



Kort verslag van het Omgevingsoverleg inzake de woningbouwlocatie Lange Trekken aan de Lange Trekken te Bladel, gehouden op 10 december 2020 in het gemeentehuis van de gemeente Bladel te Bladel:

Inleiding:

Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd de aankoop van de gronden aan de Lange Trekken hebben we omwonenden uitgenodigd voor een toelichting. We praten de omwonenden bij ten aanzien van het proces tot nu toe en het vervolg van het proces inclusief een planning.

Aanwezigheid:

- 15 omwonenden van 15 verschillende adressen (presentielijst is aanwezig).
- Namens de gemeente Bladel Fons D'Haens (wethouder), Jesse Scheres (afdeling Ontwikkeling, ruimtelijke ordening) en Anton van der Staak (afdeling Ontwikkeling, Grondzaken/Planeconomie en projectleider).

Tijdens de bijeenkomst: toelichting proces:

De wethouder heet iedereen welkom en geeft aan dat de gemeente via een presentatie een toelichting op het proces geeft.

Wat is er tot nu toe gedaan?

Er ligt een grote opgave voor woningbouw in Bladel. Zodoende heeft de gemeente actieve grondpolitiek gevoerd om er voor te zorgen dat de woningbouw versneld kan worden en er voor de juiste doelgroepen gebouwd wordt. Nadat er intern gekeken is naar verschillende mogelijke locaties is uiteindelijk de locatie Lange Trekken gekozen. Daarna zijn de onderhandelingen met de eigenaar van de gronden gestart. Deze onderhandelingen hebben ertoe geleid dat er overeenstemming is bereikt omtrent de aankoop. Dit alles is onder geheimhouding en onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad gebeurd. Zodoende zijn jullie (de omwonenden) ook nog niet eerder in het proces betrokken. Inmiddels heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van de gronden aan de Lange Trekken.

Toelichting bestemmingsplanprocedure:

Wat is er tot nu toe gedaan?

De gemeente heeft offertes uitgezet, omdat de huidige bestemming "Agrarisch" gewijzigd moet worden naar de bestemming "Wonen". Inmiddels heeft Compositie5 (nu Aveco de Bondt) de opdracht gegund gekregen en is er een start gemaakt met de inventarisatie van de noodzakelijke onderzoeken.

Wat moet er nog gedaan worden?

Alle bestemmingsplanonderzoeken moeten nog afgerond worden, vervolgens moet er een ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt worden. Er wordt een inloopmiddag/avond georganiseerd voor de omwonenden, zodat er toelichting gegeven kan worden op het bestemmingsplan. Tot slot stelt de gemeenteraad het globale bestemmingsplan vast.

De globale planning van de bestemmingsplanprocedure zit er als volgt uit. April 2021 ontwerp bestemmingsplan gereed, juni 2021 ontwerp bestemmingsplan ter inzage, september 2021 voorstel bestemmingsplan naar de gemeenteraad, oktober 2021 behandeling bestemmingsplan in de commissie Grondgebied, december 2021 vaststelling bestemmingsplan in de gemeenteraad, begin 2022 vastgesteld bestemmingsplan.

Marktselectie:

Wat houdt marktselectie in?

De gemeente is voornemens om de gronden middels een marktselectie te verkopen. Een marktselectie houdt in dat er een biedingsdocument komt met de eisen en wensen vanuit de gemeente waaraan het plan moet voldoen. De gemeente selecteert dan een viertal marktpartijen. Deze marktpartijen maken om basis van het biedingsdocument een plan. De gemeente beoordeelt deze plannen, samen met externe adviseurs en hieruit volgt een winnaar van de marktselectie. De winnaar gaat het gebied ontwikkelen. De marktselectie start pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ophalen wensen/ideeën omwonenden:

Waarom willen we graag uw wensen/ideeën ophalen?

Samen weten we meer en een gedragen plan door de gemeenschap geeft positieve energie.

Op welke manier kunt u uw wensen/ideeën kenbaar maken?

U kunt nu uw wensen/ideeën al kenbaar maken. Diverse omwonenden uiten direct een ongenoegen dat ze nu pas in het proces betrokken wordt. Er wordt nogmaals uitgelegd dat dit in verband met de geheimhouding niet eerder kon, maar dat ze nog voldoende inbreng kunnen hebben, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Toegezegd wordt dat ze op een goede manier betrokken worden. De omwonenden kunnen per e-mail voor 1 februari 2021 hun wensen/ideeën aandragen bij de gemeente.

Vervolgens bespreken wij deze wensen/ideeën intern en geven we een externe stedenbouwkundige de opdracht om deze wensen/ideeën te beoordelen en te kijken waar we als gemeente sowieso aan tegemoet kunnen komen.

Indien niet alle wensen/ideeën worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan staat het de omwonenden vrij om zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen.

Sluiting:

Het omgevingsoverleg wordt afgesloten met de volgende toezeggingen:

- De powerpoint presentatie wordt nagezonden;
- Omwonenden kunnen tot 1 februari 2021 hun wensen/ideeën aandragen;
- Gemeente en een externe stedenbouwkundige beoordeelt deze wensen en kijkt waar hieraan tegemoet gekomen kan worden;
- Zodra deze exercitie is gedaan organiseren we weer een bijeenkomst waarin de gemaakte keuzes worden toegelicht.

Kort verslag van het Omgevingsoverleg inzake de woningbouwlocatie Lange Trekken aan de Lange Trekken te Bladel, gehouden op 6 mei 2021 in het gemeentehuis van de gemeente Bladel te Bladel:

Inleiding:

Zoals tijdens het omgevingsoverleg van 10 december 2020 is toegezegd, zouden we nadat de wensen/ideeën ingebracht door de omwonenden zijn beoordeeld deze toelichten tijdens een presentatie. Tijdens dit omgevingsoverleg wordt door de externe stedenbouwkundige toege- licht welke wensen/ideeën wel verwerkt zijn en welke niet en waarom deze keuzes zijn ge- maakt.

Aanwezigheid:

- 15 omwonenden van 15 verschillende adressen (presentielijst is aanwezig).
- Namens de gemeente Bladel Fons D'Haens (wethouder), Jesse Scheres (afdeling Ontwikkeling, ruimtelijke ordening), Anton van der Staak (afdeling Ontwikkeling, Grondzaken/Planeconomie en projectleider) en Hans Hofman (stedenbouwkundige Buro Hofsteden).

Tijdens de bijeenkomst: toelichting ruimtelijke kaders:

De projectleider heet iedereen welkom en geeft stedenbouwkundige Hans Hofman het woord om een toelichting te geven op de wensen/ideeën van de omwonenden, welke zijn verwerkt in de ruimtelijke kaders.

Hans legt allereerst uit hoe je een stedenbouwkundig plan opzet. Allereerst zoom je helemaal uit boven de gemeente om te kijken naar de locatie. Vervolgens reis je door de historie en kun je zien wat er in het verleden allemaal met de locatie is gebeurd.

Hans geeft aan dat er op locatie rekening gehouden moet worden met de steenuil, kerkuil en de torenvalk. Hij heeft hiervoor inrichtingsmaatregelen op papier gezet. De gemeente gaat deze maatregelen meenemen in het stedenbouwkundig plan en hiervoor wordt deze locatie in het gebied ook als "Groen" bestemd, zodat dit ook gewaarborgd blijft.

Hans somt alle wensen/ideeën (o.a. groene buffer, bouwen doelgroepen, maximale nok- hoogte, hoogkwalitatieve wijk, parkeerverbod beide zijden Lange Trekken) van de omwonenden op en ligt ze nader toe. Hij geeft aan waarom welke keuzes zijn gemaakt. Tot slot worden deze conclusies onder elkaar gezet:

1. Bijna alle structurele beplantingselementen (lanen, houtwallen e.d.) kunnen be- houden blijven;
2. Ook de bestaande langzaamverkeersroutes (paden) dienen te worden ingepast;
3. De 'solitaire' houtwal, die het gebied 'in prikt', kan helaas niet behouden blijven. Deze is namelijk erg beperkend voor de mogelijkheden van het plan. Deze hout- wal/bomen moeten echter wel goed gecompenseerd worden;
4. Langs de Lange Trekken wordt een "groene buffer" ingebouwd. De breedte van deze buffer is (minimaal) 7,0 meter breed. Deze zone is afwisselend meer geslo- ten (heesters) en meer open (bomen in laag groen).
5. In het bestemmingsplan wordt de in- en uitweg van het plan specifiek bestemd (zuidoost tegenover de school en noordwest tegenover Schalieven) met de be- stemming "Verkeer".

Hans laat één en ander ook nog visueel zien.

Algehele reactie omwonenden op de toelichting:

De omwonenden reageren over het algemeen zeer positief over de plannen en de toelichting door de stedenbouwkundige. Het overgrote gedeelte van de wensen/ideeën zijn ook overgenomen door de stedenbouwkundige en dus ook door de gemeente. Er is met name teleurstelling over het feit dat de houtwal die het gebied in prikt niet behouden kan blijven. Ze roepen de gemeente op hier nog eens goed naar te kijken.

Sluiting:

Het omgevingsoverleg wordt afgesloten met de volgende toezeggingen:

- De powerpoint presentatie wordt nagezonden;
- De conclusies toelichting ruimtelijke kaders worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan;
- Omwonenden ontvangen, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan alle relevante stukken;
- Tijdens de terinzagelegging nodigt de gemeente de omwonenden uit voor een omgevingsoverleg, zodat eventuele vragen/onzekerheden beantwoord kunnen worden.

E-mail update verstuurd op 3 december 2021 naar de omwonenden inzake de woningbouwlocatie Lange Trekken aan de Lange Trekken te Bladel:

Beste omwonenden van woningbouwlocatie Lange Trekken,

Graag willen wij jullie weer een update geven ten aanzien van de woningbouwlocatie Lange Trekken te Bladel.

Het is al enige tijd geleden dat we elkaar spraken, 6 mei 2021 om precies te zijn. Destijds hebben we een presentatie gegeven voor de ruimtelijke kaders met betrekking tot de woningbouwlocatie Lange Trekken. Tijdens deze constructieve avond hebben als gemeente een aantal zaken toegezegd te weten:

- Een groene buffer van 7 meter parallel aan de Lange Trekken in het bestemmingsplan als "Groen" bestemmen en;
- In het bestemmingsplan de in- en uitweg van het plan bestemmen (zuidwest tegenover de school en noordwest tegenover Schalieven).

In de tussentijd hebben we niet stil gezeten, maar we hebben wel enige vertraging opgelopen. Wat is er in de tussentijd allemaal gebeurd.

Bestemmingsplan

Alle onderzoeken die voor het wijzigen van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn, zijn nagevoerd. Onze laatste opmerkingen hebben we deze week doorgegeven aan het bureau wat het bestemmingsplan maakt. We verwachten begin 2022 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Zoals toegezegd op 6 mei 2021 ontvangen jullie, voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat, een digitale versie per e-mail. Vervolgens nodigen wij jullie persoonlijk nog uit om tijdens de ter inzagelegging het bestemmingsplan in te komen, zodat wij eventuele vragen/onzekerheden kunnen beantwoorden/verhelderen.

Zoals het er nu uitziet kunt u begin 2022 deze stukken verwachten en ontvangt u een uitnodiging voor eventuele vragen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 het "beleidskader CPO" vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente bij elke eigen ontwikkeling moet afwegen of CPO geschikt is op de locatie waar woningbouw voorzien is. Het college heeft enkele weken besloten dat CPO in de Lange Trekken een plek krijgt. Conform het beleidskader zijn dit maximaal 50 woningen. Afgelopen dinsdag heeft het college ook nog aanvullende uitgangspunten vastgesteld.

Mogelijk heeft u hier afgelopen week al iets voorbij zien komen in het Eindhovens Dagblad <https://www.ed.nl/kempen/bladel-opent-inschrijving-voor-een-cpo-in-gebied-lange-trekken-ad810769/>, of op de website van de gemeente Bladel.

Over CPO kunt u meer lezen op: <https://www.bladel.nl/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo/>

Hier kunt u ook de beleidsregels en de beleidskaders terugvinden waar een CPO aan moet voldoen.

Zoals hierboven vermeldt heeft het college ook aanvullende uitgangspunten vastgesteld voor de Lange Trekken. Deze uitgangspunten zijn als bijlage toegevoegd. Eveneens hebben we een projectpagina aangemaakt op onze website: <https://www.bladel.nl/woningbouwlocatie-lange-trekken-bladel>

Hier is ook alle informatie terug te vinden.

De CPO's hebben tot 28 februari de tijd om zich in te schrijven. Daarna kiest (indien er meerdere CPO's zich inschrijven) de gemeente de meest geschikte CPO.

Stedenbouwkundig plan

Zodra de CPO gekozen is gaat de gemeente in overleg met de CPO en woningstichting aan de slag om een aantal stedenbouwkundige modellen voor het plan te maken. Hans Hofman (Buro Hofsteden) zal deze modellen maken. Op basis van de vastgestelde uitgangspunten met eisen/wensen zullen we daarna het beste plan kiezen. Het is de bedoeling dat het een gemêleerde woonwijk wordt die voldoet aan de Woonvisie.

Indien u naar aanleiding van deze e-mail nog vragen heeft kunt u die uiteraard stellen.

Wij hopen u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Anton van der Staak
Grondzaken en Planeconomie Gemeente Bladel