



Nummer : R26.036

Onderwerp : TAM-omgevingsplannen Den Herd en Petruschool

Aan de raad

Inleiding

Op 11 november 2025 besloot het college om de ontwerp omgevingsplannen van Den Herd en de Petruschool ter inzage te leggen. Kort samengevat voorziet het plan van Den Herd in het mogelijk maken van een gezondheidscentrum en 39 appartementen. Het plan van de Petruschool voorziet in het mogelijk maken van 22 woningen.

De plannen zijn een planologische vertaling van de stedenbouwkundige ontwerpen die in 2025 opgesteld zijn. Om tot de stedenbouwkundige plannen te komen is een participatieproces doorlopen: eerst zijn per locatie drie varianten van stedenbouwkundige modellen opgesteld. Tijdens een zeer druk bezochte participatiebijeenkomst hebben inwoners aangegeven wat volgens hen de voor- en nadelen van elk model waren. De genoemde voor- en nadelen zijn uitgewerkt in een uitgebreid participatieverslag. Aan de hand van de vaak genoemde voor- en nadelen, is voor beide locaties een nieuw stedenbouwkundig voorkeursontwerp ontwikkeld. Inwoners zijn via video's geïnformeerd over de stedenbouwkundige ontwerpen en de ontwerp omgevingsplannen. In de video's lichte de portefeuillehouder de plannen en de processtappen toe.

De ontwerp TAM-omgevingsplannen 'Hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)' en 'Hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd)' hebben van 19 november t/m 31 december 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend op het plan van de Petruschool en acht zienwijzen op het plan van Den Herd. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanvullende onderzoeken en tot aanpassing van de omgevingsplannen. Daarnaast zijn er enkele omissies en onvolkomenheden in de plannen geconstateerd die aangepast dienen te worden.

Ons voorstel is daarom om de plannen gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)' en 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd)' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen;
2. De Nota's zienswijzen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)' en 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd)' vast te stellen;
3. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)' en 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd)' vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota's zienswijzen;

Beoogd effect

- Door het mogelijk maken van 61 woningen een substantiële bijdrage doen aan de gemeentelijke woningbouwambities.

Team:
OW

Behandelend ambtenaar:
Ron Lavrijsen

Telefoonnummer:
0497-361636

- Door het mogelijk maken van een gezondheidscentrum een substantiële bijdrage doen aan de gemeentelijk ambitie om het voorzieningenniveau te behouden/versterken.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van Den Herd en de Petruschool zijn eigen ontwikkelingen, er is al vastgelegd aan wie verkocht wordt en hoe de verkoopprijs bepaald wordt.

De gemeente is volledig eigenaar van beide locaties. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met WSZ, Stichting Medisch Centrum Bladel (de samenwerkende huisartsen) en Locatievereniging Bladel. In deze overeenkomst is o.a. afgesproken dat de gemeente zorgt voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure, het bouw- & woonrijp maken en levering van bouwrijpe grond. Afgesproken is dat de verkoopprijs van de grond voor de CPO-koopwoningen en het gezondheidscentrum via een residuele waardebepaling bepaald wordt en de verkoopprijs van de sociale huurwoningen wordt bepaald aan de hand van het verkooptarief dat jaarlijks door gemeente en WSZ vastgesteld wordt.

2.1 Zienswijzen hebben geleid tot aanvullende onderzoeken en aanpassing van de omgevingsplannen.

Tijdens de ter inzage termijn zijn zienswijzen ingediend. In de concept nota's zienswijzen (bijlage 2 en 3) zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord. Uit deze beantwoording blijkt dat zorgvuldig gekeken is naar de zorgen die door de indieners geuit zijn. Een aantal voorbeelden:

- In de zienswijzen over het plan van Den Herd zijn onder andere zorgen geuit over privacy, bezonning en parkeren. Deze zorgen zijn door een onafhankelijk expert nader onderzocht.
- Er zijn begripsbepalingen aan de planregels toegevoegd om geuite zorgen over multi-interpreeteerbaarheid van regels weg te nemen.
- Hoewel een wens tot het behoud van een haag bij Den Herd buiten het bereik van het omgevingsplan valt, is toegezegd dat te zijner tijd bij het opstellen van het inrichtingsplan een vorm van omwonendenparticipatie zal zijn. Hierdoor heeft de indiener van deze zienswijze zekerheid dat hij zijn wens op het moment dat de keuze over het behoud van de haag wel aan de orde is, alsnog kenbaar kan maken.

2.2 Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding de omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

De omgevingsplannen van Den Herd en Petruschool zijn gelijktijdig voorbereid en lijken daarop op elkaar. Aanpassingen van het omgevingsplan die uit een zienswijze op het ene plan naar voren kwamen, geven daarom vaak ook aanleiding tot aanpassing van het andere omgevingsplan. Ook zijn tijdens de periode van terinzagelegging nog enkele hiaten en omis-sies geconstateerd.

Dit maakt dat voorgesteld wordt om de omgevingsplannen op onderdelen aan te passen.

Daarbij blijven de uitgangspunten van de ontwerpplannen onveranderd. In de concept nota's zienswijzen worden de ambtshalve wijzigingen nader toegelicht.

Kanttekeningen

1.1 De verwachte opbrengsten worden niet behaald.

Bij de besluitvorming over de realisatie van Bruis is als dekking rekening gehouden met opbrengsten door de herontwikkeling van Den Herd en de Petruschool. Hoewel de grondexploitatie van beide locaties nog niet gereed zijn, willen wij u laten weten dat de opbrengst die uit het eerste concept van de grondexploitatie naar voren kwam, fors lager is dan waar bij de besluitvorming over Bruis vanuit gegaan is. Om die opbrengsten te behalen, zou een aanzienlijk groter en commerciëler programma dan het voorliggende plan gerealiseerd moeten worden en/of aanzienlijk hogere verkoopprijzen gehanteerd moeten worden. Hierbij dient vermeld te worden dat dit praktisch gezien niet realistisch is gezien het sectorale gemeentelijk beleid (parkeernorm, groennorm, grondprijzen etc.) en de uitkomsten van de omgevingsdialoog.

2.1 Iedereen tevreden stellen is niet mogelijk.

Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundige ontwerp en de Omgevingsplannen is regelmatig gecommuniceerd met belanghebbenden. Hierbij is duidelijk geworden dat de belanghebbenden soms tegengestelde belangen hebben. In het stedenbouwkundig ontwerp is zoveel als mogelijk rekening gehouden met alle belangen, maar uit de zienswijzen blijkt dat een aantal omwonenden zich desondanks zorgen maken over de gevolgen van de plannen. Deze

zorgen zijn in de zienswijze behandeling zorgvuldig bekeken, maar desondanks is het mogelijk dat de uitkomst niet alle zorgen wegnemen. In dat geval kan het leiden tot beroepsprocedures.

Verder is door de toekomstige CPO-bewoners kenbaar gemaakt dat binnen de voorliggende plannen niet aan al hun wensen voldaan kan worden. Door de CPO-vereniging van de Petruschool zijn inmiddels meerdere verzoeken ingediend voor het vergroten van de CPO-koopwoningen. De gemeente heeft hier grotendeels medewerking aan kunnen verlenen binnen de bepalingen van het voorliggende omgevingsplan.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het Omgevingsplan zijn gedekt uit de beschikbare voorbereidingskredieten en worden bij vaststelling ingebracht in de grondexploitatie.

Communicatie

Zoals eerder aangegeven, zijn communicatie en participatie bij de totstandkoming van voorliggende omgevingsplannen altijd een belangrijk onderdeel geweest binnen dit project. Inwoners, omwonenden en betrokkenen zijn met regelmaat geïnformeerd over de voortgang, middels video's, projectupdates en via de projectpagina op bladel.nl. De nota's zienswijzen zijn vooraf gedeeld met de indieners van zienswijzen.

Uitvoering

Vanwege de gewijzigde vaststelling krijgt Gedeputeerde Staten de gelegenheid om te reageren op de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplannen. De vastgestelde Omgevingsplannen worden bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Binnen een termijn van zes weken kan beroep worden ingediend tegen het vastgestelde plan. Als er geen beroep wordt ingediend, treedt een TAM-omgevingsplan na deze termijn direct onherroepelijk in werking. Wanneer er beroep en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt het plan pas in werking nadat hierop is beslist.

Bladel, 26 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Ontwerp-raadsbesluit, 26.09864
02. Concept Nota zienswijzen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)', 26.09869.
03. Concept Nota zienswijzen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd)', 26.09865.
04. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool), 26.09907.
05. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd), 26.09902.