

NOTA ZIENSWIJZE “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel”

Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel heeft van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend en er is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Niet alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen, maar worden wel allen in de afweging over het ontwerp-omgevingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat de verbeelding op de kaart onjuist is weergegeven. Daarnaast zijn het geplande aanvullend bodemonderzoek en het aanvullend archeologisch onderzoek, vanwege vertraging in de uitvoering, nog niet beschikbaar. Ambtshalve wordt voorgesteld dat er aanpassingen nodig zijn.

1. Er is gebleken dat door een vergissing de verbeelding (geometrie) zoals opgenomen op Regels op de Kaart niet overeenkomt met de plannen zoals opgenomen in de toelichting en niet met de verbeelding zoals vastgesteld door het college van B en W. De verbeelding wordt daarom aangepast, naar zoals deze bedoeld was.
2. Het aanvullend bodemonderzoek en het aanvullend archeologisch onderzoek zijn, vanwege vertraging in de uitvoering, nog niet beschikbaar. Om die reden blijven de dubbelbestemmingen voor archeologie gehandhaafd en wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bodemkwaliteit opgenomen. Dit wordt in de toelichting beschreven. Bijlagen 6 en 9 bij de toelichting komen te vervallen. De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is aangepast vanwege de nog niet beschikbare nadere onderzoeken.

Het omgevingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

- Op bladzijde 43 (paragraaf 5.3.4 Bodemkwaliteit) wijzigt de tekst na *Nader onderzoek bodemverontreiniging* in:
“Het nader bodemonderzoek naar de bodemverontreiniging is ten tijde van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan nog niet afgerond. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het beoogde gebruik uitsluitend is toegestaan indien door bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is, dan wel nadat eventuele sanerings- of beheersmaatregelen zijn uitgevoerd. Hiermee is geborgd dat geen gebruik kan plaatsvinden voordat de bodemkwaliteit daarvoor geschikt is.

Conclusie

Door bovenstaande regeling vormt de (nog niet volledig onderzochte) bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Eventueel noodzakelijke maatregelen zijn technisch uitvoerbaar en worden via de voorwaardelijke verplichting juridisch afgedwongen.”

- Op bladzijde 46 (paragraaf 5.4.3 Cultureel erfgoed) wijzigt de derde alinea onder het kopje Archeologie in:
“Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 7), waaruit blijkt dat aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven wordt aanbevolen. Dit aanvullende onderzoek was ten tijde van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan nog niet afgerond. Om die reden worden de bestaande dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4.1’ en ‘Waarde – Archeologie 5.1’

gehandhaafd. Daarmee wordt geborgd dat eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd blijven totdat het aanvullende onderzoek (proefsleuvenonderzoek) is afgerond en definitief is vastgesteld of en waar sprake is van behoudenswaardige archeologische resten. In de tussentijd blijven de bijbehorende onderzoeks- en vergunningsvereisten van kracht, zodat bodemingrepen alleen kunnen plaatsvinden na toetsing en, indien nodig, archeologische begeleiding of opgraving.”

- Op bladzijde 54 (bijlagen) komen Bijlage 6 - Nader bodemonderzoek en Bijlage 9 - Nader archeologisch onderzoek te vervallen en wordt Bijlage 11 aangepast (zie bijlage b.).

2. Planregels

- Bij de regels wordt Artikel 10 ingevoegd:
“Artikel 10 Inhoudelijke regels – Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit
a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van “wonen” en “groen” is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor het beoogde gebruik.
b. Aan het bepaalde in lid a wordt voldaan indien:
 - 1. een bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de geldende NEN-normen; en*
 - 2. uit dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel de bodem door het treffen van sanerings- of beheersmaatregelen geschikt is gemaakt.**c. Zolang niet aan het bepaalde in lid a wordt voldaan, is het gebruik van de gronden en bouwwerken in strijd met dit artikel.”*

3. Verbeelding

- De verbeelding wijzigt naar zie bijlage c.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: [REDACTED] **Beverdijcken 6 5531 PV Bladel**

Datum zienswijze: 27 januari 2026, kenmerk n.v.t.

Ontvangen: 27 januari 2026, registratienummer 26.01285

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Appellant geeft aan niet op de hoogte te zijn geweest van op de informatieavond over het project.
2. Appellant is agrarisch ondernemer en exploiteert een melkveehouderij direct grenzend aan het plangebied. Het bedrijf is reeds langdurig op deze locatie gevestigd en beschikt over geldige vergunningen voor het houden van melkvee en jongvee, alsmede bestaande voederkuilen. Appellant stelt dat de voorgenomen woningbouw in de directe nabijheid zal leiden tot geur-, geluid- en verkeershinder en daarmee tot beperkingen van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Het realiseren van woningen zolang het agrarisch bedrijf actief is, acht appellant onwenselijk.
3. Verder verzoekt appellant om verduidelijking van de passage in paragraaf 3.1.3 (Fasering), waarin wordt gesteld dat hinder "op termijn zal verdwijnen", aangezien dit de indruk wekt dat de agrarische activiteiten zouden moeten verdwijnen. Daarnaast is volgens appellant onvoldoende rekening gehouden met de spuitvrije zone, de wateropvangcapaciteit en de gevolgen van de onderbreking van de sloot.
4. Appellant is bereid mee te denken over verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie, mits dit door de gemeente, in overleg met de provincie, wordt gefaciliteerd en voorzien van duidelijke garanties. Appellant verwijst tot slot naar het bestemmingsplan *Kom Bladel 2007*, waarin is vastgelegd dat woningbouw niet is toegestaan zolang het agrarisch bedrijf ter plaatse actief is.
5. Appellant verzoekt het plan in deze vorm niet vast te stellen.

Beoordeling zienswijze

De ontvangen zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

1. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen hoe de omgevingsdialog gevoerd wordt en wie hiervoor wordt uitgenodigd. Appellant exploiteert een melkveehouderij gelegen naast het plangebied, maar is zelf geen omwonende. Daarom kan het zijn dat appellant niet op de hoogte is geweest.
2. Bij de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van de huidige situatie, waarbij rekening is gehouden met de bestaande agrarische inrichting naast het plangebied. Ook bij de beoordeling van geur- en verkeershinder is uitgegaan van deze situatie. Voor het bepalen van de geurbelasting is uitgegaan van de Wnb-vergunning uit 2020 aan de Hofstad 23 voor het houden van 14 Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 18 Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.
3. In de passage Fasering 3.1.3. is opgenomen dat *De verwachting is dat deze milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling van het gehele stedenbouwkundig plan op termijn zullen verdwijnen*". Deze passage is opgenomen omdat de verwachting bestaat dat een agrarische bestemming in de kern, omringd door woonwijken, op termijn mogelijk niet duurzaam passend zal zijn. De huidige formulering kan echter de indruk wekken dat dit op korte termijn zal plaatsvinden. Voor die veronderstelling bestaat geen aanleiding. Om die reden zal de tekst worden aangepast.

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen en de spuitvrije zone is in de motivering onvoldoende onderbouwd. In de toelichting zal worden gemotiveerd waarom de spuitvrije zone en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De toelichting zal worden aangevuld met een paragraaf waarin dit nader wordt onderbouwd.

Over het onderbreken van de sloot heeft indiener een terecht punt. Dit zal in het plan worden aangepast. Voor de inhoudelijke aanpassingen omtrent de watergang wordt verwezen naar zienswijze 3.

4. Eventuele verplaatsing van bedrijfsactiviteiten staan los van de woningbouwontwikkeling. Het verzoek tot verplaatsing is ook via een andere weg bij de gemeente binnen gekomen. Om het vee van de inrichting aan de Hofstad naar die van de Beverdijcken te verplaatsen, zal de vergunning aan de Beverdijcken vergroot moeten worden. Of dat mogelijk is op het gebied van milieu moet nog worden onderzocht. De gemeente heeft het advies gegeven om hiervoor (samen met een adviseur) een plan uit te werken en deze middels een vooroverleg B voor te leggen aan de gemeente. Dit staat echter los van de

beoordeling van voorliggend woningbouwplan aan de Hofstad - Schepenstraat.

Er wordt verwezen naar bestemmingsplan Kom Bladel 2007 waarin volgens appellant is vastgelegd dat woningbouw in de nabijheid niet is toegestaan zolang het agrarisch bedrijf ter plaatse actief is. Specifiek wordt verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid ten noorden van het plangebied.

Het bestemmingsplan waar naar verwezen wordt (Kom Bladel 2007) is geactualiseerd naar Kom Bladel 2010 en vervolgens naar het vigerende Kom Bladel 2019. In het vigerende bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid waar naar verwezen wordt komen te vervallen. In algemene zin geldt dat bij het aanpassen van het bestemmingsplan altijd sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan Locaties (ETFAL), en dat daarbij geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Verwezen wordt naar de reactie onder punt 2: de onderbouwing van voorliggend plan houdt rekening met de agrarische inrichting naast het plan.

5. De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan.

Het omgevingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

- Op bladzijde 13, wijzigt de tekst onder 3.1.3 de eerste alinea in:
“Op de aangrenzende percelen G 5304 en G 5305 ten westen van het plangebied liggen drie voederkuilen behorende bij de veehouderij van Hofstad 23. Deze voederkuilen leiden tot een geurhinderzone over een gedeelte van het plangebied (zie Figuur 6). Ter plaatse van de hindercontour is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat wonen ter plaatse van de woningen 10 tot en met 14 niet toegestaan is totdat er geen milieuhygiënische belemmeringen meer aanwezig zijn.”
- Op bladzijde 41, wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd: 5.3.2 Gewasbeschermingsmiddelen. Voor de inhoud wordt verwezen naar bijlage a.

Zienswijze 2: [REDACTED] (Eigenaar Hofstad 60 te Bladel) [REDACTED]

Datum zienswijze: 27 januari 2026, kenmerk n.v.t.

Ontvangen dd. 28 januari 2026, registratienummer 26.01284

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Appellant geeft aan geen uitnodiging te hebben ontvangen van een informatiebijeenkomst over het plan, en uit de PC55 heeft moeten vernemen dat het plan ter inzage lag.
2. Appellant maakt bezwaar tegen de voorgestelde eenrichtingsweg van zuid naar noord aansluitend op de Hofstad. Appellant geeft aan dat voorgestelde verkeersrichting zal leiden tot lichthinder in de woning en een mogelijke waardevermindering van het perceel en stelt voor de rijrichting om te draaien.

Beoordeling zienswijze

De ontvangen zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

1. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen hoe de omgevingsdialog gevoerd wordt en wie hiervoor wordt uitgenodigd. Appellant is eigenaar van een woning nabij het plangebied, maar is zelf woonachtig buiten het plangebied. Mogelijk is appellant daarom niet op de hoogte is geweest.
2. De woning van appellant bevindt zich niet direct in het verlengde van de voorgestelde weg, waardoor eventuele lichthinder naar verwachting beperkt zal zijn. Bovendien is de verkeersintensiteit op de betreffende weg beperkt en betreft het uitsluitend bestemmingsverkeer. Er is geen sprake van langdurige of structurele lichthinder die leidt tot een onaantvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
Tegelijkertijd zien we geen bezwaren om de rijrichting van de ontsluiting richting de Hofstad aan te passen. Het plangebied kan dan via de Hofstad of via de Schepenstraat worden ingereeden en via de Schepenstraat weer worden verlaten. In geval van calamiteit waarbij de weg richting de Schepenstraat afgesloten is kan het plangebied dan -tegen de rijrichting in- via de Hofstad worden verlaten. We passen het plan hierop aan.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan.

Het omgevingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

- De rijrichting van de ontsluiting naar de Hofstad wordt omgedraaid. Dit wordt aangepast op de volgende figuren: Bladzijde 11, figuur 4; bladzijde 14, figuur 6; bladzijde 20, figuur 9 en bladzijde 24, figuur 11

Zienswijze 3: Waterschap De Dommel

Datum zienswijze: 4 februari 2026, kenmerk 344545 / 369940

Ontvangen dd. 4 februari 2026, registratienummer 26.02097

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Het Waterschap heeft onvoldoende vertrouwen dat de toekomstige waterhuishouding goed zal functioneren als het plan wordt uitgevoerd zoals voorgesteld, waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het principe '*Water en Bodem Sturend*' onvoldoende is toegepast.

1. Greppel binnen het plangebied: Deze greppel is belangrijk voor afwatering en toekomstige hemelwater- en noodoverloopberging (HNO-berging), maar wordt deels gedempt voor bebouwing. Het effect op doorstroming en afvoer is onvoldoende onderzocht, waardoor wateroverlast in natte perioden wordt verwacht. Er is geen alternatief of compensatie van de berging voorzien.
2. Watergang langs de Hofstad: Deze watergang is cruciaal voor de afwatering van een deel van de kern Bladel en de HWA-overstort, maar in het plan is geen aandacht besteed aan het behoud van de functie.
3. Het Waterschap concludeert dat het plan moet worden aangepast en afgestemd met zowel het Waterschap als de gemeentelijke beleidsmedewerker klimaatadaptatie voordat het wordt vastgesteld, conform de gezamenlijke conclusies van beide instanties.

Beoordeling zienswijze

De ontvangen zienswijze is niet binnen de termijn ingediend en is daarmee niet ontvankelijk. Desalniettemin wordt de zienswijze in verband met het belang van het Waterschap als wettelijk overlegpartner in de beoordeling betrokken.

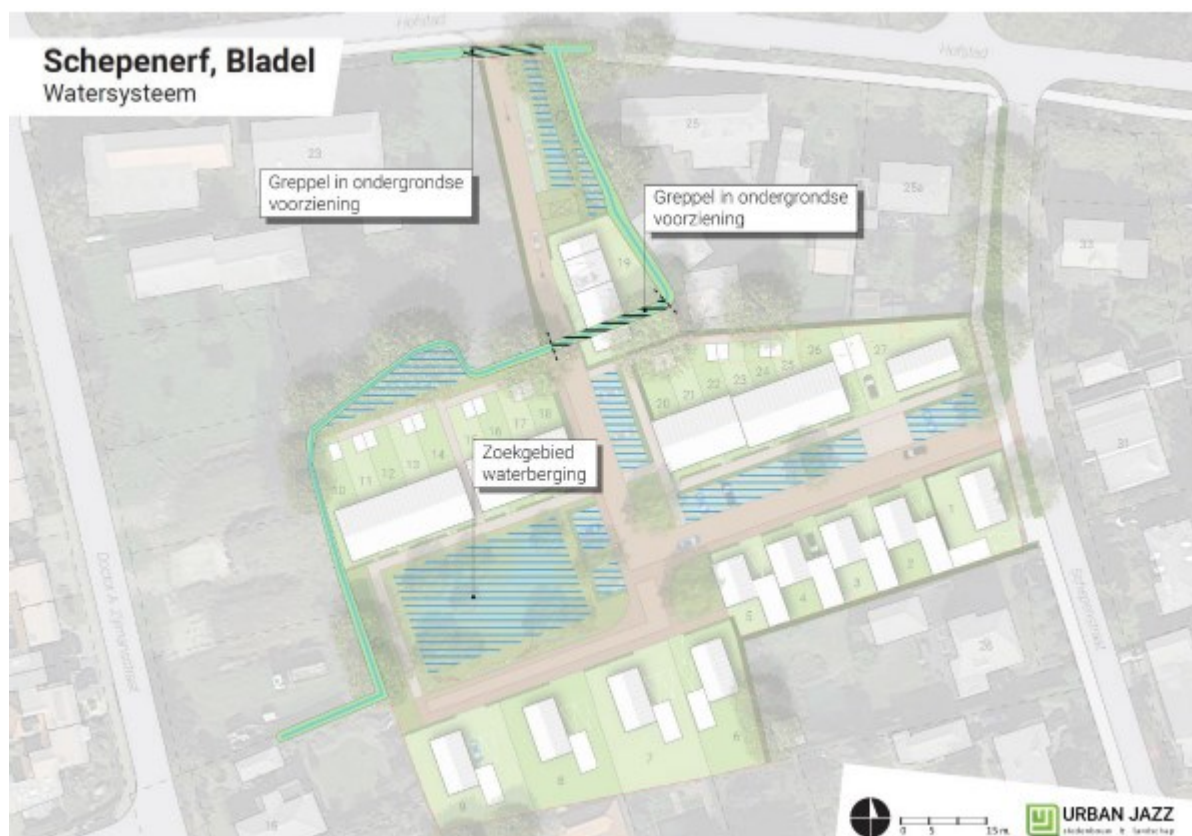
1. De greppel in het plangebied zal worden behouden door een ondergrondse voorziening (duiker) te realiseren, zodat deze niet meer onderbroken wordt. Daarnaast wordt een compensatiegebied aangelegd om extra overloop op te vangen. Dit zal worden aangepast in de afbeeldingen van het watersysteem en van het openbaar groen.
2. De watergang langs de Hofstad blijft in voorliggende plan behouden, ook door een duiker. Dit is in het ontwerp onvoldoende toegelicht. Daarom zal dit in het plan worden aangepast.
3. De voorgenomen aanpassingen van het plan zijn met Waterschap De Dommel afgestemd. Na vaststelling wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd en is het Waterschap wederom wettelijke overlegpartner.

Conclusie

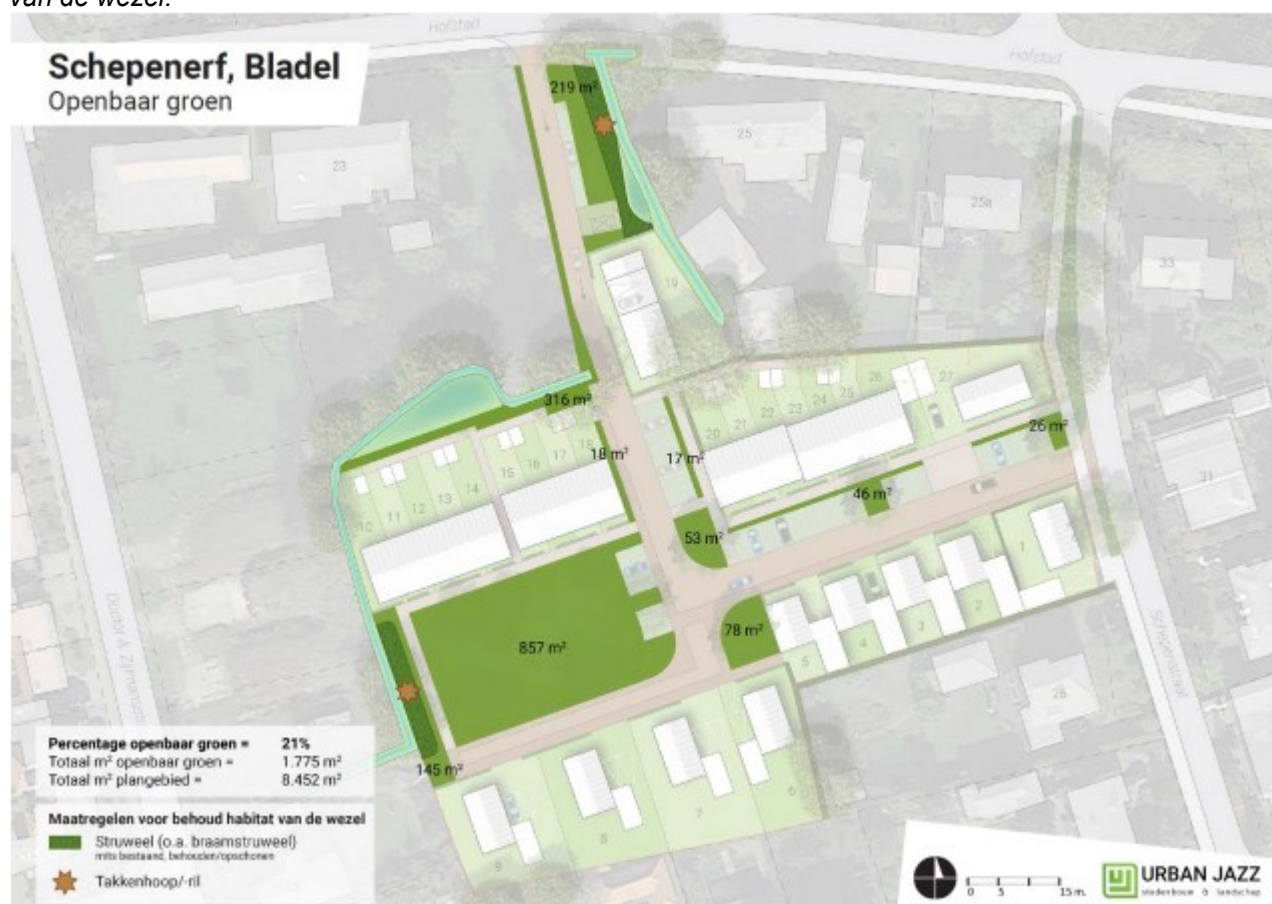
De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan.

1. Toelichting

- Op bladzijde 20 wijzigt figuur 9: *watersysteem*:



- Op bladzijde 24 wijzigt figuur 11: *openbaar groen met beoogde maatregelen voor behoud habitat van de wezel*:



- Op bladzijde 16 wijzigt de tekst onder 3.3.1 in:

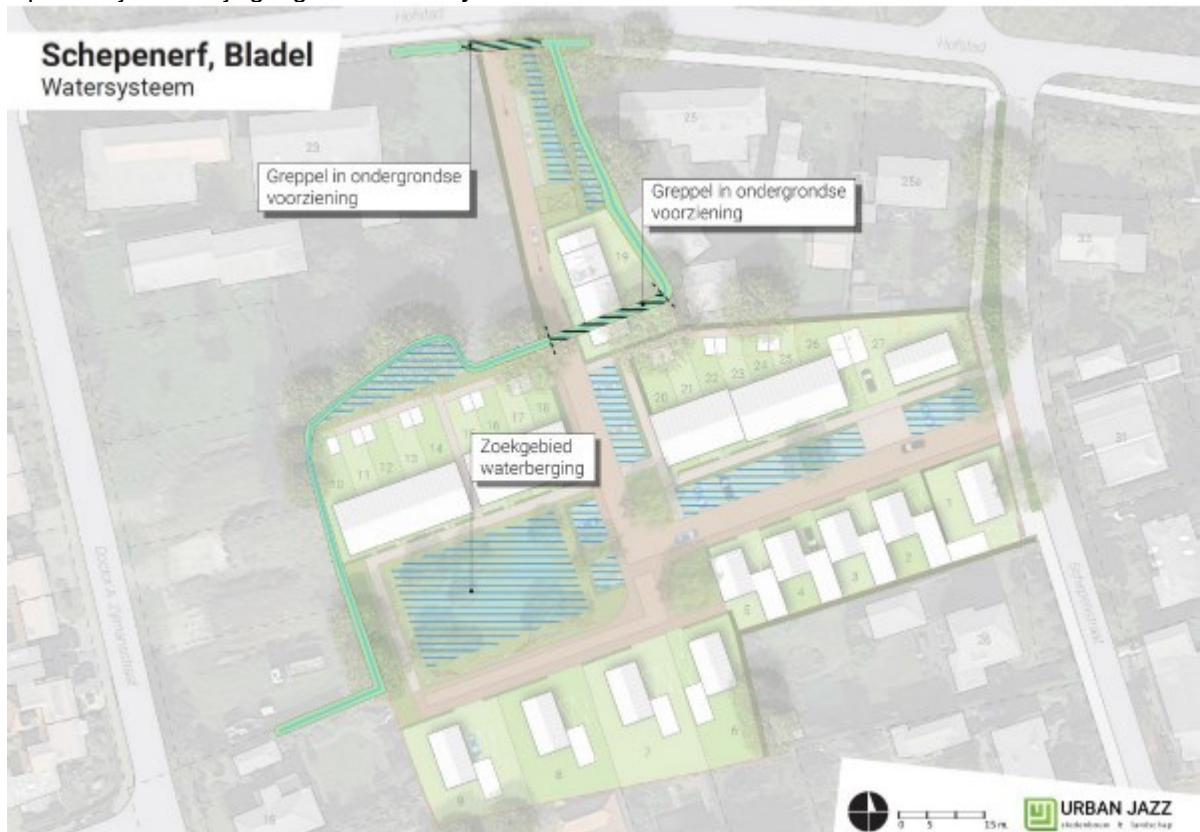
“Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel bevinden zich enkele greppels en sloten die geen status hebben op de legger van het waterschap. Deze watergangen zijn echter van belang voor de afwatering van het gebied en worden daarom niet volledig gedempt. Op enkele locaties worden de greppels gedeeltelijk gedempt, waarbij duikers worden aangebracht. Op deze manier blijft de afwatering van het gebied gewaarborgd.”

Resumerend

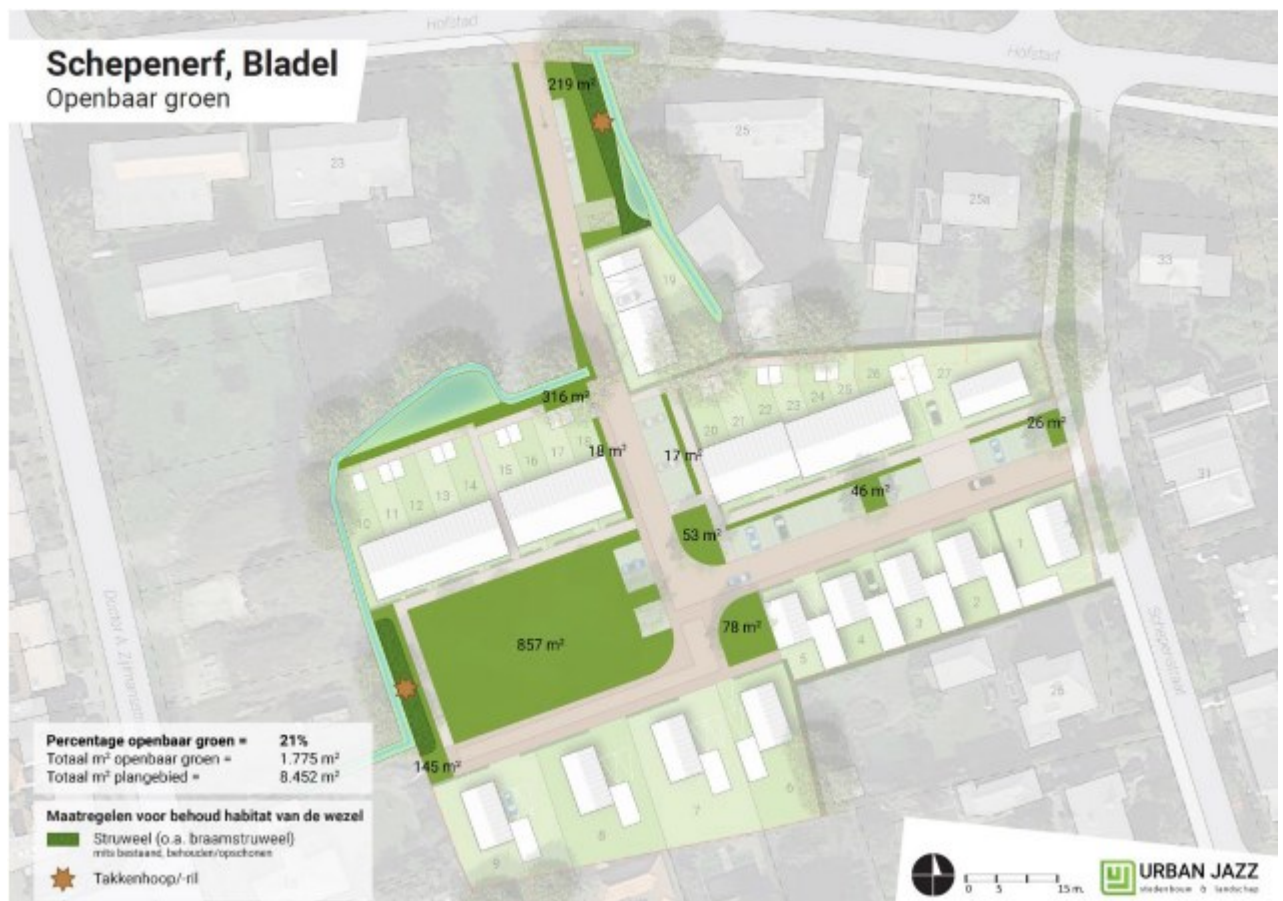
De ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan:

1. Toelichting

- Op bladzijde 13, wijzigt de tekst onder 3.1.3 de eerste alinea in:
“Op de aangrenzende percelen G 5304 en G 5305 ten westen van het plangebied liggen drie voederkuilen behorende bij de veehouderij van Hofstad 23. Deze voederkuilen leiden tot een geurhinderzone over een gedeelte van het plangebied (zie Figuur 6). Ter plaatse van de hindercontour is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat wonen ter plaatse van de woningen 10 tot en met 14 niet toegestaan is totdat er geen milieuhygiënische belemmeringen meer aanwezig zijn.”
- Op bladzijde 16 wijzigt de tekst onder 3.3.1 in:
“Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel bevinden zich enkele greppels en sloten die geen status hebben op de legger van het waterschap. Deze watergangen zijn echter van belang voor de afwatering van het gebied en worden daarom niet volledig gedempt. Op enkele locaties worden de greppels gedeeltelijk gedempt, waarbij duikers worden aangebracht. Op deze manier blijft de afwatering van het gebied gewaarborgd.”
- Op bladzijde 20 wijzigt figuur 9: **watersysteem**:



- Op bladzijde 24 wijzigt figuur 11: **openbaar groen met beoogde maatregelen voor behoud habitat van de wezel**:



- Op bladzijde 41, wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd: 5.3.2 Gewasbeschermingsmiddelen. Voor de inhoud wordt verwezen naar bijlage a.
- Op bladzijde 43 (paragraaf 5.3.4 Bodemkwaliteit) wijzigt de tekst na *Nader onderzoek bodemverontreiniging* in:
“Het nader bodemonderzoek naar de bodemverontreiniging is ten tijde van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan nog niet afgerond. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het beoogde gebruik uitsluitend is toegestaan indien door bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is, dan wel nadat eventuele sanerings- of beheersmaatregelen zijn uitgevoerd. Hiermee is geborgd dat geen gebruik kan plaatsvinden voordat de bodemkwaliteit daarvoor geschikt is.”

Conclusie

Door bovenstaande regeling vormt de (nog niet volledig onderzochte) bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Eventueel noodzakelijke maatregelen zijn technisch uitvoerbaar en worden via de voorwaardelijke verplichting juridisch afgedwongen.”

- Op bladzijde 46 (paragraaf 5.4.3 Cultureel erfgoed) wijzigt de derde alinea onder het kopje *archeologie* in:
“Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 7), waaruit blijkt dat aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven wordt aanbevolen. Dit aanvullende onderzoek was ten tijde van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan nog niet afgerond. Om die reden worden de bestaande dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4.1’ en ‘Waarde – Archeologie 5.1’ gehandhaafd. Daarmee wordt geborgd dat eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd blijven totdat het aanvullende onderzoek (proefsleuvenonderzoek) is afgerond en definitief is vastgesteld of en waar sprake is van behoudenswaardige archeologische resten. In de tussentijd blijven de bijbehorende onderzoeks- en vergunningsvereisten van kracht, zodat bodemingrepen alleen kunnen plaatsvinden na toetsing en, indien nodig, archeologische begeleiding of opgraving.”
- Op bladzijde 54 (Bijlagen) komen Bijlage 6 - Nader bodemonderzoek en Bijlage 9 - Nader archeologisch onderzoek te vervallen en wordt Bijlage 11 aangepast (zie bijlage b.).

- De rijrichting van de ontsluiting naar de Hofstad wordt omgedraaid. Dit wordt aangepast op de volgende figuren: Bladzijde 11, figuur 4; bladzijde 14, figuur 6; bladzijde 20, figuur 9 en bladzijde 24, figuur 11

2. Planregels

- Bij de regels wordt Artikel 10 ingevoegd:
“Artikel 10 Inhoudelijke regels – Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit
a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van “wonen” en “groen” is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor het beoogde gebruik.
b. Aan het bepaalde in lid a wordt voldaan indien:
 - 1. een bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de geldende NEN-normen; en*
 - 2. uit dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel de bodem door het treffen van sanerings- of beheersmaatregelen geschikt is gemaakt.**c. Zolang niet aan het bepaalde in lid a wordt voldaan, is het gebruik van de gronden en bouwwerken in strijd met dit artikel.”*

3. Verbeelding

- De verbeelding wijzigt naar zie bijlage c.

Bijlagen

Bijlage a. Paragraaf Gewasbeschermingsmiddelen (corsa 26.08771)

Bijlage b. Aangepaste aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling (corsa 26.08772)

Bijlage c. Aangepaste verbeelding (corsa 26.08749)

Bladel, 9 juli 2026

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,