

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden
Vergaderdatum:	28 oktober 2025
Documentnr. Corsa:	RA25.037
Case nr. Corsa:	Z25001977
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. De 'Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden' vast te stellen.

Inleiding

Het college stelde in februari 2023 de gebiedsanalyses dorpsranden Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel vast. Deze gebiedsanalyses werden opgesteld omdat de capaciteit van de inbreidingslocaties niet voldoende was om aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen.

Adviesbureau Verhoeven de Ruijter onderzocht welke locaties geschikt zijn voor uitbreiding. Inmiddels zijn de gebiedsanalyses geactualiseerd waarbij het nieuwe beleid van Waterschap de Dommel met het handelingsperspectief (hoge kop, flank en beekdal) is meegenomen. Het onderzoek is als bijlage 1 'Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden' bij dit voorstel gevoegd.

Deze verkenning biedt een overzicht van alle locaties die op termijn in potentie geschikt zijn voor woningbouw, op basis van ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Daarbij is uitsluitend gekeken naar locaties aan de dorpsranden, buiten de stedelijke begrenzing.

Het bureau heeft de randen van alle kernen van de gemeente geanalyseerd volgens de 'lagenbenadering'. De Provincie Noord-Brabant hanteert dit als de aangewezen benadering voor het integraal en verdiepend in beeld brengen van de mogelijkheden voor veranderingen in de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. Daarbij is de onderste laag, met onder andere water en bodem, het meest bepalend, daarna de laag met netwerken zoals infrastructuur en als laatste de occupatie laag met activiteiten als wonen en werken. Adviesbureau Verhoeven de Ruijter voerde deze verkenning voor alle Kempengemeenten uit.

Per locatie is vervolgens gekeken naar de volgende aspecten:

1. De 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?

De verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden is opgebouwd uit de volgende documenten:

- Deel A, samenvatting en conclusie
- Deel B, gebiedsanalyse

In december 2024 heeft uw raad de Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 "samen op eigen wijze vormgeven" vastgesteld. Hierin geven de Kempengemeenten aan hoe zij willen omgaan met de schaa sprong. Voor Reusel-De Mierden betekent dit een maximale woningbouwopgave van 1.500 woningen tot 2040.



Samen met de Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 “samen op eigen wijze vormgeven” vormen de verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden de basis voor de omgevingsvisie.

Argumenten

1.1 Behoeftte aan woningbouw is groot

De gemeente Reusel-De Mierden staat, samen met de Kempengemeenten en de regio, voor de opgave om invulling te geven aan de schaa sprong. Onderdeel daarvan is een forse woningbouwopgave voor Reusel-De Mierden van minimaal 950 tot maximaal 1.500 woningen in de periode tot 2040. Om te bepalen waar deze woningen gebouwd kunnen worden, is onderzoek gedaan naar mogelijke uitbreidingslocaties ‘Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden’.

Het is zaak om te zorgen dat er voldoende locaties beschikbaar zijn om deze woningbouwopgave ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Naast uitbreidingslocaties komen er in alle kernen de komende jaren ook nog een aantal inbreidingslocaties tot realisatie.

We verwachten met de huidige inbreidingslocaties en de locaties in de ‘Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden’ voldoende mogelijkheden te hebben om aan de ambitie 1.500 woningen tot 2040 te komen.

1.2 Verkenning uitbreidingslocaties Reusel-De Mierden is basis voor de omgevingsvisie

Samen met de Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 “samen op eigen wijze vormgeven” vormt de ‘Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden’ de basis voor de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is een toekomstvisie voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn, waarin ook wordt aangegeven waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals uitbreidingslocaties voor woningen, bedrijven of voorzieningen.

1.3 Bieden ruimte aan andere ontwikkelende partijen om aan de slag te gaan

Als gemeente kunnen we niet alle locaties zelf ontwikkelen. Wel hebben we de wens om in elke kern een eigen woningbouwontwikkeling te realiseren zodat we zelf de regie kunnen nemen en het tempo bepalen om onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren.

Gelet op de grote woningbouwopgave is het een positieve ontwikkeling als marktpartijen een deel van opgave op zich nemen.

Kanttekeningen

1.1 Verzoeken om uitbreidingslocaties die niet in de verkenning passen worden afgewezen

Als we verzoeken om uitbreidingslocaties ontvangen die niet zijn opgenomen in de ‘Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden’ en dus niet passen in de verkenning wijzen we deze af. VAB locaties en inbreidingslocaties vallen hier niet onder en beoordelen we apart.

We verwachten met de huidige inbreidingslocaties en de locaties in de ‘Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden’ voldoende mogelijkheden te hebben om aan de ambitie 1.500 woningen tot 2040 te komen.

1.2 Grote woningbouwopgave heeft gevolgen voor het voorzieningenniveau en brede welvaart

De huidige omvang van de woningvoorraad is 5.742 woningen (Bron CBS 2023). Een toevoeging van 1.500 woningen in ongeveer 15 jaar tijd heeft gevolgen voor de voorzieningen en brede welvaart. Wat betekent de toename aan inwoners voor scholen, sportverenigingen en zorg, maar ook voor commerciële voorzieningen? Dit is geen onderdeel van dit voorstel, maar wel een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking/uitvoering van projecten.

1.3 Niet alle locaties dienen of kunnen daadwerkelijk uitgevoerd worden

Alle ruimtelijk voorstelbare uitbreidingslocaties zijn in beeld gebracht. Dit betekent niet automatisch dat alle uitbreidingslocaties ook daadwerkelijk uitgevoerd dienen of kunnen worden. De ene locatie is kansrijker dan de andere locatie. Per locatie zijn de afwegingen en de aandachtspunten bij ontwikkeling beschreven.

Op basis hiervan kan er door het college een nadere afweging en prioritering worden gemaakt. Ook kunnen milieu- en financiële aspecten alsnog bepalen dat een locatie niet ontwikkelbaar is. Voor alle locaties geldt dat een nadere studie naar uitgangspunten voor woningbouw noodzakelijk is.



Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Vervolg

Een omgevingsvisie en/of wijzigingen van het omgevingsplan worden voorbereid om verdere invulling aan de verkenning te geven. De 'Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden' nemen we op in de omgevingsvisie.

Met de woningbouwlocaties gaan we verder aan de slag. We informeren uw raad vervolgens op projectniveau over de uitvoering.

Bijlagen

1. Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden
 - Deel A: samenvatting en conclusie
 - Deel B: gebiedsanalyse

het college van burgemeester en wethouders,

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

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 oktober 2025
Onderwerp:	Verkenning uitbreidingslocaties Reusel-De Mierden
Documentnr. Corsa.:	RA25.037
Case nr. Corsa	Z25001977

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2025

gelet op artikel

Besluit

1. De 'Verkenning woningbouwlocaties Reusel-De Mierden' vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

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

