

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling Braaksche Akkers in Reusel
Vergaderdatum:	1 juli 2025
Documentnr. Corsa:	RA25.031
Case nr. Corsa:	Z25001778
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. De notitie "Braaksche Akkers, Randvoorwaarden en uitgangspunten" van 31 maart 2025 vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 710.000 voor de kosten van voorbereidingen tot en met de vaststelling van een gewijzigd omgevingsplan en grondexploitatie.

Inleiding

In december 2024 besloot de gemeenteraad de Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 "Samen op eigen wijze vorm geven" vast te stellen. De strategie voorziet - samengevat – in keuzes voor wonen, werken, bereikbaarheid en mobiliteit, landschap en klimaat, voorzieningen en samenleving. Voor woningbouw geldt een ambitie van maximaal 1.500 nieuwe woningen in Reusel-De Mierden tot 2040. Uitgangspunt voor de gemeente Reusel-De Mierden is dat de extra groei vooral plaats vindt in de kern Reusel. De locatie Braaksche Akkers aan de zuidzijde van de kern Reusel heeft een grote en relevante woningbouwpotentie. Zo liet een eerdere verkenning, de Dorpsrandenanalyse, via de zogeheten lagenbenadering in 2022 al zien.

Tegen die achtergrond is die kans voor dit gebied verder verkend. Conclusie is dat de Braaksche Akkers een goede mogelijkheid biedt tot een grootschalige woningbouwontwikkeling. Aandachtspunten vooraf zijn cultuurhistorische waarde akkers, robuuste inbedding in het landschap en een groen woonmilieu. Het stedenbouwkundig handwerk en bestaande beleid zijn vertaald in een notitie met randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze notitie is als bijlage1 bij dit voorstel gevoegd.

Parallel aan dit raadsvoorstel wordt uw raad met een afzonderlijk voorstel geadviseerd over het voorkeursrecht, naar aanleiding van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025 om dat voorkeursrecht te vestigen voor de gronden in het plangebied.

Argumenten

1.1 De woningbouwontwikkeling Braaksche Akkers draagt substantieel bij aan de woningbouwopgave
De stedenbouwkundige verkenning laat een omvangrijke potentie voor het realiseren van nieuwe woningen in Reusel-De Mierden zien. In deze fase is dat nog geen hard aantal. Een doorkijk van meer dan 400 woningen is binnen bereik (zie ook 1.3), wat als een grote ontwikkeling moet worden gezien. Daarmee draagt deze substantieel bij aan de vastgestelde woningbouwopgave van 1.500 woningen tot 2040.

1.2 Bestaand beleid is kaderstellend voor deze woningbouwontwikkeling

Onderdeel van de randvoorwaarden is het bestaand beleid. Bijvoorbeeld voor het woningbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Het beleidsplan Openbaar Groen geeft de norm voor minimaal 75 m² openbaar groen en 0,6 bomen per woning mee. Andere voorbeelden zijn de parkeernormen per type woning en het waterneutraal ontwikkelen van de wijk zodat de omgeving geen wateroverlast ervaart als gevolg van de invulling van deze akkers met huizen en wegverharding.

1.3. Braaksche Akkers moet ruimte bieden voor minimaal 400 woningen

Een woningbouwvolume van minimaal 400 woningen is als randvoorwaarde opgenomen. De verkenning laat een heel gevarieerd programma zien. De basis wordt gevormd door woningclusters als boerenerven. Er is ook ruimte voor appartementen rond de open akker van maximaal 5 bouwlagen, verdichting van de erfbouw aan de bestaande linten aan de buitenzijde van het plangebied, tiny houses rond het water en meer opvallende architectuur aan de oostzijde met (indien



nodig) ook een maatschappelijke functie. Het geheel telt op tot meer dan 400 nieuwe woningen en moet worden gezien als een realiseerbaar aantal.

1.4 Een sluitende grondexploitatie is voorwaardelijk; Braaksche Akkers is een gemeentelijke ontwikkeling

Dat wil zeggen dat de gemeente het initiatief heeft en een grondexploitatie zal kennen. In deze eerste planfase is een dergelijke grondexploitatieberekening nog niet mogelijk. Deze volgt in de tweede helft van 2026. Een minimaal sluitende grondexploitatie is wel voorwaardelijk gesteld. Een robuuste financiële toets op dit moment laat zien dat die voorwaarde als werkbaar en reëel kan worden gezien.

1.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden borgen beleid en kwaliteit van de nieuwe wijk

Naast algemene randvoorwaarden kent de notitie ook stedenbouwkundige randvoorwaarden. Die zien bijvoorbeeld op groene ruimten en open ruimten tussen de woningclusters, de vertaling van de cultuurhistorische akker in het ontwerp, de groene bufferzone tussen de bestaande wijk aan de noordzijde van de nieuwe wijk. Ook het behoud van zogeheten doorzichten om de openheid te borgen maken daar onderdeel van uit. Eenvoudig gesteld borgen deze voorwaarden de kwaliteit van de wijk en een degelijke invulling van de gewenste landelijke inpassing. Op deze manier ontstaat er een evenwicht tussen de doelen van de woningbouwopgave en het realiseren van een kwalitatief aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

1.6 De randvoorwaarden en uitgangspunten bieden een duidelijk kader voor de omgevingsdialoog

De voorgestelde kaderstelling biedt duidelijkheid voor de omgevingsdialoog. Zo is voor iedereen vanaf de start duidelijk wat wel of wat niet kan. Binnen welke randvoorwaarden wel of geen ruimte ontstaat voor verbeteringen, wensen of andere invulling van de uitwerking van de plannen. Die duidelijkheid is wenselijk, voor kleinere of grotere belanghebbenden, directe of indirecte burens, voor de externe partijen en de interne vakspecialisten.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn op dit moment planologische en praktische belemmeringen aanwezig

De verkenning laat een haalbare woningbouwontwikkeling zien, van substantiële omvang. In deze vroege planvorming zijn er ook risico's helder. Zo zijn er op voorhand planologische belemmeringen, zijn er procesrisico's en zijn eventuele uitdagingen in technische opgaven nog niet inhoudelijk onderzocht. Denk aan milieubelemmeringen, waterhuishouding, stroomvoorziening, bescherming flora en fauna en grondverwerving. De projectaanpak voorziet in het omgaan met die risico's: veel ruimte voor omgevingsdialoog, vroegtijdig uitvoeren van onderzoeken en een tijdspad dat daarvoor ruimte biedt. Op deze wijze ontstaat gedurende de planontwikkelingsperiode meer grip op de belemmeringen/zorgen en oplossingen daarvoor.

2.1 De capaciteit van de bestaande rioolvoorzieningen is ontoereikend

Op voorhand is duidelijk dat de bestaande riolering en rioolvoorzieningen in Reusel geen extra capaciteit hebben voor deze nieuwe wijk. Dat is technisch oplosbaar. Maar op welke wijze dat het best kan en welke investeringen dat met zich meebrengt is nu nog niet bekend. Daarom zijn extra middelen gereserveerd in het voorbereidingskrediet voor specialistisch onderzoek.

Financiën

De verkenning geeft de basis voor de randvoorwaarde van een minimaal sluitende grondexploitatie (GREX). Zie ook 1.4. Gedurende de verdere planontwikkeling ontstaat meer grip op deze financiële component. Het verfijnen en meer betrouwbaar maken van de grondexploitatie loopt in stappen met de projectaanpak mee. Uiterlijk bij de besluitvorming door de gemeenteraad over het wijzigen van het omgevingsplan (Q4 2026) volgt een voorstel voor het openen van de GREX Braaksche Akkers.

Het voorgestelde voorbereidingskrediet maakt het mogelijk om onderzoeken uit te laten voeren en specialistische kennis van buiten in te schakelen. Dit zijn stedenbouwers, ecologen, waterspecialisten, taxateurs, milieudeskundigen en archeologische kenners. Ook is financiële ruimte gereserveerd voor het maken van een aansprekende video om virtueel door de nieuwe wijk te kunnen lopen. Verder zijn de interne uren van het ambtelijk apparaat geraamd en maken onderdeel uit van de



voorbereidingskosten. Voor sommige vakspecialisten is die inzet beperkt, voor anderen is dat meer intensief. De totaal geraamde ambtelijke inzet bedraagt 1.400 uren in 2025 en 1.800 uren in 2026.

De totale voorbereidingskosten tot en met de besluitvorming over het omgevingsplan (2025 en 2026) worden geraamd op in totaal € 710.000. Deze kosten worden het openen van de GREX eind 2026 doorgezet naar die grondexploitatie.

Onderdeel voorbereidingskosten	Bedrag
Onderzoeks- en advieskosten	€ 325.000 (exclusief BTW)
Interne ambtelijke inzet	€ 385.000
Totaal	€ 710.000 (exclusief BTW)

Vervolg

Na positieve besluitvorming worden de plannen verder uitgewerkt, via een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (VO) naar een definitief ontwerp (DO), als basis voor een wijziging voor het omgevingsplan. Parallel daaraan worden drie brede gespreksrondes gehouden. De samengevatte projectaanpak (bijlage 2 bij dit voorstel) vat die fasering en stappen in één oogopslag samen.

De eerste vervolgstappen voor komende periode zijn:

- uitvoering eerste gespreksronde met onder andere keukentafelgesprekken, inloopmiddagen/-avonden
- contractering stedenbouwkundig bureau voor opstellen ontwerp
- gesprekken grondverwerving
- uitvoering eerste technische en milieukundige onderzoeken, inclusief riolering

De projectaanpak voorziet in de volgende momenten voor de gemeenteraad:

- Besluit randvoorwaarden en uitgangspunten (dit voorstel) : 1 juli 2025
- Besluit over Vestiging voorkeursrecht : 1 juli 2025
- RIN na de tweede gespreksronde : Q1-2026
- Werkbezoek en toelichting : Q2-2026
- Informeren over DO, omgevingsdialoog en vervolg : Q2-2026
- Besluitvorming over wijziging omgevingsplan en GREX : Q4-2026

Bijlagen

1. Z25001778 Bijlage 1 Randvoorwaarden en uitgangspunten Braaksche Akkers ([Z25001778](#))
2. Z25001778 Bijlage 2 Projectaanpak in één oogopslag ([Z25001778](#))

het college van burgemeester en wethouders,

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

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	1 juli 2025
Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling Braaksche Akkers in Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA25.031
Case nr. Corsa	Z25001778

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025

Besluit

1. De notitie “Braaksche Akkers, Randvoorwaarden en uitgangspunten” van 31 maart 2025 vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 710.000 voor de kosten van voorbereidingen tot en met de vaststelling van een gewijzigd omgevingsplan en grondexploitatie.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

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

