

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

	Aanwezig	Verhinderd
Voorzitter	Dhr. Niels Beerens CDA	Dhr. Dick Zumker BT
Griffier	Dhr. Jelle van der Wiel	
Raadsleden	Dhr. Marco Schoenmakers CDA Dhr. Ely van Weert VVD Dhr. Henri van Gorp CDA Dhr. Twan van Gils VHP Dhr. Niels van der Heijden BT Dhr. Hugo Maas PRO5	
Burgerleden	Dhr. John Adams BT Dhr. Frank van Limpt PRO5 Dhr. Jordy Reijnhard VVD Dhr. Joeri van Limpt VHP	Mevr. Ghislaine Baijens CDA
Collegeleden	Dhr. Fons d'Haens Wethouder CDA Dhr. Arnoud van Hulst Wethouder BT Mevr. Hetty van der Hamsvoort Wethouder BT Mevr. Hanneke van Dongen Wethouder VHP	
Ambtelijke organisatie	-	

Agendapunt	Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
1. OPENING VERGADERING	De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur. Bericht van verhindering: - Ghislaine Baijens (CDA) wordt vervangen door Henri van Gorp - Voorzitter Dick Zumker	
2. VASTSTELLEN AGENDA	De conceptagenda wordt ongewijzigd vastgesteld.	
3. SPREEKRECHT OVER OP DE AGENDA VERMELDE ONDERWERPEN	Er hebben zich vier personen gemeld voor het spreekrecht: Agendapunt 6.2: Raadsmededeling: Evaluatie CPO-beleid - Dhr. Rene Walenberg (voorzitter Locatie Vereniging Bladel) - Dhr. Harrie Rooijackers (voorzitter CPO Den Herd) - Dhr. Gijs Heeren (CPO vereniging Hapert) - Dhr. Rob van der Weijden (CPO Egyptische dorp)	

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
4.	VASTSTELLEN BESLUITENLIJST VAN 1 DECEMBER 2025	De besluitenlijst van de commissie Grondgebied van 1 december 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.	
5.	LIJST VAN TOEZEGGINGEN	Er vindt geen behandeling plaats van de lijst van toezeggingen.	
6.	OVERZICHT MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN TOT EN MET 15 JANUARI 2026	De commissie adviseert de gemeenteraad de ingekomen stukken en mededelingen van de commissie Grondgebied conform de voorgestelde wijze van afdoening vast te stellen, met uitzondering van de mededeling Evaluatie CPO-beleid waarvoor een motie en bespreking in de raadsvergadering is aangekondigd.	
6.1	Ingekomen stukken	Er vindt geen behandeling van een ingekomen stuk plaats.	
6.2	Mededelingen	De volgende mededelingen zijn ter informatie voor de gemeenteraad door het college van burgemeester & wethouders vastgesteld: Mededeling: Verkoop perceel Leemskuilen 16 te Bladel Stichting Huurdersraad De Kempen Mededeling: Netuitbreiding tussen Eindhoven-Zuid en Hapert Mededeling: Resultaten haalbaarheidsonderzoek Ecozone Dalem Mededeling: Ontbinding overeenkomst en vervolg samenwerking De Groene Zone Isoleren Mededeling: Uitvoeringsnotitie Erfgoed Gemeente Bladel Mededeling: Evaluatie Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2021-2025 gemeente Bladel Mededeling: Evaluatie CPO-beleid	Bij aanvang van de bespreking spreken de volgende personen in: - Dhr. Rene Walenberg (voorzitter Locatie Vereniging Bladel) - Dhr. Harrie Rooijackers (voorzitter CPO Den Herd) - Dhr. Gijs Heeren (CPO vereniging Hapert) - Dhr. Rob van der Weijden (CPO Egyptische dorp)

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
			Wethouder Van Hulst geeft aan dat de gemeenteraad in 2021 een CPO-beleidskader heeft vastgesteld waarbij het besluit tot een evaluatie in 2025. Wethouder Van Hulst geeft aan dat het een evaluatie van het CPO-beleid betreft vanuit gemeentelijk perspectief. Wethouder Van Hulst geeft aan dat er een goede en coöperatieve samenwerking is met de CPO- en locatieverenigingen. Tegelijkertijd zijn er nog veel zaken die (nog) niet goed gaan. Wethouder Van Hulst geeft aan dat actieve grondpolitiek lastig is. Het is lastig om betaalbare en geschikte locaties aan te kopen. Het is belangrijk om na te gaan wat het doel is met CPO en welke rol CPO kan vervullen binnen de schaa sprong. Wethouder van Hulst geeft aan dat de ambtelijke organisatie van Bladel bestaat uit 'mogelijkmakers', maar dat de ambtelijke capaciteit een probleem vormt bij de realisatie van woningbouw. Wethouder Van Hulst geeft aan dat het zou helpen om in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst de rollen van de gemeente en de CPO-vereniging(en) helder neer te zetten. Wethouder d'Haens geeft aan dat volgende week een raadsmededeling volgt over de systematiek en de actualisatie van de grondprijzen. Wethouder d'Haens <u>zegt toe</u> schriftelijk te reageren op de opmerking dat 1/3 deel voor woningbouw in 'Egyptische dorp' is komen te vervallen. Wethouder Van Hulst geeft aan dat het college een bestuurlijke doelstelling gaat vaststellen, en vervolgens vanaf de zomer gaat starten met een nieuw CPO-beleidskader die eind 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Wethouder Van Hulst geeft aan daarin de locatievereniging en CPO-verenigingen mee te nemen.
		Mededeling: Prestatieafspraken 2026-2028 met WSZ en Stichting Huurdersraad De Kempen	Op vragen van CDA geeft Wethouder Van Hulst aan dat het moeilijk is om koop-garantwoningen te ontwikkelen omdat daar een redelijke investering vanuit de woningstichting tegenover staat. Dat blijkt te vaak een te grote investering en beletsel te

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
			zijn om daarmee door te gaan. Wethouder Van Hulst geeft aan dat desondanks koopgarantwoningen opnieuw onderdeel uitmaken van de prestatie-afspraken 2026-2028. Wethouder Van Hulst <u>zegt toe</u> te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om geld van koopgarantwoningen die in de verkoop komen en niet passen binnen het segment 'starterswoning' kan worden ingezet voor herinvestering voor koopgarantwoningen of 'slim-kopen'.
		Mededeling: Voortgang woningbouwuitbreiding Hapert-West	Op vragen van CDA geeft Wethouder d'Haens aan dat de gemeente Bladel weinig grondpositie heeft in Hapert-West. Het noordelijke stuk is ingewikkelder is om te ontwikkelen vanwege provinciale regelgeving, de ligging van de molen en vanwege sanering van een bedrijf. Uit pragmatische overwegingen is besloten eerst het zuidelijke gedeelte te ontwikkelen. Wethouder d'Haens geeft aan dat er gesprekken plaatsvinden met de ontwikkelaar om te bezien in hoeverre er mogelijkheden zijn voor CPO-Hapert.
7.	ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS	Door het college wordt de volgende mondelinge mededelingen gedaan ten behoeve van actieve informatie: – Wethouder Van Dongen inzake Stuurgroep N284 – Wethouder Van Dongen inzake Openbaar Vervoer-concessie Zuidoost Brabant	Wethouder Van Dongen geeft aan dat het voorlopig ontwerp van de herinrichting van de N284 in de stuurgroep N284 is vastgesteld. In het tweede kwartaal van 2026 wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd om het definitieve ontwerp toe te lichten, waarna Gedeputeerde Staten een besluit zal nemen over het project-besluit. Wethouder Van Dongen geeft aan dat de OV-concessie is gestart met een nieuwsbrief. Deze wordt ter kennis gebracht van de gemeenteraad. Het concessiegebied is hetzelfde als het MRE-gebied. Brabant-West en Brabant-Oost is al afgerond. Het ontwerp-programma van eisen ten aanzien van de OV-concessie Zuidoost-Brabant komt eind oktober voor een reactie naar de gemeenteraad toe.
8.	RAADSVOORSTELLEN		

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
8.1	R25.098 Grondexploitatie Alexanderhof Hapert	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat geen specifieke punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad. De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 26 februari 2026, en daarmee conform het voorstel van het college te stemmen.	Wethouder d'Haens geeft aan dat is afgesproken met de ontwikkelaars (WSZ en gezondheidscentrum) dat zij bouwrijpe grond krijgen. Dat betekent dat de gemeente aan de lat staat voor de sloop. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een grondexploitatie die financieel is verwerkt in het 'grondbedrijf'. Tot op heden was de beoogde grondopbrengst van den Tref als incidentele baat begroot. Nu er ook kosten gemaakt worden is de systematiek van een grondexploitatie benodigd. Deze opbrengst is lager. Tegelijkertijd zitten hierin ook kosten verwerkt voor het op orde brengen van de omgeving. De verkoop voor de grond staat vast en is afgesproken. De 30 appartementen zijn 100% sociale woningen. Dit maakt het mogelijk voor ontwikkelaars om op andere gebieden in centrum Hapert gebruik te maken van het vereveningsfonds, zoals bijvoorbeeld bij Het Palet. Fons d'Haens geeft aan dat met WSZ de afspraak is gemaakt over niet-grondgebonden woningen een prijs te hanteren voor €25.000 per stuk. Deze prijs wordt geïndexeerd. Wethouder d'Haens <u>zegt toe</u> de gemeenteraad te informeren over de inrichting van een vereveningsfonds. Wethouder d'Haens geeft aan dat het college nog op zoek is naar een geschikte locatie voor Oekraïense ontheemden die momenteel gehuisvest zijn in Den Tref. Beoogd wordt een locatie te vinden die het mogelijk maakt om de groep voor langere tijd bijeen te houden. Wethouder d'Haens geeft aan dat deze locaties niet voor de hand liggen. Momenteel wordt een shortlist aan locaties opgesteld. Hierover gaat het college een besluit nemen. Wethouder d'Haens geeft aan dat het momenteel nergens is toegestaan binnen bestemmingsplannen om 65 mensen te huisvesten, en verwacht derhalve dat een raadsbesluit benodigd is voor de huisvesting van de Oekraïense ontheemden op een andere locatie. De start van het plan vindt plaats nadat een nieuwe locatie is gevonden voor Oekraïense ontheemden.
8.2	R25.094 Gebiedsontwikkeling Hoeven 26	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat geen specifieke punten uit de	Voor de te nemen klimaatmaatregelen geeft wethouder Van Dongen aan dat deze locatie het meest geschikt is.

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
		commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad. De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 26 februari 2026, en daarmee conform het voorstel van het college te stemmen.	
8.3	R25.103 Voorstel tot aankoop verscheidene percelen Bladel-Zuid met betrekking tot natuurcompensatie	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat de volgende punten zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad: - Nut en noodzaak van de aankoop van de percelen i.r.t. het ontbreken van een visie voor Bladel-Zuid; - De verwachte toekomstige kosten voor (aankoop van percelen ter) realisatie van ambities in Bladel-Zuid De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 26 februari 2026.	Wethouder d'Haens geeft aan dat er veel ontwikkelingen gaande zijn in Bladel-Zuid. Herontwikkeling bovenlopen van de Beerze, de woningbouwambitie, Windpark De Pals, GGA Kempenland-West, instandhoudingsopgave Landgoed ten Vorsele wensen van bedrijven, de Ecozone, en de eigen gemeentelijke opgaven en ambitie, maken een algehele visie voor Bladel-Zuid wenselijk. Over de ambitie voor Bladel-Zuid is nog geen expliciet kader door de gemeenteraad vastgesteld. Wethouder d'Haens <u>zegt toe</u> met het ontwikkelperspectief voor Bladel-Zuid te komen. Wethouder d'Haens geeft aan dat de eigen ambitie is om eigen natuurgebied te herstellen. Onderdeel daarvan zijn de kroonvennen, waarvoor op dit moment de kwaliteit en instandhouding is geborgd, vanwege te veel wateronttrekking. Daartoe is het benodigd om de percelen van Staatsbosbeheer te verwerven. Met de inkomsten van Windpark de Pals kunnen deze ambities worden gerealiseerd. De inkomsten uit Windpark De Pals overschrijden ruimschoots de kosten voor de percelen die nu worden voorgesteld om aan te kopen. Wethouder d'Haens geeft aan dat de opbrengsten die van Windpark de Pals komen nog niet zijn opgenomen in de begroting, doordat deze nog onzeker zijn.
8.4	R25.085 Subsidieregeling energiebesparing	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat de volgende punten zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad: - Aangekondigde motie door PRO5 inzake Instandhouding van subsidie voor zonnepanelen en kookinstallaties	Wethouder Van der Hamsvoort geeft aan voornemens te zijn zonnepanelen uit de subsidieregeling te halen. Wethouder Van der Hamsvoort acht het belangrijk om de regeling voor meerdere jaren in stand te houden, en daarmee niet eerder te evalueren en middelen voor maar kortere tijd op te nemen in de begroting.

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

26 FEBRUARI 2026

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
		De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 26 februari 2026.	Wethouder Van der Hamsvoort <u>zegt toe</u> een bondig overzicht ter beschikking te stellen eind 2026 met een duiding van aantal en type subsidieaanvragen en de uitputting van het subsidiebudget.
8.5	R25.096 Aanpassing lijst bindend advies gemeenteraad	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat geen specifieke punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad. De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 26 februari 2026, en daarmee conform het voorstel van het college te stemmen. PRO5 heeft een stemverklaring aangekondigd met betrekking tot de verwijdering van de lijst van Bindend Advies van gevallen waarbij de bedrijfsvoering wordt gewijzigd (o.a. bij veehouderijen).	
9.	RONDVRAAG	Er vindt geen rondvraag plaats.	
10.	SLUITING	De voorzitter dankt de commissie voor hun inzet en adviezen in deze raadsperiode en sluit de vergadering van de commissie Grondgebied om 22.10 uur. Besluitvorming over de geagendeerde raadsvoorstellen vindt plaats op 26 februari 2026.	