

Amendement

Raadsvergadering: 3 juli 2025

Raadsvoorstel: 6.c Woningbouwontwikkeling Braaksche Akkers in Reusel

De raad van de Gemeente Reusel-De Mierden, in openbare vergadering bijeen op 3 juli 2025

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

Constateernde dat:

- In de aanloop van de commissievergadering van 10 juni 2025 wij kennis hebben genomen van de notitie "Braaksche Akkers, Randvoorwaarden en uitgangspunten";
- Er een voorstel ligt van het college om een grote ontwikkeling van meer dan 400 woningen te realiseren in het gebied waarop een voorkeursrecht kan worden gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 1, sub c van de Omgevingswet;
- De randvoorwaarden, die door het college als "hard" zijn aangemerkt, de planvorming, voortgang en de noodzakelijke flexibiliteit tijdens het proces zouden kunnen frustreren;

Overwegende dat:

- De raad in goed overleg met ons college een nadere evaluatie heeft uitgevoerd betreffende de randvoorwaarden en uitgangspunten;
- Randvoorwaarden harde eisen zijn die het College in acht moet nemen in de uitwerking/invulling van het plan voor "Braaksche Akkers".
- Uitgangspunten met name richtinggevend zijn waardoor er kan worden afgeweken indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak, bijvoorbeeld vanwege de uitvoerbaarheid of financiële haalbaarheid (en daarmee dus niet vrijblijvend zijn);
- Wij in gezamenlijkheid zijn gekomen tot een gedragen aanpassing van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor "Braaksche Akkers";

Besluit

De notitie *Braaksche Akkers, Randvoorwaarden en uitgangspunten* [25.10024] te wijzigen door de tekstuele wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit amendement door te voeren.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Was-Wordt lijst tekstuele wijzigingen en toevoegingen
- Bijlage 2 – Randvoorwaarden en uitgangspunten, aangepaste versie

Namens de fracties

CDA

SW

D66

PvdA

J. Lavrijsen

N. Huijbregts

B. Kapteijns

T. van Dongen

(In te vullen door de griffie)

Besluit van de raad van Reusel de-Mierden van:

Aangenomen / Verworpen

Stemverhouding met

.....stemmen voor. Fracties:

..... stemmen tegen. Fracties:



Bijlage 1 – Was-Wordt lijst tekstuele wijzigingen en toevoegingen

Definitie randvoorwaarden en uitgangspunten

Was	Wordt
Uitgangspunten: deze geven expliciet richting, zijn niet willekeurig en zeker niet vrijblijvend. Maar in verdere uitwerking kan een bepaalde mate van flexibiliteit noodzakelijk zijn. Dat is het geval in de afweging met de gestelde randvoorwaarden of andere uitgangspunten. Individuele wensen of belangen horen daar niet bij. Flexibiliteit in een uitgangspunten kan nooit zonder degelijke motivatie in relatie tot de uitvoerbaarheid of verbetering van het plan.	Uitgangspunten: Deze vormen het inhoudelijk en richtinggevend kader voor de verdere planvorming. Ze zijn expliciet geformuleerd, niet willekeurig en niet vrijblijvend. In de nadere uitwerking kan afwijking van een uitgangspunt slechts aan de orde zijn indien sprake is van een aantoonbare noodzaak, bijvoorbeeld vanwege de uitvoerbaarheid of financiële haalbaarheid. Een dergelijke afwijking dient steeds zorgvuldig gemotiveerd te worden, in samenhang met de overige randvoorwaarden en uitgangspunten. Individuele belangen of persoonlijke voorkeuren vormen geen grondslag voor aanpassing.

Algemene randvoorwaarden

Was	Wordt
- Een dorps en landelijk karakter passend in Reusel-De Mierden met goede landschappelijke inpassing passend bij het gebied. - Programma: vooralsnog alleen wonen, 'uitruil'-ruimte voor eventuele maatschappelijke voorziening. - De bestaande waarden van het gebied integreren in de woningbouwontwikkeling. - Een klimaatadaptieve wijk in opzet, uitwerking en realisatie. - Zelf hemelwater opvangen, geen overlast in de omgeving door hemel- of afvalwater. - Bodem-, water- en landschap mede sturend. - De groennorm is 75 m² per woning. - Woningbouwprogramma conform gemeentelijk beleid. - Parkeernormering conform gemeentelijk beleid. - Substantieel woningbouwvolume (meer dan 400 woningen). - Toepassing van de zogeheten lagenbenadering en de rond-breed-diep-gedachte van de provincie Noord-Brabant. - Harde grens plangebied, binnen de omliggende wegen: Het Heike, Kruisstraat, Sleutelstraat. Aan de noordzijde vormt de huidige komgrens de grens. - Gemeentelijke ontwikkeling, zodat gemeente regie heeft op inhoud en tempo planvormingsproces, bouwtempo en afspraken met de woningcorporatie. - Minimaal een sluitende grondexploitatie. - Landelijke wet- en regelgeving, zoals milieuthema's en flora & fauna.	- Een dorps en landelijk karakter passend in Reusel-De Mierden met goede landschappelijke inpassing passend bij het gebied. - Een klimaatadaptieve wijk in opzet, uitwerking en realisatie. - Zelf hemelwater opvangen, geen overlast in de omgeving door hemel- of afvalwater. - De groennorm is 75 m² per woning. - Woningbouwprogramma conform gemeentelijk beleid. - Parkeernormering conform gemeentelijk beleid. - Substantieel woningbouwvolume in het plangebied. - Aan de rand van het plangebied gaat een robuust groen blauw raamwerk voorzien worden. - Gemeentelijke ontwikkeling, zodat gemeente regie heeft op inhoud en tempo planvormingsproces, bouwtempo en afspraken met de woningcorporatie. - Een sluitende grondexploitatie, maar bij voorkeur een positieve grondexploitatie. - Landelijke wet- en regelgeving, zoals milieuthema's en flora & fauna. - Het plangebied is gelegen binnen het omgevingsplangebied en houdt rekening met bestaande erven en woningen. - De bestaande waarden van het gebied integreren in de woningbouwontwikkeling. - Bodem-, water- en landschap mede sturend. - Toepassing van de zogeheten lagenbenadering en de rond-breed-diep-gedachte van de provincie Noord-Brabant.

Verkeerskundige randvoorwaarden

Was	Wordt
-----	-------



- De hoofdontsluitingen voor de auto takken aan op de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat). - De hoofdontsluitingen zijn doorgaande wegen, met een maximum van 150 meter voor doodlopende wegen. - Geen autoverkeer door de centrale open akker (alleen voor calamiteiten). - Parkeren wordt binnen de rode gebieden opgelost en niet in het groen. - De bestaande wijk en de nieuwe wijk via wandel- en fietspaden met elkaar verbinden.	- De verkeersveiligheid bij de aansluiting op de Sleutelstraat heeft de hoogste prioriteit. - De Sleutelstraat wordt zoveel als mogelijk ontlast worden door voorzieningen te treffen in het plangebied.
---	---

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Was	Wordt
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Een substantiële open ruimte tussen de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat) en de nieuwe woningbouwontwikkeling. - De robuuste groene gebruikszone aan de noordzijde behouden, met ruimte voor burgerinitiatieven. - De waarde van de cultuurhistorische open akker ruimtelijk in het ontwerp verwerken. Deze centrale groene open akker aan de zuid- en noordzijde openhouden (minimaal 30-50 meter). - Twee nieuwe linten als ruggengraat van de nieuwe woningbouwontwikkeling. - Het laaggelegen natte gebied bij de oorsprong van de Schuurloop benutten voor waterberging (en infiltratie). - Bijna alle woningen hebben uitzicht op openbaar groen (dat onderdeel uitmaakt van de groenstructuur). - Erfafscheidingen aangrenzend aan openbaar groen worden uitgevoerd in hagen/heggen.	- Een robuust groen blauw raamwerk wat ook als waterberging benut kan gaan worden en een overloop vormt van de bestaande lintbebouwing naar de nieuw te bouwen woonwijk. Het robuust groen blauw raamwerk kan onderbroken worden met doorzichten. - De waarde van de cultuurhistorische open akker ruimtelijk in het ontwerp verwerken. Deze proportionele centrale groene open akker aan de zuid- en noordzijde openhouden. - Twee nieuwe linten als ruggengraat van de nieuwe woningbouwontwikkeling. - Het laaggelegen natte gebied bij de oorsprong van de Schuurloop benutten voor een proportionele waterberging (en infiltratie). - Bijna alle woningen hebben uitzicht op openbaar groen (dat onderdeel uitmaakt van de groenstructuur). - Erfafscheidingen aangrenzend aan openbaar groen worden uitgevoerd in hagen/heggen.

Randvoorwaarden voor de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat)

Was	Wordt
Randvoorwaarden voor de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat)	Uitgangspunten voor de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat)
- Verdichting d.m.v. nieuwe woningen aan de bestaande linten is mogelijk, mits: • de aangegeven doorzichten (openheid waarborgen) behouden blijven; • het alleen eerste en tweede-lijns bebouwing is, die via het bestaande lint ontsloten wordt; • er minimaal 50 meter open ruimte blijft tussen het bouwvlak en de nieuwe woningbouwontwikkeling.	- Verdichting d.m.v. nieuwe woningen aan de bestaande linten is mogelijk, mits: 1. de aan te geven doorzichten (openheid waarborgen) behouden blijven; 2. het alleen eerste en tweede-lijns bebouwing is, die via het bestaande lint ontsloten wordt;

Bouwstenen voor stedenbouw en landschap

Was	Wordt
-----	-------



Bouwstenen voor stedenbouw en landschap - Naast het dorpse karakter ook het agrarische karakter terug laten komen. Het agrarische landschap is beleefbaar vanuit de nieuwe woningen. Een zoom met akkers ('akker-gordel') om de nieuwbouwontwikkeling heen. - Dorpse en landelijke stedenbouwkundige principes, denk aan boerenerven (hoofdgebouw met bijgebouwen zoals schuren en stallen, gegroepeerd rondom een semi-open erf). - Verspreid op een aantal locaties aan de centrale open akker appartementen situeren. Gedacht wordt aan maximaal 5 bouwlagen (inclusief kap). - Twee bijzondere architectonische woonmilieus aan de oostrand van het natte gebied. Beide woonmilieus zijn duidelijk familie van elkaar en zijn 3 à 4 bouwlagen hoog. - Redelijk fijnmazige groene dooradering. Gedacht wordt aan groene wiggen van minimaal 15 meter breed met een gevarieerd assortiment bomen en struiken, die zorgen voor een goede biodiversiteit. In deze groene wiggen ook speelaanleidingen/- voorzieningen opnemen voor kleinere kinderen. - In de centrale groene, open akker speelvoorzieningen voor grotere kinderen opnemen. - Bergingen clusteren en binnen de rode gebieden oplossen. - De twee nieuwe linten hebben een bomenlaan als middellijn. Qua boomsoort zou een inheemse soort kunnen, passend bij het gebied. De bomenlanen mogen van elkaar verschillen.	- Het plangebied wordt voorzien van ongeveer gemiddeld 20 woningen per hectare. - Verspreid op een aantal locaties aan de centrale open akker gestapelde bouw situeren. Gedacht wordt aan maximaal 5 bouwlagen (inclusief kap). - Twee bijzondere architectonische woonmilieus aan de oostrand van het natte gebied. Beide woonmilieus zijn duidelijk familie van elkaar en zijn 3 à 4 bouwlagen hoog. De plint kan ingezet worden voor maatschappelijke voorzieningen met ondersteunende horeca. - Redelijk fijnmazige groene dooradering. Gedacht wordt aan groene wiggen van minimaal 15 meter breed met een gevarieerd assortiment bomen en struiken, die zorgen voor een goede biodiversiteit. In deze groene wiggen ook speelaanleidingen/- voorzieningen opnemen voor kleinere kinderen. - In de centrale proportionele groene, open akker speelvoorzieningen voor grotere kinderen opnemen. - Bergingen clusteren en binnen de rode gebieden oplossen. - In het plan worden bomenlanen opgenomen. Qua boomsoort zou een inheemse soort kunnen, passend bij het gebied. De bomenlanen mogen van elkaar verschillen.
--	---

Onderstaande tekst wordt toegevoegd onder de kop **Uitgangspunten:**

Verkeerskundige uitgangspunten

- De hoofdontsluitingen voor de auto takken aan op de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat).
- De hoofdontsluitingen zijn doorgaande wegen, met een maximum van 150 meter voor doodlopende wegen.
- Geen autoverkeer door de centrale open akker (alleen voor calamiteiten).
- Parkeren wordt binnen de rode gebieden opgelost en niet in het groen.
- De bestaande wijk en de nieuwe wijk via wandel- en fietspaden met elkaar verbinden.
- Om het fietsverkeer op de Sleutelstraat te ontlasten wordt er een veilige fietsroute gecreëerd binnen het plangebied als alternatief voor de Sleutelstraat.

Uitgangspunten algemeen

- Programma: vooralsnog alleen wonen, 'uitruil'-ruimte voor eventuele maatschappelijke voorziening m.u.v. de twee bijzondere architectonische woonmilieus.
- Harde grens omgevingsplangebied, binnen de omliggende wegen: Het Heike, Kruisstraat, Sleutelstraat. Aan de noordzijde vormt de huidige komgrens de grens.
- Het laaggelegen natte gebied bij de oorsprong van de Schuurloop benutten voor waterberging (en infiltratie), waar nodig in combinatie met onder andere het groen- blauw raamwerk.

Bijlage 2 – Randvoorwaarden en uitgangspunten, aangepaste versie

Definitie randvoorwaarden en uitgangspunten

25.13955



Randvoorwaarden: Die zijn hard. Vanwege bestaande regelgeving of gemeentelijke beleid of aanvullend voor deze woningbouwontwikkeling. Deze geven dus niet alleen richting, maar zijn ook kaderstellend en kennen geen flexibiliteit.

Uitgangspunten: Deze vormen het inhoudelijk en richtinggevend kader voor de verdere planvorming. Ze zijn expliciet geformuleerd, niet willekeurig en niet vrijblijvend. In de nadere uitwerking kan afwijking van een uitgangspunt slechts aan de orde zijn indien sprake is van een aantoonbare noodzaak, bijvoorbeeld vanwege de uitvoerbaarheid of financiële haalbaarheid. Een dergelijke afwijking dient steeds zorgvuldig gemotiveerd te worden, in samenhang met de overige randvoorwaarden en uitgangspunten. Individuele belangen of persoonlijke voorkeuren vormen geen grondslag voor aanpassing.

Algemene randvoorwaarden

- Een dorps en landelijk karakter passend in Reusel-De Mierden met goede landschappelijke inpassing passend bij het gebied.
- Een klimaatadaptieve wijk in opzet, uitwerkingen realisatie.
- Zelf hemelwater opvangen, geen overlast in de omgeving door hemel- of afvalwater.
- De groennorm is 75 m² per woning.
- Woningbouwprogramma conform gemeentelijk beleid.
- Parkeernormering conform gemeentelijk beleid.
- Substantieel woningbouwvolume in het plangebied.
- Aan de rand van het plangebied gaat een robuust groen blauw raamwerk voorzien worden.
- Gemeentelijke ontwikkeling, zodat gemeente regie heeft op inhoud en tempo planvormingsproces, bouwtempo en afspraken met de woningcorporatie.
- Een sluitende grondexploitatie, maar bij voorkeur een positieve grondexploitatie
- Landelijke wet- en regelgeving, zoals milieuthema's en flora & fauna.
- Het plangebied is gelegen binnen het omgevingsplangebied en houdt rekening met bestaande erven en woningen.
- De bestaande waarden van het gebied integreren in de woningbouwontwikkeling.
- Bodem-, water- en landschap mede sturend.
- Toepassing van de zogeheten lagenbenadering en de rond-breed- diep-gedachte van de provincie Noord-Brabant.

Stedenbouwkundige Uitgangspunten

- Een robuust groen blauw raamwerk wat ook als waterberging benut kan gaan worden en een overloop vormt van de bestaande lintbebouwing naar de nieuw te bouwen woonwijk. Het robuust groen blauw raamwerk kan onderbroken worden met doorzichten.
- De waarde van de cultuurhistorische open akker ruimtelijk in het ontwerp verwerken. Deze proportionele centrale groene open akker aan de zuid en noordzijde openhouden.
- Twee nieuwe linten als ruggengraat van de nieuwe woningbouwontwikkeling.
- Het laaggelegen natte gebied bij de oorsprong van de Schuurloop benutten voor een proportionele waterberging (en infiltratie).
- Bijna alle woningen hebben uitzicht op openbaar groen (dat onderdeel uitmaakt van de groenstructuur).
- Erfafscheidingen aangrenzend aan openbaar groen worden uitgevoerd in hagen/heggen.

Uitgangspunten voor de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat)

- Verdichting d.m.v. nieuwe woningen aan de bestaande linten is mogelijk, mits:
 1. de aan te geven doorzichten (openheid waarborgen) behouden blijven;
 2. het alleen eerste en tweede-lijns bebouwing is, die via het bestaande lint ontsloten wordt;

Verkeerskundige randvoorwaarde

- De verkeersveiligheid bij de aansluiting op de Sleutelstraat heeft de hoogste prioriteit.
- De Sleutelstraat wordt zoveel als mogelijk ontlast worden door voorzieningen te treffen in het plangebied.

Verkeerskundige uitgangspunten

- De hoofdontsluitingen voor de auto takken aan op de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat).



- De hoofdontsluitingen zijn doorgaande wegen, met een maximum van 150 meter voor doodlopende wegen.
- Geen autoverkeer door de centrale open akker (alleen voor calamiteiten).
- Parkeren wordt binnen de rode gebieden opgelost en niet in het groen.
- De bestaande wijk en de nieuwe wijk via wandel- en fietspaden met elkaar verbinden.
- Om het fietsverkeer op de Sleutelstraat te ontlasten wordt er een veilige fietsroute gecreëerd binnen het plangebied als alternatief voor de Sleutelstraat.

Uitgangspunten algemeen

- Programma: vooralsnog alleen wonen, 'uitruil'-ruimte voor eventuele maatschappelijke voorziening m.u.v. de twee bijzondere architectonische woonmilieus.
- Harde grens omgevingsplangebied, binnen de omliggende wegen: Het Heike, Kruisstraat, Sleutelstraat. Aan de noordzijde vormt de huidige komgrens de grens.
- Het laaggelegen natte gebied bij de oorsprong van de Schuurloop benutten voor waterberging (en infiltratie), waar nodig in combinatie met onder andere het groen- blauw raamwerk.

Bouwstenen voor stedenbouw en landschap (uitgangspunt)

- In het plangebied wordt voorzien van ongeveer gemiddeld 20 woningen per hectare.
- Verspreid op een aantal locaties aan de centrale open akker gestapelde bouw situeren. Gedacht wordt aan maximaal 5 bouwlagen (inclusief kap).
- Twee bijzondere architectonische woonmilieus aan de oostrand van het natte gebied. Beide woonmilieus zijn duidelijk familie van elkaar en zijn 3 a 4 bouwlagen hoog. De plint kan ingezet worden voor maatschappelijke voorzieningen met ondersteunende horeca.
- Redelijk fijnmazige groene dooradering. Gedacht wordt aan groene wiggen van minimaal 15 meter breed met een gevarieerd assortiment bomen en struiken, die zorgen voor een goede biodiversiteit. In deze groene wiggen ook speelaanleidingen/- voorzieningen opnemen voor kleinere kinderen.
- In de centrale proportionele groene, open akker speelvoorzieningen voor grotere kinderen opnemen.
- Bergingen clusteren en binnen de rode gebieden oplossen.
- In het plan worden bomenlanen opgenomen. Qua boomsoort zou een inheemse soort kunnen, passend bij het gebied. De bomenlanen mogen van elkaar verschillen.

Bouwstenen voor verkeer (uitgangspunt)

- Een fijnmazig netwerk voor fietsers en wandelaars.
- Parkeren zoveel mogelijk nabij eigen woning.
- Erfontsluitingen voor de auto niet door de groene wiggen.

