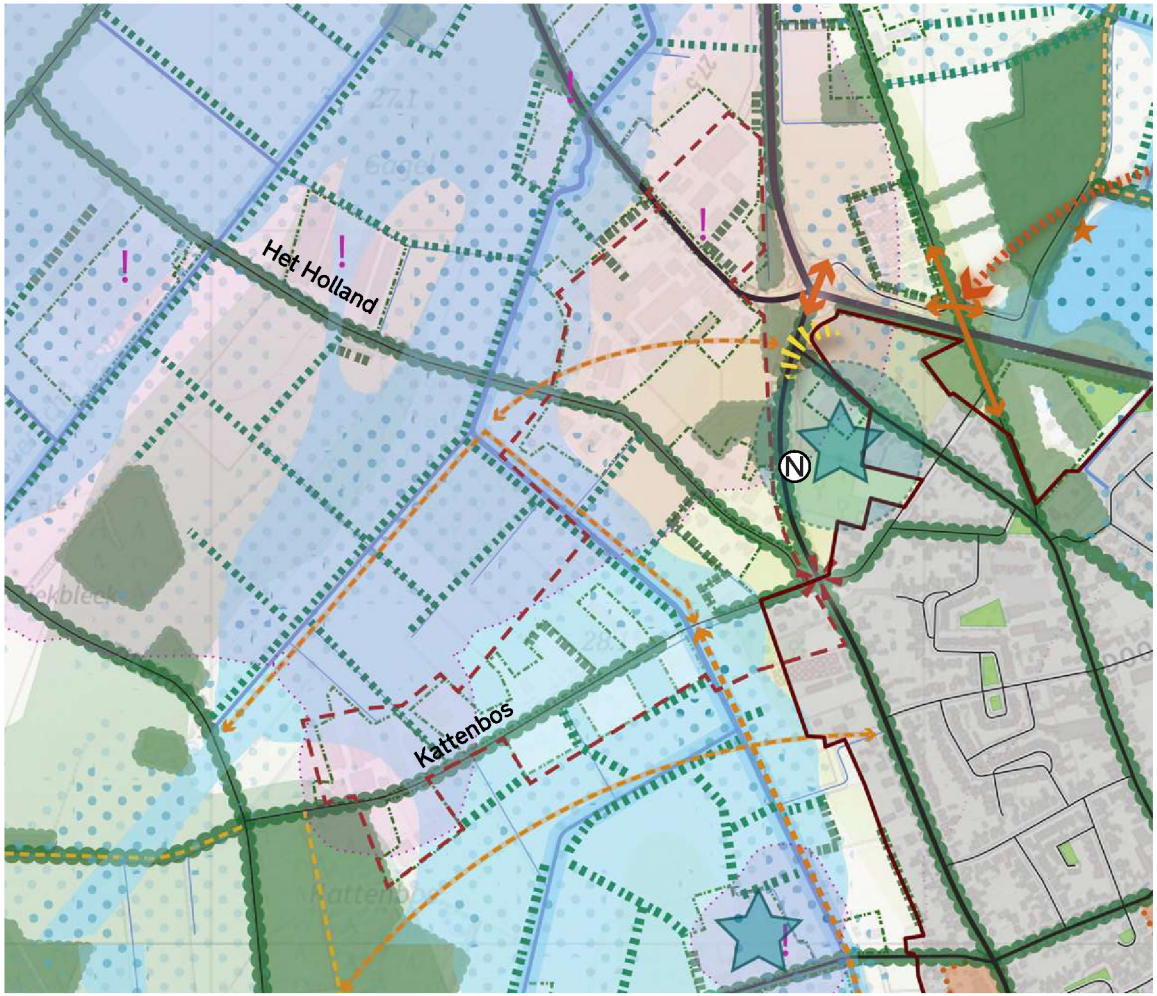
Transformatie locatie van intensieve veehouderij. Aandachtspunten: ligging in het beekdal en hoge grondwaterstanden.

Conclusie mogelijkheden woningbouw: Het Holland

De noordwestelijke dorpsrand ligt onder invloed van het grootschalige agrarische cluster Het Holland. Daarnaast maken veel gronden onderdeel uit van het beekdal met hoge grondwaterstanden. Het gebied is daardoor niet geschikt voor nieuwe woningbouwlocaties.

De mogelijkheden op erfniveau voor het bebouwingslint Kattenbos-Het Holland zijn uitgewerkt in het NRK (2022).

Aan de Mierdseweg direct aan de kern is er ruimte voor ontwikkeling.



Overzicht locaties

N. Mierdseweg

Binnen de ontsluitingsswegen van het dorp leent de locatie van een autogarage en de omliggende percelen zich voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De garage ligt aan de entree van het dorp en is beeldbepalend. Aandachtspunt: rekening houden met hinder door (intensieve veehouderijen/ agrarische) bedrijven ten noorden van de kern.

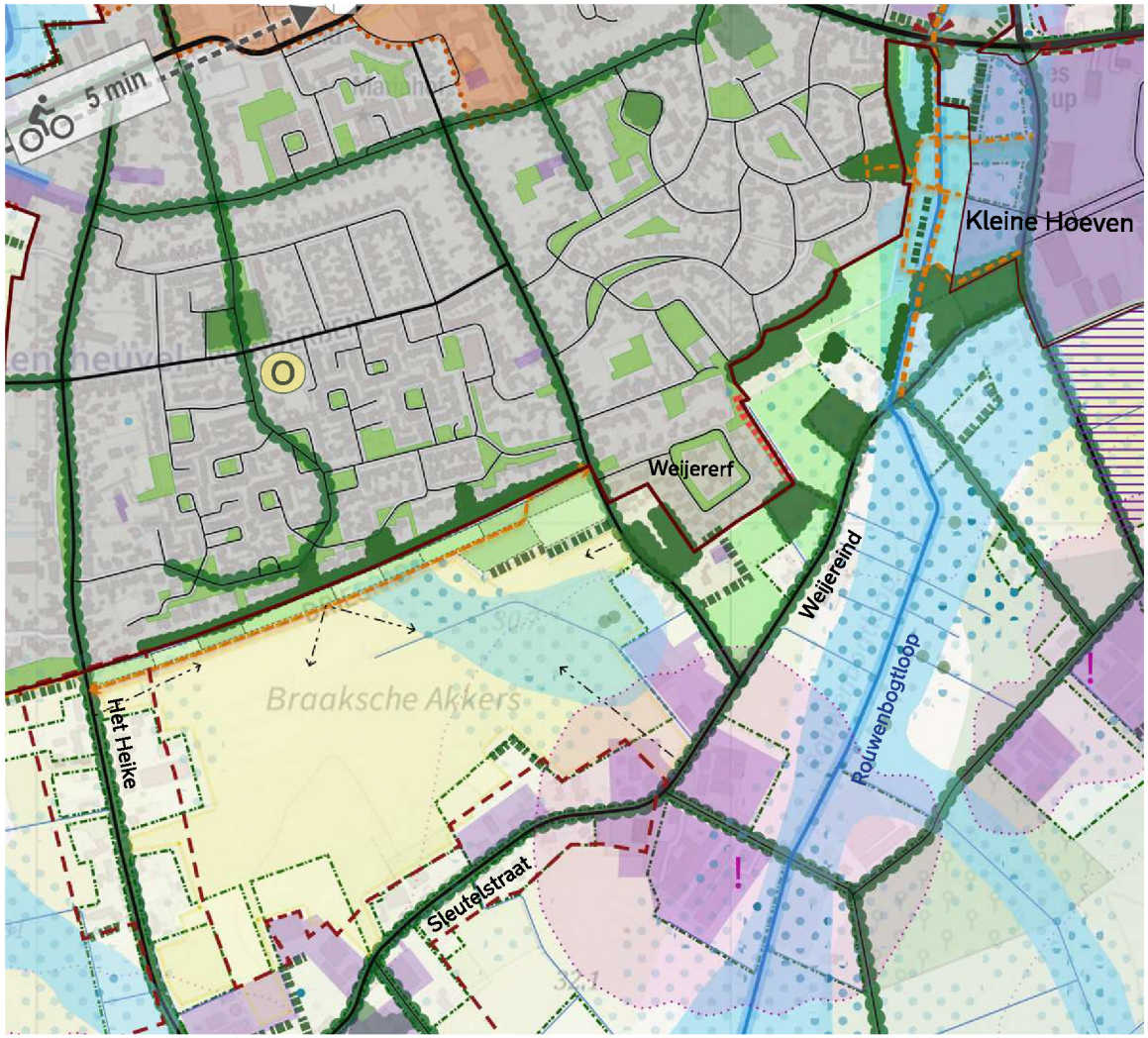
Dorpsrand 2. Zuidoostzijde
Braaksche Akkers en Rouwenbogtloop

Gebiedskarakteristiek

- De Braaksche Akkers is een oorspronkelijk akkergebied, gelegen op cultuurhistorisch zeer waardevolle oude akker. Het is een open, kaal gebied met aan de randen bedrijfserven zonder erfinpassing. De dorpsrand is fraai landschappelijk ingepast. Het recreatieve pad hierlangs is niet toegankelijk vanuit de woonwijk. Aan de oostzijde ligt een oorspronkelijk beekdal, dit is nu een nattere plek in het gebied.
- Rondom Weijereind is het oude besloten landschap nog enigszins herkenbaar. Het beekdal ter hoogte van Weijereind is een aantrekkelijk kleinschalig landschap.
- Het bedrijventerrein de Kleine Hoeven (Fase I) ligt op opgehoogde percelen in het beekdal. Het beekdal is hierdoor zeer smal. Landschappelijke inpassing is niet overal op orde.

Kansen en opgaven

- Braaksche Akkers inrichten als aantrekkelijk uitloopgebied voor het dorp.
- De ontwikkeling Weijererf landschappelijk inpassen.
- Natte plek in het gebied als kans voor waterberging.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein de Kleine Hoeven (Fase II) zet het kleinschalige landschap rondom de beek en Weijereind onder druk.



Conclusie

Ter hoogte van de Braaksche Akkers, is een grootschalige ontwikkeling voorstelbaar, gezien de beperkte belevingskwaliteit van het landschap en de directe ligging aan het dorp. Het grootste deel van dit gebied ligt op een 'hoge, droge kop' met diepere grondwaterstanden.

Aan de zuidoostzijde van Reusel zijn enkel kleinschalige woonontwikkelingen mogelijk. Het beekdal en het bedrijventerrein sluiten grotere ontwikkelingen uit.

Overzicht locaties

A. Braaksche Akkers

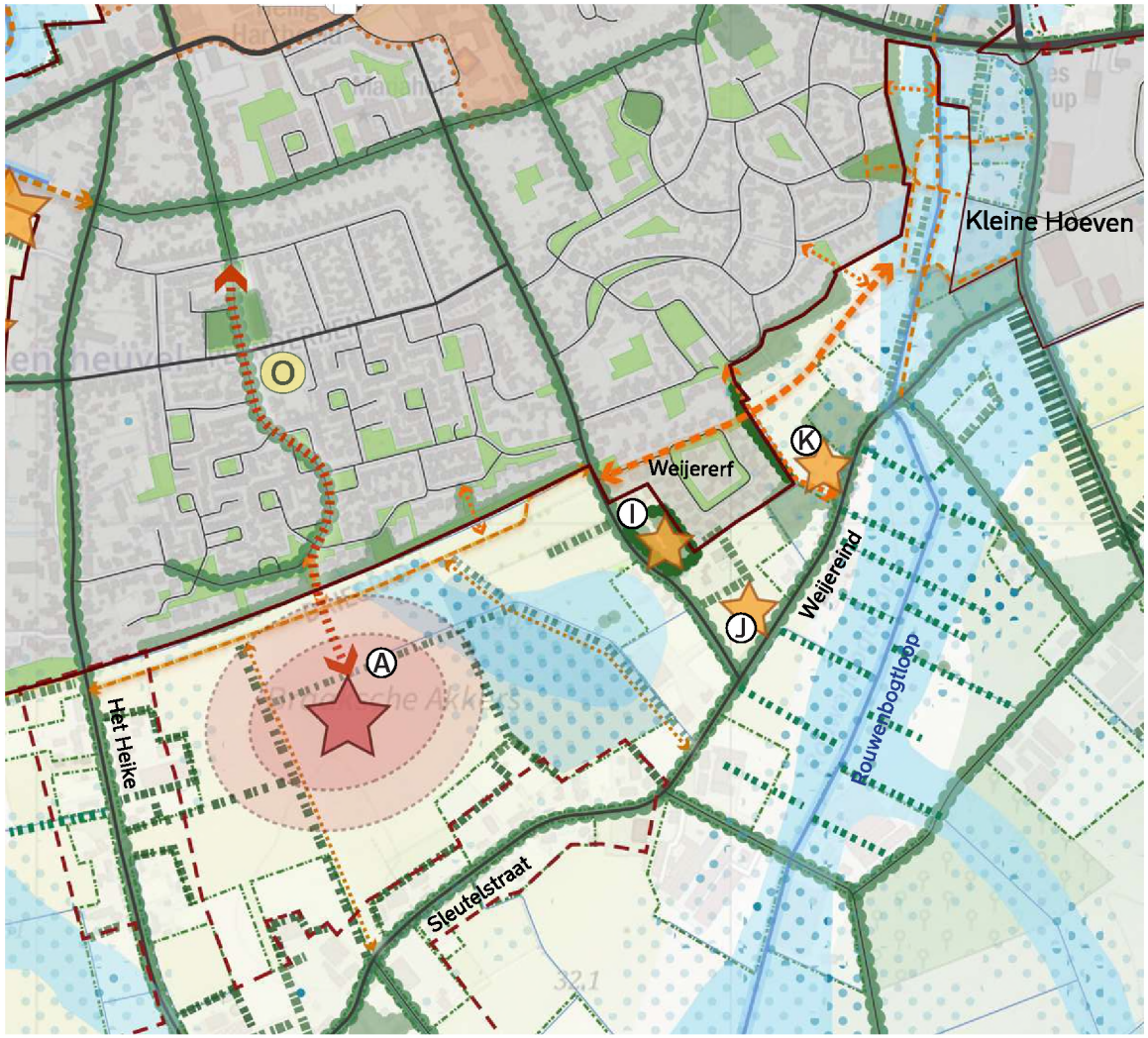
- Uitgangspunten: ontwikkeling ligt los van de linten, een (recreatieve) verbinding tussen de Beemden-Braaksche Akkers voor een goede verweving met het bestaande dorpse weefsel, uitstraling van een landschappelijk en groen woonmilieu met een robuuste inbedding in het landschap.
- Aandachtspunten: cultuurhistorische waarde van oude akker, natte zone aan oostzijde niet geschikt voor woningbouw maar wel voor waterberging/klimaatadaptieve maatregelen, milieuhinder van agrariërs uit de omgeving en de verkeersonsluiting.

I. Kruisstraat

Besloten perceel in de oksel van het buurtje Weijererf. Kleinschalige woonontwikkeling is mogelijk, mits behoud vitale bomen in de randen.

J en K. Weijereind

Twee mogelijkheden voor het ontwikkelen van klein woonconcept in erfsetting. Aandacht voor milieucontour nabijgelegen bedrijfsbestemming aan de Kruisstraat. Zorgvuldige inpassing en een kwalitatieve bijdrage aan het landschap zijn voorwaardelijk.



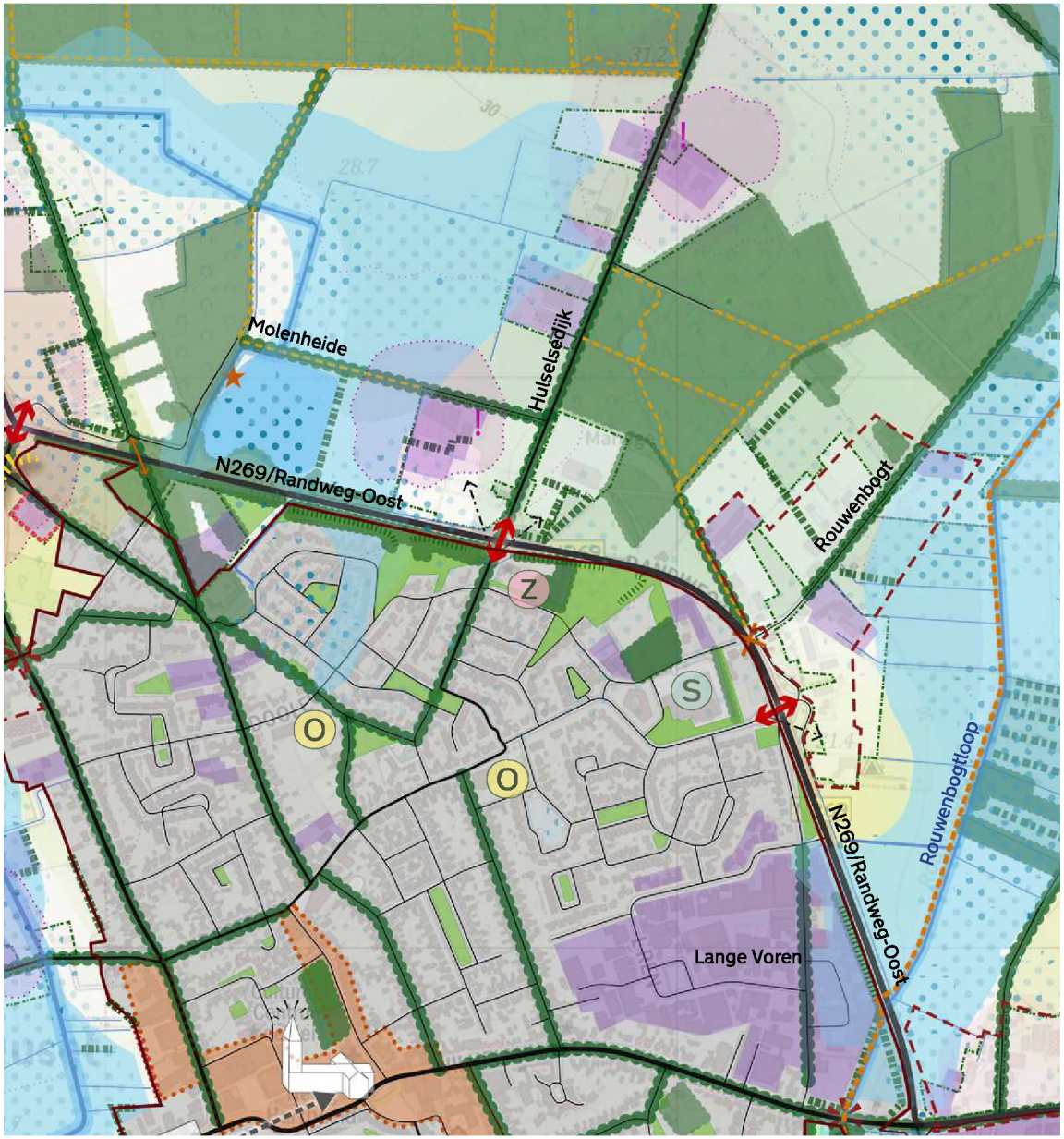
Dorpsrand 3. Noordoostzijde N-weg en Molenheide

Gebiedskarakteristiek

- De dorpsrand kenmerkt zich door de ligging van de N269 en de woonbuurten zijn veelal ingepast met opgaand groen, grondwal en wateropvang. Parkjes vanuit deze groene rand prikken de woonwijken in.
- De randweg vormt een heldere afbakening van het dorp maar ook een grote barrière en is slechts op enkele plekken oversteekbaar. De cultuurhistorisch waardevolle bossen aan de Hulselsedijk en de visvijver liggen hierdoor gevoelsmatig op afstand van het dorp.
- De ligging van bedrijventerrein Lange Voren tussen woonwijken wordt als niet wenselijk beschouwd. De locatie ligt centraal in Reusel en de huidige functie vormt een barrière in het dorp.

Kansen en opgaven

- Het toegankelijker en aantrekkelijker te maken van het aangelegen buitengebied als uitloopgebied voor bewoners. Dit geldt met name voor het gebied Molenheide.
- Beperken van de overlast van Lange Voren en versterken van het gebied als onderdeel van het dorp.



Conclusie

Ten oosten van de Hulselsedijk is een grootschalige woningbouwlocatie niet mogelijk: door bossen, de woningen aan de Rouwenbogt en het beekdal van de Rouwenbogtloop.

Ten westen van de Hulselsedijk is een grote woningbouwuitbreiding voorstelbaar. Het landschap is er grootschalig met weinig kwaliteiten. Het gebied ligt formeel deels in het beekdal, maar het is meer een laagte en de grondwaterstanden zijn er zo laag dat woningbouw hier kan worden toelaten. Een nieuwe woonbuurt in samenhang met landschapsbouw en waterberging, waarbij de 2 bosgebieden worden verbonden, biedt een kans voor het dorp als recreatief aantrekkelijk uitloopgebied.

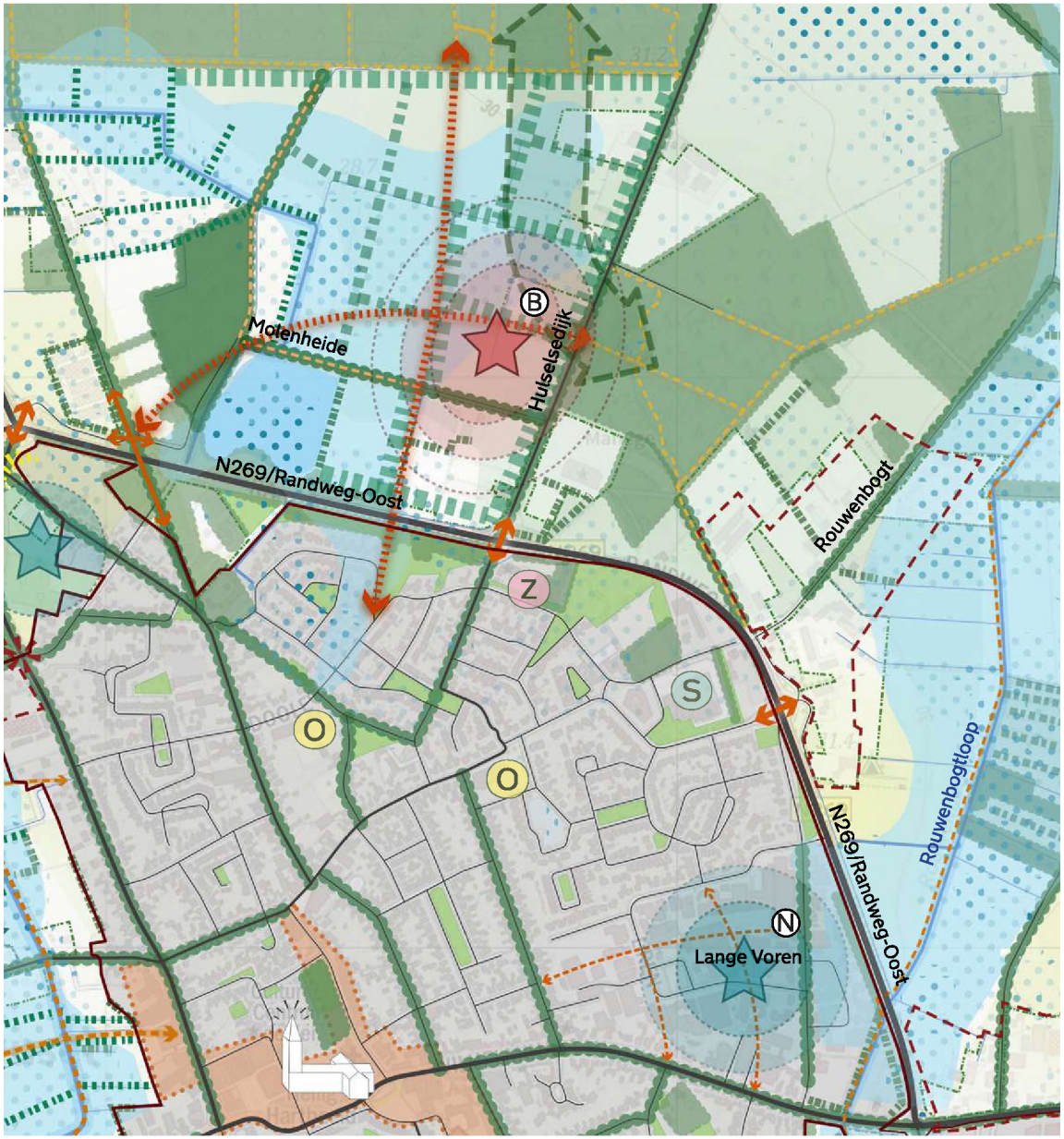
Overzicht locaties

B. Molenheide

- Een landschappelijk woonmilieu, waarbij brede meerwaarde kan worden bereikt: woningbouw gaat samen met stevige landschapsbouw, biodiversiteit en hydrologisch herstel en recreatieve voorzieningen als wandelpaden en natuurlijk spelen.
- Uitgangspunten: een veilige fiets/voetgangeroversteek N69 is randvoorwaardelijk voor ontwikkeling, een stevige landschappelijke inbedding, wandel- en fietspaden tussen kern en bossen, het vernatten van de westelijke, lager gelegen gronden, ecologische verbindingen tussen boscomplexen.
- Aandachtspunten: geluidshinder van de N69 en de mogelijkheden ten aanzien van de specifieke grondwaterstanden ter plaatse. Nader onderzoek is nodig.

N. Lange Voren

Bedrijventerrein Lange Voren als transformatie gebied voor wonen. Een alternatief voor de bestaande bedrijven is voorwaardelijk.



4.2 Lage Mierde

Typering kern

- Lage Mierde ligt aan de N269 en ligt tussen de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop. Bedrijventerrein Koningshoek ligt in het zuidelijk deel van het dorp, het sportpark in het oosten.

- Het dorp is in de afgelopen eeuw gegroeid van een aantal kleine buurtschappen op de overgang van beekdal naar hoger gelegen akkergrond tot één aaneengesloten kern. Aan de noord- en de zuidzijde grenst de kern nog aan de oude akkers, aan de oost- en westzijde heeft het dorp zich ontwikkeld tot aan de rand van de beekdalen.

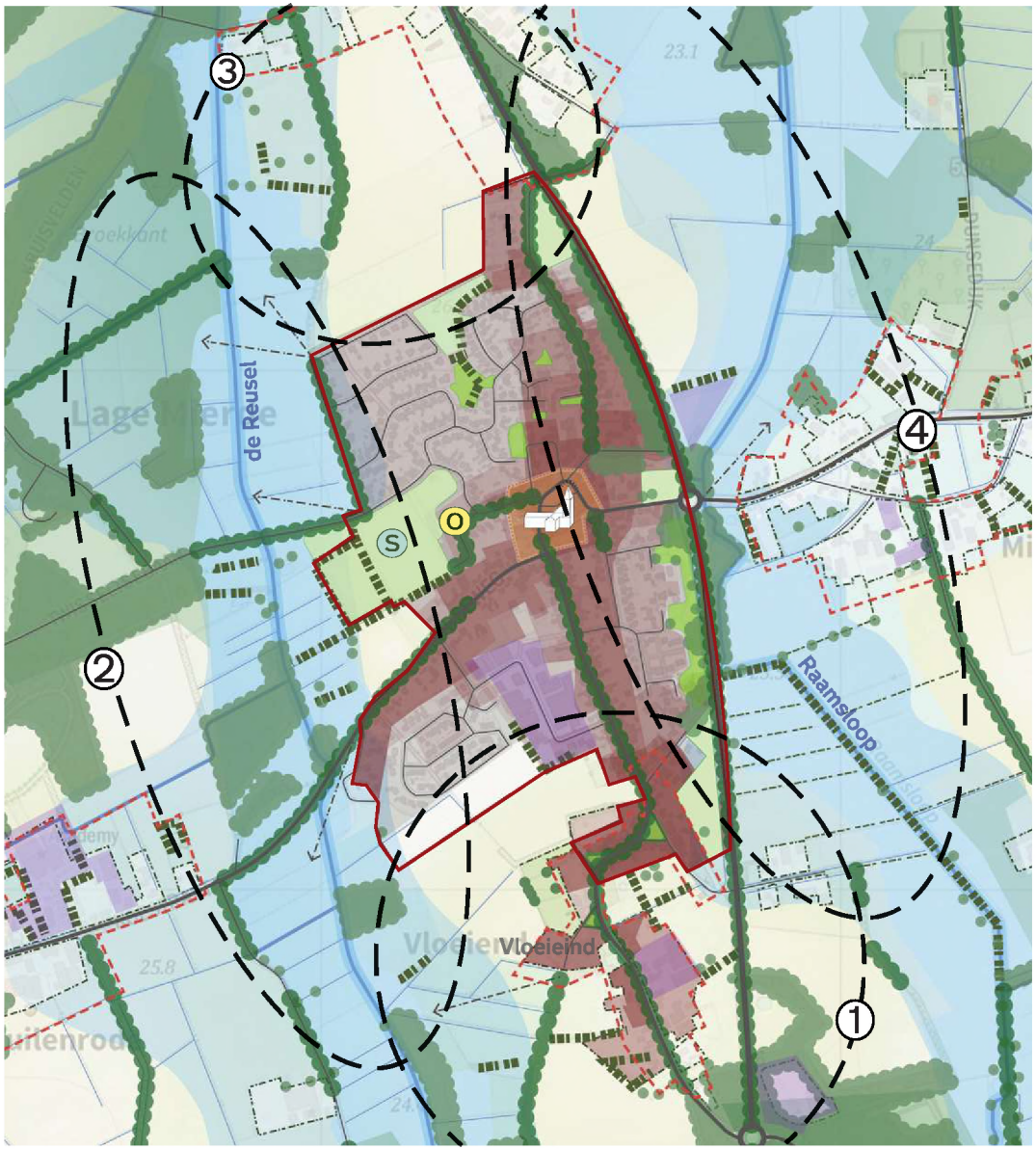
- Het dorp heeft nog een erg authentieke uitstraling. Dit komt onder meer door de oude boerderijen aan de linten, de volwassen beplantingen, de overal aanwezige verbinding met het landschap en door de dorpse inrichting van de openbare ruimte.

- Lage Mierde heeft een eenzijdige woningvoorraad, bestaande uit grondgebonden, veelal vrijstaande, woningen.

Overzicht dorpsranden

In de verkenning is de dorpsrand van Lage Mierde in vier delen opgesplitst.

1. Zuidzijde - De Hasselt en Vloeieind
2. Westzijde - Beekdal van de Reusel
3. Noordzijde - Oude akker
4. Oostzijde - Kempenbaan



Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Omgevingsverordening (2024)

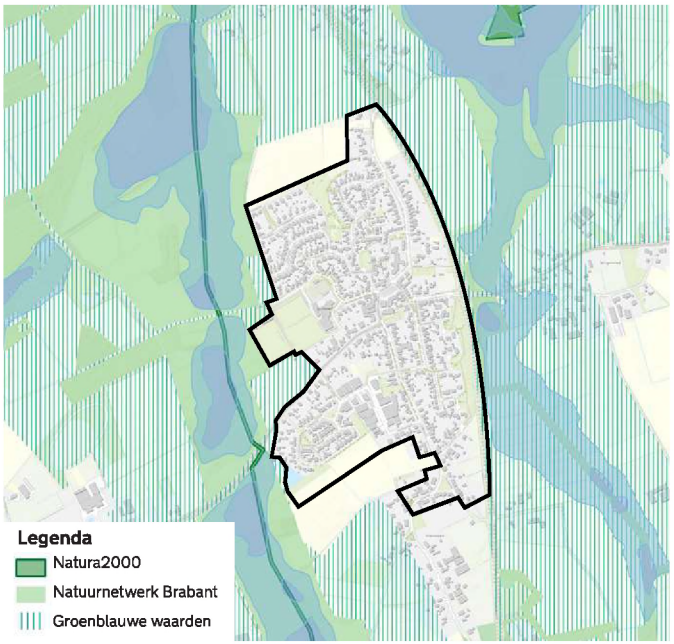
- De waterloop de Reusel is aangewezen als Natura 2000. De percelen in en rondom het beekdal van de Reusel en de Raamsloop zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Groenblauwe waarden liggen hier als een bufferzone rondom.
- In de beekdalen zijn meerdere gebieden aangewezen als (reserveringen) voor waterberging.
- Enkel de percelen aan de noord- en zuidzijde van Lage Mierde zijn niet aangewezen als natuur, bufferzone of waterberging.

Hoogte, waterlopen en grondwaterstanden

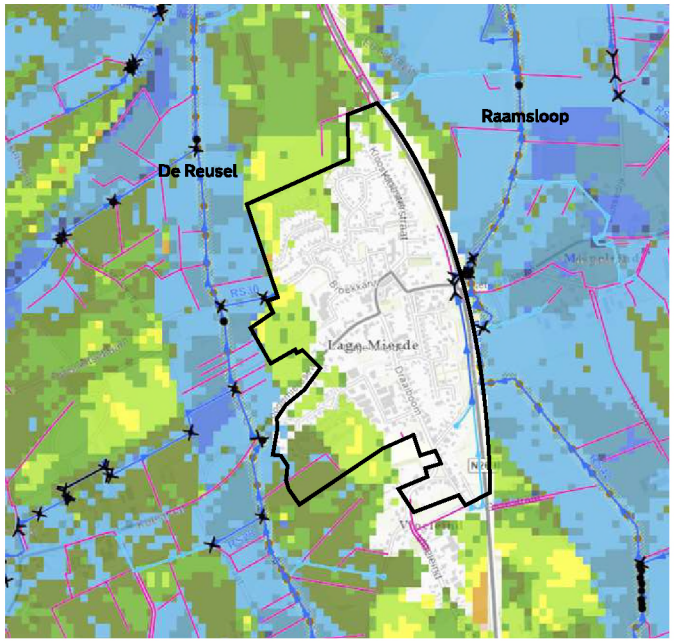
- Het dorp ligt op een hogere kop in het landschap en wordt ingeklemd door de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop. Dit is terug te zien in de bodemsamenstelling, de grondwaterstanden en de hoogte van het landschap.
- Ten noorden van Lage Mierde voegen de beken zich samen.

Watervisie Waterschap de Dommel (2024)

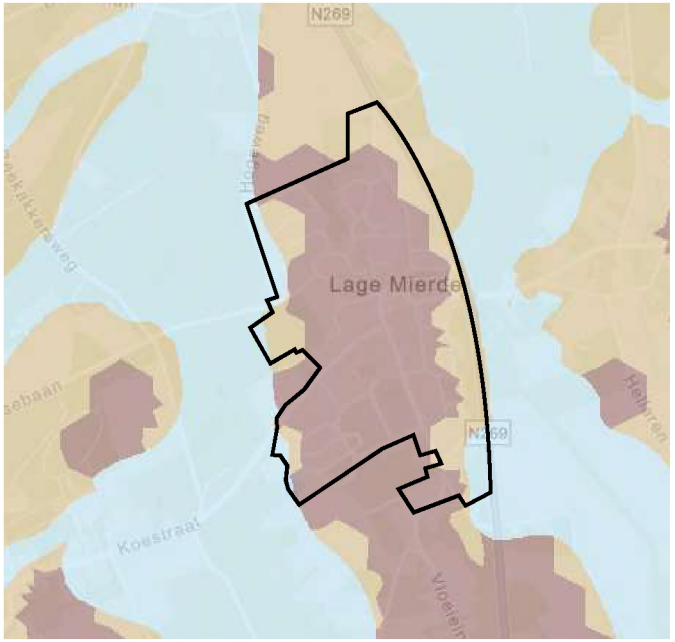
- Lage Mierde heeft zich tot aan de randen van de beekdalen ontwikkeld.
- Met het verhogen van het grondwaterpeil zullen de beekdalen in de toekomst natter worden.
- Door de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop zijn de ontwikkelmogelijkheden aan de west- en oostzijde zeer beperkt.



Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant



Grondwaterstanden (GHG, databank Provincie NB)



Kaart handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Omgevingsvisie (2018)

Opgaves die worden meegegeven:

- In de beekdalen inzetten op beekdalontwikkeling, waar de beek ruimte krijgt voor een natuurlijk karakter, herkenbaar is in het landschap en het recreatief beleefbaar is (met routes tot in de kern).
- Behoud open oud akkercomplex.
- In stand houden historische bomenlaan.
- Versterken relatie dorp-landschap (zichten en aansluiting op padennetwerk)
- Bedrijventerrein Koningshoek is gelegen tegen woonwijken. Bedrijven met een hogere milieucategorie of veel vrachtverkeer worden gestimuleerd te verplaatsen.
- “Einden” (oude buurtschappen rondom Lage Mierde) zijn de meest gewaardeerde plekken in Lage Mierde. Inzetten op het versterken van ruimtelijke structuren en zichten behouden.

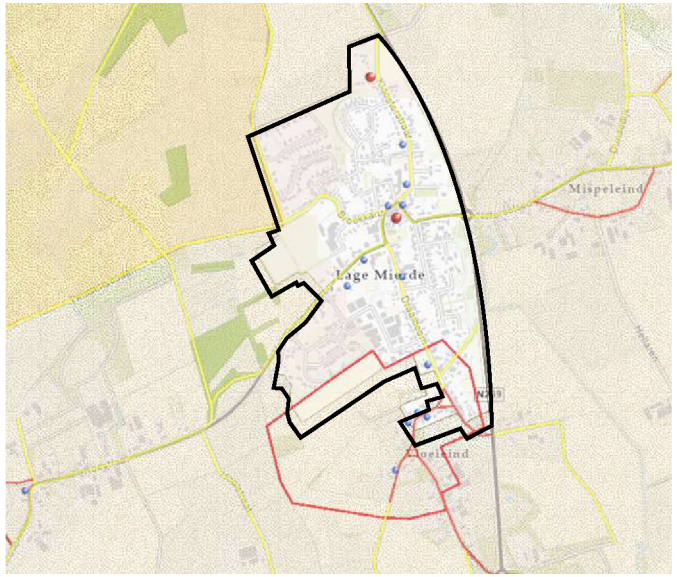


Visiekaart kern (omgevingsvisie 2018)

Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie NB)

Hooggewaardeerde elementen:

- Vloeieind als zeer hoog gewaardeerd cultuurhistorisch ensemble, bestaande uit Middeleeuwse structuur, langgevelboerderijen (1875-1950), kassei en klinkerbestrating, zichtrelatie oude akker met esdek.
- Mispeleind als hooggewaardeerd historisch buurtschap.
- Oude akkercomplexen noordwestzijde.



CHW Provincie Noord-Brabant

Gebiedskarakteristiek

Dorpsrand 1

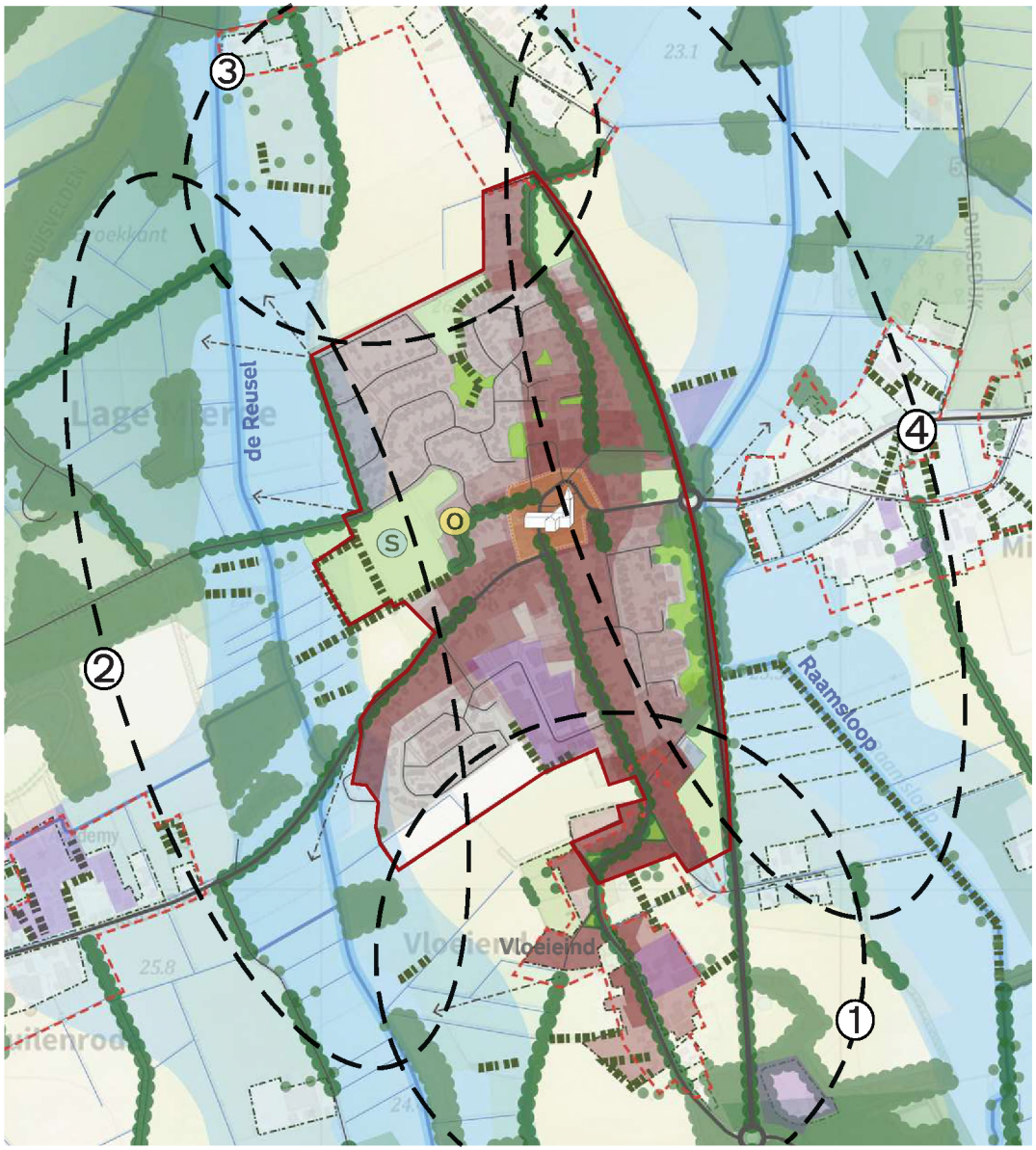
- Het dorp grenst aan het gehucht Vloeieind: een oud en zeer fraai buurtschap in een nog authentiek landschap.
- De recente woonontwikkeling de Hasselt bepaalt de huidige begrenzing van het stedelijk gebied en ligt kaal in het landschap. Fase III is in ontwikkeling.
- Bedrijventerrein Koningshoek ligt midden in de kern. De aanrijroutes gaan door oude linten en woongebieden, verkeer veroorzaakt overlast (omgevingsvisie 2018).

Dorpsrand 3

- Het dorp grenst aan de noordzijde aan oude drogere akkergronden. Het gebied betreft een cultuurhistorisch zeer waardevolle akker: een open en wijds landschap met verre zichten. Er liggen enkele wandelpaden.
- Tussen de woonbuurtjes in prikt het groen de woonwijk in. Er zijn fraaie zichten naar het buitengebied. Voldersakker ligt kaal in het landschap.

Dorpsrand 2 en 4

- Aan de oost- en westzijde grenst het dorp nagenoeg direct aan de beekdalen.
- Aan de oostzijde vormt de Kempenbaan de grens tussen het stedelijk gebied en het beekdal van de Raamsloop.
- De Reusel aan de westzijde van het dorp is natuurvriendelijk ingericht. Aantakkingen van wandelpaden naar het dorp ontbreken.
- Het sportcomplex ligt midden in de kern op de overgang tussen het dorp en het beekdal. Het is gelegen op hogere gronden.



Overzicht kansen en opgaven

Algemeen

- Het versterken van de landschappelijke gebiedsbeleving door aanleg van wandelroutes, zodat bewoners meer gelegenheid hebben voor wandelingen. Daarbij is een zorgvuldige afweging nodig ten aanzien van de wenselijkheid als er ook natuurdoelstellingen zijn.

Dorpsrand 1

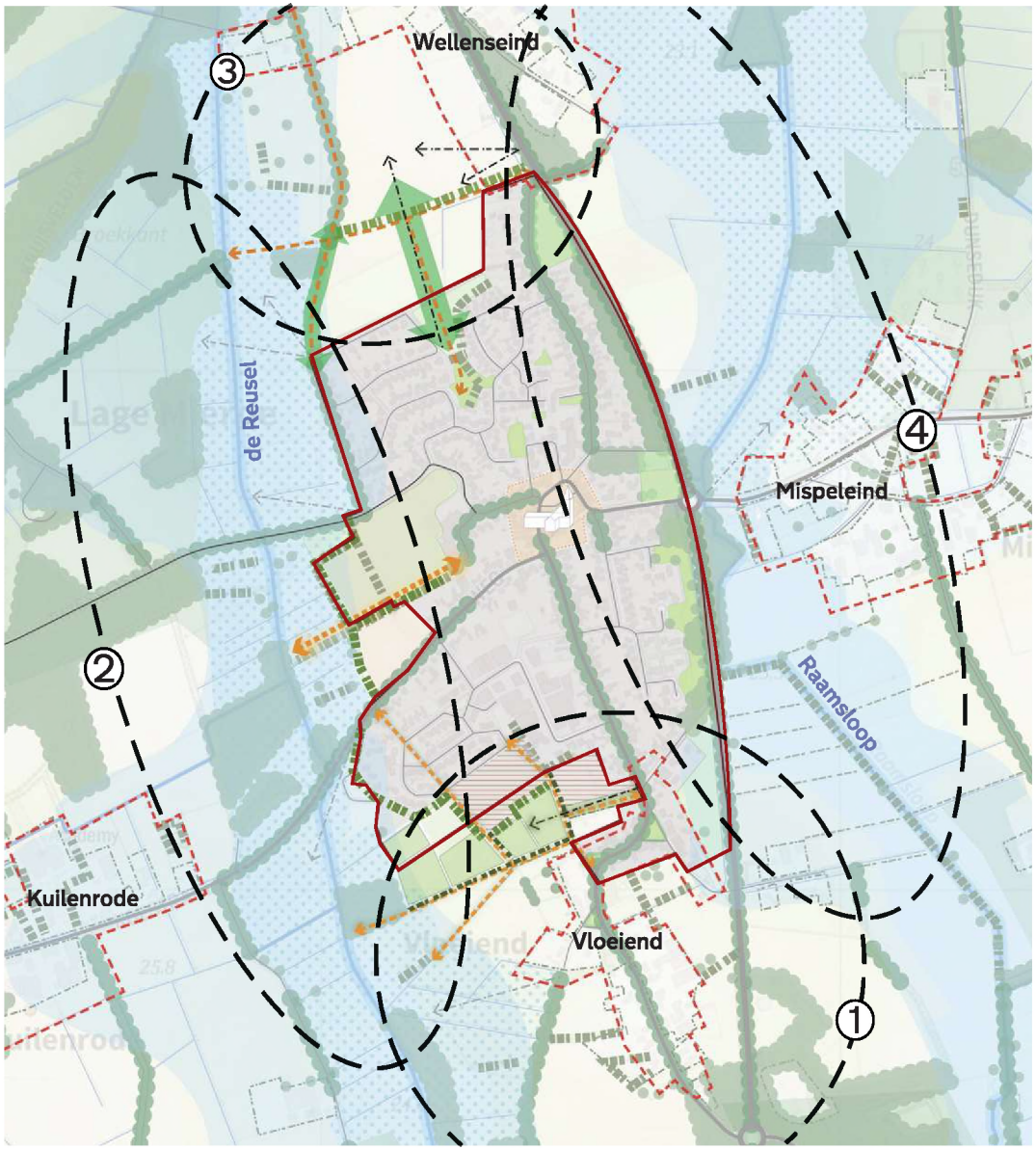
- Cultuurhistorisch buurtschap Vloeieind en aangrenzend kleinschalig landschap koesteren en versterken. Voorkomen dat kern en buurtschap verder aaneengroeien. Zichtrelatie met landschap tussen de Hasselt en Vloeieind behouden.
- Beperken overlast van bedrijvigheid door het transformeren van Koningshoek.

Dorpsrand 3

- Landschappelijke inbedding van (bestaande) dorpsrand versterken.
- Open relatie vanuit het dorp met het landelijk gebied bewaken. Inzetten op het toegankelijk en beleefbaar houden en maken van het landschap.

Dorpsrand 2 en 4

- Het beekdal klimaatadaptief in te richten waar het kan (beleid Waterschap en gemeente).



Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

De mogelijkheden voor locaties in Lage Mierde zijn beperkt door de ligging tussen twee beekdalen. Ook verhinderen landschappelijke en cultuurhistorische waarden een verdere uitbreiding naar het zuiden (de afstand tussen Vloeieind en Lage Mierde dient behouden te worden).

Wel is er uitbreidingsruimte ten noorden van de kern. Indien sportvelden in Lage Mierde worden verplaatst kunnen ook deze gronden worden ingezet, gezien de centrale ligging in de kern. Het perceel aan de Hoogemierdseweg kan daar bij worden betrokken. Ook de transformatie van Koningshoek biedt een kans voor woningbouw.

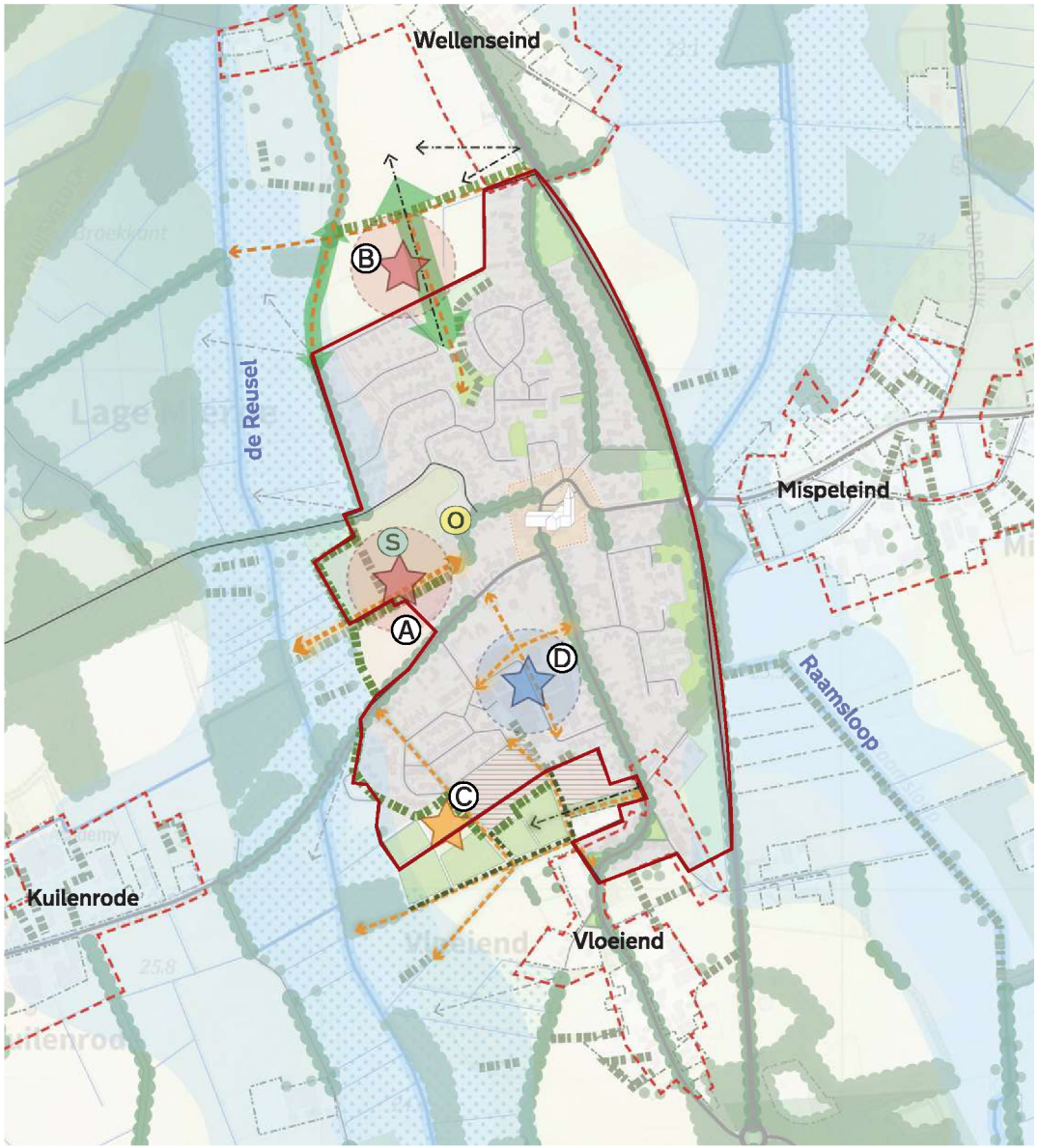
Overzicht locaties

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie
A. Hogere gronden Hoogemierdseweg en sportcomplex*
B. Lage Mierde - Noord

Kleinschalige woningbouwlocatie
C. Uitbreiding Hasselt III*

Transformatielocatie
D. Koningshoek*

* gedeeltelijk binnen de contouren van het stedelijk gebied



Omschrijving afweegbare woningbouwlocaties

A. Hogere gronden Hoogemierdseweg en sportcomplex

- De transformatie van de sportvelden naar een woonontwikkeling kan samengaan met de ontwikkeling van het hoger gelegen agrarisch perceel aan de Hoogemierdseweg.
- Uitgangspunten: recreatieve verbinding(en) tussen de dorpskern en het beekdal en een landschappelijk overgangsgebied naar het beekdal.
- Randvoorwaarde: hemelwater uit het stedelijk gebied opvangen en getrapt afvoeren naar het beekdal. Dit vraagt een hydrologische verdieping gezien de ervaren wateroverlast ten noorden van Lage Mierde.
- Gezien de centrale ligging in het dorpse weefsel heeft deze locatie vanuit ruimtelijke meerwaarde de voorkeur.

B. Lage Mierde - Noord

- Op de drogere gronden aan de Voldersakker is een grotere woonontwikkeling voorstelbaar in een dorpse sfeer (niet te planmatig opgesteld). Met aandacht voor een groene inpassing van de woningen in het landschap.
- Uitgangspunten: landschappelijke relatie (groene ruimte, wandelroute en zichten) vanuit bestaande woonwijk met het landschap behouden.
- Kans: wandelroutes die de bestaande en nieuwe woonbuurt met Wellenseind en beekdal de Reusel verbinden. De historische padenstructuur kan als inspiratie worden genomen.

C. Uitbreiding Hasselt III

- Aan de zuidwestzijde van de ontwikkeling Hasselt III is, in de oksel van de woonbuurten, ruimte voor een kleinschalige erfontwikkeling.
- De waterberging dient als achtergrens en de ingerichte groenstrook dient gerespecteerd te worden.

D. Koningshoek

- Bedrijventerrein Koningshoek is aangewezen als transformatiegebied voor woningbouw. Voorwaarde is wel dat er een alternatief komt voor de huisvesting van de bedrijven.
- Uitgangspunten: doorwaadbaarheid van het dorpse weefsel verbeteren met (langzaam verkeers)paden, bestaande houtsingel blijft behouden.

4.3 Hooge Mierde

Typering kern

- Hooge Mierde ligt middenin een open agrarisch landschap ten noorden van de kern Reusel en nabij de bossen op de grens Nederland-België.

- Het dorp is ontstaan op een hoge dekzandrug. Bebouwing ontwikkelde zich aan en rondom de samenkomst van wegen. Achter de oude bebouwingslinten zijn in de vorige eeuw de woonwijken, een kleinschalig bedrijventerrein en een sportcomplex ontwikkeld. Enkel aan de westzijde vormen de karakteristieke historische bebouwingslinten van boerderijen met diepe tuinen nog altijd de dorpsrand naar het buitengebied.

- De voorzieningen in Hooge Mierde liggen centraal in het dorp. Opvallend zijn de landwegen; ze gaan alle richtingen op. Er zijn geen paden die deze landwegen onderling verbinden. Ook zijn er geen mogelijkheden aanwezig om een ommetje vanuit de wijken te kunnen maken.

Overzicht dorpsranden

In de analyse is de dorpsrand van Hooge Mierde in drie delen opgesplitst.

Dorpsrand 1. Westzijde
Dorpsrand 2. Noordzijde
Dorpsrand 3. Zuidoostzijde



Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Omgevingsverordening (2024)

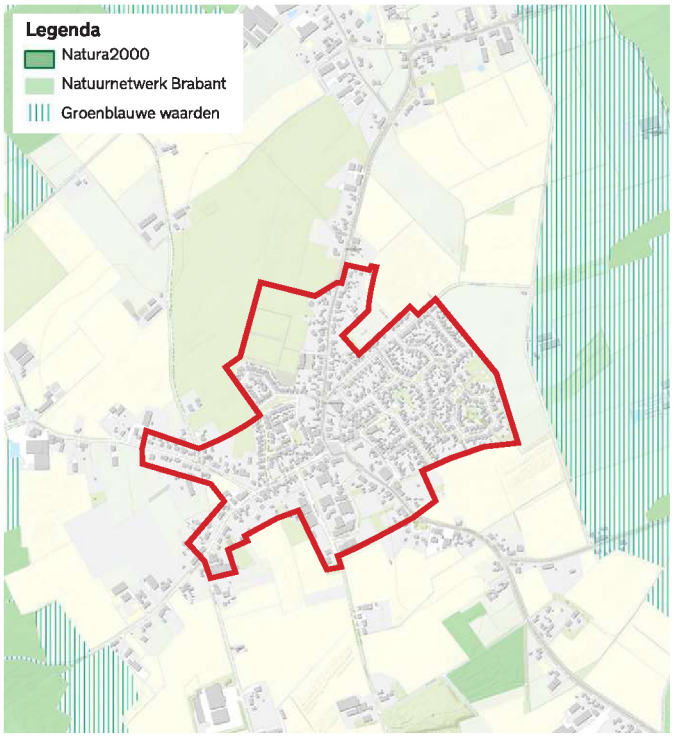
- Hooge Mierde wordt omgeven door landbouwgronden. Op afstand van het dorp liggen de groenblauwe waarden en het Natuurnetwerk Brabant. Ook in het beekdal liggen reserveringen voor NNB en de groenblauwe waarden. Waterberging ligt op afstand van het stedelijk gebied.

Hoogte, waterlopen en grondwaterstanden

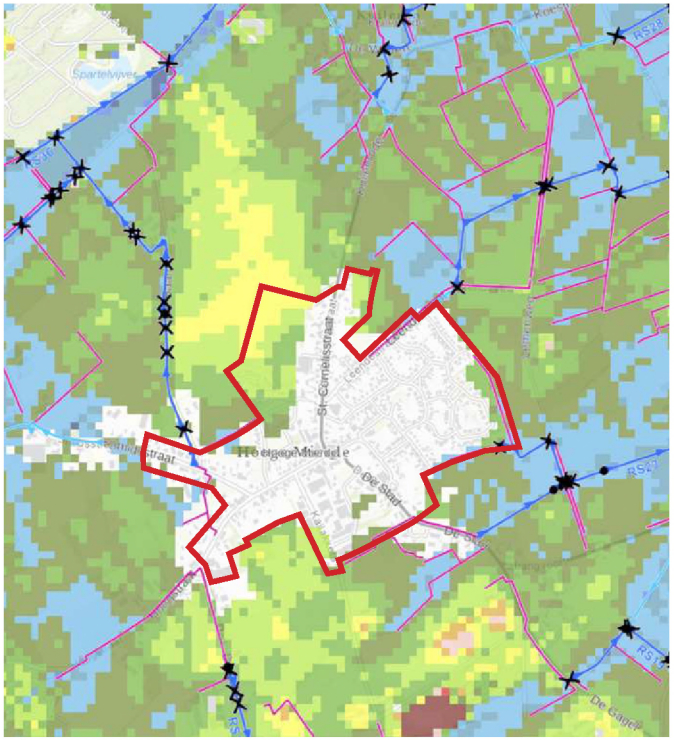
- Hooge Mierde ligt hoger en droger.
- Verderop naar het oosten ligt het beekdal van de Reusel. Aan deze zijde van het dorp liggen enkele nattere zones.

Watervisie Waterschap de Dommel (2024)

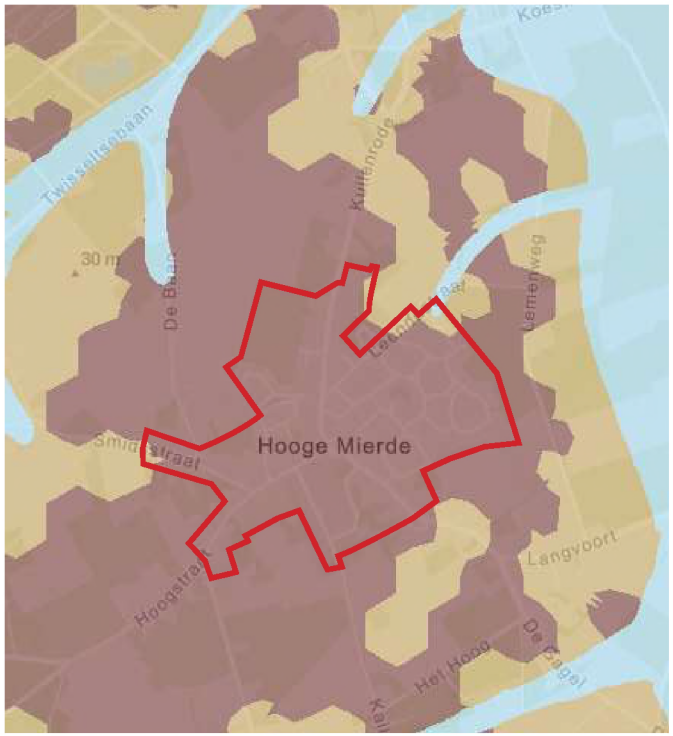
- Hooge Mierde ligt centraal op een hoge en droge kop in het landschap. De beekdalen liggen op afstand.



Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant



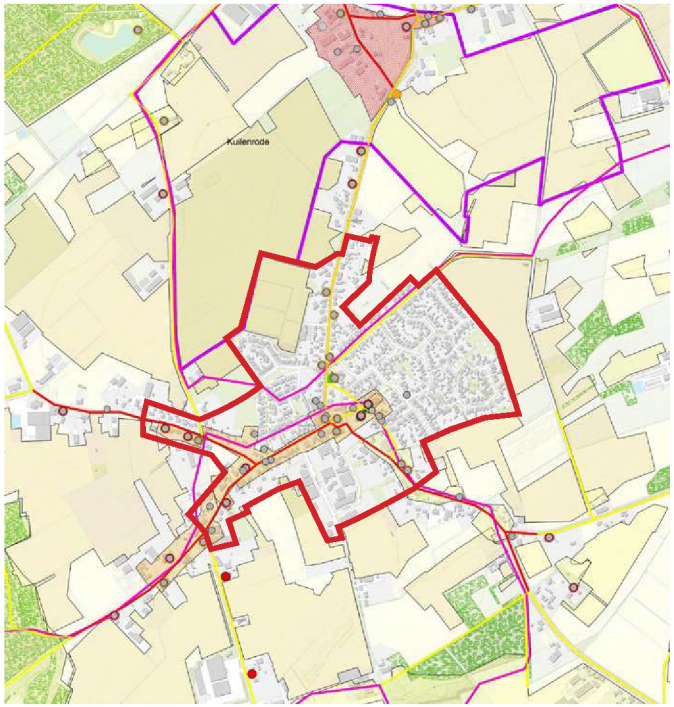
Grondwaterstanden (GHG, databank Provincie NB)



Kaart handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Cultuurhistorische waardenkaart (2024)

- Ten noorden van het dorp ligt het cultuurhistorisch waardevolle ensemble 'Kuilenrode'.
- Daarnaast worden de historische bebouwingslinten met klinkerwegen, bomenlanen en monumenten zeer hoog gewaardeerd.
- De akkers direct gelegen aan de oude linten (met name noordzijde) zijn cultuurhistorische hoog gewaardeerd.



Omgevingsvisie (2018)

Opgaves die worden meegegeven:

- Oude linten met bomenlanen vormen de basis van de dorpse structuur. Er wordt ingezet op in stand houding van de historische bomenlanen.
- Behoud open akkercomplexen.
- Versterken relatie dorp-landschap met zichten op het landschap en recreatieve ontsluitingen.
- Versterking veilige fietsroutes tussen de dorpen.
- Transformatie werkgebied naar combinatie van lichtere bedrijvigheid met wonen (Kailakkers).
- Transformatie tankstation.



Gebiedskarakteristiek

Dorpsrand 1

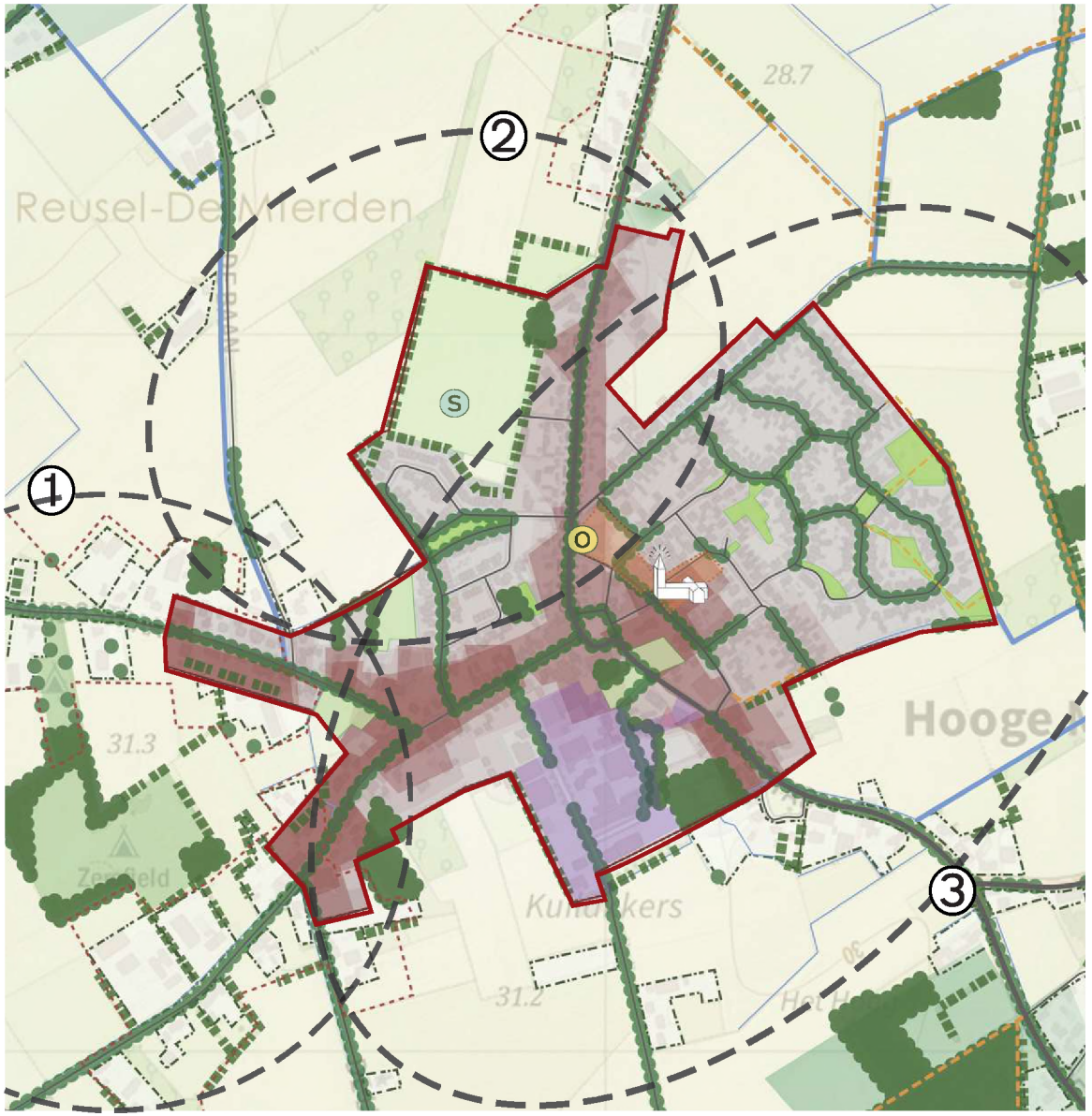
- Het landschap tussen de Hoogstraat en Smidsstraat is fraai en kleinschalig. Het is niet toegankelijk: wandelpaden ontbreken.
- De bebouwingslinten Hoogstraat en Smidsstraat zijn sterk verdicht; vanuit het dorp is er weinig relatie met het achterliggende landschap.

Dorpsrand 2

- Het landschap is open en grootschalig. Ondanks de zichtrelaties vanuit de (nieuwe) woonbuurten is de relatie met het landschap beperkt. De omliggende wegen zijn gericht op gemotoriseerd verkeer en er is geen mogelijkheid om te voet een ommetje te maken.
- Het sportcomplex is omzoomd met groen en de ontwikkeling van de Leeuwerik heeft ervoor gezorgd dat de sportvelden onderdeel zijn van het dorp.

Dorpsrand 3

- Tussen de Leendestraat en Kuilenrode wordt de woonbuurt Rogse Wieken ontwikkeld.
- De oostelijk gelegen jaren ‘80 wijk is intern gericht. Parkjes aan de dorpsrand zijn afgeschermd met dicht struweel, waardoor er nauwelijks zicht is op het landschap.
- Paden in de woonwijk en zandpaden in het buitengebied sluiten niet op elkaar aan. De verbindingen tussen de verschillende wijken en het omliggende landschap zijn minimaal.
- Bedrijventerren Kailakkers ligt centraal in de kern. De aanrijroutes lopen over oude linten en door woongebieden.



Overzicht kansen en opgaven

Algemeen

- Versterken van de aantrekkelijkheid van het landschap, met de aanleg van paden voor ommetjes vanuit het dorp en aanleg van perceelsrandbeplanting zoals heggen en singels.

Dorpsrand 1

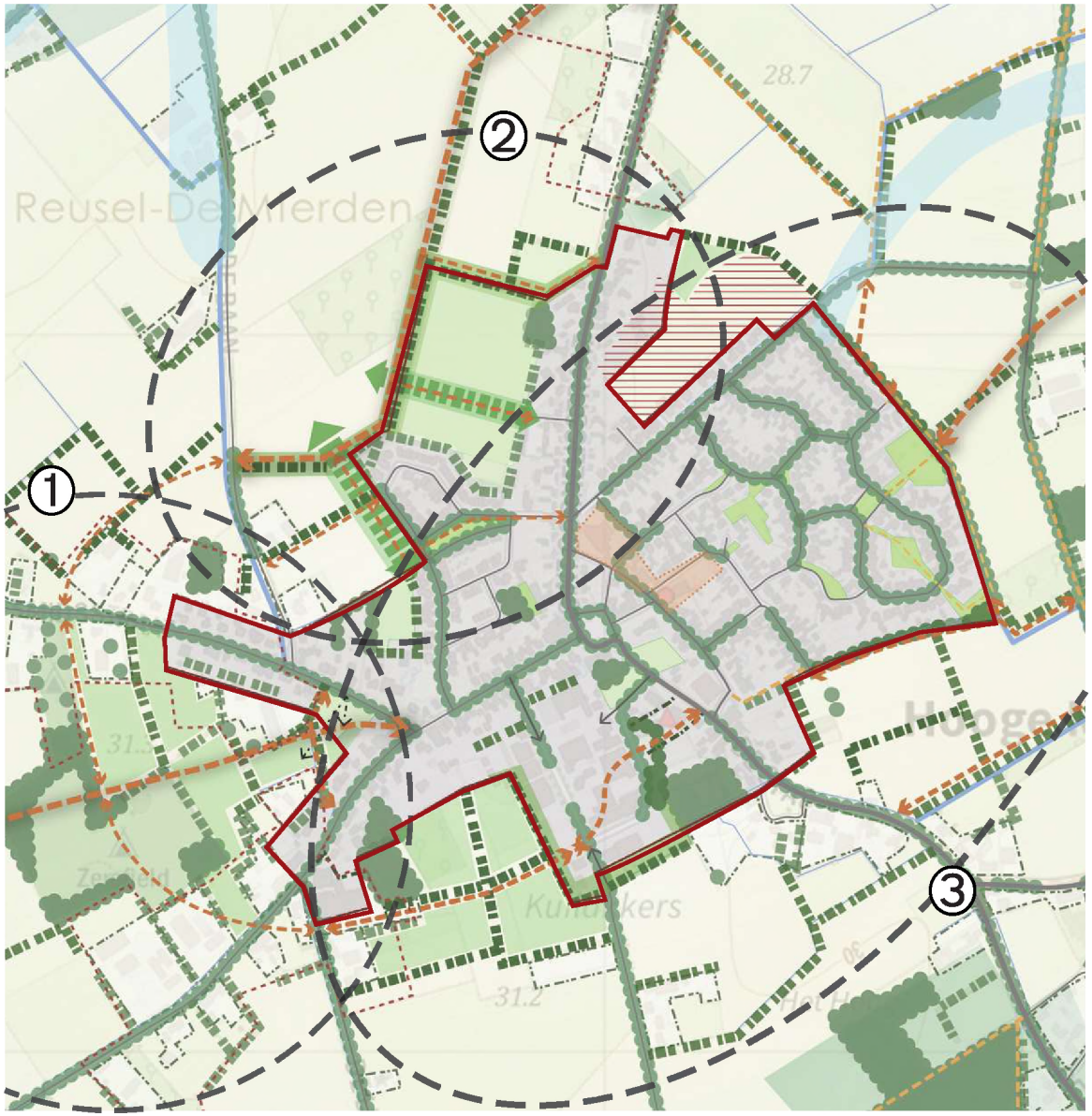
- Koesteren en waar mogelijk versterken van het landelijk karakter van de cultuurhistorische linten Hoogstraat en Smidsstraat. Open ruimtes en zichten op het achterliggende landschap zijn hierin waardevol.
- Kans: verbinden van natuurgebied Zwartven en Hooge Mierde met een wandelpad.

Dorpsrand 2

- Beleving groot akkercomplex koesteren. Weidse zichten over de akkers behouden.

Dorpsrand 3

- Versterken mogelijkheden voor een ommetje met paden tussen de woonwijken en zandpaden.
- Kans: recreatieve verbinding tussen Hooge Mierde - Beekdal de Reusel.
- Opgave uit omgevingsvisie: toekomstperspectief bedrijventerrein Kailakkers en de benzinepomp op deze plek.

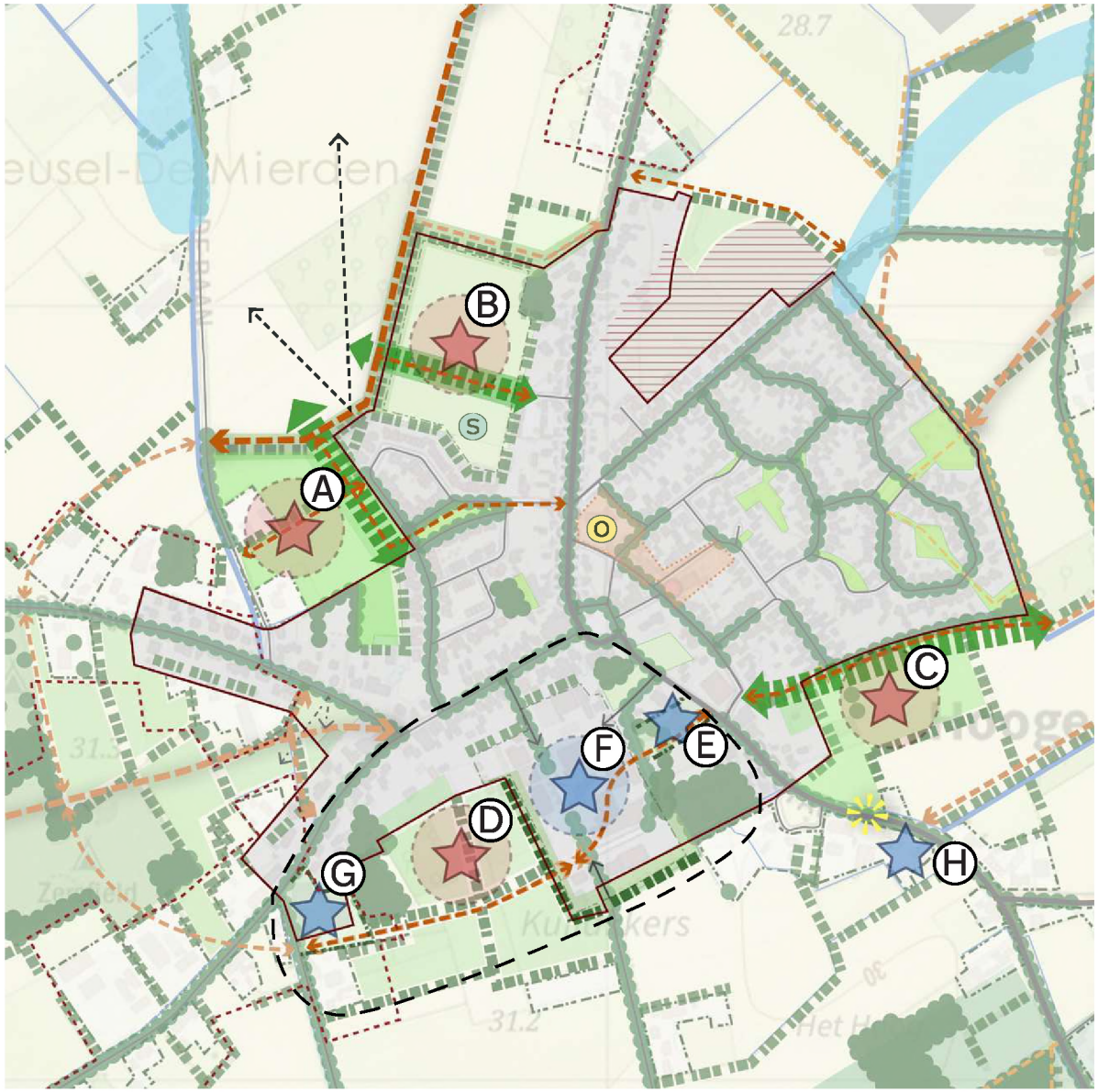


Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

Door de droge en hogere ligging van Hooge Mierde zijn er vanuit water geen beperkingen. Aan de westzijde, tussen de linten, ligt een kleinschaliger landschap: woonontwikkelingen zijn hier niet wenselijk. Aan de noord oostzijde van het dorp wordt de woonontwikkeling Rogse Wieken reeds uitgevoerd.

Aan de noord- en zuidoostkant van de kern zijn grotere woonontwikkelingen voorstelbaar. Daarnaast ligt er aan de zuidwestkant van Hooge Mierde de kans om meerdere locaties te transformeren tot woongebied, om zo de omgevingkwaliteit te versterken.

Alle ontwikkelingen gaan samen met wandelroutes, groene verbindingen tussen dorp en landschap en landschappelijke inpassing.



Overzicht locaties

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

A. De Leeuwerik fase II (achter Smidsstraat)
B. Sportcomplex
C. Het Leen
D. Achter de Hoogstraat*

Transformatielocatie

E. De Stad 8 (tankstation)*
F. Kailakkers*
G. De Luther 1-3*
H. De Stad 20

* locaties in samenhang beschouden cq. gebiedsvisie nodig

Omschrijving afweegbare woningbouwlocaties

A. De Leeuwerik fase II

- De ontwikkeling van het gebied in de oksel van het dorp, een tweede fase van de Leeuwerik, is een kans om het dorp beter te verbinden met het buitengebied en de overgang naar het landschap te verzachten.
- Uitgangspunten: een landschappelijke inprikker langs de Toon van den Bornestraat en de mogelijkheid om vanuit de groene inprikker aan de Clingel naar de Baan te wandelen. Comneren met waterberging voor ook het bestaande stedelijk gebied. Ontwikkeling is doorwaadbaar en is landschappelijk ingepast (bijv. een houtsingel).

B. Sportcomplex

- Bij verplaatsing van de sportvoorzieningen van Hooge Mierde -bijvoorbeeld door samenvoegen sportvoorzieningen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel- leent deze locatie zich, gezien de ligging tegen het dorp, voor woningbouw.
- De huidige landschappelijke inpassing vormt een raamwerk waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.
- Voorwaarden: relatie vanuit het dorp met het landschap versterken. Inzetten op het toegankelijker maken van het landschap met een (struin-) route over de akker (verbinden Leendestraat - de Baan - Smidsstraat) en landschapsbouw.
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.

C. Het Leen

- Aan de zuidelijke dorpsrand, ten noorden van De Stad, is een woonontwikkling voorstelbaar. Deze gronden liggen hoger en droger in het landschap.
- Uitgangspunten: een groenzone met waterberging en wandelpad in het verlengde van het Leen en een goede landschappelijke inpassing.
- Bij een ontwikkeling tot aan de weg de Stad verschuift de gevoelsmatige overgang tussen buitengebied en kern: de nieuwe entree komt ter hoogte van de Stad 15 - 20 te liggen.

D. Achter de Hoogstraat*

- Ontwikkeling van de gronden achter de Hoogstraat en Kerkstraat is enkel mogelijk in samenhang met de transformatie van locatie F en G. Aandachtpunt is nabijgelegen industrieterrein met hindercircels.

E. De Stad 8*

- Locatie van tankstation midden in het dorp is ongelukkig (Omgevingsvisie 2018). Herontwikkeling tot wonen is mogelijk.
- Ligging perceel biedt kans voor recreatieve dooradering van Kailakkers (locatie F).
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.

F. Bedrijventerrein Kailakkers*

- Het bedrijventerrein Kailakkers veroorzaakt verkeers- en milieuhinder op het dorp en beïnvloedt daarmee op de omgevingskwaliteit. De omgevingsvisie (2018) stelt: *"Kailakkers kan omgevormd worden van een regulier bedrijventerrein naar een lint van erven met ruimte voor lichte vormen van bedrijvigheid al dan niet in combinatie met wonen."*
- Transformatie tot woongebied biedt kansen om de doorwaardbaarheid van het dorpse weefsel te verbeteren. O.a. met pad naar de Luther.
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.

G. De Luther 1-3*

- Aannemersbedrijf aan de Luther is niet passend qua maat en schaal. Gezien de ligging in de dorpsrand zijn er mogelijkheden tot herontwikkeling naar wonen in erfvorm, waarbij de historische langgevelboerderij behouden blijft.
- Koppelkans: recreatief pad tussen Kailakkers en de Luther.
- Locatie ligt binnen het stedelijk gebied.

* Voor de locaties D, E, F en G is een totaal visienodig. Locatie D kan alleen ontwikkeld worden in samenhang met F en G.

H. De Stad 20

- Bedrijfsperceel met langgevelboerderij en schuren. Gezien de ligging in de dorpsrand zijn er mogelijkheden tot herontwikkeling naar wonen in erfvorm. De langgevelboerderij is typerend voor het lint de Stad- de Gagel en dient behouden te blijven.

4.4 Hulsel

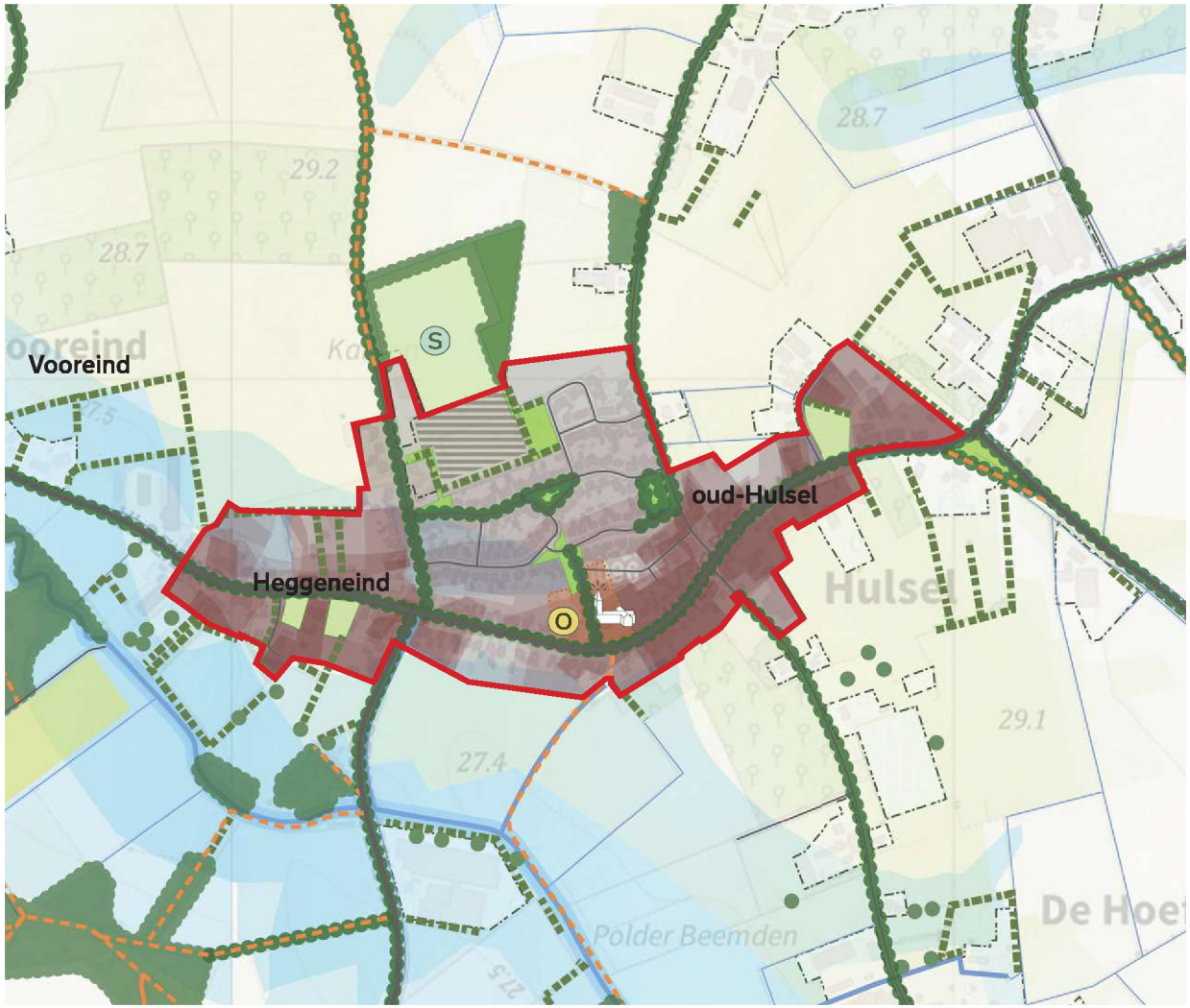
Typering kern

Hulsel is een klein dorp in een agrarisch landschap en aan het beekdal van de Raamsloop. Het bestaat uit een verdicht hoofdlint, de Willibrordlaan, met ten noorden daarvan enkele planmatige woonwijkjes en het sportpark.

Aan de zuid/zuidwestkant van het dorp ligt het beekdal van de Raamsloop. Het dorp ligt gedeeltelijk in het beekdal.

Rondom Hulsel liggen verschillende clusters van (bedrijfs) erven. De laatste eeuw is het landschap rondom Hulsel sterk veranderd. In het huidige landschap zijn verschillende landschapstypologieën lastig van elkaar te onderscheiden.

Op enkele plekken liggen zand en wandelpaden, zoals in het beekdal en de achterliggende bossen en in het akkergebied ten noorden van Hulsel.



Structurenkaart

Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven

Omgevingsverordening Natuur (2024)

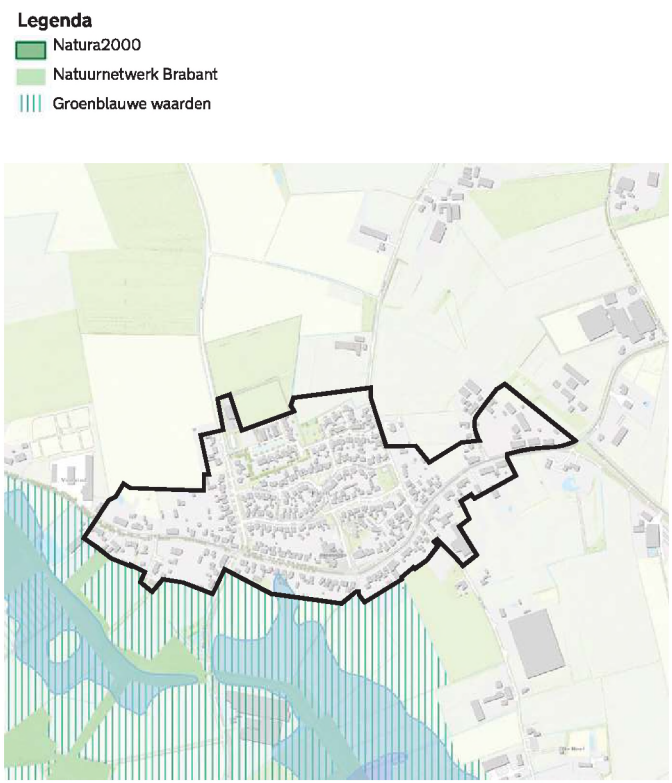
- Ten zuidwesten van Hulsel zijn de gronden in en rondom het beekdal van Raamsloop aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (NNB), groenblauwe waarden, behoud en herstel van beekdalen en (reserveringsgebied) regionale waterberging.

Hoogte, waterlopen en grondwaterstanden

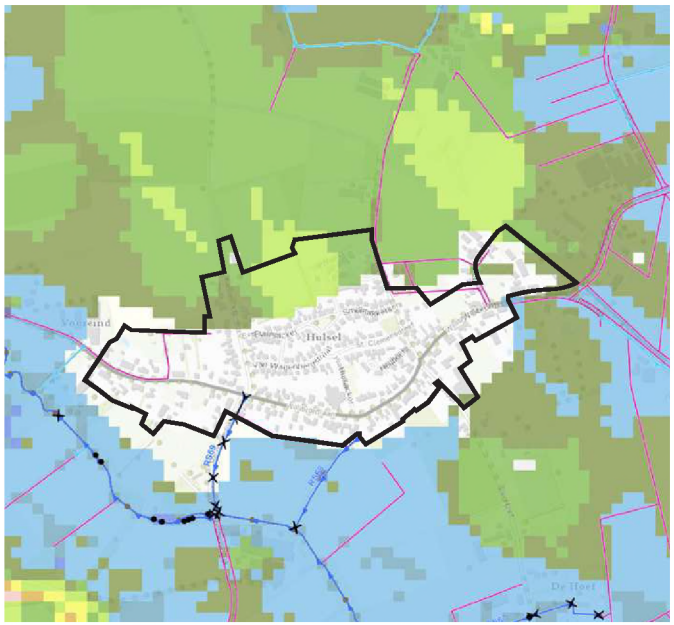
- Het dorp ligt op de overgang van hogere gronden naar het lagere beekdal. Dit is terug te zien in het grondwater: aan de noord- en oostzijde van het dorp liggen relatief droge gronden, aan de zuidzijde van het dorp liggen drassige gronden.

Watervisie Waterschap de Dommel (2024)

- Hulsel ligt op de overgang van een hoge kop naar een beekdal. De zuid- en westzijde van het dorp liggen in het beekdal van de Raamsloop.



Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

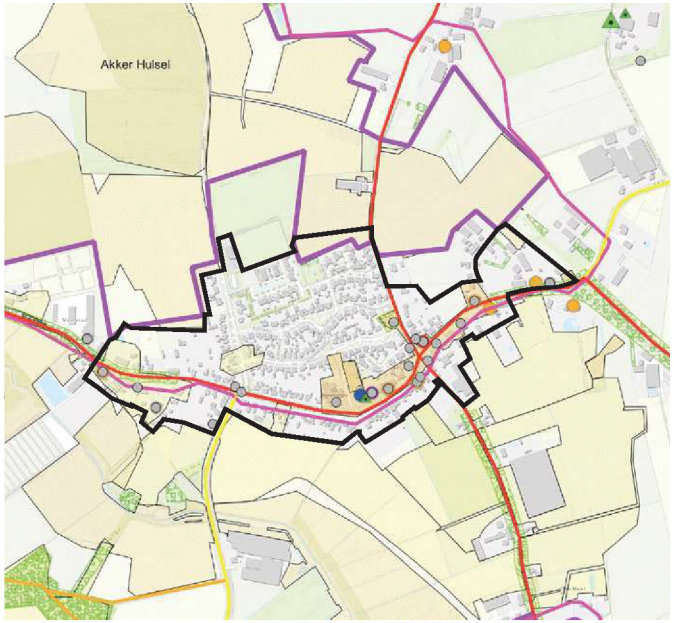

Grondwaterstanden (GHG, databank Provincie NB)



Kaart handelingsperspectief Waterschap de Dommel

Cultuurhistorische waardenkaart (2024)

- Ten noorden van de kern is het cultuurhistorisch ensemble ‘Hulselse akkers’ gelegen, dit zijn de restanten van de oude open akkers van Hulsel.
- De historische bebouwingslinten van Hulsel met de klinkerwegen, bomenlanen en monumenten worden cultuurhistorisch zeer hoog gewaardeerd.



Omgevingsvisie (2018)

Opgaves die worden meegegeven:

- Behoud en versterken Kempisch karakter, beeldbepalende gebouwen en bomenlanen. Drie delen van kern als eigen entiteit behandelen.
- Herinrichting dorpsplein tot de ontmoetings-ruimte.
- Versterken ruimtelijke structuur van linten en behoud van open zichten naar het landschap.
- Beter benutten van recreatief netwerk in en rond kern.



Gebiedskarakteristiek

Oude linten Hulsel en Heggeneind

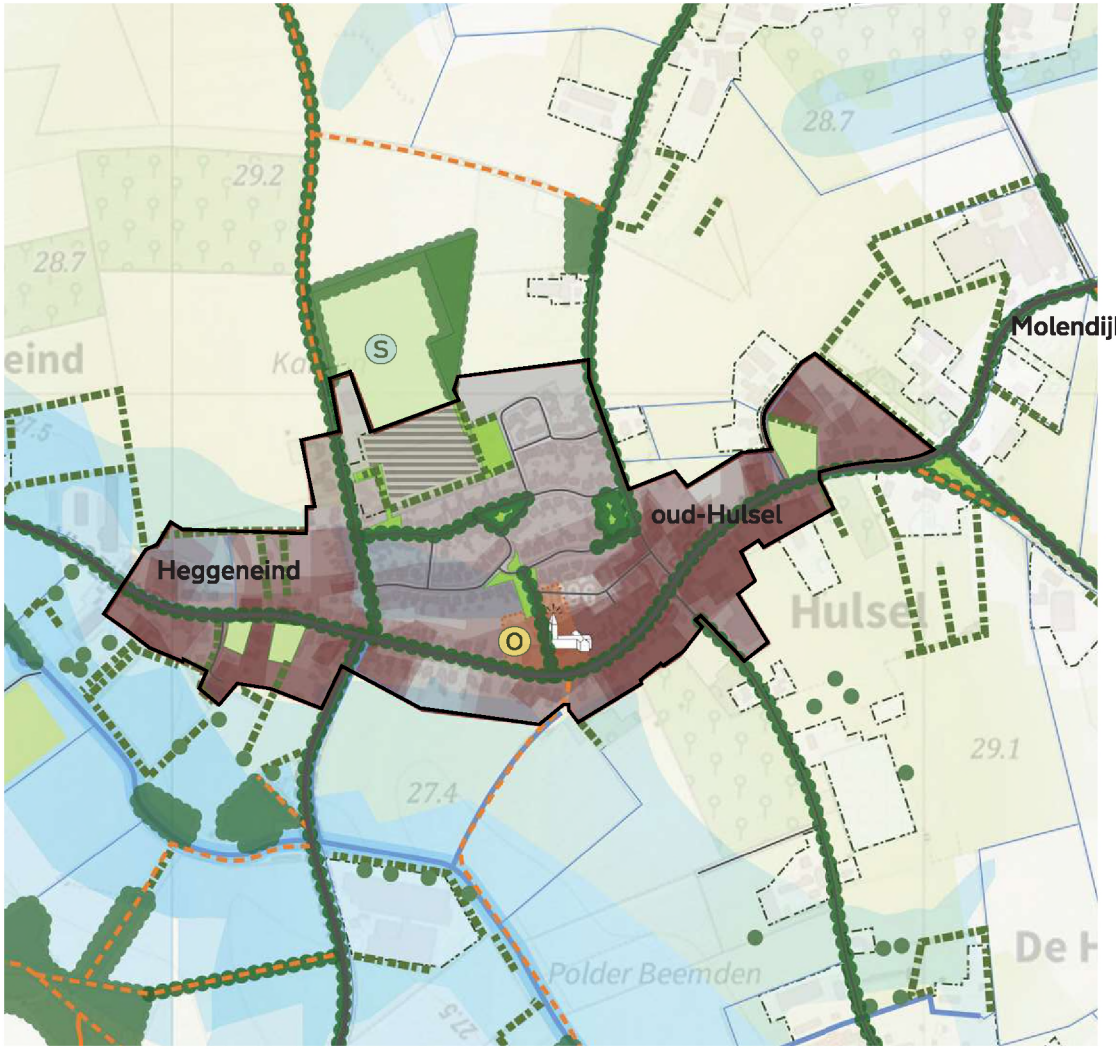
- De voormalige gehuchten Hulsel en Heggeneind zijn nog herkenbaar in het hoofdlint. Ze hebben een authentieke agrarische sfeer met oude langgevelboerderijen, een passend sober en groen profiel, groene open ruimtes en enkele zichten op het achterliggende landschap.
- De oude linten liggen nog grotendeels vrij in het landschap en de relatie tussen het dorp en het buitengebied is hier sterk.

Recentere woonwijken en het dorpshart

- De nieuwere delen van het dorp zijn planmatiger en worden gekenmerkt door groene profielen en een dorpse bebouwing. De nieuwere delen missen een (zicht)relatie met het omliggende landschap, de buurten keren zich naar binnen. Opvallend is het grote aantal vrijstaande woningen in Hulsel.
- In het dorpshart, rondom de kerk, liggen de voorzieningen bij elkaar.
- Het sportcomplex ligt aan de noordkant van Hulsel. Het zuidelijke sportveld is ontwikkeld tot woonbuurt.

Buitengebied

- Het landschap heeft een grote verandering doorgemaakt. Het kleinschalige beekdallandschap is veranderd in een open agrarisch landschap met een gekanaliseerde beek. Het oude akkercomplex kent ook schaalvergroting. Ondanks dat hier beplantingsstructuren en verschillende paden verdwenen zijn, is het een karakteristiek gebied door de nog steeds aanwezige zandpaden.
- In het huidige landschap zijn verschillende landschapstypologieën lastig van elkaar te onderscheiden.



Overzicht kansen en opgaven

Oude linten Hulsel en Heggeneind

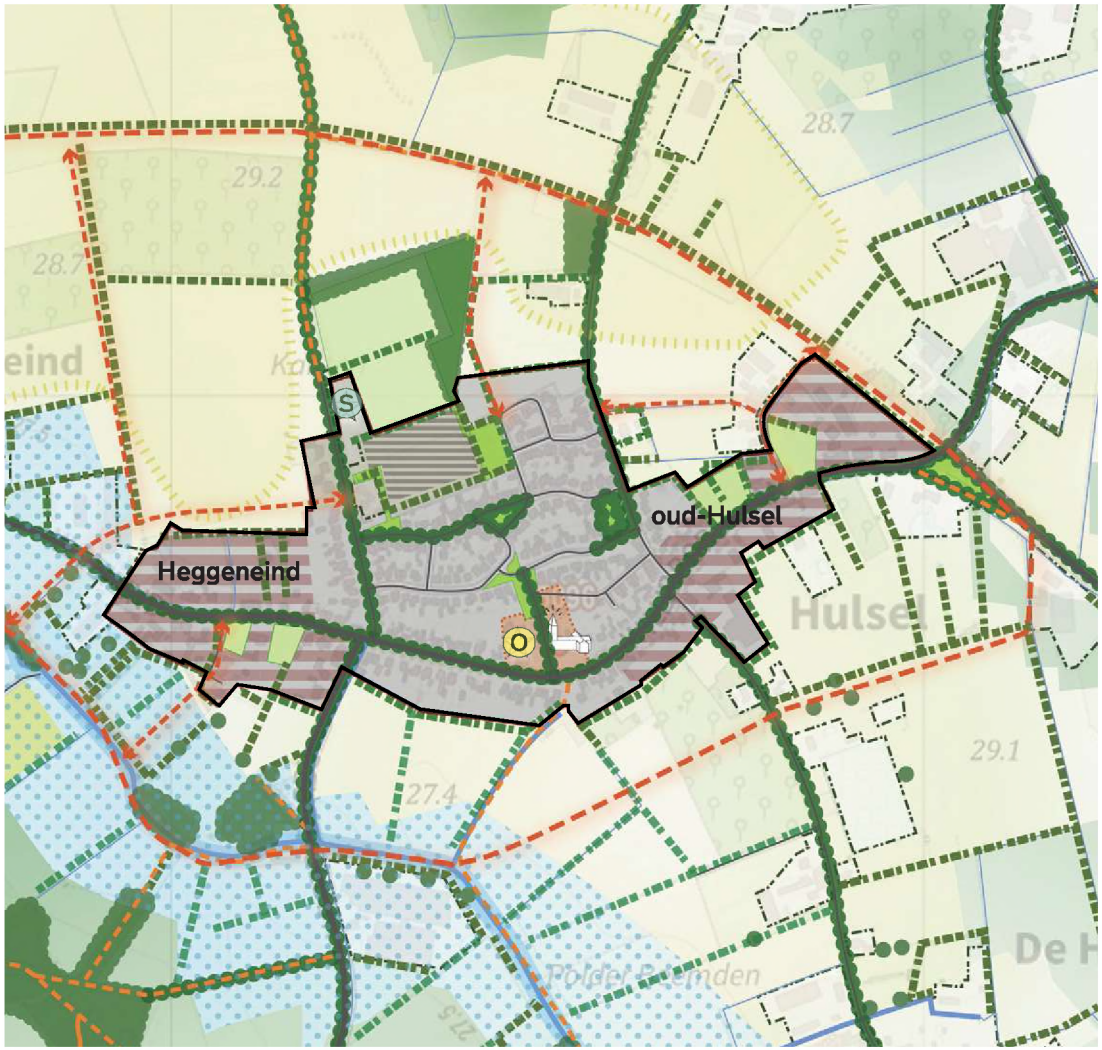
- Koesteren van oude linten. Authentieke agrarische sfeer waarborgen en waar mogelijk versterken.

Recentere woonwijken en het dorpshart

- Relatie met landschap versterken. Buitengebied toegankelijk maken, met mogelijkheden voor een ommetje.
- In het dorpshart liggen de voorzieningen bij elkaar. Hier ligt een kans om het plein te herinrichten tot een plek waar ontmoeten centraal staat (omgevingsvisie).

Buitengebied

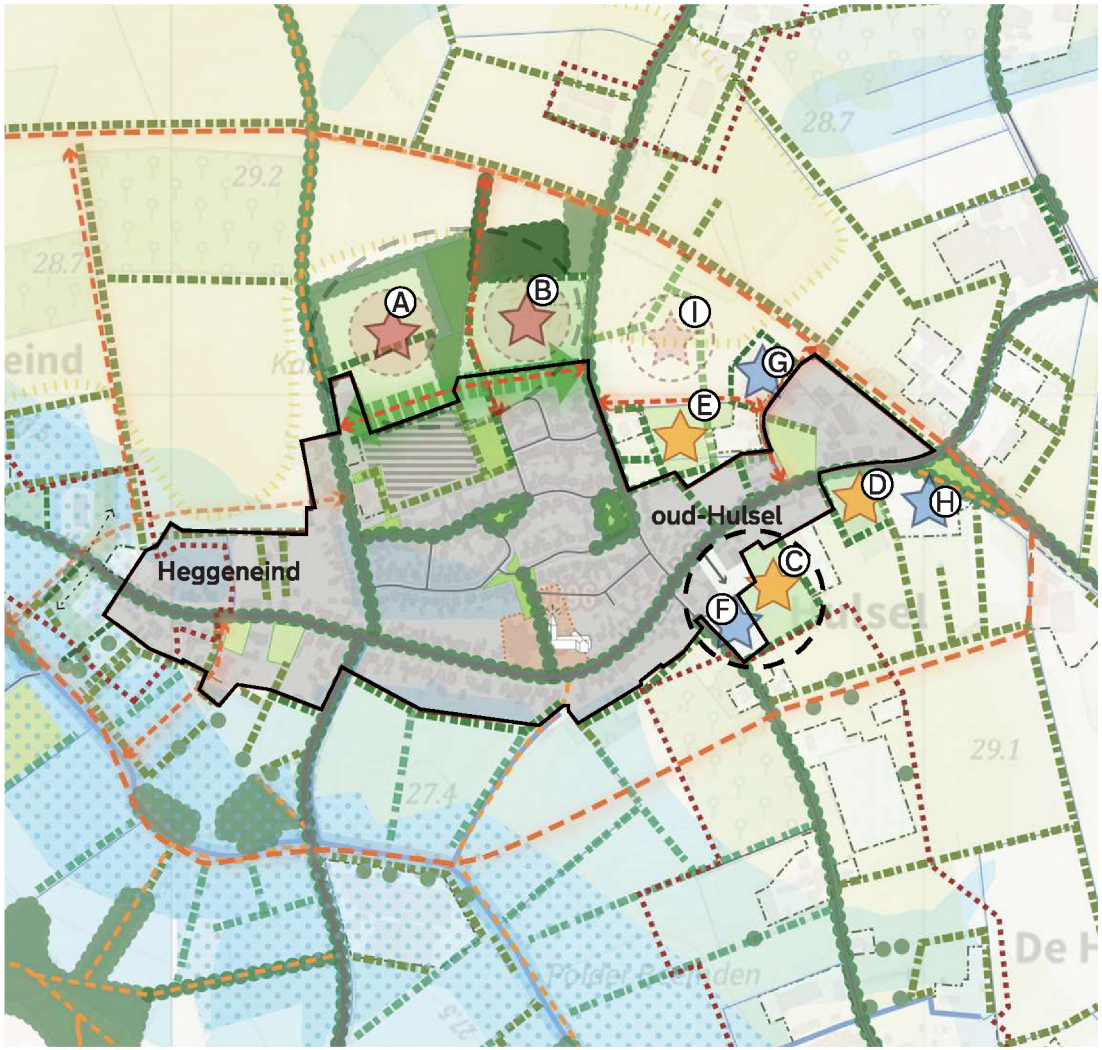
- Het beekdal klimaatrobuust inrichten met ruimte voor waterberging, vernatting, natuurontwikkeling en het versterken van de ecologische waarde (realisatie ecologische verbindingszone (EVZ)).
- Recreatieve paden met elkaar verknopen. Kans: een wandelrondje rondom het dorp.
- Een kleinschaliger en veerkrachtiger agrarisch landschap ontwikkelen.



Conclusie: overzicht woningbouwlocaties

Ontwikkeling op de natte en kwetsbare beekdalgronden is niet wenselijk. Aan de noordkant van Hulsel, op enige afstand van het dorp, ligt een cultuurhistorisch waardevol complex Hulselse Akkers. De mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties in Hulsel liggen aan de directe noordkant en oostzijde van de kern.

Aan de noordkant van het dorp zijn mogelijkheden voor wonen tussen de bestaande landwegen. Deze locatie (sportvelden en naastgelegen akker) leent zich gezien de ligging tegen het dorp en de hogere droge gronden voor een ontwikkeling. Aan de oostzijde van de kern zijn enkele kleinere afweegbare locaties voor woningbouw. De locatie tussen de Kerkweg en De Klamp is gedeeltelijk onderdeel van akkercomplex Hulselse Akkers en enkel afweegbaar indien de andere locaties niet toereikend zijn.



Overzicht locaties

Zoekgebied grootschalige woningbouwlocatie

A. Sportvelden
B. Hulsel-Noord

Kleinschalige woningbouwlocatie

C. De Hoef - Willibrordlaan (in samenhang met F)
D. Willibrordlaan
E. Willibrordlaan-Kerkweg

Transformatielocatie

F. De Hoef (in samenhang met C)
G. De Klamp
H. Willibrordlaan-Bladelsedijk

Zoeklocatie indien andere locaties niet toereikend zijn

I. Oostzijde Kerkweg (alleen in samenhang met locatie E)

Omschrijving afweegbare woningbouwlocaties

A. Sportvelden en B. Hulsel-Noord
- De locaties van sportvelden* en de akker aan de noordkant van Hulsel lenen zich voor een ruimtelijk ontwikkeling.
- De huidige landschappelijke inpassing vormt een raamwerk voor de ontwikkeling.
- Uitgangspunten: stevige landschappelijke inpassing, met aandacht voor de overgang naar oud akkercomplex, en verknoping met de zandpaden vanuit het dorp.
- Voor de locaties A en B is een totaalvisie nodig, waarbij er voor het gebied een samenhangend toekomstperspectief wordt geschetst. Mogelijkheden hangen af van de verkenning naar de toekomst van de sportvelden in de kleine kernen die momenteel wordt uitgevoerd.

C. De Hoef - Willibrordlaan
- Op de percelen achter de Willibrordlaan is een kleinschalige woonontwikkeling mogelijk.
- Locatie kan enkel ontwikkeld worden in samenhang met locatie F.

D. Willibrordlaan
- Open perceel (boomkwekerij) aan het lint biedt mogelijkheden voor een kleinschalige woonontwikkeling.

E. Willibrordlaan-Kerkweg
- Kleinschalige woonontwikkeling in erfvorm met goede landschappelijke inpassing is hier voorstelbaar.

F. De Hoef
- De bedrijfserven met loodsen aan de Willibrordlaan en aan De Hoef zijn niet passend in de dorpsrand.
- De ontwikkeling van locatie F is voorwaardelijk voor de mogelijkheden voor locatie C.

G. De Klamp
- De intensieve veehouderij aan het einde van het pad past in functie en uitstraling niet aan het karakteristieke pad en in de dorpsrand. Dit erf is aangewezen als transformatielocatie.

H. Willibrordlaan - Bladelsedijk
- Transformatie van een bedrijfserf aan de entree van Hulsel.

I. Oostzijde Kerkweg
- Wanneer andere locaties niet toereikend zijn, kan locatie I worden afgewogen.
- Ontwikkelmogelijkheid op de akker aan de rand van het waardevolle akkercomplex. Locatie is enkel voorstelbaar na ontwikkeling van locatie E.

RUITER VER DE HOEVEN