



Gemeente

Reusel-De Mierden



# OMGEVINGSVISIE

22 mei 2018



# OMGEVINGSVISIE GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN

**Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2018**

Opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten, Van Kerkhoff Maatwerk in RO,  
Buro Kreek enzo en Gemeente Reusel-De Mierden





# INHOUDSOPGAVE

<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2. Historische context</b>	<b>11</b>
<b>3. Kwaliteiten</b>	<b>13</b>
<b>4. Knelpunten</b>	<b>15</b>
<b>5. Tendensen</b>	<b>17</b>
<b>6. Toekomst van de intensieve dierhouderij</b>	<b>18</b>
<b>7. Visie: veranderingen op het grondgebied</b>	<b>21</b>
<b>8. Visie: veranderingen voor de Kempenaar</b>	<b>29</b>
<b>9. Strategie</b>	<b>31</b>
<b>10. Keuzes samengevat</b>	<b>33</b>
<b>11. Economische paragraaf</b>	<b>35</b>
<b>12. Uitvoeringsparagraaf: maatschappelijke meerwaarde als kernbegrip</b>	<b>37</b>

## Bijlagenboek

Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden /Analyseboek 22 mei 2018  
Businesscase transitie intensieve dierhouderij, Gemeente Reusel-De Mierden/Eindrapport 7 december 2017



# VOORWOORD

Deze omgevingsvisie borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie. Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De omgevingsvisie geeft verder richting aan de ingezette koers, in ruimtelijke zin en schetst het panorama voor de toekomst.

Als we door onze oogharen kijken, verandert de gemeente Reusel-De Mierden in de komende vijftien jaar minder zichtbaar dan in de afgelopen decennia. Immers, substantiële uitbreiding in de vorm van nieuwe woningbouwlocaties of bedrijventerreinen is op dit moment niet aan de orde. Al in gang gezette ontwikkelingen, zoals bedrijventerrein Kleine Hoeven en de woningbouwlocaties bij de kerken, worden onverminderd doorgezet. Gebiedsontwikkelingen en transities van bestaande locaties bieden nieuwe kansen, passend binnen het Kempisch landschap. Qua infrastructuur is er de nadrukkelijke wens om de rondwegstructuur rond Reusel door te zetten en een verbeterde verbinding te maken met de E34 (Eindhoven-Antwerpen). De toekomstige verschijningsvorm van agrarische bedrijven is onder invloed van marktwerking en maatschappelijke druk tot verduurzaming wel aan verandering onderhevig, maar hoe precies valt niet te voorspellen.

Minder zichtbare verandering wil echter niet zeggen dat er geen ontwikkelingen zijn. De opkomst van internet met gevolgen voor de wijze waarop wij ons leven inrichten, lijken bedreigend voor traditionele vormen van detailhandel en dienstverlening, maar biedt ook kansen voor vernieuwing. De wijze waarop mensen in Reusel-De Mierden (bewoners, agrariërs, ondernemers, verenigingen, dienstverleners, ambtenaren en bestuurders) met elkaar leven, is de komende jaren dan ook aan verandering onderhevig. De aloude Kempische mentaliteit van doen moet gekoppeld worden aan een verbetering van de onderlinge communicatie. Samen bereiken we immers meer dan alleen. Een netwerksamenleving waarin initiatiefnemers onderling en met de overheid samenwerken, biedt perspectief.

Wij doen een dringend beroep op alle belanghebbenden in Reusel-De Mierden om met respect voor elkaar te streven naar een samenleving waarin we kunnen genieten van al het moois op ons grondgebied. Moois in de vorm van natuur en Kempisch landschap, maar ook moois in de vorm van innovatief ondernemerschap waar de Kempen sterk in is!

Burgemeester en Wethouders



# 1 INLEIDING

De omgevingsvisie is anders dan de structuurvisies in het verleden geen groot boekwerk geworden. Het zet de gemeente Reusel-De Mierden kort en beeldend neer, formuleert vervolgens de ambities en geeft aan op welke wijze deze ambities verwezenlijkt kunnen worden. Daarmee blijft het tot de hoofdlijnen beperkt. Dat is prettig voor de gebruiker. De omgevingsvisie bestaat inclusief deze inleiding uit twaalf hoofdstukken. Elk hoofdstuk bestaat in beginsel uit een (set van) tekening(en) en een tekstpagina. Achtereenvolgens komen aan bod: de historische context, de kwaliteiten, de knelpunten, de maatschappelijke tendensen de visie op het grondgebied, de visie op de (Kempische) samenleving, de strategie, de beleidsuitspraken samengevat, de economische paragraaf en drie uitvoeringsparagrafen.

Korte teksten en beeldmateriaal zijn gebaseerd op een uitgebreide analyse en een gedegen proces. De analyse is opgenoemd in de bijlage. De inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden, afdelingen van de gemeente zelf en collega-overheden hebben in dat proces input geleverd om te komen tot een gedragen visie. Als naslagwerk bij de omgevingsvisie is dan ook een analyseboek beschikbaar, waarop de hoofdstukken historische context, kwaliteiten en knelpunten zijn gebaseerd. Het analyseboek geeft ook bouwstenen voor de visie die in de twee visiehoofdstukken integraal zijn verwerkt. Het hoofdstuk visie op het grondgebied is uitgebreider, omdat daar niet alleen op het grondgebied in zijn totaliteit, maar ook op de ontwikkelingen in de kernen wordt ingegaan.

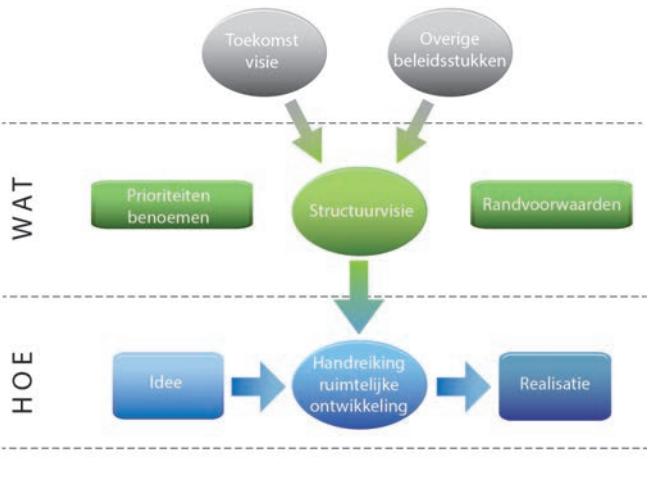
Bijzondere aandacht wordt besteed aan de resultaten van de businesscase voor de transitie van het buitengebied, die in 2017 in een intensieve participatie is uitgevoerd. In deze businesscase is unaniem het uitgangspunt onderschreven dat voor het herstel van het vertrouwen tussen agrariërs, overheid en inwoners een afwaartse beweging vanuit de kernen van intensieve dierhouderij noodzakelijk is. Er zijn criteria geformuleerd en toegepast op de agrarische bouwbladen, waardoor een duidelijk panorama gebaseerd op heldere principes ontstaat. Dit panorama leggen we in deze Omgevingsvisie vast.

De naam Omgevingsvisie is geïntroduceerd met het oog op de Omgevingswet die in 2021 wordt ingevoerd. De omgevingsvisie voldoet wel aan de vigerende Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. In deze omgevingsvisie kiezen we ervoor alleen de strategieën die ervoor (kunnen) zorgdragen dat het toekomstbeeld bewerkstelligd wordt, vast te leggen. Dit geeft de ruimte en de flexibiliteit om in de loop van de tijd in te spelen op veranderingen en nieuwe initiatieven (passend bij de strategie), zonder dat daarvoor de omgevingsvisie moet worden aangepast. Welke strategie bij welke locatie hoort is in een apart hoofdstuk opgenomen.

Het verhalende deel van tekst en beeld wordt afgerekend met een samenvatting van de concrete beleidsuitspraken in deze omgevingsvisie.

De economische paragraaf stelt de gemeente juridisch in staat financiële instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. Met name de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders kan alleen van een initiatiefnemer gevraagd worden als er in de omgevingsvisie uitspraken zijn gedaan over de wenselijkheid van die ruimtelijke ontwikkelingen. Het vormt tevens de basis voor de instelling van het Landschapsinvesteringsfonds.

In de uitvoeringsparagrafen staat de hoe-vraag centraal. Daarin wordt ingegaan op het kernbegrip maatschappelijke meerwaarde. Dat krijgt handen en voeten in een nieuwe manier van werken, waarbij de burgers en ondernemers initiatieven ontplooien en de gemeente faciliteert.

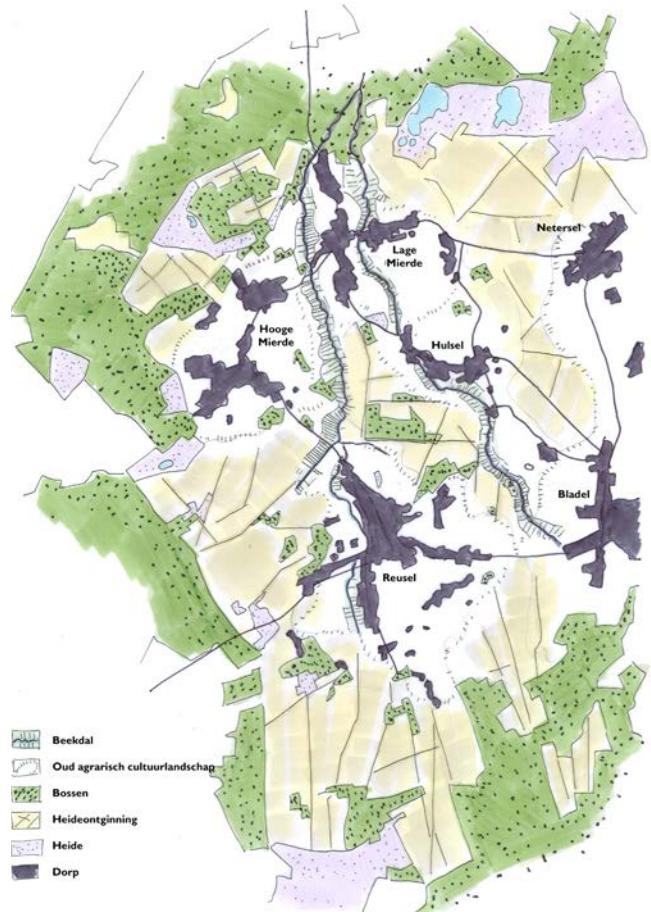




Kaartbeeld omstreeks 1850



Keuterboer



Kaartbeeld omstreeks 1950



Landontginding



Kerkstraat Hooge Mierde



Sigarenfabriek

# 2 HISTORISCHE CONTEXT

De gemeente Reusel-De Mierden ligt op de rand van het Kempisch plateau. Het landschap bestaat uit dekzandruggen doorsneden door noord-zuid gerichte beken. De eerste dorpen ontstonden op de grens van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. Het waren kleinschalige, zelfvoorzienende akkerdorpen met lintvormige bebouwing. De lager gelegen en natte beekdalen werden gebruikt als hooi- en grasland. Op de hogere delen ontstonden de eerste akkers. Rondom deze oude agrarische cultuurlandschappen lag de woeste heide.

Na 1850 werden grote delen van de woeste gronden ontgonnen en bebost voor de productie van onder meer stuthout voor de mijnen. Hierdoor ontstonden grote arealen bos, waaronder Landgoed de Utrecht. Ook vonden op de woeste gronden grootschalige agrarische ontginningen plaats, mede dankzij de intrede van de kunstmest en een betere waterbeheersing. Deze jonge heideontginningen zijn grootschalig verkaveld, met rechthoekige percelen. Eind 19e eeuw werd een tramspoor aangelegd tussen Eindhoven en Reusel, dat aansloot op het Belgische spoor naar Turnhout en dat nieuwe ontwikkelingen met zich meebracht. De belangrijkste groei heeft zich in de Kempen geconcentreerd langs de nieuwe oost-west verbinding. De sigarenindustrie deed in deze periode zijn intrede en vormde daarmee een nieuwe inkomstenbron in de relatief arme agrarische gemeenschap.

Door deze opeenvolgende ontginningen zijn vier verschillende landschapstypen ontstaan, die nog steeds de basis vormen voor het landschap: de oude agrarische cultuurlandschappen, de beekdalen, de jonge heideontginningen en de uitgestrekte bossen met enkele heidecomplexen.

Mede door ruilverkaveling en schaalvergroting vanaf de jaren vijftig is de samenhang tussen het landschap en het bodemgebruik minder geworden en is de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen afgangen. De van oudsher meanderende beken zijn gekanaliseerd, de beekdalen zijn grotendeels in agrarisch gebruik genomen en de elzensingels zijn verdwenen. Achter de historische dorpslinten werden op de oude akkercomplexen nieuwe uitbreidingswijken aangelegd.

Daar waar er vroeger vele buurtschappen waren, ligt het accent nu op vier kernen: Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. Deze vier kernen hebben elk een eigen voorzieningenniveau dat in ieder geval bestaat uit een school, een sportpark en een centrale ontmoetingsruimte. Reusel is uitgegroeid tot de grootste kern met meerdere winkels en diverse maatschappelijke voorzieningen.

De kentering is inmiddels ingezet. Het Reuseldal wordt weer in ere hersteld met ruimte om te meanderen en natuurontwikkeling. De biodiversiteit in de bossen neemt toe, mede als gevolg van veranderingen in beheer. En er wordt een stevige discussie gevoerd over de (te ver doorgeslagen) schaalvergroting in de agrarische sector.

De Kempenaar staat vanuit de traditie van de relatief arme agrarische gemeenschap nog steeds bekend als hardwerkende mens die in zijn schaarse vrije tijd geniet van het leven. Na de Belgische onafhankelijkheid van 1830 werd de Kempen het 'wilde westen', een katholieke kolonie op de grens van twee landen met gevangenissen, vakantiecentra voor arme kinderen en vestiging van zware, gevaarlijke en vervuilende industrie. Sinds 1930 ontstonden door Kempisch ondernemerschap hoogwaardige internationale industriële conglomeren met een uitgebreide toeleveringsindustrie vanuit de dorpen. Ook de klassieke plattelandssectoren als land- en tuinbouw, recreatie en toerisme groeiden uit tot belangrijke economische pijlers.

Al deze initiatieven trokken nieuw hoogontwikkeld personeel van buiten aan. Deze mensen bleven wonen in de Kempen, kregen kinderen en participeerden in de harmonie, de kerk, de politiek, het onderwijs enz. De Kempische dorpen kennen als motor het aloude verenigingsleven.

Het zwaartepunt van de economie verschuift steeds verder naar de stedelijke regio van Eindhoven. Brainport is inmiddels een bekend begrip, niet alleen in de regio, maar ook in Nederland, Europa en zelfs op wereldniveau. Reusel-De Mierden ligt weliswaar relatief ver van het zwaartepunt, maar behoort wel degelijk tot de Brainportregio. Enkele bedrijven in Reusel-De Mierden behoren tot de wereldtop als gevolg van hun innovatiekracht, passend bij Brainport. Reusel-De Mierden biedt ook ruimte als woon- en leefgemeenschap voor degenen die in de Brainport-regio (komen) werken of er gewerkt hebben.

## KWALITEITENKAART

-  Krans van bossen met enkele heidecomplexen
-  Oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten
-  Beekdal, op een aantal plekken nog herkenbaar in het landschap
-  Rationeel, agrarisch ontwikkelde, jonge heideontginning met rechte, beplante wegen
-  Historische lintbebouwing en/of buurtschap
-  Dorpen met basis voorzieningenpakket



# 3 KWALITEITEN

## Buitengebied

De Kempenaar staat er niet elke dag bij stil, maar wordt door buitenaarders regelmatig gewezen op de kwaliteit van het Kempisch landschap. Rust en ruimte zijn belangrijke troeven. Opvallend is de 'kamerstructuur' in het landschap, de afwisseling van open ruimtes omzoomd door grotere en minder grote boselementen.

Uitgestrekte bos- en heidegebieden en vennen liggen als een krans om het gebied heen. In het gebied liggen afwisselend open akkerland met coulissen van lanen, houtwanden van oude kamperen structuren en boselementen, kleine dorpen, linten en buurtschappen met kenmerkende langgevelboerderijen en historische laanbeplanting. De afwisseling biedt een prachtig decor voor wandelingen en fietstochten. De twee ontwikkelde Natuurpoorten (noord- en zuidzijde) worden in toenemende mate gebruikt als startpunt voor recreanten. Een fijnmazig netwerk van (zand)paden is sterker te benutten als recreatief netwerk. Zowel voor de recreant als voor de eigen inwoners.

De ligging aan de staatsgrens biedt zowel kansen als bedreigingen. In ruimtelijk opzicht maakt Reusel-De Mierden deel uit van de Kempen, een streek die deels in Noord-Brabant, maar voor een belangrijk deel in Vlaanderen ligt. Op Europees niveau een prachtige eenheid om op de kaart te zetten. Met een volksaard die aan weerszijden van de grens gelijkenissen kent. Maar met twee verschillende administratieve systemen die (nog) de nodige barrières opwerpen, bijvoorbeeld in de wijze waarop het bosbeheer wordt georganiseerd of in de mogelijkheid om grensoverschrijdend sportcompetities te organiseren. Barrières die alleen in concrete samenwerkingen geslecht kunnen worden. Geslecht moeten worden, want noch water, natuur en landschap noch mensen trekken zich veel aan van de staatsgrens.

Vanuit de inwoners zelf wordt het arbeidsethos en de innovatieve bedrijvigheid geroemd. De traditionele scheidslijnen tussen de agrarische sector, de industrie en de dienstverlening zijn vervangen, terwijl de zonneringsprincipes, waarop onze ruimtelijke ordening is gebaseerd, nog steeds onderscheid maken tussen de klassieke sectoren. Relevantie zonneringsprincipes zijn de schaal en maat, de milieubelasting, de transportbehoefte, het gezondheidsrisico en de omvang en typering van de werkgelegenheid. Binnen die zonneringsprincipes is het van belang ruimte te laten voor het innoverend vermogen van bedrijven.

De zonneringsprincipes zijn bedoeld om rust en ruimte en ook de gezondheid van de inwoners te waarborgen. Inzoomend zien we een tweedeling in het grondgebied opdoemen: het gebied ten zuiden van Reusel en het overige gebied. In het gebied ten zuiden van Reusel kent het landschap een sterke rationele verkaveling, waarin niet voor niets de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kleine Hoeven eenvoudig in te passen is en waar zich ook een sterke concentratie van agrarische industrie heeft ontwikkeld. Ten noorden van Reusel is daarentegen sprake van een grotere afwisseling. De ruimtelijke structuur is in dit gebied sterk geënt op het principe van boerenerven, waarbij de korrelgrootte en de inrichting moeten passen bij het omliggende landschap. Op erf niveau heeft in dit gebied ook de agrarische industrie zijn intrede gedaan, weliswaar in een minder vergaande concentratie dan ten zuiden van Reusel, maar het landschapstype verdraagt zich er ook minder mee.

## Kernen

De dorpen zijn allemaal ontstaan uit een aaneenschakeling van buurtschappen en lintbebouwing. De Kempische dorpen en buurtschappen, waarvan er sommige nog steeds zeer herkenbaar zijn met hun waardevolle cultuurhistorische bebouwing, worden zeer gewaardeerd door de inwoners en bezoekers van de streek. Sommige buurtschappen zijn opgenomen in de dorpsuitbreidingen vanaf de jaren vijftig. Kenmerkend voor de dorpen en buurtschappen is de laanbeplanting, het ongeleide wegprofiel (en materialisering), de ruime groene erven van diverse afmetingen, de architectuur en de oriëntatie en schaal van de bebouwing en op een aantal plekken de doorzichten van de weg naar het landschap. Daar waar de buurtschappen nog herkenbaar zijn, maken ze deel uit van het aantrekkelijke landschap.

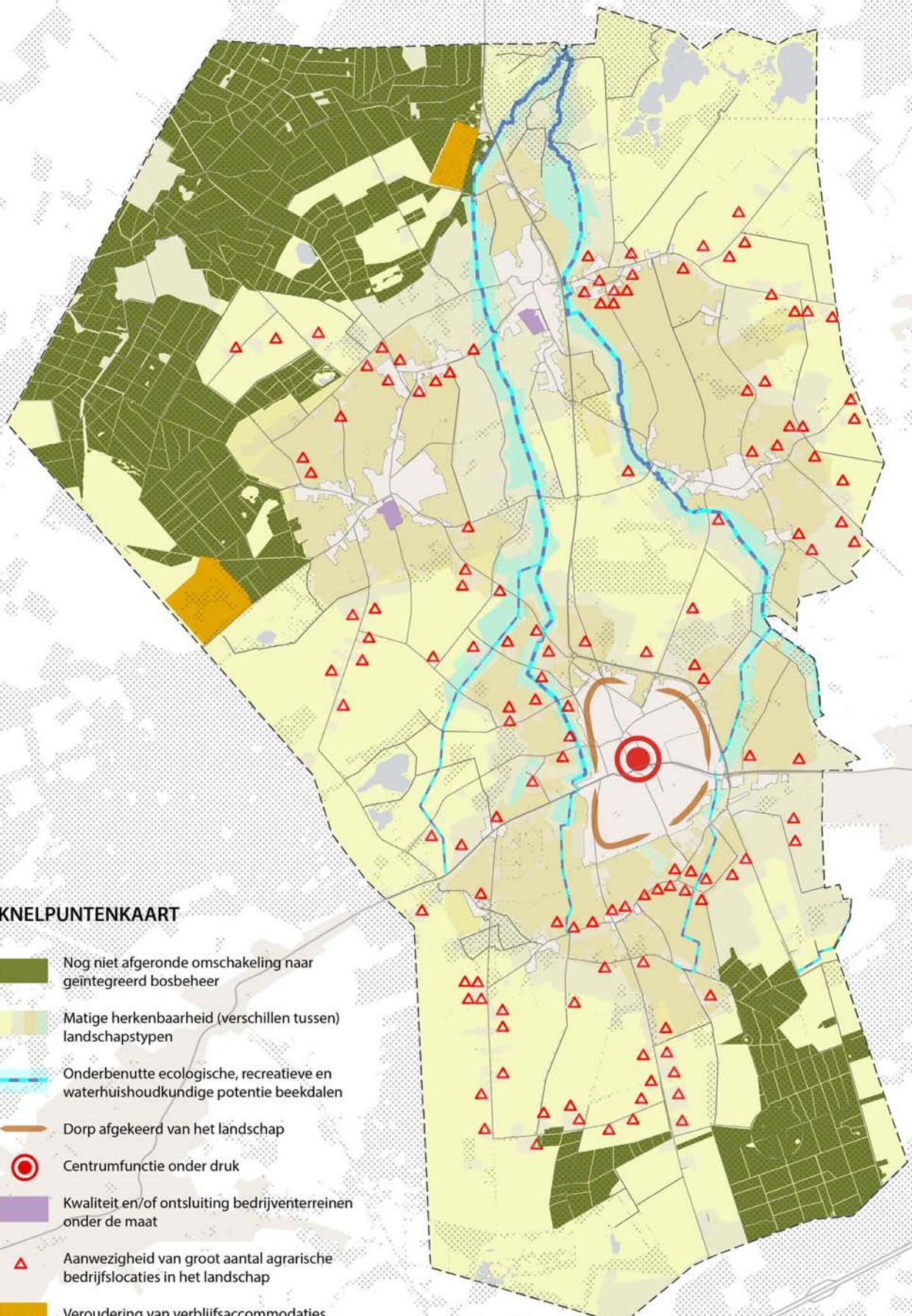
Vanaf de jaren '50 hebben de kerken zich op een meer planmatige manier ontwikkeld. Reusel (tot 1997 zelfstandige gemeente) heeft zich ontwikkeld tot de grootste kern. Hooge en Lage Mierde hebben een vergelijkbare groei doorgemaakt en Hulsel is het kleinste gebleven.

De grootste verandering, door de ligging aan een belangrijke oost-westverbinding, trof Reusel dat is uitgegroeid tot de grootste kern met een uitgebreid voorzieningenpakket. Per saldo groeit Reusel-De Mierden nog licht door; er is binnen afzienbare termijn geen sprake van krimp, maar wel van een afgelakte groei. Een stabiele bevolkingsontwikkeling met jeugd, jongeren, ouders en senioren biedt een belangrijke basis voor het in stand houden van het voorzieningenniveau.

In de uitbreidingswijken van de kern Reusel zijn voorzieningen zoals zorg, onderwijs en sportgebouwen gerealiseerd. Schaalvergroting, kruisbestuiving en verwachte efficiëntie zijn motieven om de verschillende voorzieningen te clusteren in brede scholen en zorgcentra; de opgave van clustering van accommodaties is grotendeels afgerond. Op enige afstand van de kern ligt een modern complex van sportvelden.

Van oudsher liggen winkels en horecagelegenheden aan de oude linten. In de 60'er jaren van de vorige eeuw is in Reusel een aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een centraal gelegen dorpscentrum. Het gebied rond de Markt en het Kerkplein als concentratie van detailhandel en bestuur. Aan de Wilhelminalaan ontwikkelde zich een concentratie van op jeugd gerichte grootschalige horeca. Maar de functie en de kwaliteit staan onder invloed van marktwerking, de opkomst van internet en de grotere actieradius van consumenten, sterk onder druk. De Kempische identiteit is door ruimtelijke ingrepen uit het verleden grotendeels verloren gegaan.

De kwaliteit van de kerken Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel is dat ze gegroeid zijn zonder de landschappelijke onderlegger en de maatschappelijke samenhang uit het oog te verliezen. Daardoor is er nu sprake van levende kerken die nog grotendeels passen in de Kempische landschap. De dorpen vertonen in tegenstelling tot veel dorpen in de periferie van Nederland geen krimp. De basisvoorzieningen (school, sportvelden) zijn op orde en dicht bij de kern gelegen.



# 4 KNELPUNTEN

## Buitengebied

In de afgelopen decennia is het landschap als drager van ontwikkeling onderbelicht gebleven. Daar waar de Kempenaar tot circa 1950 ondernam met het landschap (rekening houdende met de omstandigheden van de ondergrond), is er na de Tweede Wereldoorlog een tijd geweest van groei onafhankelijk van de landschappelijke onderlegger. Het vooruitgangsgeloof in technische oplossingen was grenzeloos met als gevolg dat men autonoom ondernam in het landschap.

De onderscheiden landschapstypen, te weten de oude agrarische cultuurlandschappen, de beekdalen, de jonge heideontginningen en de uitgestrekte bossen met enkele heidecomplexen, gingen steeds meer op elkaar lijken. De logica van de ondergrond (morfologie) werd losgelaten. Het duidelijkst werd dat zichtbaar in de beekdalen, het werden rechtgetrokken beken, waarvan de dorpen zich afkeerden. Ecologische potenties (biodiversiteit) kregen hierdoor geen kans en waterproblematiek (verdroging) werd niet opgelost. Maar ook de overgangen tussen jonge heideontginningen en oude agrarische cultuurcomplexen werden steeds minder goed herkenbaar.

Niet alleen heeft schaalvergroting plaatsgevonden in verkaveling, ook veel gebouwde ontwikkelingen (industrialisatie van de landbouw) passen qua schaal niet meer in het landschap en sluiten qua karakter niet meer aan bij de verschillende landschapstypen of missen op zijn minst een goede landschappelijke inbedding. Twee problematieken zijn daarvan het gevolg. Enerzijds komt door schaalvergroting in de landbouw veel agrarische bedrijfsbebouwing vrij (VAB); de marktvraag naar deze locaties vanuit de toegestane functies is echter laag en de (boek)waarde van deze locaties niet op te brengen. Anderzijds groeit de maatschappelijk weerstand tegen intensievere benutting van deze locaties voor agrarisch industriële activiteiten.

De rationalisatie van de landbouw heeft naast economische voorspoed ook een aantal onbedoelde negatieve effecten gehad. De afzetmarkt ligt niet meer in de regio, maar de wereldmarkt is het speeltonel. De bedrijven zijn groter geworden, maar zijn nog wel gevestigd in een agrarisch gebied. Het achterhaald onderscheid tussen de klassieke sectoren landbouw, industrie en dienstverlening is daar debet aan. De infrastructuur is evenwel niet aangepast, zodat aan- en afvoer van goederen over smalle landwegen plaatsvindt en de verkeersveiligheid in het gedrang komt. Omdat de intensiteit van de dierhouderij is toegenomen, kan de mest niet meer in de nabijheid worden uitgereden als gevolg van een tekort aan grond. Geuroverlast, nog meer transportbewegingen en fijnstofproblematiek zijn het gevolg. Het overmatig gebruik van antibiotica heeft ertoe geleid dat er resistente virussen en bacteriën ontstaan (zijn) die bedreigend zijn voor de gezondheid van mens en dier. De gezondheidsrisico's zijn nog niet volledig in kaart, maar duidelijk is wel dat er bij de inwoners en medisch specialisten grote zorgen zijn over de volksgezondheid. Vanuit deze zorgen is een proces georganiseerd, waarin inwoners, maatschappelijke groeperingen, experts, overheden én de agrarische sector samen zijn gaan werken aan een nieuw perspectief voor de agrarische sector in het algemeen en de intensieve dierhouderij in het bijzonder. De resultaten van dit proces zijn opgenomen in hoofdstuk 6.

De provinciale weg gaat nog steeds door de kern Reusel en sluit in België aan op een route die niet (meer) opengesteld is voor vrachtverkeer. Een verlegging van de provinciale weg met een aansluiting op de E34 past beter bij de huidige mobiliteitsbehoefte.

In de bosbouw is een kentering gaande. Het areaal bos is heel groot, maar voor een groot deel nog monofunctioneel. De route naar een meer geïntegreerd bosbeheer met productie enerzijds en ruimte voor ecologie en recreatie anderzijds is al ingezet en verdient navolging in de komende decennia.

## Kernen

'Grootschalige' dorpsuitbreidingen zijn vaak met hun 'achterkanten' naar het landschap georiënteerd. Deze 'grootschalige' dorpsuitbreidingen zijn vaak voorbij gegaan aan het dorps karakter in het algemeen en de Kempische kwaliteit in het bijzonder. Zowel in omvang van uitbreiding, stedenbouwkundige compositie, situering, architectuur en vormgeving van de openbare ruimte. Dit geldt zowel voor de bedrijventerreinen als de woonwijken, die vanaf de jaren vijftig gerealiseerd zijn. De grootste gevallen daarvan zijn in de kern Reusel te vinden. Maar ook de bedrijventerreinen bij Hooge Mierde en Lage Mierde zijn daar voorbeelden van.

Eerde is al opgemerkt dat de functie van het centrum van Reusel onder druk staat, zeker in vergelijking met kernen als Hilvarenbeek en Bladel. Redenen hiervoor zijn:

- het te grote spreidingsgebied van een steeds beperkter aantal winkels;
- de gebrekige sturing op verschillende typen winkels en voorzieningen;
- een gesloten centrum waar je gemakkelijk voorbij rijdt;
- de aanwezige bebouwing die geen enkele relatie heeft met de Kempische eigenheid;
- de scheidende werking van de Wilhelminalaan als drukke verkeersader door het dorp.

In de andere kernen speelt op een andere schaal een zelfde soort knelpunt. De pleinen in de dorpskernen zijn veelal parkeerareaals en niet ingericht als verblijfs- en ontmoetingsruimte. Dit geldt voor het Myrthaplein in Hooge Mierde, het Dorpsplein in Lage Mierde en voor het centrumgebied van Hulsel. De gewenste herinrichting wordt bemoeilijkt door de transportbewegingen van grotere bedrijven die nu door de dorpen leiden.

Met name in Lage Mierde staan enkele beeldbepalende panden leeg, zoals de sigarenfabriek en de Lindenhof. In Reusel zijn enkele solitaire bedrijfslocaties en andere inbreidingslocaties die om een nieuwe invulling vragen. Een nieuwe invulling met behoud van de cultuurhistorische waarde is van belang voor de levendigheid en de Kempische identiteit van het dorp.



# 5 TENDENSEN

Een aantal ontwikkelingen vraagt om gemeentelijk beleid, is deels in de afgelopen jaren omgezet in beleidsnota's en heeft deels consequenties voor het fysieke domein en daarmee voor de Omgevingsvisie. Achtereenvolgens komen onderstaand kort aan de orde:

- Klimaat, energie en duurzaamheid;
- Wonen, met name huisvesting van arbeidsmigranten en sociale woningbouw;
- Samen Doen, met aandacht voor een prettige leefomgeving;
- Recreatie;
- Cultuurhistorie;
- Verkeersveiligheid en verkeerscirculatie.

## Klimaat, energie en duurzaamheid

In 2009 heeft de gemeenteraad de ambitie gesteld om in 2025 energieneutraal te zijn. De laatste jaren begint de hiervoor benodigde energietransitie ook landelijk meer invulling te krijgen. Onder meer gasloze wijken, warmte-koude opslag, windmolens op zee, elektrisch rijden, zonneparken zijn steeds meer aan de orde. Voor Reusel-De Mierden is het van belang:

- Locaties aan te wijzen waar grootschalige opwekking van zonne- en windenergie mogelijk is;
- Bij nieuwbouw en verbouw te stimuleren dat zoveel mogelijk energie bespaard wordt;
- Ook de ruimtelijke verdeling van de ondergrond in het oog te houden, omdat er naast kabels en leidingen ook ruimte nodig is voor warmtenetten;
- Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met oplaadpunten voor elektrisch rijden.

## Wonen

In 2017 is de woonvisie vastgesteld. Daarin is rekening gehouden met een verwachte woningbehoefte van 265 woningen in de periode 2018-2023. Transformatielocaties, zeker van incourtant vastgoed, hebben prioriteit bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Energieneutraliteit en gasloze woningen zijn ook hier als aandachtspunt genoteerd. Bijzondere aandacht in de woonvisie is er voor betaalbare woningen, zowel in de vorm van sociale huurwoningen als in de vorm van kleine woningen voor eengezinshuishoudens. Verder wordt onderzoek aangekondigd naar een structurele, fatsoenlijke oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden. Hier toe wordt de huidige vraag en het huidige aanbod in kaart gebracht en afgezet tegen potentiële ontwikkellocaties. Op bestaande illegale huisvesting wordt handhaving ingezet. Het is de verwachting dat er aanvullende ruimte gevonden zal moeten worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

## Samen Doen

In 'Samen Doen (2016-2020)' is als item opgenomen 'Prettige leefomgeving'. De inrichting van de leefomgeving kan een positief effect hebben op de gezondheid en de sociale cohesie bevorderen. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Meer en betere groenvoorzieningen zijn wenselijk vanuit het positief effect op de gezondheid.
- Sporten en bewegen hebben altijd de aandacht bij de (her)inrichting van de openbare ruimte.
- Er is voldoende ruimte voor spelen en ontmoeten.
- Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en voldoende schaduwwerking o.a. ter voorkoming van huidkanker.
- Het aanbod aan voorzieningen en mogelijkheden om te sporten en te bewegen wordt intensiever benut.
- De omgeving daagt ouderen, die zo lang mogelijk zelfstandig kunnen en willen wonen, uit om veilig naar buiten te gaan en actief te blijven.
- Het is belangrijk om de groeiende groep kwetsbare ouderen (chronisch ziek, COPD, dementie etc.) goede woonvormen te bieden in de nabijheid van voorzieningen.

## Recreatie

Steeds meer mensen ontdekken de schoonheid van de Kempen. Ze gaan er veelal met de fiets of te voet op uit. De bestedingen beperken zich dan vaak tot een bezoek aan een horecagelegenheid. Het risico bestaat dat er, door nieuwe economische kansen, een wildgroei aan horeca en dagrecreatie ontstaat. Een koppling met de verdere versterking van het fietsnetwerk zou voor de hand liggen.

## Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van Reusel-De Mierden zijn op een zorgvuldige en deskundige wijze geïnventariseerd en gewaardeerd in een digitale Erfgoedkaart. Deze Erfgoedkaart dient als onderlegger bij ruimtelijke ontwikkelingen en biedt mogelijkheden om meerwaarde te creëren.

## Verkeersveiligheid en verkeerscirculatie

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de Omgevingsvisie zijn de volgende keuzes uit het GVVP relevant:

- Permanente verkeerseducatie voor alle doelgroepen;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de openbare ruimte;
- Vervolmaken van het fietsnetwerk, zowel utilitair als recreatief, inclusief het aanbrengen van voorzieningen;
- Gebruik maken van wegencategorisering, waarbij de Wilhelminalaan door Reusel na overdracht van de provincie naar de gemeente wordt afgewaardeerd;
- Weren van vracht- en landbouwverkeer uit de kernen en aanwijzen van routes om de kernen heen voor zwaar (bestemmings)verkeer;
- Aandacht voor verkeersveiligheid van fietsers op routes voor zwaar verkeer;
- Reusel neerzetten als knooppunt van openbaar vervoer naar Eindhoven, Tilburg en Turnhout;
- Parkeren alleen in het centrum van Reusel reguleren (blauwe zone).

# 6 TOEKOMST VAN DE INTENSIEVE DIERHOUDERIJ

Voor de toekomst van de intensieve dierhouderij is een intensief participatiatraject gevuld dat is uitgevonden in een businesscase die op 23 januari 2018 door de gemeenteraad is geacordineerd (opgenomen in de bijlage). De bevindingen uit deze businesscase zijn van grote invloed op de Omgevingsvisie en worden hieronder gecomprimeerd weergegeven.

Een snelle en daadkrachtige transitie van het buitengebied is noodzakelijk en urgent. De landbouw, waarvan de intensieve dierhouderij deel uitmaakt, is en blijft een belangrijke gebruiker en beheerder van het buitengebied van de Kempen, maar is niet (meer) de enige speler in het buitengebied. Het Kempisch buitengebied wordt ook meer en meer gewaardeerd als onderdeel van Brainport. Dit heeft tot gevolg dat nu én zeker ook in de toekomst steeds vaker ook andere functies, zoals wonen, recreëren en kleinschalig werken, ruimte in het buitengebied zoeken. Het transformeren van 'passende' vrijkomende (agrarische) locaties in wonen, recreëren en kleinschalig werken versterkt de vitaliteit van het buitengebied en zorgt voor een positieve gebiedsimpuls. Transformatie voorkomt tevens dat er zich in de vrijkomende (agrarische) locaties ongewenste (illegale) ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

De huidige vorm van intensieve dierhouderij kent een steeds verdergaande concentratie van dieren en een verdergaande verstening op van oudsher agrarische locaties. Die vorm komt steeds meer in conflict met de duurzame benadering. In een duurzame benadering voeren zaken als gesloten kringlopen op lokaal of regionaal niveau, het sterk reduceren van gezondheidsrisico's van zowel mens als dier, het sterk verminderen van de belasting op natuur en milieu, waaronder bodem, en het robuust landschappelijk inpassen van boerenerven de boventoon. We willen het begrip 'positieve gezondheid' voor de toekomst als evenzo belangrijk thema gebruiken. Niet gericht op het voor komen van overschrijding van wettelijke milieunormen, maar gericht op een gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving die bijdraagt aan participatie in de maatschappij, kwaliteit van leven en bescherming van kwetsbare groepen.

Sleutelwoord voor een succesvolle transitie van het buitengebied is 'vertrouwen'. Vertrouwen tussen agrarische ondernemers, overige bewoners en de overheid. Dat vertrouwen wordt enerzijds bereikt door een constructieve en consistente opstelling en betrouwbaarheid in het nakomen van afspraken. Anderzijds door het uitzetten van een consistente strategie die toewerkt naar een gedragen panorama. Een toekomstbestendig buitengebied waarin de intensieve dierhouderij op een duurzame manier samengaat met wonen, werken, recreatie en natuur(beleving). Voor het behoud van vertrouwen is het voeren van een dialoog noodzakelijk.

Ontwikkelingen in (de bedrijfsvoering van) agrarische ondernemingen die de belasting op de leefomgeving en de risico's voor de volksgezondheid tot een gezondheidskundig en maatschappelijk aanvaardbaar niveau reduceren, worden in principe in het hele buitengebied omarmd en gestimuleerd door de overheden. Het gaat hierbij om initiatieven die leiden tot een bedrijfsvoering zonder afwenteling op de omgeving. We noemen deze 'duurzame ontwikkelingen plusplus'.

Transitie naar een volledig duurzame dierhouderij kost tijd. In de aanloop ernaartoe wordt aan de bestaande intensieve dierhouderijen en omwonenden perspectief geboden door duidelijkheid te bieden. Daartoe maken we onderscheid tussen locaties met ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfsvoering van een intensieve dierhouderij (duurzame locaties en voortzettingslocaties) en locaties die door transformatie beter geschikt gemaakt kunnen worden voor andere functies, zoals wonen, kleinschalig werken, recreatie en omgevingsvriendelijke agrarische activiteiten.

Duurzame locaties, dit zijn locaties die ook op termijn een vestigingsplaats kunnen bieden aan een intensieve dierhouderij met een stevig ruimtebeslag en substantiële dieraantallen, wijzen we aan op grond van de volgende criteria:

1. Niet in een beekdal;
2. Op een afstand van meer dan 250 meter van kernen of buurtschappen;
3. Voldoet aan de gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxinen en geur;
4. Transportbewegingen van en naar het hoofdwegennet voeren niet door een kern of een buurtschap;
5. Op een afstand van meer dan 250 meter van een woonbestemming;
6. Buiten eerder aangewezen extensivering gebieden.

Elk agrarisch bouwblok wordt, na toepassing van de bovenstaande criteria, van één van de volgende drie aanduidingen voorzien, te weten:

1. Geschikt als duurzame locatie voor intensieve dierhouderij (voldoet aan alle criteria);
2. Geschikt als voortzettingslocatie van de vergunde activiteiten op het gebied van intensieve dierhouderij (onder meer in geval van zijwaartse uitbreiding), maar zonder extra mogelijkheden (voldoet aan minimaal vijf van de zes criteria);
3. Sterke voorkeur als transformatielocatie naar wonen, werken en recreëren, al dan niet gecombineerd met omgevingsvriendelijke agrarische activiteiten (voldoet aan minder dan vijf van de zes criteria).



**Intensieve dierhouderij Reusel zuid**

Op duurzame locaties en op voortzettingslocaties nemen we de bestaande planologische mogelijkheid om de intensieve dierhouderij voort te zetten en te ontwikkelen, als vertrekpunt. In geval van verdergaande ontwikkeling moet nadrukkelijk sprake zijn van meerwaarde voor de omgeving.

Op transformatielocaties is het verplaatsen of beëindigen van het intensieve deel van het bestaande agrarische bedrijf nadrukkelijk onderwerp van gesprek. Voortzetting van bestaande activiteiten blijft gegarandeerd totdat een nieuwe situatie is ontstaan. Duidelijk is dan wel dat op de desbetreffende locatie met de nu bekende vorm van intensieve dierhouderij, geen lange-termijnperspectief bestaat. Transformatie naar wonen, recreëren, kleinschalig werken of anderszins biedt dan niet alleen een alternatief voor de agrarisch ondernemer, maar draagt ook bij aan een verbetering van de leefomgeving, de ruimtelijke kwaliteit en de samenleving in met name buurtschappen. Transformatie kan daarbij per erf plaatsvinden, maar vanwege de invloed op agrarische bedrijven in de directe omgeving, beter in een gebiedsontwikkeling.

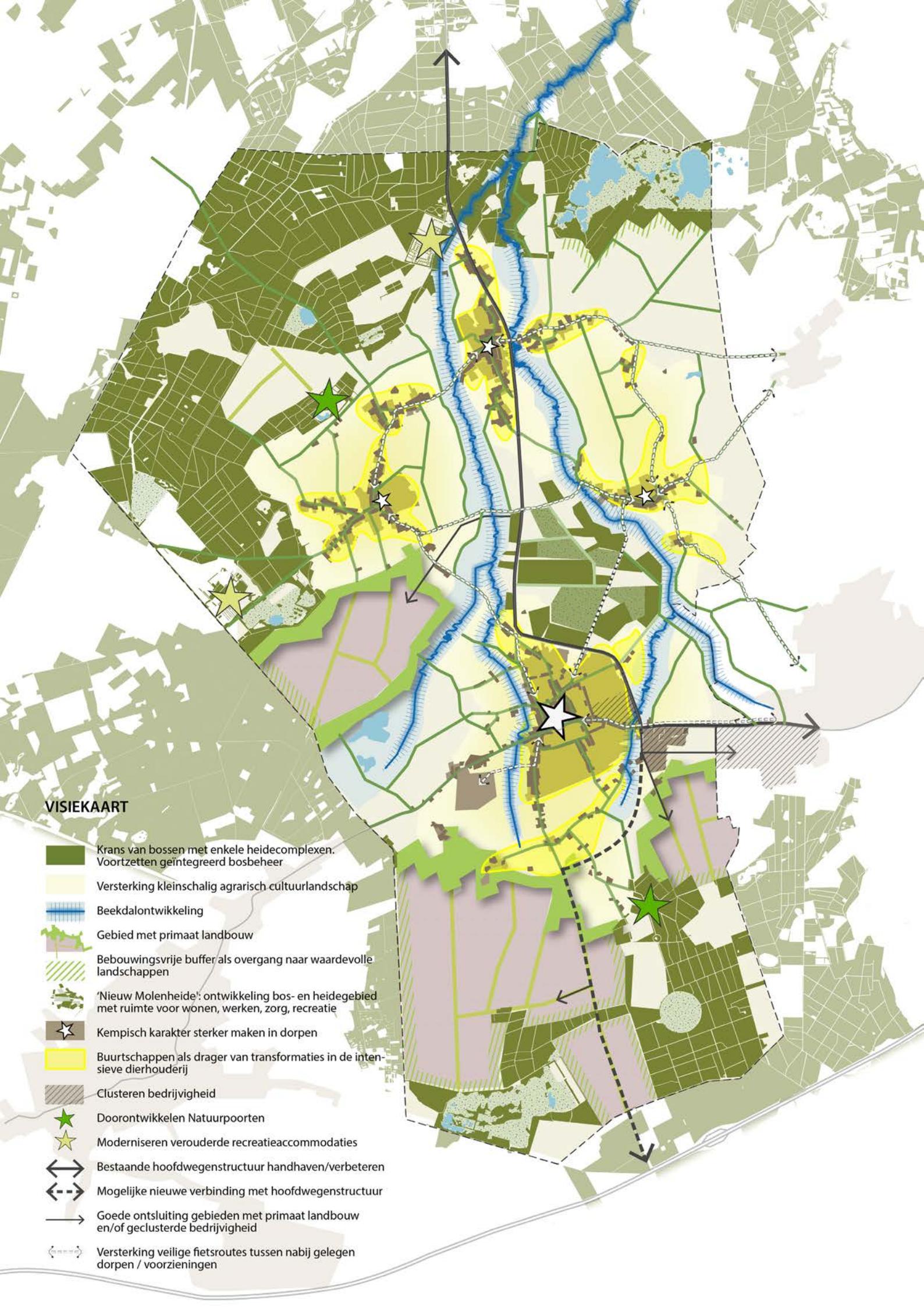
De termijn waarop transformatie plaats kan vinden is sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie van de agrarische ondernemer en de financiële uitvoerbaarheid.

Bij de verdere inrichting van duurzame locaties en voortzettingslocaties en bij transformatie spelen vanuit het concept van positieve gezondheid de volgende elementen een belangrijke rol:

- Constructieve dialoog met een onpartijdige gespreksleider;
- Een robuuste landschappelijke inpassing met aandacht voor ecologie en cultuurhistorie;
- Aandacht voor voldoende bewegen;
- Versterking van sociale structuren.



**Landbouwgebied Reusel zuid**



## VISIEKAART

- [Green square] Krans van bossen met enkele heidecomplexen.  
Voortzetten geïntegreerd bosbeheer
- [Light yellow square] Versterking kleinschalig agrarisch cultuurlandschap
- [Blue wavy line] Bekdalontwikkeling
- [Purple square] Gebied met primaat landbouw
- [Hatched square] Bebouwingsvrije buffer als overgang naar waardevolle landschappen
- [Yellow square] 'Nieuw Molenheide': ontwikkeling bos- en heidegebied met ruimte voor wonen, werken, zorg, recreatie
- [Grey star] Kempisch karakter sterker maken in dorpen
- [Yellow square] Buurtschappen als drager van transformaties in de intensive dierhouderij
- [Hatched square] Clusteren bedrijvigheid
- [Green star] Doorontwikkelen Natuurpoorten
- [Yellow star] Moderniseren verouderde recreatieaccommodaties
- [Left arrow] Bestaande hoofdwegenstructuur handhaven/verbeteren
- [Dashed arrow] Mogelijke nieuwe verbinding met hoofdwegenstructuur
- [Solid arrow] Goede ontsluiting gebieden met primaat landbouw en/of geclusterde bedrijvigheid
- [Dashed arrow] Versterking veilige fietsroutes tussen nabij gelegen dorpen / voorzieningen

# 7

# VISIE: VERANDERINGEN OP HET GRONDGEBIED

## Buitengebied

De vier te onderscheiden landschapstypen, te weten de oude agrarische cultuurlandschappen, de beekdalen, de jonge heideontginningen en de uitgestrekte bossen met enkele heidecomplexen, en de aanwezige 'kamerstructuur' worden versterkt. 'Ondernemen vóór het landschap' wordt het nieuwe adagium.

De grotere bos- en heidegebieden liggen als een krans om het agrarische landschap heen en vormen de grootste landschapskamer. Deze bosgordel is en blijft van grote waarde. De ingezette koers naar een duurzaam evenwicht tussen productiebos en gemengd bos, aantrekkelijk voor natuur en recreatie, wordt doorgezet.

Tegen deze bosrand aan worden de jonge heideontginningen, die het minst kwetsbaar zijn, ingezet als nieuwe kamers in het landschap, waar de landbouw dominant is en binnen de grenzen van de milieu- en gezondheidsrisico's passende ontwikkelmogelijkheden krijgt. Daartoe moeten er overgangen gecreëerd worden naar de aangrenzende natuur- en bosgebieden. De randen van deze nieuwe 'kamers' worden aan de kant van de oude agrarische cultuurlandschappen zichtbaar en stevig vormgegeven met beplanting, zodat er een duidelijke overgang ontstaat.

Uit de Businesscase blijkt dat er sprake is van een sterke ruimtelijke concentratie van duurzame locaties en voortzettingslocaties. In deze gebieden krijgt de landbouw het primaat. Hierin zijn ook meer industriële vormen van dierhouderij mogelijk. In deze gebieden is nieuwvestiging door verplaatsing vanuit andere gebieden en grotere agrarische bouwvlakken dan nu toegestaan, denkbaar. Koppelingen met grootschalige energievoorzieningen (wind, zon, biomassa) zijn hier denkbaar. Tegelijkertijd worden nieuwe gevoelige functies, zoals wonen, hier niet meer toegestaan.

De gebieden met primaat landbouw verdienen in ieder geval een ontsluiting die geschikt is voor zwaar verkeer. Voor het gebied ten zuiden van Hooge Mierde is een directe verbinding mogelijk naar de rotonde op de N269. Voor het gebied ten zuidoosten van Reusel is een koppeling met de ontsluiting van de bedrijfenterreinen Kleine Hoeven logisch. Het gebied ten zuiden van Reusel verdient een aansluiting op de rotonde op de N284. Een doortrekking van de rondweg in zuidelijke richting biedt dan ook de gelegenheid voor een rechtstreekse verbinding met de E34. Deze route is op een hoger schaalniveau van betekenis in de structuur van de Brainportregio en in de verbinding tussen de Brabantse stedenrij (Tilburg) en Vlaanderen/Brussel.

Het kleinschalige karakter van het oude agrarische 'coulisselandschap' met kampen structuren, open akkers omgrensd door (historische) bomenlanen en houtwanden wordt ontlast door de doorontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid zonder relatie met de ondergrond af te remmen en zo mogelijk uit te plaatsen naar de gebieden met het primaat landbouw. In de oude agrarische cultuurlandschappen ligt het accent op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebauwing (VAB) in deze zone wordt omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie.

De beekdalen krijgen de ruimte om hun natuurlijk karakter terug te vinden en worden weer herkenbaar in het landschap. Voor het Reuseldal is uitvoering gestart, mede gericht op natuurontwikkeling, waterberging en een goede aansluiting op de natte natuurparels en het landgoed de Utrecht. Er wordt ingezet op extensieve landbouw en de perceelranden worden waar mogelijk weer aangezet met elzensingels. Recreatieve routes voor fietsers en wandelaars markeren de randen van het beekdal en sluiten aan op het recreatieve routenetwerk. Deze leiden tot in de dorpen, zodat ook de dorpen weer meer aansluiten bij het landschap.

De twee Natuurpoorten vormen de recreatieve toegangspoorten tot natuurgebieden. In de natuurgebieden is alleen extensief medegebruik mogelijk, de Natuurpoorten zijn daar het bronpunt van. We beseffen dat de recreatieve druk direct rond de Natuurpoorten groter is en bieden ruimte om binnen de grenzen van de natuurdoelen de Natuurpoorten door te ontwikkelen. Verblijfsrecreatie is daarbij alleen mogelijk in exclusieve concepten met maximaal 10-15 eenheden. Recreatieve ontwikkeling (dag- en verblijfsrecreatie) elders is mogelijk door erven te herontwikkelen (VAB) of door bestaande grote verblijfsrecreatieterreinen te moderniseren.

Streefbeeld voor de vier dorpen is een herkenbaar Kempisch dorp met zichtbare lintstructuur, een gewaardeerd dorpscentrum en een sterke verwevenheid met het omringende landschap. Tussen de vier dorpen komt meer uitwisseling als er kwaliteitsverschillen tussen de voorzieningen gaan ontstaan. Dit wordt niet kramachtig tegengegaan, maar de bestaande verbindingen tussen de dorpen worden zowel voor de auto als de fiets veilig en comfortabel vormgegeven. Daarmee wordt de voorzieningenstructuur minder kwetsbaar en ontstaan er meer mogelijkheden om de kwaliteit van de voorzieningen op peil te houden.

Het gebied tussen de dorpen Reusel, Hooge Mierde en Hulsel (met de werktitel Nieuw-Molenheide) wordt daarbij ingezet als een nieuw bos- en heidegebied met mogelijkheden voor bijzondere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, zorg, sport en recreatie. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen worden gerealiseerd.



Visiekaart Reusel

**LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR**

- ←→ Aansluiting op het beekdal
- [green] Bos(restant) en/of houtwal
- \*\*\*\*\* In stand houden historische bomenlaan
- (white circle) Open oud akkercomplex

**VOORZIENINGEN**

- Horeca
- Grootchalige detailhandel
- Speciaal zaken
- Fashion

**INFRASTRUCTUUR**

- ↔→ Doorzetten rondweg
- \*\*\*\*\* Herinrichting en afwaardering Wilhelminalaan
- ↔→ Versterking veilige fietsroutes tussen de nabijgelegen dorpen/voorzieningen

**STEDELIJKE STRUCTUUR**

- [grey] Lintbebouwing
- [light grey] Overige bebouwing dorpskern
- [yellow-green] Sportaccommodatie
- [light blue dashed] Landschappelijk inpassen erven
- [dark blue dashed] Transformatie vrijkomende erven / inbreidingslocaties
- [purple] Clustering bedrijvigheid
- [light purple] Uitbreidingsruimte bedrijvigheid op termijn
- [brown] Herinrichting openbare ruimte
- [black outline] Behoud beeldbepalende gebouwen, zo nodig met nieuwe functie
- [green] Versterking beeldbepalende groenstructuur
- ↔→ Versterking relatie dorp-landschap (orientatie op, doorzicht en aansluiting op padennetwerk)
- (wavy line) Dorpscentrum

## Reusel

Voor de kern Reusel is recent het Centrumplan vastgesteld. Het nieuwe hart voor Reusel is gebaseerd op een thematische keuze van boodschappenplein aan de Markt en evenementenplein aan het Kerkplein. Door de afwaardering van de Wilhelminalaan is het mogelijk om de 'nieuwe Markt' over de Wilhelminalaan te leggen waardoor de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt verbonden met de noordzijde. Met voldoende aantrekkingskracht aan de zuidzijde ontstaat een dynamisch plein met winkels en branches die zich kunnen versterken en verder tot ontwikkeling kunnen komen. Het Kerkplein wordt een verblijfsgebied met passende maatschappelijke-, culturele- en commerciële functies. De nieuwe groene inrichting moet bijdragen aan een plezierige omgeving waar het mogelijk is om met regelmaat evenementen of activiteiten te organiseren. De perifere detailhandel aan de Schoolstraat en de food- en fashion square aan de Brinck en de Kerkstraat worden door middel van goede en veilige overstekplaatsen en de herinrichting van het openbaar gebied met elkaar verbonden. De bestaande clustering van grootschalige horecavoorzieningen voor de jeugd aan de Wilhelminalaan kan gehandhaafd blijven.

Op grotere afstand van het centrumgebied zijn geclusterd nog enkele locaties voor voorzieningen met een wijkfunctie (school, sport, zorg, gezondheid) gebundeld in brede-schoolconcepten of zorgconcepten. De clusteringsopgave voor de voorzieningen heeft al grotendeels plaatsgevonden. Het sportpark functioneert goed maar ontbeert een verkeersveilige langzaam verkeersroute met de dorpskern.

Op diverse plaatsen ontstaan in de kern Reusel mogelijkheden voor transformatie en inbreidung. Het gaat daarbij onder meer om vrijkomende bedrijfskavels langs de linten, aan de randen van het bedrijventerrein De Lange Voren alsmede om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die voorzien kunnen worden van een nieuwe functie. De woningbouwopgave voor de kern Reusel kan opgevangen worden op deze inbreidingslocaties en in de nog in ontwikkeling zijnde woonwijk Molen Akkers.

Aan de west- en zuidzijde van Reusel komt bij hevige regenval wateroverlast voor. Het beekdal van de Reusel is uitermate geschikt om het overtollige hemelwater af te voeren. Daartoe zal wel in het beekdal voldoende ruimte moeten zijn voor waterberging; aan de westzijde van de kern ligt in het beekdal nog een blokkade. Verder zal ook de toevoer naar het beekdal vanuit het bebouwd gebied beter ingericht moeten worden, waarbij ook in het bebouwd gebied ruimte moet zijn voor tijdelijke waterberging.



Wilhelminalaan met gemeentehuis



Zuidzijde Wilhelminalaan



Wilhelminalaan met Markt



'De Brinck'

## Hooge Mierde

De kern Hooge Mierde is met de oplevering van het gemeenschaps huis, de aanwezigheid van de basisschool centraal in het dorp en het groot onderhoud aan de voetbalvelden qua voorzieningen op orde. De nog in ontwikkeling zijnde woonwijk De Leeuwerik biedt voldoende ruimte om de groei van het aantal huishoudens als gevolg van de natuurlijke bevolkingsaanwas op te vangen.

De opgave voor Hooge Mierde ligt vooral in het verder versterken van de ruimtelijke structuur van linten, kavelrichting en bebouwing haaks op de weg en het niet laten dichtslibben van open zichten vanaf de linten naar het achterliggende landschap. Het sterke netwerk van recreatieve routes rond de kern kan tegelijkertijd beter benut worden. Op die manier voegt Hooge Mierde zich naadloos in het landschap en biedt het een aantrekkelijk pauzemoment aan de recreanten.

Die aantrekkelijkheid kan verder worden vergroot door een herinrichting van het Myrthaplein tot echt dorpsplein en ontmoetingsruimte. Door een herstel van de ruimtelijke verbinding tussen Kerkstraat, Torendreef en kerk ontstaat weer een natuurlijk geheel. De ingreep om van het Myrthaplein vooral een parkeerplaats te maken is achterhaald en wordt weer deels ongedaan gemaakt. Bij het herstel kan ook de omgeving van de aangrenzende voormalige kampeerboerderij 't Zonneke en de pastorie tuin betrokken worden.

In Hooge Mierde ligt een opgave op het bedrijventerrein Kailakkers. Los van de verbetering van de ruimtelijke uitstraling is het hier gewenst dat bedrijven met veel vrachtverkeer en/of een hogere milieucategorie verplaatsen naar beter ontsloten bedrijventerreinen (onder meer Kleine Hoeven, Kempisch Bedrijvenpark). Kailakkers kan dan 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. Ten slotte is de locatie van het tankstation midden in het dorp ongelukkig.



Torendreef en kerk



Visiekaart Hooge Mierde

## Lage Mierde

In de kern Lage Mierde is met de komst van de brede school en het gemeenschapshuis, vlak bij het sportpark, een moderne invulling gegeven van een voorzieningencentratie. Deze voorzieningencentratie is gericht op de eigen inwoners en wordt intensief gebruikt.

Het Dorpsplein is van oudsher het hart van het dorp. De inrichting van het Dorpsplein als parkeerplaats, de leegstand en verpaupering van enkele historische panden (zoals de voormalige sigarenfabriek) en de matige architectonische kwaliteit van het voormalige gemeentehuis zorgen niet voor een aantrekkelijke ambiance. Ook de aangrenzende zorglocatie Lindenhof is niet meer als zodanig in gebruik en staat leeg. In samenspraak met de rond het Dorpsplein gevestigde horeca, commerciële en culturele voorzieningen moet in de omgeving van het Dorpsplein nieuw leven geblazen worden. Punt van aandacht daarbij is de verkeersstructuur, waardoor nu grootschalig transport dwars door het dorp gaat. Er ligt niettemin een kans centraal in het dorp nieuw programma toe te voegen, naast de doorontwikkeling van woonwijk De Hasselt II aan de zuidwestzijde van het dorp. Samen meer dan voldoende ruimte voor het woningbouwprogramma dat voortvloeit uit de demografische ontwikkeling.

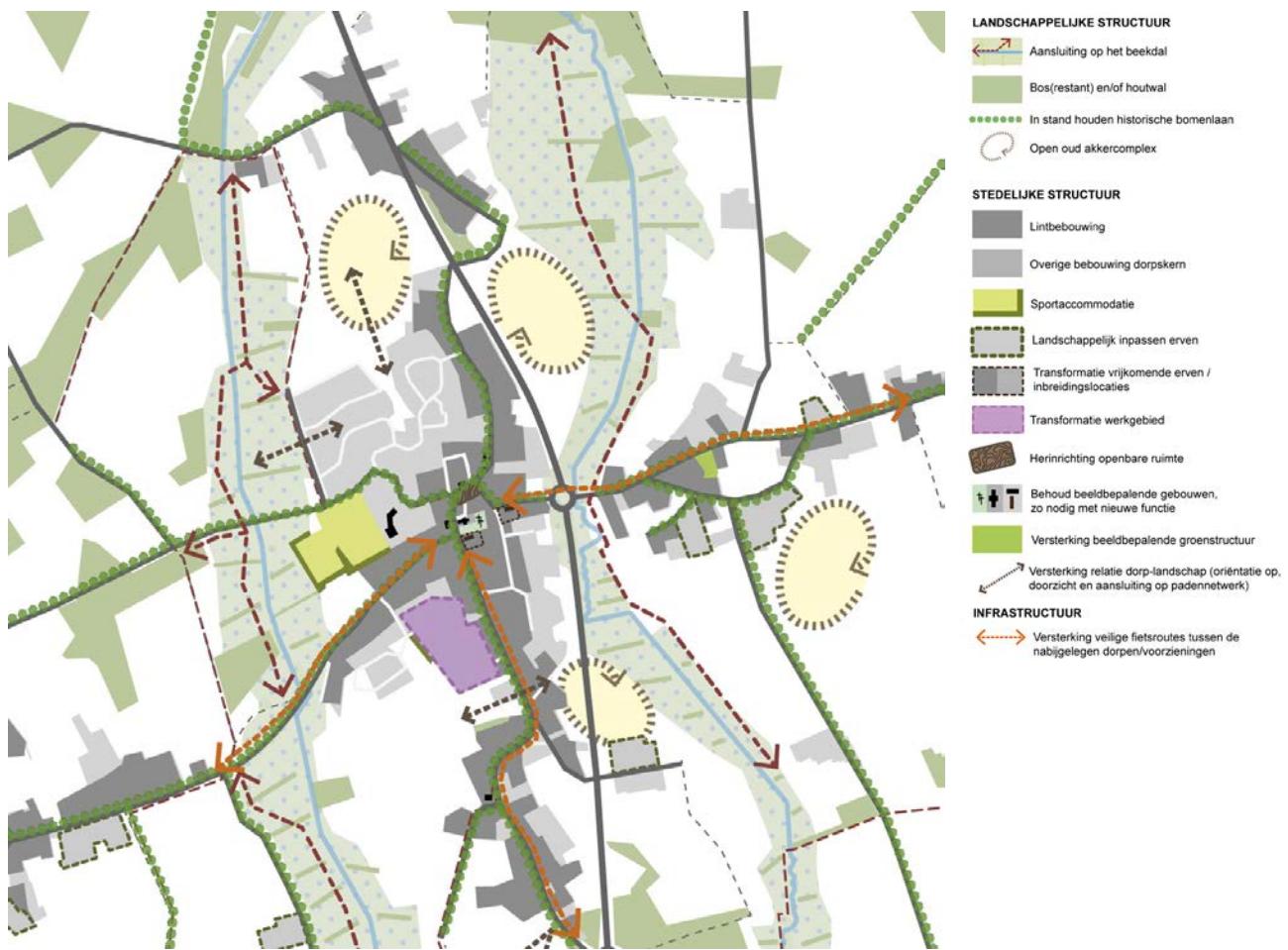
De einden zijn de meest gewaardeerde plekken in Lage Mierde. Hier is het zaak de ruimtelijke structuur te versterken en de open zichten vanaf de linten naar het achterliggende landschap niet te laten dichtslippen. Het sterke netwerk van recreatieve routes rond de kern kan tegelijkertijd beter benut worden, gekoppeld aan de versterking van de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop.

Op die manier keert ook Lage Mierde zich weer naar het landschap.

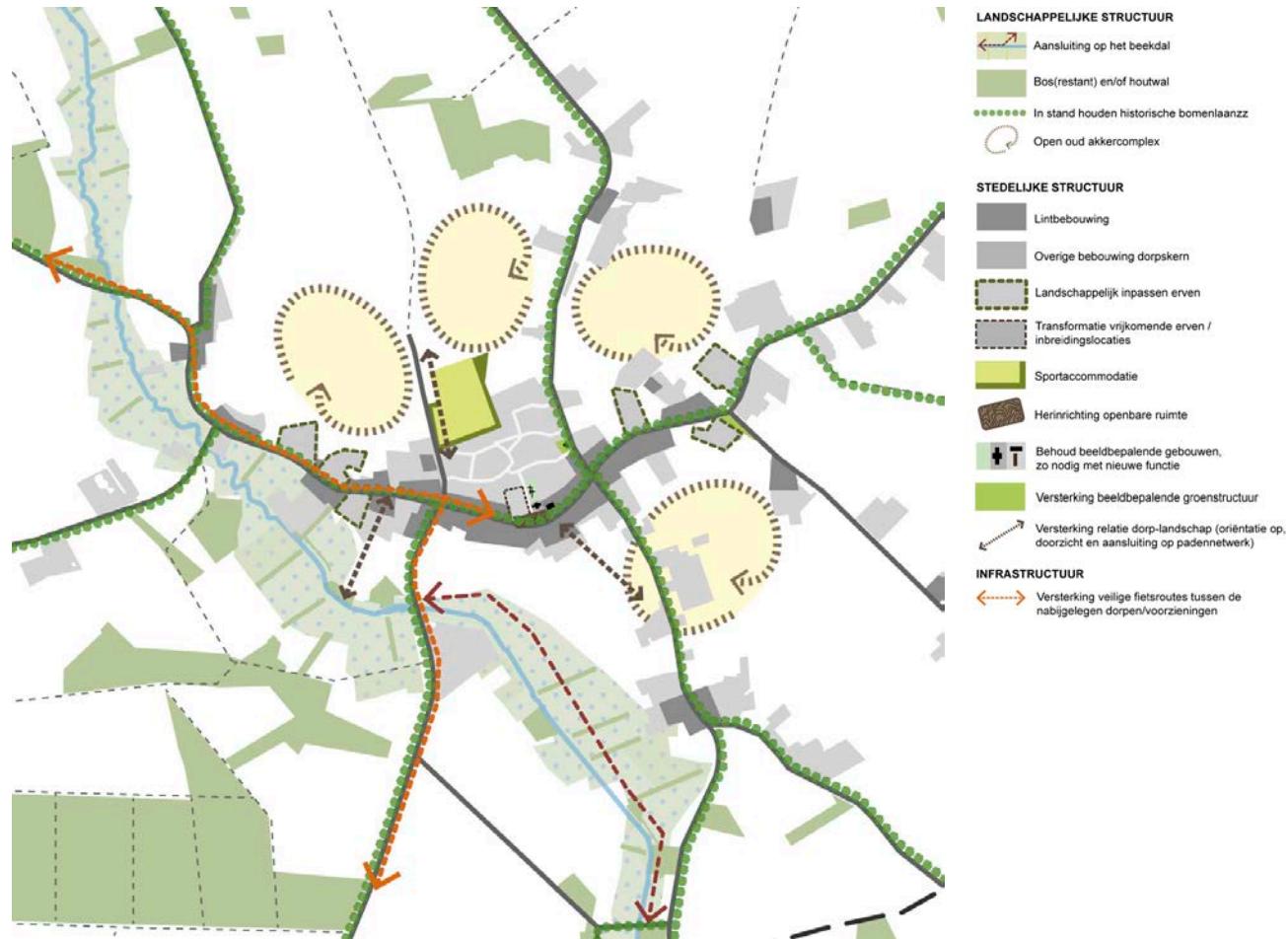
Ook in Lage Mierde ligt de opgave op het bedrijventerrein, in dit geval Koningshoek. Dit bedrijventerrein ligt ingesloten in de woonbebauwing. Er staat een aantal grote bedrijfspanden leeg. Zeker bedrijven met veel vrachtverkeer en/of een hogere milieucategorie worden gestimuleerd te verplaatsten naar beter ontsloten bedrijventerreinen elders in de regio (onder meer Kleine Hoeven, Kempisch Bedrijvenpark). Herontwikkeling naar woningbouw en/of lichtere bedrijvigheid ligt hier voor de hand.



Einde als gewaardeerde plek



Visiekaart Lage Mierde



Visiekaart Hulsel

## Hulsel

De kern Hulsel, de kleinste kern, heeft de beschikking over een basisschool en sportvelden. In tegenstelling tot de andere kerken is het gemeenschapshuis hier een volledig particulier initiatief. Gemeenschapshuis, school en voormalig kerkgebouw bevinden zich wel centraal in Hulsel, maar de inrichting van de buitenruimte laat te wensen over. Herinrichting tot de belangrijkste ontmoetingsruimte is van belang. De herinrichting mag zich daarbij onderscheiden van de open ruimte in de aangrenzende buurtschappen Heggeneind en Vooreind, om de historie van de kern, bestaande uit drie delen, duidelijk te maken.

Hulsel is nog voor verreweg het grootste deel een lintdorp. De weg door het lint is ook de enige ontsluitingsweg en is niet bekend op het gebruik als sluiproute en als route voor groot-schalig landbouwverkeer. De in ontwikkeling zijnde woonwijk Kerkekkers biedt in combinatie met de herinvulling van erven voldoende ruimte voor het woningbouwprogramma. Ook hier geldt dat het behoud van open zichten vanaf de linten naar het achterliggende landschap noodzakelijk is voor de kwaliteit van het lint. Ook hier geldt dat het recreatieve netwerk in en rond de kern beter benut kan worden.



Lintstructuur



Ommetje langs de Raamsloop

## Buurtschappen

De typisch Kempische buurtschappen die een belangrijke rol speelden in de ontstaansgeschiedenis, zijn nog zeer herkenbaar in de ruimtelijke structuur van Reusel-De Mierden. Planologisch hebben ze nu weinig mogelijkheden, omdat ze niet tot het bestaand stedelijk gebied behoren.

De buurtschappen bieden ontwikkelingskansen, mits de ontwikkeling samen gaat met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls. Vrijkomende agrarische bebouwing kan juist in deze buurtschappen worden getransformeerd met een passende schaal die naadloos aansluit op het buurtschap. Dat betekent een erfgewijze of gebiedsgewijze herontwikkeling met ruimte voor kleinschalige functies van wonen, werken, zorg, recreatie en cultuur. De herontwikkelingen bieden tevens aanknopingspunten voor samenhangende landschappelijke ingrepen in bomenlanen, houtwallen et cetera.

Deze ontwikkelingskansen willen we in ieder geval bieden in de buurtschappen Kuilenrode, Mispeleind, Vloeieind en Wellenseind. Ter inspiratie zijn de buurtschappen Kuilenrode en Mispeleind ook in beeld weergegeven.



Vrijkomende agrarische bebouwing Mispeleind



Open ruimte Kuilenrode



Visiekaart Mispeleind



Visiekaart Kuilenrode

### LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

- versterken beekdal en beekloop
- bossen
- versterken historische bomenlaan
- open houden oude akkercomplexen

### STEDELIJKE STRUCTUUR

- lintbebouwing
- overige bebouwing
- landschappelijk inpassen erven en dorpsranden
- versterken beeldbepalende groenstructuur buurtschap / dorp
- versterken relatie dorp-landschap (oriëntatie op, doorzicht en aansluiting op padenennetwerk)

### INFRASTRUCTUUR

- Versterking veilige fietsroutes tussen de nabijgelegen dorpen/voorzieningen.
- vergroten padenennetwerk buitengebied en landschap



Centrum Reusel

# 8 VISIE: VERANDERINGEN VOOR DE KEMPENAAR

We gaan gezamenlijk, grenzeloos en groen op weg naar een situatie waarin we 'ondernemen vóór het landschap'. Het landschap wordt weer medebepalend voor ons handelen, met name in de oude agrarische cultuurlandschappen en in de beekdalen. Daar hoort ook bij dat initiatieven die maatschappelijke meerwaarde opleveren voor landschap en samenleving welwillend worden behandeld. Meedenken vanuit het initiatief en zoeken naar die maatschappelijke meerwaarde in plaats van het strikt toepassen van regels. Dat past in de transitie naar een netwerksamenleving die al gaande is. In een netwerksamenleving kan de gemeente alleen succesvol zijn in nauwe samenwerking met andere partijen. De ideeën, vragen en behoeften die leven bij de burgers, bedrijven en instellingen zijn meer dan ooit tevoren het uitgangspunt.

De hamvraag bij elk initiatief is of er op een economisch gezonde manier ook maatschappelijke meerwaarde wordt bereikt. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt niet normatief vastgelegd. In een "goede ruimtelijke onderbouwing" wordt het initiatief maatschappelijk verantwoord. Deze door de initiatiefnemer op te stellen ruimtelijke onderbouwing wordt actief aan de mede-overheden en aan elke belanghebbende beschikbaar gesteld om te bewerkstelligen dat er een breed gedragen initiatief ontstaat. Aan mede-overheden (provincie, waterschap) wordt gevraagd het initiatief op de meerwaarde te beoordelen en niet sec naar de eigen beleidsregels te kijken. Daarbij kan het gedachtegoed uit de provinciale film "Geef Brabant de ruimte" als leidraad gebruikt worden!

De rol van de overheid verandert daarmee van een overheid die zelf plannen maakt naar een participant in een initiatief van burgers. Daarmee verandert ook de rol van initiatiefnemers en belanghebbenden. Vermeende verworven rechten (zoals het recht op vrij uitzicht of op een eigen parkeerplaats in de openbare ruimte) of vermeende "eeuwigdurende" rechten op een bestemming of vergunning bemoeilijken initiatieven al op voorhand. Immers dat leidt tot achteruitkijken en vergelijken met de vermeende rechten in plaats van vooruitkijken naar een toekomstbestendige ontwikkeling.

Maatschappelijke meerwaarde kan op meer manieren bewerkstelligd worden. Ruimtelijk in de vorm van een stevige impuls in het landschap. Sociaal in de vorm van een stevige impuls in het verenigingsleven dat de Kempenaar zo bindt of in ontmoetingsplekken voor jong en oud. Duurzaam door bij te dragen aan de ambitie om in 2025 een energieneutrale gemeente te zijn.

Risico's voor gezondheid en milieu spelen een belangrijke rol in de beoordeling van de waarde van een initiatief. Dit gebeurt altijd binnen de grenzen van de wet. De Omgevingswet biedt de gemeente meer ruimte om gebiedsgewijs eigen normen vast te stellen; het verdient de voorkeur normen te hanteren die uitgaan van de feitelijke belasting op de omgeving. Dat is nu niet het geval; de metingen en berekeningen die gebruikt worden om de risico's voor gezondheid en milieu te toetsen, zijn zo ingewikkeld, dat de geloofwaardigheid in het geding is. Een eenvoudiger meting die voor iedereen begrijpelijk is, maakt het

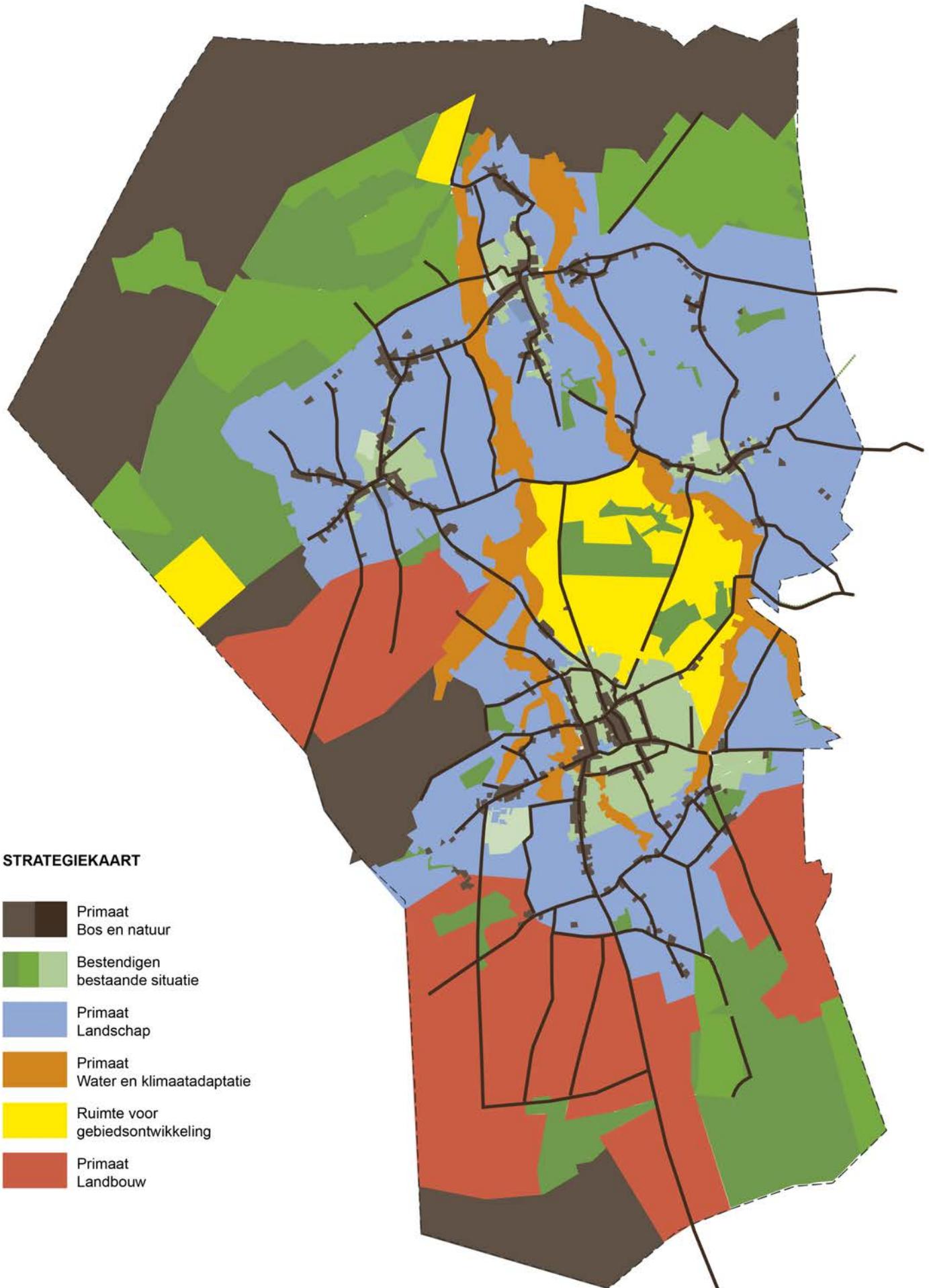
mogelijk dat bedrijven en bewoners in goede harmonie naast elkaar kunnen leven.

De Omgevingswet maakt het ook mogelijk de ambities op bijvoorbeeld het gebied van klimaat, energie en veiligheid duidelijker in te kaderen en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving inzichtelijk te maken. De gemeente werkt op dit moment in Kempenverband uit waar grootschalige opwekking van wind- en zonne-energie vanuit landschappelijk en sociaal oogpunt mogelijk is en wat er nodig is om de energieambitie te behalen. Dit zal een ruimtebeslag hebben. Uitbreiding van het aantal windmolens is op de eerste plaats denkbaar in de gebieden met het primaat landbouw. Voor grootschalige zonneparken geldt dat het gebied met de strategie "primaat Bos en natuur" hiervoor uitgesloten is. Zonnepanelen kunnen in veel gevallen op bestaande gebouwen geplaatst worden, waarbij wel op voorhand aandacht besteed moet worden aan de gevolgen voor de cultuurhistorisch en landschappelijke waarden en voor de vogelstand (weerraatsing).

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Het is van groot belang dat we ons aanpassen aan deze veranderingen. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensificeert. De gemeente onderschrijft dit Deltaplan, waarbij vooral de beschikbaarheid van voldoende water (omgaan met perioden van droogte) en het beperken van wateroverlast in Reusel-De Mierden aandacht vragen. Vermindering van het aandeel ondoorlatende verharding, afkoppeling van regenafvoer van daken en uitbreiding van de opvangcapaciteit door infiltratie en verruiming van de beekdalen zijn daarbij speerpunten.

Veiligheid is ook een thema dat moet worden meegenomen bij de inrichting van de fysieke leefomgeving. De veiligheidsregio's in Noord-Brabant hebben daartoe kernwaarden geformuleerd. Kortheidshalve verwijzen wij naar de informatiebrochure 'Kansen voor een veilige fysieke leefomgeving'.

Open communicatie is in alle gevallen een vereiste. Niet alleen tussen initiatiefnemer en gemeente, maar ook tussen initiatiefnemer en belanghebbenden en/of tussen gemeente en belanghebbenden. Transparant aangeven waarom je voor of tegen een initiatief bent, komt de kwaliteit van de besluitvorming ten goede.



# 9 STRATEGIE

In onzekere tijden met veel maatschappelijke en technologische veranderingen is het weinig zinvol een gewenst eindbeeld over pakweg 15 jaar vast te leggen. We kiezen ervoor om niet het eindbeeld maar de strategie om er te komen, vast te leggen. Aan elk(e) (type) gebied waar we in deze omgevingsvisie aandacht aan hebben besteed, is een strategie gekoppeld. Dat leidt tot een gebiedsdekkend beeld.

We onderscheiden zes gebiedsstrategieën, die onderstaand worden gedefinieerd. Per **strategie** wordt aangegeven op welk type gebied de strategie van toepassing is.

## Primaat Bos en natuur

**strategie:** voorkomen dat ontwikkelingen hoge bestaande waarden (cultuurhistorie, natuur, maatschappelijke waarde) aantasten en bijdragen aan de verbetering van de bestaande waarden, hetzij in kwaliteit hetzij in omvang en bij voorkeur beiden.

**geldt voor:** de waardevolle natuurgebieden, de cultuurhistorisch waardevolle elementen en de beeldbepalende linten en buurtschappen.

## Bestendigen van de bestaande situatie

**strategie:** behouden van de bestaande kracht en doorzetten van de huidige beleidslijnen; ondergeschikte ontwikkelingen zijn mogelijk, maar aangetoond moet worden dat een eventuele negatieve invloed van de ontwikkeling op het functioneren van het gebied binnen de ontwikkeling wordt gecompenseerd.

**geldt voor:** de boscomplexen (met een bestendiging van het beleid naar een meer geïntegreerd bosbeheer en vermindering van de monofunctionaliteit), het bedrijventerrein Kleine Hoeven, de agrarische cultuurlandschappen die nog redelijk ongeschonden zijn (met een beleid gericht op versterking van de landschapselementen), de sportcomplexen en het grootste deel van de dorpskernen (de woongebieden en de wijkvoorzieningen in Reusel).

## Primaat landschap

**strategie:** versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting.

**geldt voor:** de agrarische cultuurlandschappen die nu te veel te lijden hebben onder de schaalvergroting en de intensivering van de landbouw, de bedrijventerreinen bij Hooge en Lage Mierde, de openbare ruimte in de centra van Reusel, Hooge en Lage Mierde en Hulsel.

## Primaat water en klimaatadaptatie

**strategie:** vergroten van de wisselwerking tussen de functies waterberging, waterkwaliteit en natuur (ecologische verbinding) in combinatie met een betere beleving vanuit recreatief oogpunt.

**geldt voor:** de beekdalen

## Ruimte voor gebiedsontwikkeling

**strategie:** ruimte bieden voor niet belastende "rode" functies onder de harde voorwaarde dat tegelijkertijd bos en/of natuur wordt aangelegd, landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en permanent in stand gehouden en (recreatieve) langzaamverkeersroutes worden aangelegd, verbeterd en langjarig onderhouden.

**geldt voor:** het middengebied tussen Reusel, Hulsel en Hooge Mierde alsmede voor de verouderde grote verblijfsrecreatiereinen. De strategie is tevens van toepassing op de transformatie van inbreidingslocaties en verouderde bedrijfslocaties in de kerken, de herinvulling van leegstaande beeldbepalende complexen in de kerken en in onbruik geraakte erven in de linten.

## Primaat landbouw

**strategie:** aanwijzen voor en stimuleren van innovaties in grootschalige intensieve dierhouderij en grootschalige energieopwekking in combinatie met het tegengaan van gevoelige functies onder voorwaarde van een deugdelijke ontsluiting voor zwaar vrachtverkeer.

**geldt voor:** het gebied ten zuiden van Reusel en het gebied ten zuiden van Hooge Mierde.



Nieuwe woningbouw in Lage Mierde

# 10 KEUZES SAMENGEVAT

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste keuzes die in de voor-gaande beschrijvende tekst (gedeeltelijk impliciet) zijn opgeno-men, samengevat en expliciet neergezet:

## De gemeente Reusel-De Mierden:

1. Neemt de vier landschapstypen (de oude agrarische cultuur-landschappen, de beekdalen, de jonge heideontginningen en de uitgestrekte bossen met enkele heidecomplexen) als bas-is voor de ordening van bebouwing en maakt de verschil-len tussen de vier landschapstypen beter zichtbaar.
2. Wijst geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en wer-ken aan, maar maakt gebruik van al in gang gezette uitbrei-dingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en lin-ten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.
3. Maakt in dorpen en buurtschappen het Kempisch karakter sterker met aandacht voor (in stand houden van) laan-beplanting en karakteristieke wegprofielen, respect voor cultuurhistorische waarden, erfgewijze ontwikkeling met een passende vorm, schaal en maat van bebouwing en inbedding in het onderliggende landschap.
4. Richt de openbare ruimte zo in dat ontmoeting en (sportieve) beweging gestimuleerd worden; het stimuleren van ge-zond gedrag door het organiseren van beweg activiteiten en het betrekken van bewoners, bijvoorbeeld met buurt-sportcoach, jongerenwerk, ouderenorganisa-ties en derge-lijke.
5. Wijst duurzame locaties aan voor intensieve dierhouderij op basis van de zes criteria, die in de Businesscase transitie inten-sieve dierhouderij zijn geformuleerd en maakt voor de andere locaties onderscheid tussen voortzettingslocaties en transformatielocaties.
6. Wil de verbinding tussen Reusel, de N284 en de E34 zo ver-beteren dat concentraties van agrarisch-industriële be-drivigheid en de bedrijventerreinen Kleine Hoeven en De Lange Voren ontsloten worden op de hoofdwegenstructuur, zonder de dorpen met transport te belasten.
7. Biedt in het tussengebied tussen de dorpen Reusel, Hulsel en Hooge Mierde ruimte voor de ontwikkeling van een bos- en heidegebied met mogelijkheden voor bijzondere vormen van landschappelijk wonen, werken, zorg, sport en recreatie.
8. Versterkt het Natuur Netwerk door middel van geïntegreerd bosbeheer; beekdalontwikkeling en de aanleg van verbindin-gen tussen de bestaande bos- en heidegebieden.
9. Beschouwt de recreatie – naast de bedrijvigheid – als (hulp) motor van economische ontwikkeling en volgt daarbij de volgende strategie:
  - Beter benutten van routestructuren en Natuurpoort-en, waarbij initiatiefnemers erfgewijs kleinschalige re-creatieve voorzieningen kunnen toevoegen;
  - Vermarkten van rust, ruimte en afwisseling van land-schap, vooral gericht op fietsers en wandelaars;
  - Moderniseren van bestaande accommodaties van ver-bliffsrecreatie;
  - Mogelijkheid van een grotere dagrecreatieve trekker met verblijf in Nieuw-Molenheide.
10. Behandelt initiatieven die passen binnen de strategieën wel-willend, vooral toekomstbestendige oplossingen voor locaties die nu een knelpunt vormen of die in de nabije toekomst een knelpunt gaan vormen voor de volksgezond-heid.

Sinds het Besluit mer per 1 april 2011 moet in alle gevallen een afweging worden gemaakt over de nood-zaak een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Daarbij is een MER geen doel op zich maar faciliteert het de besluitvorming en geeft bestuurders inzicht in de milieuconsequenties van de belangrijkste keuzes uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie voor Reusel-De Mierden geeft een onderzoeksagenda, waaruit projecten naar voren kunnen komen met significante milieu-effec-ten. De meest in het oog springende is de verbinding met de E34. In de omgevingsvisie wordt deze keuze nog niet vastgelegd, maar wordt een onderzoek gestart. Dat biedt een podium om de milieu-effecten gedegen in beeld te brengen, de financieel-economische haalbaar-heid te beoordelen en daadwerkelijk een keuze te ma-ken. Een planMER voor de omgevingsvisie biedt nu geen meerwaarde, omdat de hoeken van het speelveld onvol-doende duidelijk zijn. Om deze reden is ervoor gekozen nu geen planMER op te stellen.



Landbouw ten zuiden van Reusel

# 11 ECONOMISCHE PARAGRAAF

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting voor gemeenten opgenomen om kosten voor het realiseren van onrendabele investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur of natuur en landschap op initiatiefnemers te verhalen. Op basis van een omgevingsvisie (als opvolger van de structuurvisie) kunnen op grond van de Wro bij overeenkomst financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd. Die ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan wel in de omgevingsvisie zijn opgenomen. Van belang is ook dat sprake is van samenhangende locaties en dat de samenhang en het profijt dat de pluslocatie heeft bij de minuslocatie is onderbouwd. Het kostenverhaal is nodig om onrendabele investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld investeringen die de leefbaarheid vergroten, natuur en landschap versterken of om infrastructuur aan te leggen. Deze bijdragen voor de onrendabele investeringen kunnen verhaald worden op bouwplannen, waarvoor een planologische procedure moet worden gevolgd.

In de wet is sprake van een verplichting tot kostenverhaal. De wetgever gaat er echter vanuit dat de gemeente en initiatiefnemers met behulp van een privaatrechtelijke overeenkomst voorafgaand aan het planologisch besluit afspraken maken over het kostenverhaal. Op grond van contractsvrijheid binnen een overeenkomst kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt, hetgeen ook in het belang is van een initiatiefnemer. De kosten die direct betrekking hebben op het initiatief, worden in de desbetreffende overeenkomst versleuteld.

Maar er zijn ook ontwikkelingen die een concreet bouwplan overstijgen, zoals de aanleg van een ontsluitingsweg, de landschappelijke inpassing van de gebieden met primaat landbouw of de verbetering van de beekdalen. De gemeente Reusel-De Mierden wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatieresultaten met elkaar in verband brengen en middelen uit exploitatie-overschotten kunnen gebruiken om exploitatielosten elders te dekken. Daarbij dient wel een direct aanwijsbaar verband te zijn; dit is bijvoorbeeld het geval bij herontwikkelingen als gevolg van verplaatsingen van activiteiten.

De wet biedt de mogelijkheid om voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen een financiële bijdrage te vragen van initiatiefnemers door middel van fondsvorming als deze ruimtelijke ontwikkelingen in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Door de bijdrage kan een deel van de meeropbrengsten worden ingezet voor realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de doorzetting van de rondweg om Reusel en de verbinding naar de E34. Gelet op het belang van deze verbinding voor de bedrijvigheid (zowel agrarisch, recreatief als industrieel) wordt bij elk bouwplan voor een economische functie een bijdrage gevraagd.

In het algemeen legt de gemeente Reusel-De Mierden in deze omgevingsvisie de mogelijkheid vast om fondsen te ontwikkelen uit bijdragen op grond van exploitatieovereenkomsten met de volgende bestedingsdoelen:

- Het realiseren van bovenwijkse voorzieningen en de inrichting van openbare ruimte;
- Beschermen van waardevolle natuurgebieden en cultuurhistorisch waardevolle elementen;
- Vergroten van de biodiversiteit in bos- en heidegebieden en in de oude agrarische cultuurlandschappen;
- Verplaatsen van activiteiten uit bos- en heidegebieden, oude agrarische cultuurlandschappen en kernen/woonmilieus die ruimtelijk qua schaal en maat en/of milieuhygiënisch en gezondheidstechnisch ter plaatse niet meer wenselijk zijn;
- Mede in samenhang met het voorgaande het herontwikkelen van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties;
- Verbeteren van de waterberging, waterkwaliteit, de ecologische en recreatieve verbindingen in beekdalen;
- Verbeteren van de centrumfunctie van het centrumgebied van Reusel;
- De aanleg van bos en natuur alsmede langzaam verkeersverbindingen in Nieuw-Molenheide;
- De aanleg van infrastructuur ten behoeve van een verantwoorde afwikkeling van verkeer (goederenvervoer en personenverkeer) naar het hoofdwegennet in en om Reusel-De Mierden;
- Realiseren van duurzaamheidsmaatregelen die vooruit strevend zijn ten aanzien van energieneutraliteit;
- Vergoten van de sociale samenhang en de leefbaarheid van de leefomgeving;
- De robuuste landschappelijke inpassing van de randen van de gebieden met primaat landbouw.

Deze bestedingsdoelen zijn gedefinieerd op basis van de visie. De ervaring leert dat de bereidheid om bij te dragen sterk wordt vergroot als degene die de bijdrage moet leveren ook achter het bestedingsdoel staat dan wel voordeel ziet in de uitvoering van de bestedingsdoelen. Daarmee wordt op strategisch niveau voldoende basis gelegd voor kostenverhaal.

Gelet op de marktdruk wordt het nu niet opportuun geacht, hoogten van bijdragen vast te leggen. Dit gebeurt op basis van het vastgestelde grondbeleid. De grondprijzen worden jaarlijks marktconform vastgesteld en ter kennis gebracht van de raad. In de omgevingsvisie wordt evenmin een uitspraak gedaan over de mate waarin de gemeente ook actief financieel participeert in initiatieven. Per initiatief wordt er een afweging gemaakt tussen actief dan wel passief grondbeleid. De keuze is afhankelijk van de feitelijke situatie.

Bij deze afweging spelen onder meer de grondpositie die men inneemt, de mogelijkheid tot verwerving van de (overige) grond en tegen welke prijs, het risicoprofiel, de omvang van het project en de ruimtelijke en maatschappelijke impact van het project een belangrijke rol. Indien bij een bepaald project wordt gekozen voor passief grondbeleid dan streeft de gemeente naar het sluiten van een overeenkomst met de desbetreffende initiatiefnemer inzake kostenverhaal.

N.V. KAREL I SIGARENFABRIEKEN.

Voormalige sigarenfabriek in Reusel

# 12 UITVOERINGSPARAGRAAF: MAATSCHAPPELIJKE MEER- WAARDE ALS KERNBEGRIJP

De beantwoording van de wat-vraag (wat willen we over 10 tot 15 jaar veranderd zien?) is in het vorenstaande beantwoord. Daarmee is niet al het beleid overboord gezet, want de visie is gestoeld op recent vastgestelde beleidsdocumenten. Een even belangrijke vraag is hoe wij de beoogde veranderingen willen bewerkstelligen. Duidelijk is dat wij in dit geval alle belanghebbenden in Reusel-De Mierden zijn. Niet alleen de gemeente, maar juist ook ondernemers, maatschappelijke organisaties en inwoners. De gemeente wil daarbij niet voorschrijven wat er moet gebeuren maar binnen bepaalde kaders initiatiefnemers inspireren ruimtelijke ontwikkelingen zo in gang te zetten dat er maatschappelijke meerwaarde ontstaat.

Maatschappelijke meerwaarde ontstaat als een goede balans gevonden wordt tussen planet, people en profit. Maatschappelijke meerwaarde, bijvoorbeeld in de vorm van landschapsontwikkeling, versterking van de sociale verbondenheid of duurzaamheidsmaatregelen gericht op energieneutraliteit.

Traditionele instrumenten voor de overheid zijn regels (ge- en verboden) en geld (subsidies etc.). Maar al te vaak gebeurt het dat generieke regels teveel over één kam scheren en zo veelbelovende initiatieven smoren. Het komt bovendien vrijwel nooit voor dat een ontwikkeling in één stap leidt tot het gewenste eindplaatje. Uitgaande van het gegeven van mondige en maatschappelijk betrokken burgers en ondernemers ligt het dan ook niet voor de hand om als gemeente strakke regels en normen te stellen. Veelal is het nodig om vanuit een heldere visie en doelen te sturen op randvoorwaarden. De gemeente legt -als democratisch gekozen organa- een visie met heldere beleidskeuzen neer en stelt randvoorwaarden waarbinnen de inwoners, ondernemers en hun organisaties die visie invullen en realiseren. We gaan zo sturen op het proces: is een plan de goede beweging, gaat een ontwikkeling in de goede richting. Die richting beoordelen we kwalitatief en zo transparant mogelijk: levert een plan maatschappelijke meerwaarde op? Maatschappelijke meerwaarde is daarbij geen optelsom van af te vinken criteria!

Het aantrekkelijke van deze aanpak is dat de overheid het oplossen van maatschappelijke problemen niet overneemt, maar ondersteunt. Oplossingen die inwoners en ondernemers zelf bedenken en uitvoeren blijven immers veel beter hangen en zijn daarmee beter vol te houden. We ontwikkelen zo van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie, waarbij vertrouwen het vertrekpunt is. We dagen burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een toekomstbestendig Reusel-De Mierden en benutten daarmee de energie die er in de Kempische samenleving is.

Essentieel voor initiatiefnemers is om expliciet te maken wat de maatschappelijke meerwaarde van hun initiatief is. Vaker dan voorheen moet daarvoor een plan ontwikkeld worden over de eigen erfgrenzen heen. Samenwerking en vertrouwen is daarbij het sleutelwoord. Dat hoeft niet zo ver te gaan dat elk project samen met de buren wordt uitgevoerd, maar in het planvormingstraject moeten ergens piketpalen geslagen worden, waarbij duidelijk is onder welke condities buren parallel of volgtijdelijk hun projecten uitvoeren. Overeenkomsten met de buren maar ook met overheid (waarbij de gemeente als eerste loket het aanspreekpunt is) zorgen voor een basis onder het initiatief.



De Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden is opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten,  
Van Kerkhoff Maatwerk in RO, Buro Kreek enzo en de Gemeente Reusel-De Mierden



H+N+  
S+ +

