

# Informatiebijeenkomst gebiedsontwikkeling Hapert-West



Verlag bijeenkomst 24-02-2024

# Introductie

Op 24 februari organiseerden wij een informatieavond over de gebiedsontwikkeling Hapert-West. Tijdens deze avond gaf Koen de Jong, hij vervangt Miranda van Dijk tijdens haar afwezigheid als projectleider Hapert-West, een update over de stand van zaken en beantwoordde hij vragen van inwoners. Wethouder Fons d'Haens was deze avond ook aanwezig.

Het doel van deze avond was om helderheid te geven over de huidige situatie, welke keuzes er zijn gemaakt en wat dit betekent voor de vervolgstappen. In dit document vindt u een samenvatting van de vragen en reacties die we hebben gekregen tijdens de bijeenkomst, en de gegeven antwoorden. Tijdens de bijeenkomst kregen inwoners de kans om hun vragen en opmerkingen op kaartjes te schrijven en in een brievenbus achter te laten. Deze vragen en opmerkingen zijn ook meegenomen in het verslag, en hebben een donkerblauwe achtergrondskleur gekregen.



presentatie Koen de Jong

# Terugblik op het proces

De gemeente Bladel heeft de ambitie om 2.900 woningen te bouwen tot 2040. Een deel daarvan komt in Hapert, waarbij Hapert-West is aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie.

Sinds de informatiebijeenkomst in juni 2024 hebben wij verschillende stappen gezet. Er zijn ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor het hele gebied. We hebben gesprekken gevoerd met belangrijke partijen als de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Er zijn inmiddels enkele onderzoeken uitgevoerd, onder andere op het gebied van water, geurcontouren en de molenbiotoop.

## Aandachtspunten en uitdagingen

In de uitwerking van de plannen houden we rekening met verschillende factoren, zoals:

- ruimtelijke en landschappelijke inpassing
- verkeer en bereikbaarheid
- water, groen en klimaat
- geurcontouren van agrarische bedrijven
- spuitzones
- provinciaal beleid
- de molenbiotoop (windvang en zichtlijnen)

Naar aanleiding van de verkenningen en enkele onderzoeken is geconcludeerd dat de ontwikkeling in het noordelijk deel complexer is vanwege (milieu) technische belemmeringen en meer verspreide eigendommen. Het zuidelijk deel heeft deze belemmeringen minder. Daarom heeft het college in december 2025, nu één totaalplan ruimtelijk en planologisch niet haalbaar lijkt, besloten het projectgebied op te splitsen in deelgebied Noord en Zuid. Per deelgebied wordt er een aparte uitwerking gemaakt. In dit besluit zijn ook kaders en uitgangspunten benoemd, waarbinnen verdere uitwerking van de deelgebieden kan plaatsvinden.



projectgebied Noord en Zuid

## Kaders voor verdere uitwerking

De volgende kaders (eisen en wensen) worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen, en zijn gebaseerd op onder meer wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en de verkregen input tijdens de bewonersbijeenkomst in juni 2024.

### Eisen

- Programma uit de Woonvisie volgen
- CPO indien mogelijk inpassen (op gemeentegrounden)
- Inpassen water- en groenopgaven
- Geen overlast door verkeer
- Parkeernormen toepassen
- Normboek openbare ruimte
- Fietsverbindingen
- Behoud van de molen (zicht en windvang)
- Ruimte reserveren voor het volkstuintencomplex

### Wensen

- Meer openbaar groen met voldoende maat (pleinen en koelteplekken)
- Aandacht voor energie en klimaat

- Onderzoek naar collectieve energie- en warmtevoorzieningen
- Inrichting openbare ruimte: schaduw op fiets- en voetverbindingen
- Onderzoeken behoefte aan en ruimte bieden voor maatschappelijke voorzieningen

### Vervolgstappen

De komende periode gaan we in gesprek met grondeigenaren. We gaan aan de slag met de stedenbouwkundige uitwerking van beide deelgebieden. Hiervoor worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd, vooral in het noordelijk gebied. Op de website [www.bladel.nl/hapert-west](http://www.bladel.nl/hapert-west) delen we alle updates rondom de plannen.

**Vragen en opmerkingen  
vanuit de zaal**

**Vragen en opmerkingen  
via de vragenkaarten**

# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

---

**Gaat de gemeente bij de projectontwikkelaar afdwingen dat CPO wordt toegepast?**

We kunnen op dit moment geen toezegging doen. We moeten met het bestuur bespreken in hoeverre dit (juridisch) mogelijk is en zo ja, of dit wenselijk is, maar dwingen heeft zeker niet onze voorkeur. Wel gaan we met ontwikkelaars in gesprek om te kijken of CPO kan worden ingepast.

**Tijdens een eerdere bijeenkomst werd gezegd dat het noordelijk gebied al vergevorderd was en dat daar CPO-woningen zouden komen. Is dat plan vervallen en wordt nu eerst het zuidelijk gebied ontwikkeld?**

Beide gebieden worden parallel uitgewerkt. In het noordelijk gebied zijn extra onderzoeken nodig, waardoor dat deel meer tijd vraagt. Het zuidelijk gebied kent minder belemmeringen, waardoor de ontwikkeling daar waarschijnlijk sneller kan beginnen.

# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

---

# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

---

**Hoe ziet de gemeente de invulling van CPO binnen het plan, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst?**

Het college streeft ernaar dat CPO in het gebied wordt ingepast. We gaan met ontwikkelaars in gesprek om te kijken wat mogelijk is. In een anterieure overeenkomst kunnen vrijwillige afspraken worden vastgelegd.

**Betekent dit dat CPO misschien maar een klein deel van het totale plan wordt, bijvoorbeeld alleen het volkstuintencomplex?**

Dat zou kunnen. In de verdere planuitwerking moet worden bekeken wat qua aantallen en mogelijkheden realistisch is. Hierover kunnen op dit moment geen harde uitspraken worden gedaan.

# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

---

## Voorrang voor huidige bewoners

---

**Krijgen inwoners van gemeente Bladel, vooral jongeren, voorrang bij inschrijving voor woningen, bijvoorbeeld via CPO?**

Binnen de gemeente Bladel bestaat geen inschrijvingsregister waarop gestuurd kan worden. CPO kan wel een middel zijn om eigen inwoners meer kansen te bieden. Het is aan een CPO-vereniging om te bepalen op welke manier de woningen worden verdeeld bij een mogelijk initiatief. Voor woningen die door projectontwikkelaars worden gerealiseerd kan de gemeente geen garantie geven op voorrang. Wel wordt er gekeken naar mogelijkheden om de lokale markt zo goed mogelijk te bedienen.

## Voorrang voor huidige bewoners

---

**Krijgen de direct aanwonenden voorrang op een bouwkaavel of woning?**

Nee, direct aanwonenden krijgen geen voorrang op de aankoop van een woning en/of bouwkaavel.

---

**“Als Hapertnaren zoveel grond opgeven voor woningen is het wenselijk als de gemeente de starters en jeugd van de eigen gemeente voorrang geeft, of ASML'ers uitsluit. Ook in verband met de prijzen!”**

---

**“Ik hoop dat er rekening wordt gehouden met voldoende woningen voor de jeugd. CPO of andere betaalbare woningen. Niet dat straks alle asml'ers alles wegkapen. ”**

We begrijpen het gevoel en de zorgen die leven, maar mogen, kunnen en willen hier als gemeente slechts beperkt invloed op uitoefenen. Het realiseren van betaalbare woningen borgen we via de eisen uit de gemeentelijke woonvisie en door het toepassen van CPO. Op die manier proberen we, ook voor onze inwoners, voldoende en betaalbare mogelijkheden te creëren.

# Verkeer

---

## Wordt de infrastructuur meegenomen?

Ja. Verkeersontsluiting, verkeersbewegingen en de capaciteit van het wegennet worden onderzocht.

---

## Is er al iets bekend over de ontsluiting van het gebied?

De ontsluiting is één van de aspecten die (stedenbouwkundig) nog nader onderzocht moet worden. Daarbij is het belangrijk om te weten hoe het gebied stedenbouwkundig kan worden ingedeeld, welk bouwprogramma mogelijk is en welke mogelijke kansen en belemmeringen er zijn. Een verkeerskundig onderzoek naar onder meer de ontsluitingsmogelijkheden maakt daar onderdeel van uit.

# Verkeer

---

# Tijdspad ontwikkeling

---

## **Kan de gemeente een tijdspad geven voor de ontwikkeling van het noordelijk en zuidelijk gebied?**

Op dit moment kan er nog geen concreet tijdspad worden gegeven. Er is besloten de gebieden afzonderlijk te benaderen en met betrokken partijen per deelgebied in gesprek te gaan om afspraken te maken over de inrichting van het proces. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, kunnen we een planning opstellen.

De verwachting is dat we in de loop van het voorjaar meer duidelijkheid kunnen geven over de verdere procesgang en het tempo.

---

## **Wanneer start de bouw en hoeveel woningen komen er in totaal?**

Voor het zuidelijk gebied verwachten we dat de ontwikkeling over ongeveer twee jaar kan starten. Het noordelijk gebied duurt langer. In totaal gaan we op dit moment uit van circa 500 woningen. Momenteel worden verkenningen op hoofdlijnen uitgevoerd om te bepalen wat ruimtelijk en planologisch mogelijk is.

# Tijdspad ontwikkeling

---

## Totale woningbouwopgave

---

**Is al bekend hoeveel woningen er in het zuidelijk gebied komen?**

We denken nu zeker 150 tot 250 woningen, maar dit staat nog niet vast.

---

**Is er al een omgevingsplan voor Hapert-West?**

Nee, er is nog geen omgevingsplan vastgesteld. Eerst moeten de stedenbouwkundige plannen en het bouwprogramma worden uitgewerkt en vastgelegd. Wanneer duidelijk is wat gerealiseerd wordt, volgt de procedure tot wijziging van het omgevingsplan. Het omgevingsplan vormt het sluitstuk van het planvormingstraject.

## Totale woningbouwopgave

---

**Wordt er ook gekeken naar mogelijkheden binnen de kern van Hapert waar kansen liggen om woningen of appartementen te realiseren?**

Waar zich kansen of mogelijkheden voordoen zal de gemeente deze zeker onderzoeken.

---

**Hoe wordt de ruimte/ afstand tot de huidige bebouwing geborgd?**

Bij de stedenbouwkundige uitwerking wordt zorgvuldig gekeken hoe de nieuwe bebouwing in te passen is, ook in relatie tot de reeds bestaande bebouwing.

---

**Worden bewoners tijdig geïnformeerd wanneer de omgevingsplanprocedure van start gaat?**

Op het moment dat een formele procedure start, communiceren we hierin ieder geval over via de gemeentelijke bekendmakingen.

# Soorten woningen

---

# Soorten woningen

---

## Is er ruimte voor leeftijdsbestendige woningen?

De woningbouwplannen moeten nog concreet worden uitgewerkt, maar we gaan ervan uit dat er binnen het totale programma ook ruimte zal worden gereserveerd voor levensloopbestendige woningen.

---

## Komt er ruimte in vrije sector woningen?

Ja, op basis van de categorie-indeling van de gemeentelijke woonvisie mag 33% van het totaal aantal woningen worden gerealiseerd in de categorie “vrij invulbaar”.

# Molen

---

## Hoe wordt de molenbiotoop (windvang en zichtlijnen) voor de toekomst geborgd?

De molen, inclusief windvang en zichtlijnen, is een belangrijke randvoorwaarde in het huidige plan. We blijven hier scherp op en nemen dit mee in de planologische borging.

# Molen

---

“Het is belangrijk dat deze bescherming ook in de toekomst planologisch wordt geborgd, zodat toekomstige bestuurders of plannen hier niet van kunnen afwijken. “

Er is een kader opgenomen dat de plannen moeten passen binnen de molenbiotoopformule. Indien hiervan wordt afgeweken, dient eerst te worden aangetoond dat dit geen onevenredig negatieve gevolgen voor de windvang van en het zicht op de molen heeft.

# Volkstuinen

---

## Vallen de volkstuinen binnen het ontwikkelgebied?

Ja, de volkstuinen maken deel uit van het totale ontwikkelgebied. De locatie wordt onderzocht als mogelijke bouwlocatie, mede omdat dit een logische afronding van de bestaande wijk kan vormen.

In de komende periode wordt verder onderzocht of hier woningbouw mogelijk is. Het is echter ook mogelijk dat wordt geconcludeerd dat de volkstuinen op deze locatie behouden blijven. Indien een alternatieve locatie beschikbaar is, kan verplaatsing worden overwogen.

---

**Een aanwezige inwoner geeft aan op De Molenvelden te wonen en spreekt zich uit voor het behoud van het volkstuinencomplex. Daarbij wordt het belang benadrukt van groen, koelte en de “groene long” tussen de woonwijken.**

Deze opmerking nemen wij mee als aandachtspunt.

# Volkstuinen

---

“Behoudt ruimte tussen de woningen. Hef de volkstuinen niet op. En ontwikkel de initieel geplande groene corridor tussen de oude en nieuwe woonwijken.”

---

“Tegels wippen in de tuinen van bewoners staat niet in verhouding tot de enorme woningbouw. Ik maak me zorgen over de effecten op onze natuur, insecten en waterschap!”

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt nadrukkelijk gekeken naar de inpassing van groen en aspecten als klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en voldoende voorzieningen voor waterberging.

# Geuroverlast

---

**Wordt er vanuit de gemeente iets gedaan met betrekking tot de twee varkenshouderijen, en de geurcirkels die van invloed zijn op het noordelijk deel?**

Dit heeft de aandacht van de gemeente. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden, maar eventuele maatregelen zouden aanzienlijke investeringen vragen. Daarbij moet worden beoordeeld of het project financieel haalbaar blijft.

# Geuroverlast

---

**Wat is de geurnorm voor dit plan? Op het kaartje stond 5. De huidige kern staat op 2. Waarom wijkt dit af van elkaar?**

De geurnormen verschillen per gebied. In het buitengebied gelden ruimere normen dan in de dorpskern, omdat daar meer agrarische bedrijven zijn gelegen. Er zijn in principe twee geurnormen die van belang zijn. Enerzijds gaat het om de norm die geldt voor de agrariër als deze een vergunning aanvraagt. Die norm voor de geurbelasting op de kernen is overigens in beginsel niet 2 Ou/m<sup>3</sup> maar 10 Ou/m<sup>3</sup> binnen de gemeente Bladel (met uitzondering van de kern Netersel). Voor het buitengebied geldt een norm van 10 Ou/m<sup>3</sup>. Anderzijds geldt naast er een norm die leidend is voor de beoordeling van de vraag of er sprake is van een aanvaardbaar voor het woon- en leefklimaat. Deze norm is voor woongebieden 5 Ou/m<sup>3</sup> en deze komt overeen met de norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners van een bebouwde kom. Daarom staat voor Hapert West een norm van 5 Ou/m<sup>3</sup> aangegeven. Het ligt dan ook voor de hand om in de toekomst ook een norm van 5 Ou/m<sup>3</sup> te hanteren voor de agrariërs voor deze uitbreiding van de kern.

# Geuroverlast

---

# Geuroverlast

---

**“Varkenshouders zitten in de weg. Dat was op voorhand al een gegeven. Nu wordt aangegeven dat het waarschijnlijk te duur zal zijn om deze weg te kopen.”**

Dat de woningbouwmogelijkheden mogelijk beperkt zouden kunnen worden vanwege agrarische bedrijven in de omgeving was op voorhand bekend. Dat geldt ook voor het feit dat het uitkopen van al deze bedrijven financieel onhaalbaar is. Het gevolg is dat we bij de uitwerking van de plannen hiermee rekening moeten houden.

# Feedback informatieavond

**Men spreekt verbazing uit over het feit dat er niet meer informatie gedeeld kan worden. Er is weinig nieuws te melden. Dit was zonde van de tijd. Ook is het teleurstellend, omdat de verwachting was dat er sinds vorig jaar mei 2025 meer vorderingen zouden zijn.**

We begrijpen deze reacties en hadden zelf natuurlijk ook liever gezien dat we meer nieuws te melden hadden. Helaas werd pas tijdens de uitwerking van de concept-gebiedsvisie duidelijk dat de uitdagingen, met name in het noordelijk gebied, groter waren dan verwacht. We vonden echter dat er, zeker gezien het feit dat we al een tijd geen informatie hadden gedeeld en vanwege het besluit van het college om het plangebied te splitsen, voldoende aanleiding was om jullie te informeren over deze ontwikkelingen. We hebben daarbij gekozen voor een informatiebijeenkomst in plaats van een update op de website, omdat we op deze manier meer context kunnen geven.

Wij danken alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en vragen. De vragen en input van deze avond helpen ons om de gebiedsvisie verder vorm te geven. Bij vervolgstappen informeren wij u opnieuw. Kijk voor het laatste nieuws op [bladel.nl/hapert-west](https://bladel.nl/hapert-west). Hier delen wij alle updates rondom de woningbouwontwikkeling.



molen Hapert

**Hartelijk dank  
voor jullie input!**