

# Startnotitie met richting gevende uitvoeringskaders De Groene Akkers (december 2024)

## VOORAF

Aan de westkant van Bladel ligt direct ten noorden van De Groene Long het gebied De Groene Akkers (voorheen De Biezen uitwerkingsfase II genoemd).

Voor betreffende gebiedsontwikkeling is een plan in voorbereiding gericht op de bouw van woningen. Initiatiefnemer was de woningbouwcoöperatie Woonstichting de Zaligheden (kortweg; WSZ). De gemeente heeft de gronden van WSZ binnen de totaal te realiseren gebiedsontwikkeling gekocht. Het plan behelst op dit moment de realisering van circa 154 woningen. Gesprekken en ideeën rondom het ontwikkelen van dit gebied lopen al jaren. De eerste planschetsen dateren van 2018. Het plangebied behelst een totale oppervlakte van 46.407 m<sup>2</sup> waarbinnen geraamd aan 21.504 m<sup>2</sup> woningen gebouwd kunnen worden. . Naast de aangekochte gemeentelijke gronden zijn er binnen het plangebied nog een aantal grotere stukken in handen van projectontwikkelaars en een groot aantal kleinere percelen in eigendom van de om- en aanwonenden.

Reden voor de verkoop van de gronden door WSZ aan de gemeente betreft de publiekrechtelijke mogelijkheid dat de gemeente op basis van de Omgevingswet maximaal kosten en een financiële bijdrage kan verhalen bij initiatiefnemers die de mogelijkheid hebben om woning(en) te realiseren binnen het plangebied.

## INLEIDING

Om tot een totale gebiedsontwikkeling De Groene Akkers te komen is afgelopen periode vooral gebruikt om de ideeën en wensen van de diverse grondeigenaren te inventariseren en een omvattend stedenbouwkundig plan voor te bereiden dat zo veel mogelijk aan de wensen tegemoet komt.

Voor u ligt een resultaat hiervan: de Startnotitie met richtinggevende uitvoeringskaders (hierna Startnotitie). Deze Startnotitie biedt het kader om de ontwikkeling De Groene Akkers verder vorm te geven, tegelijkertijd is deze niet in beton gegoten. Hierdoor blijft er gedurende de komende periode van planvorming ruimte voor planologische uitwerking en bijsturing indien dat nodig blijkt.

Voor de financiële onderbouwing wordt separaat verwezen naar de grondexploitatie “De Groene Akkers” Bladel. De te verhalen kosten en financiële bijdragen voor de totale gebiedsontwikkeling zijn opgenomen in het toekomstig omgevingsplan.

## INHOUD

In deze Startnotitie legt de gemeente Bladel, in nauwe samenwerking met WSZ en andere (grotere) grondeigenaren, de ambities en onderzoeksvraagstukken van het woningbouwproject De Groene Akkers te Bladel vast.

Om de Startnotitie te structureren is onderstaand model gehanteerd. Het model geeft een overzicht van relevante factoren, inclusief de onderlinge samenhang.



Van 't Verlaat & van Hoek (2003). Uit de opleiding Master City Developer (Erasmus University Rotterdam)

Het model is vormgegeven als een 'optimalisatie driehoek', waarmee ieder sectoraal krachtenveld geanalyseerd kan worden.

- Hoekpunt Ruimte, onderwerpen hier zijn o.a.: ruimtelijke kaders, verbindingen, landschap, korrelgrootte, openbaar en privé, bouwlagen, knooppunten en routes, wateropgave, milieu, contouren, architectuur, ruimtelijk concept, inbedding in omgeving, civiele werken en park.
- Hoekpunt Markt, onderwerp hier zijn: programma en mix.
- Hoekpunt Middelen, onderwerpen: kosten en opbrengsten grondexploitatie.
- Middenin staat het organisatorisch vermogen.

In deze Startnotitie beschrijven we de gebiedsontwikkeling De Groene Akkers te Bladel langs bovengenoemde driehoeken, inclusief onderlinge samenhang en aandacht voor bandbreedten.

Het college van B&W stelt de Startnotitie vast en informeert de gemeenteraad over de Startnotie. De grondexploitatie wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

De Startnotitie is met name noodzakelijk om te kunnen komen tot afspraken met WSZ en overige marktpartijen over de realisatie van ambities en uitgangspunten ter realisatie van de totale woningbouwontwikkeling.

## 1 Algemene projectomschrijving

Woningbouwlocatie de Groene Akkers in Bladel is nu nog een vooral onbebouwde locatie gelegen in de bestaande dorpse structuur gelegen tussen de lintbebouwing van de Zwartakkers, de Postelweg, St Janskruid en de achtertuinen van de Europalaan/Helleneind..

Aangrenzend aan de oost en noordzijde is een reeds bestaande woonwijk (de woningen aan de Europalaan en De Biezen) met gemengde woningen; zowel vrijstaande woningen als twee-kappers en rijwoningen.

Het terrein beslaat circa 4,6 ha met voornamelijk de agrarische bestemming, een enkele woonbestemming en een recreatieve bestemming met functieaanduiding volkstuin waarbij met name aan de zuidkant van het plangebied de gronden in handen zijn van particuliere eigenaren. Afgezien van een aantal woningen aan de Zwartakkers (waarvan één onbewoond) is het gebied onbebouwd en is de afgelopen jaren het gebied deels dichtgegroeid met opgeschoten groen. Aan het St. Janskruid is nog een speelveld van circa 7000m<sup>2</sup> gelegen dat verplaatst is vanuit de woningbouw ontwikkeling plan De Biezen 1,



Het centrum van Bladel met alle wenselijke voorzieningen is gelegen op geringe loopafstand van deze ontwikkellocatie. In de nabijheid zijn voldoende scholen aanwezig. Op geringe afstand is het tevens genieten van het ruimtelijk groen en water: De Groene Long is gelegen aan de overkant van de Zwartakkers.

In voorgaande studies is bepaald dat de locatie mogelijkwjs ruimte kan bieden aan circa 154 woningen. Binnen het plangebied worden van de circa 154 woningen circa 53 sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook worden daar 13 woningen met het label 'consument gericht bouwen' (voorheen 'CPO light' genoemd), een aantal tweekappers en vrijstaande woningen in de vrije sector gebouwd.

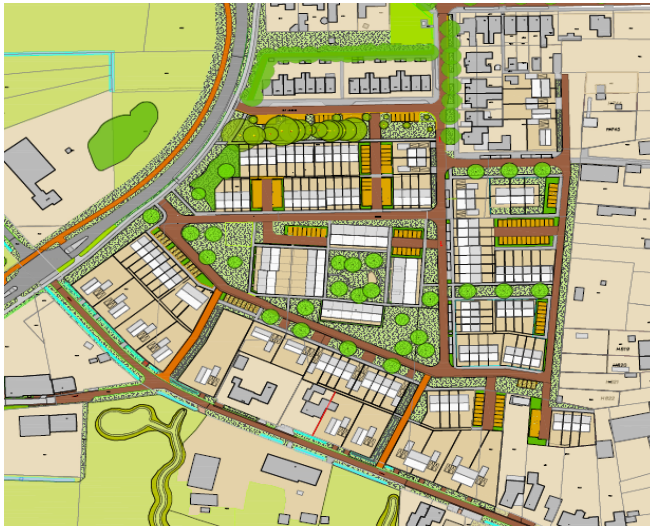
Voorts bestaan de huidige plannen uit het ontwikkelen van een seniorenhofje (in het hogere huur segment), koopwoningen waarin onderscheid wordt gemaakt in sociale koop en in het overige betaalbare segment en

duurdere twee onder één kap- en vrijstaande woningen, dat gerealiseerd zal gaan worden door particuliere ontwikkelaars.

## 2 Ruimte (Ruimtelijke kwaliteit)

### Stedenbouw en architectuur

De afgelopen jaren is door WSZ, samen met projectbureau OKKO en architectenbureau Wissing een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp heeft het voormalig ontwerp van WSZ als basis aangehouden en hierop wordt, met enkele voorbehouden, voortgeborduurd.



ontwerp stedenbouwkundig plan De Groene Akers, dec 2024

De volgende uitgangspunten gelden voor de nadere planuitwerking:

- Voldoende ruimte voor de natuur. Bomen in een landschap zorgen voor beschutting en privacy, maar ook voor dieptewerking en scheiding van de verschillende plan delen. Insteek is zo veel mogelijk bestaande waardevolle bomen te behouden. Een groot deel van het gebied maakt nu echter een onderkomen indruk. Er is momenteel veel wildgroei aan kwalitatief slecht onderhouden bomen en struiken. Onderzocht is welke bomen wel waardevol en behouden waardig zijn. Het nu voorliggende stedenbouwkundig ontwerp kent daarom een belangrijke aanpassing voor wat betreft het groen. Was in de vorige versie de bestaande groen/bomenrij aan de St. Janskruid verwijderd, in het nieuwe ontwerp is deze groen/bomenrij behouden. Het betreft hier een behoudenswaardige groenstructuur met diverse zomereiken, beuken en essen die onder andere kunnen zorgen voor de nodige verkoeling en zeker ook meerwaarde kan bieden voor de groenbeleving en verbetering van de biodiversiteit in de wijk. Daarnaast wordt aan de westzijde van het plan een kwalitatief groengebied gerealiseerd.
- Een mogelijkheid tot intensieve groenbeleving wordt gerealiseerd door vanuit De Groene Akkers twee langzaam verkeer verbindingen te realiseren naar de Groene Long. Op zeer geringe afstand van De Groene Akkers kunnen bewoners recreëren in het groen.
- Verplaatsing van sport en spel. Met het realiseren van eerdere uitbreidingen van de wijk De Biezen is in het verleden reeds een sportveldje uit die wijk verplaatst naar de huidige locatie aan het St Janskruid. Het betreft hier een zodanig groot speelveld dat behoud van dit veld op deze locatie nimmer zou kunnen leiden tot een financieel realistische gebiedsontwikkeling. Gezien de directe nabijheid van De Groene Long en het feit dat hier nog ruimte werd gezocht voor een sport- en spel invulling, wordt momenteel onderzocht of het huidige veldje te verplaatsen is naar de Groene Long. Hiermee krijgt de verbinding met bestaande (groen)structuren extra aandacht.
- Ruimte voor bebouwing van achtertuinen. Het plangebied grenst aan een groot aantal (grote) achtertuinen aan de Europalaan en Helleneind. Diverse bewoners hebben te kennen gegeven op (lange of korte, met een maximale duur van 10 jaar, lopend vanaf de datum vaststelling grondexploitatie) termijn daar een huis te willen bouwen. Het plan biedt hiertoe de ruimte. Het in het oorspronkelijke plan geprojecteerde karrespoor aan de oostzijde van het plan wordt in het nieuwe plan opgewaardeerd tot een volwaardige ontsluiting.
- Bebouwing: aan de noord- en oostkant van het gebied, op de voormalige gronden van WSZ, worden voornamelijk sociale huurwoningen gebouwd. Een woonconcept voor senioren wordt verwacht in het centrale gedeelte van het plan. De Zwartakkers zal, in overeenstemming met de rest van de straat,

extensief bebouwd gaan worden. Verspreid in het plan worden grondgebonden eengezinswoningen gebouwd (tweekappers of vrijstaand in de vrije sector).

- Bouwhoogte: voor de bebouwing aan de randen van het plangebied zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de hoogte van de bestaande bebouwing. Qua woningtype zal het dan vaak 2 bouwlagenlagen met een kap worden. In het midden van het plangebied, op de mogelijke locatie voor het Seniorenhofje is ruimte voor wat hogere bebouwing. Gedacht kan dan worden aan maximaal 4 bouwlagen.
- Parkeeroplossingen: Het parkeren voor de bewoners wordt zoveel waar mogelijk uit zicht opgelost door parkeerplaatsen (deels) tussen gebouwen te positioneren of mogelijk zelfs onder de grond in het seniorenhofje (opgenomen in het van de midden van het stedenbouwkundig ontwerp).
- Laadvermogen / dichtheid: Uit onderzoek komt naar voren dat, rekening houdend met de geldende gemeentelijke beleidskaders, het mogelijk is om circa 154 woningen in het gebied te realiseren. Naast deze woningen is het ook mogelijk de bestaande waardevolle groenstrook aan het St. Janskruid goed in te passen in het stedenbouwkundig plan en zo een kwalitatieve invulling voor het gebied te realiseren in het belang van mens en dier.
- Architectuur woningbouw: De architectuur zal zo veel mogelijk aansluiten bij de reeds bestaande structuren en uitstraling die reeds in het gebied aanwezig zijn. De uitwerking van de architectuur zal in nauwe samenwerking met welstand worden afgestemd. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar document opgesteld om de integrale kwaliteit stedenbouwkundig en architectonisch te waarborgen.

### Onderzoeken

Om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het planvoornemen De Groene Akkers aan te tonen worden de volgende (milieu)onderzoeken uitgevoerd: (1) archeologie en cultuurhistorie, (2) akoestiek wegverkeer, (3) akoestiek industrielawaai (bedrijven en milieuzonering), (4) lichthinder (bedrijven en milieuzonering), (5) bodem, (6) externe veiligheid, (7) ladder van duurzame verstedelijking, (8) luchtkwaliteit, (9) vormvrije merbeoordeling, (10) natuur en ecologie, (11) stikstof, (12) parkeren, en verkeer en (13) waterhuishouding.

Er is daarbij geen sprake van het doorschuiven van een deel van het onderzoeksplicht omdat de vaststelling van de planwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen elkaar kort na elkaar opvolgen. Derhalve worden alle onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het planvoornemen te bepalen.

Specifieke aandacht gaat uit naar de volgende onderzoeken:

- Akoestiek, Industrielawaai: Uitgangspunt is dat de bestaande omliggende bedrijven niet geschaad worden in hun bedrijfsvoering. Het andere uitgangspunt dat daarnaast wordt gezorgd voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van De Groene Akkers.
- Akoestiek, Wegverkeer: Onderzocht wordt wat de geluidbelasting is op het plangebied vanwege de omliggende wegen en dan met name de Postelweg. Indien sprake is van een overschrijding van standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen, worden maatregelen voorgesteld en toegepast om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Het streven is om te zorgen voor een zo rustig mogelijke woonomgeving.
- Verkeersonderzoek: De impact op de verkeersstructuur, ten gevolge van de woningbouwontwikkeling, wordt onderzocht. Uitgangspunt is onder andere dat de verkeerssituatie voor met name de Zwartakkers ter plaatse niet mag verslechteren en dat hulpverlenende diensten de woningen goed kunnen bereiken bij calamiteiten
- Parkeren: Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners in het plangebied. Dit zo veel mogelijk in overeenstemming met het nog te ontwikkelen gemeentelijk parkeerbeleid.
- Flora en fauna: Door ruimtelijke ontwikkelingen mag het leefgebied van flora en fauna niet worden aangetast. Er hebben reeds verschillende onderzoeken plaatsgevonden. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er meerdere beschermde diersoorten potentieel aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Nader onderzoek is vervolgens uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat met de ontwikkeling verblijfplaatsen van de steenmarter en de eekhoorn verloren gaan. Hiervoor dient een vergunning met activiteitenplan aangevraagd te worden bij de omgevingsdienst.
- Water: Er wordt nog een waterhuishoudkundig onderzoek gedaan, mede vanwege de inpassing van eventueel nieuw aan te leggen water en aansluiting op bestaande watergangen. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan het beleid van het Waterschap. Afspraak is dat berging en afvoer van het merendeel van het water kan plaatsvinden in de Groene Long.

In dit stadium van het traject kunnen er nog geen specifieke voorwaarden worden geformuleerd, dit is vooral afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken.

### Duurzaamheid

De gemeente Bladel beschikt nog niet over een specifiek duurzaamheidsbeleid. Wel ligt er de kadernota Energie en Klimaat van 2020. Hierin zijn de gemeentelijke CO2 reductiedoelstellingen vastgelegd en de kaders waarbinnen in de gemeente wordt gewerkt aan de energietransitie. Daarnaast beschikt de gemeente sinds 2022 ook over de kadernota Klimaatadaptatie. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente Bladel zich voorbereid op een ander klimaat en de gevolgen hiervan. Zo wordt onder andere gesteld dat Bladel in 2025 klimaatbestendig is ingericht.

Daarnaast worden onder de noemer 'duurzaamheid' binnen de ontwikkeling van project De Groene Akkers diverse taakstellende thema's gehanteerd:

- CO2-neutraal: De ambitie voor de te realiseren gebouwen is minimaal de geldende BENG-eisen. Daarnaast kennen we de doelstelling om in 2030 49% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 1990 (kadernota Energie en Klimaat).
- De Trias Energetica is hierin leidend: eerst zoveel mogelijk de energievraag beperken, vervolgens de benodigde energie uit duurzame energiebronnen halen en indien nodig, de fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk gebruiken.
- Circulariteit: Er wordt in de basis gekozen voor circulaire opties en afwijkingen hiervan worden goed onderbouwd.
- Klimaatadaptief: De te realiseren woningvoorraad dient bestand te zijn tegen weersextremen (o.a. droogte, hitte en wateroverlast). Het ontwerp wordt hydrologisch positief ontwikkeld, dit houdt in dat we naast de beschikbare waterbergingscapaciteit in de Groene Long ook in het plangebied water vasthouden. Dit doen we om adequaat voorbereid te zijn op perioden van teveel en te weinig water. Daarnaast kiezen we voor behoud en uitbreiding van natuurlijke schaduw in het plangebied. Hiermee beperken we gezondheidsrisico's en schades aan de infrastructuur in perioden van hitte.
- Biodiversiteit: Het project beoogt de huidige biodiversiteit te behouden en de verbinding tussen het dorp en het landelijk gebied te verbeteren.

### Planologische procedure

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' staat woningbouw zoals in het ontwikkelingsplan wordt voorzien niet toe. Er dient dan ook een nieuw planologisch regime voor het plan te worden gemaakt. Sinds 1 januari 2024 is in Nederland de Omgevingswet van toepassing op projecten die de fysieke leefomgeving raken.

Er zijn verschillende planologische instrumenten beschikbaar om dit planinitiatief mogelijk te maken. Hieronder volgt de voorsortering op één van de procedures:

- Procedure opties: Onder de Omgevingswet zijn er vooralsnog 2 procedures die doorlopen kunnen worden om dit planvoornemen met een Omgevingsplan mogelijk te maken, (1) een planwijziging via STOP/TPOD of (2) een planwijziging via de TAM/IMRO.
- Keuze TAM-IMRO: BRO (het stedenbouwkundig bureau dat door de gemeente is ingehuurd om de planologische procedure te verzorgen) adviseert om het project De Groene Akkers via de TAM-IMRO te faciliteren. Belangrijkste redenen hiervoor zijn dat de gemeente Bladel - net als veel andere gemeenten - nog dusdanige technische, digitale als inhoudelijke uitdagingen heeft omtrent de nieuwe wijze van opstellen en publiceren dat het op dit moment niet mogelijk is om een planwijziging conform de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD te verwerken, maar ook dat dit project geen verdere vertraging kan hebben.
- Proceduretijd: De uitgebreide voorbereidingsprocedure (26 weken wettelijke procedure) is van toepassing bij een TAM/IMRO plan.

### Participatie en omgevingsmanagement

Met betrekking tot participatie is gekozen voor de participatieaanpak 'informerend' en 'raadplegend'. Dit krijgt vorm door middel van het organiseren van bijeenkomsten zoals een openbare informatie- en participatiebijeenkomsten met mogelijkheden voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden om vragen te stellen en / of opmerkingen te geven op voorgelegde plannen.

De eerste informatie- en participatiebijeenkomst is reeds gehouden op 3 september 2024.

Vragen en input uit bovenstaande en nog te houden bijeenkomsten worden - waar mogelijk - verwerkt in de plannen die tijdens de volgende informatie- en participatiebijeenkomst zullen worden getoond. Informatie uit deze bijeenkomsten wordt bovendien opgenomen in een hoofdstuk van de TAM-IMRO.

Het participatietraject vindt verdere doorgang tijdens het voorbereidingsproces van het TAM-IMRO plan. De 2e bijeenkomst wordt gewijd aan de voortgang van het project, te plannen in februari/maart 2025. Deze avond is informeel bedoeld. Vervolgens zal er een 3e participatieavond (informerend) worden ingepland waarbij de TAM-IMRO procedure als onderwerp worden besproken. .

#### Planologische risico's

Risico's hangen met name samen met de uitvoerbaarheid van het plan en het participatietraject / beroep en bezwaar. Samengevat hangen de planologische risico's samen met de volgende thema's:

- Procedure, inclusief zienswijzen en bezwaar en beroep
- Bestuurlijk gemeente en wettelijke overlegpartners
- Haalbaarheid planvorming en programma
- Participatie
- Onderzoeken en uitkomsten te treffen maatregelen / vervolgonderzoeken
- Financiën
- Eerste TAM-IMRO plan gemeente Bladel

### 3 Markt (Programma en Mix)

Op 7 november 2024 is het nieuwe woonbeleid voor de gemeente Bladel in werking getreden. Voor wat betreft het gemeentelijk woningbouwprogramma betekent dit dat nieuwe woningbouwplannen als volgt moeten worden ingevuld:

Prijssegmenten		Prijs	Percentage
Betaalbaar	Sociale huur	<€879,66	30%
	Betaalbare koop – laag	Sociale koop- appartement (< € 230.000) Sociale koop – grondgebonden (< € 275.000)	10%
	Betaalbare koop midden of middenhuur	€ 275.000 tot € 390.000 € 879,66 tot € 1323,13	27%
Vrij	Vrij invulbaar		33%

Vervolgens is de woonkeur versoepeld, Woonkeur basis of een vergelijkbare norm is het uitgangspunt bij woningen bedoeld voor senioren, alleen bij projecten nadrukkelijk gericht op zorgbehoevenden houden we Woonkeur Plus aan.

Tenslotte wordt de algemene, openbare groennorm van circa 20% in de plannen gehandhaafd. Deze norm geldt in principe voor elke deel ontwikkellocaties.

### 4 Financiële middelen

Er is een grondexploitatie opgesteld waarin ingezet wordt op de ontwikkeling van circa 154 woningen in De Groene Akkers in samenhang met o.a. bijbehorende infrastructuur, landschap en openbare ruimte.

Deze grondexploitatie is een financiële vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp. Het stedenbouwkundig ontwerp is voortgekomen uit de uitgangspunten uit onder andere deze Startnotitie.

Het uitgangspunt van de grondexploitatie is om de exploitatie van de totale gebiedsontwikkeling De Groene Akkers Bladel, in samenwerking met meerdere grondeigenaren, met een positief saldo, waarin opgenomen de wettelijk te verhalen kosten en financiële bijdragen bij einde looptijd, af te sluiten.

Het is, uitgaande van een onherroepelijk omgevingsplan, de ambitie het bouwrijp maken in de tweede helft van 2025 te starten waarbij vervolgens met de bouw van de eerste woningen (dat zullen naar verwachting de huurwoningen zijn) in de eerste helft van 2026 zou kunnen worden gestart waarbij vervolgens de eerste woningen in het meest optimistische scenario medio 2027 zouden kunnen worden opgeleverd.

### 5 Organisatorisch vermogen

Sinds 2018 wordt er al door diverse partijen nagedacht over de ontwikkeling van het gebied dat nu de Groene Akkers heet. WSZ heeft hier als voormalig grondeigenaar met het projectbureau OKKO het meeste

voorwerk in verricht. De gemeente heeft tot voor kort het traject om te komen tot een woningbouwlocatie vooral vanaf de zijlijn gevolgd.

Met het overnemen van de gronden van WSZ door de gemeente heeft de gemeente een meer sturende rol in het geheel gekregen met een projectleider en planeconoom als centrale elementen in de projectsturing.

De projectleiding wordt ondersteund door een aantal externe partijen, zoals het stedenbouwkundig bureau Hofsteden en BRO voor met name de juridisch planologische advisering en begeleiding.

## **6 Analyse en risico's**

Om de haalbaarheid, uitgangspunten en aandachtspunten voor de ontwikkeling inzichtelijk te maken is er een analyse uitgevoerd op de volgende sectoren:

- Ruimte (zie onderdeel hoofdstuk 2)
- Markt (zie onderdeel hoofdstuk 3)
- Middelen (zie onderdeel hoofdstuk 4)
- Organisatie (zie onderdeel hoofdstuk 5)

### Samenhang

Met betrekking tot de samenhang van 'ruimte, markt en middelen' staan drie vragen centraal:

- Potentie (ruimte en markt): is er behoefte aan de voorgestelde kwaliteit?
- Ambitie (ruimte en middelen): zijn de middelen beschikbaar om de beoogde kwaliteit te realiseren?
- Haalbaarheid (middelen en markt): kunnen partijen de benodigde investeringen verantwoorden?

De ontwikkelaars die bij de vorming van het stedenbouwkundig ontwerp betrokken zijn geweest, zijn positief over de opzet en het woonprogramma. Investeringsruimte is bij Woonstichting WSZ beschikbaar. De haalbaarheidsanalyses door de gemeente (grondexploitatie) en de betrokken ontwikkelaars concluderen dat de ontwikkeling binnen benodigde rendementen kan worden gerealiseerd. Voor de grondexploitatie zijn bovendien conservatieve uitgangspunten (opbrengstenkant) aangehouden.

In dit stadium van de ontwikkeling kan derhalve worden vastgesteld dat de ontwikkeling op deze aspecten in balans is (uitvoerbaar is) en dat vervolgstappen door de gemeente te verantwoorden zijn.

### Bandbreedte

Bandbreedten zorgen voor flexibiliteit om mogelijke toekomstige tegenvallers of nieuwe inzichten ruimte te bieden. Een concrete bandbreedte wordt bijvoorbeeld aangegeven bij de woningaantallen en typen. Indien de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan, dan zou dit potentieel opgelost kunnen worden door te bezuinigen in eigen kader, de opbrengsten voor het niet-sociale programma te optimaliseren / verhogen, of te snijden in de ruimtelijke kwaliteit.

Gedurende de nadere planontwikkeling zullen waar nodig afwegingen gemaakt worden waarvoor bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak behouden blijft. Indien op dat moment aan de orde zullen bestuurlijke goedkeuringen bij betrokken partijen worden opgehaald.

### Planologie

De haalbaarheid van de RO procedure hangt met name samen met:

- Het aantonen van uitvoerbaarheid van het plan, en dan met name het borgen van de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast is het natuurlijk ook van belang zo veel mogelijk rekening te houden met alle aspecten van de fysieke leefomgeving en de uitkomsten van de diverse onderzoeken die in het gebied zijn verricht ten aanzien van deze fysieke leefomgeving die consequenties kunnen hebben voor het plan.
- De voortgang van de verschillende processtappen.
- De toepassing van rechtsmiddelen door derden.

Risico's hangen met name samen met de uitvoerbaarheid van het plan en het participatietraject / beroep en bezwaar. Samengevat hangen de planologische risico's samen met de volgende thema's:

- Procedure, inclusief zienswijzen en bezwaar en beroep
- Bestuurlijk, gemeente en wettelijke overlegpartners
- Haalbaarheid planvorming en programma
- Participatie
- Onderzoeken en uitkomsten te treffen maatregelen / vervolgonderzoeken
- Financiën
- Eerste TAM-IMRO plan gemeente Bladel

## 7 Proces, planning en vervolgstappen

De startnotitie wordt de grondlegger op basis waarvan verder invulling wordt gegeven aan de ontwikkeling van De Groene Akkers. Binnen de financiële kaders van de grondexploitatie wordt het project voorbereid voor uitvoering.

Globaal kan de volgende planning worden vastgesteld:

- Tijdelijk beheer 2024 – 2025
- Ruimtelijke procedure 2025 – 2027
  - Eerste planwijziging TAM-IMRO ter inzage: 2<sup>e</sup> helft 2025
- Bouwrijp maken 2025 - 2026
- Gronduitgifte 2026 – 2028
  - Eerste paal: 1<sup>e</sup> helft 2026
- Woonrijp maken 2028 - 2029

Daarbij tekenen we op dat er met alle betrokkenen (nood)scenario's kunnen worden opgesteld waarin deelprojecten, daar waar nodig, kunnen worden gefaseerd.

### Omgevingsplanprocedure volgens de Omgevingswet

De eerste planwijziging TAM-IMRO dient voor 1 januari 2026 in gang te worden gezet (daarna is dit wettelijk niet meer mogelijk).

De wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) wordt opgesteld in lijn met de uitgangspunten in onderhavige startnotitie. De ingediende zienswijzen worden uiteraard betrokken bij de vast te stellen planwijziging TAM-IMRO, door de gemeenteraad.

Indien de besluitvorming door het college van B&W rondom deze startnotitie leidt tot aanpassingen van de uitgangspunten, dan worden deze aanpassingen verwerkt in de planwijziging TAM-IMRO.

Als door ingediende zienswijzen andersom wezenlijke aanpassingen van de uitgangspunten in de startnotitie noodzakelijk zijn, zal er een herijkte startnotitie ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van B&W en, zo nodig, samen met de betreffende door de gemeenteraad vast te stellen planwijziging TAM-IMRO. Deze herijking kan gevolgen hebben voor het eindresultaat in de grondexploitatie. Indien dit zich voordoet zal het college van B&W hierover tussentijds geïnformeerd worden.

Voor wat betreft de voortgang van het project zal er op basis van de startnotitie verder aan de slag gegaan worden met:

- het verder voorbereiden (en uiteindelijk in procedure brengen) van het omgevingsplan t.b.v. besluitvorming gemeenteraad;
- het in samenwerking met WSZ opstellen van planproducten voor de verdere ontwikkeling, waaronder stedenbouwkundige, beeldkwaliteit, architectonische en civieltechnische uitwerkingen;
- het voorbereiden van afspraken met overige marktpartijen, medeoverheden en andere belanghebbenden en belangstellenden;
- het continueren van het participatietraject met omwonenden en overige stakeholders zoals bijvoorbeeld aangrenzende grondeigenaren;
- het verder uitwerken van de samenwerking met andere partijen door onder andere het sluiten van de benodigde overeenkomsten en het organiseren van kennis en middelen ten behoeve van de uitvoer van de ambities van de ontwikkeling;

De gemeenteraad wordt op de volgende manieren betrokken bij de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de startnotitie

- Het college gaat minimaal een inspanningsverplichting aan. Als een wezenlijk uitgangspunt binnen de vigerende kaders onuitvoerbaar blijkt te zijn, zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- De gemeenteraad zal bij de procedure tot het vaststellen van een wijzigingsplan via TAM/IMRO worden gevraagd in te stemmen met het voorliggende plan.
- De grondexploitatie wordt 2 x per jaar via de P&C cyclus geactualiseerd (begroting en jaarrekening). Indien er daadwerkelijk beïnvloedbare wijzigingen binnen de grondexploitatie zich voor doen wordt de raad tussentijds geïnformeerd

- Het college informeert de gemeenteraad periodiek over de wijze waarop de ambities in de Startnotitie wel of niet kunnen worden ingevuld. Dit gebeurt via periodieke voortgangsrapportages over de ontwikkeling van De Groene Akkers die de gemeenteraad zal ontvangen;