

4 februari 2025

Informatie nieuwbouwplan tussen Hofstad -Schepenstraat - Binnenweg - Dr. A. Zijlmanstraat

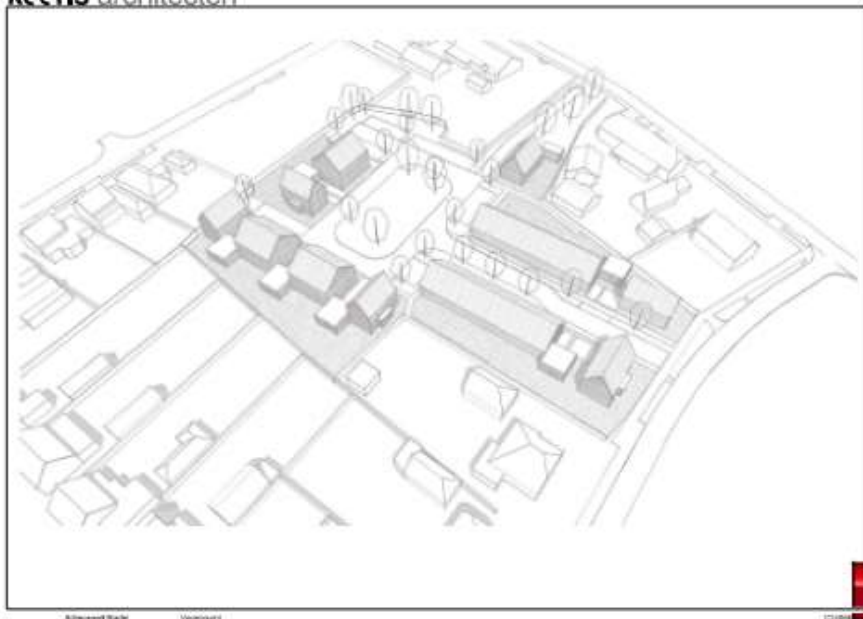
Beste heer/mevrouw,

In Bladel is een grote behoefte aan woningen. Net als in de regio. Er moet dus worden gebouwd. Voor een deel van die woningen zijn bestaande locaties geschikt voor renovatie of nieuwbouw. Eén van die locaties ligt in uw directe omgeving. Daarom sturen we u deze brief. We willen u als omwonende over het voorlopige plan vertellen zodat u op de hoogte bent. Ook kunt u er op reageren zodat we uw inbreng nog kunnen betrekken bij de verdere uitwerking.

Welke locatie?

De gemeente heeft in juni 2022 onder voorwaarden ingestemd om op het terrein, dat ligt tussen de Hofstad, Schepenstraat, Binnenweg en Dr. A. Zijlmanstraat, woningbouw mogelijk te maken. Inmiddels is er een stedenbouwkundig schetsplan gemaakt met 26 woningen in de vorm van een kleinschalig groen wijkje. De woonstraten zullen autoluw zijn en hoofdzakelijk gebruikt gaan worden door de bewoners zelf. De architectuurstijl moet nog worden uitgewerkt, maar zal een dorps karakter krijgen passend in de omgeving. We hebben hiervoor Keeris Architecten uit Eersel opdracht gegeven. Het plan bestaat uit sociale, middeldure en dure woningen.

keerls architecten



Sfeerimpressie ontwikkeling

Wat is het plan?

Het concept plan behoudt het karakter van een besloten opzet ontstaan in de vorm van een kleinschalig groen wijkje wat het wonen een veilig gevoel en een geborgen sfeer geeft. Het plan bestaat uit 26 grondgebonden woningen aan een woonstraat en een centraal hof waar ook geparkeerd zal worden en waar de waterberging zal plaatsvinden. De woningen krijgen een hoogte van één en twee bouwlagen met kap waarbij goot- en nokhoogten zich bevinden tussen ongeveer 3 en 11 meter.

Omgevingsdialoog

Uiteraard gaan we graag persoonlijk met u in gesprek over dit plan tijdens een omgevingsdialoog. We nodigen u uit om een presentatie van het plan bij te wonen op **dinsdag 25 februari 2025 van 19.00 tot 20.00 uur in Cultureel Centrum Den Herd** aan het Emmaplein 4 te Bladel. De bijeenkomst start met een inleidende algemene presentatie en daarna is er gelegenheid om naar de plannen te kijken en eventuele vragen of opmerkingen met ons te bespreken. De omgevingsdialoog is bedoeld voor omwonenden en belanghebbenden, nog niet voor belangstellenden voor de woningen zelf. De gemeente is ook aanwezig om op vragen in te gaan.

Als u deze omgevingsdialoog wilt bezoeken dan ontvangen wij graag **voor 18 februari een aanmelding** op info@van-santvoort.com of 040 253 18 18 met vermelding van het aantal personen.

Website

Vanaf 26 februari 2025 kunt u voor informatie naar de projectwebsite op www.van-santvoort.com. Hier kunt u de beschikbare projectinformatie vinden en de presentatie van de omgevingsdialoog. Tips, aandachtspunten en opmerkingen over het plan naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en de informatie op de website kunt u tot en met 14 maart 2025 aan ons doorgeven. Stuur een e-mail naar info@van-santvoort.com met daarbij in het onderwerp de tekst 'Ontwikkeling Hofstad' of verstuur uw reactie aan Locht 17, 5504 KA Veldhoven.

Wat is het vervolg?

Als eerste gaan we alle vragen van de omwonende verzamelen. Dit zullen we doen in een algemeen verzameldocument waarop alle vragen inclusief antwoorden worden uitgewerkt, waarna wij dit document zullen plaatsen op deze projectwebsite. Alle inbreng die wij ontvangen tot en met vrijdag 14 maart betrekken wij bij de verdere planvorming. Hierna zullen wij verder gaan met de uitwerking van het plan en betrekken de gemeente Bladel hierbij. Daarna volgt een tweede omgevingsdialoog waarbij wij het verder uitgewerkte plan zullen presenteren aan de aanwezigen. We informeren u via de projectwebsite als er een definitieve uitwerking van het plan is.

Ruimtelijke Procedure

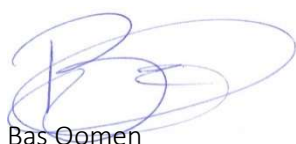
Daarna volgt de ruimtelijke procedure. Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en wordt niet meer gewerkt met bestemmingsplannen, maar met één omgevingsplan. Ook de bestaande bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunningprocedure zijn komen te vervallen. De totale doorlooptijd van deze procedure is moeilijk in te schatten, omdat het proces onder andere afhankelijk is van het aantal en de aard van eventuele zienswijzen/bezwaren. Het is ons streven om na de zomervakantie van 2025 een besluit te nemen over de plannen na het afwegen van de inbreng uit de omgevingsdialoog. Daarna zal de ruimtelijke procedure naar verwachting ongeveer één jaar in beslag nemen waarna in het najaar van 2026 de bouw kan starten.

Wilt u meer weten?

Via de website www.van-santvoort.com kunt u ons bereiken. Heeft u nu al vragen of heeft u liever een één op één gesprek bij u aan huis? Stuur dan een e-mail naar info@van-santvoort.com of bel het algemene nummer 040 253 18 18.

Met vriendelijke groet,

Namens Van Santvoort Ontwikkeling BV



Bas Oomen

Directeur Van Santvoort



Hofstad Bladel Omgevingsdialoog

25 februari 2025



VANSANTVOORT

Écht bouwen, doe je samen



AGENDA

- | Wie zijn aanwezig?
- | Doel van de bijeenkomst
- | Aanleiding en proces tot nu toe
- | Toelichting op het stedenbouwkundig plan
- | Het vervolg



VANSANTVOORT

Écht bouwen, doe je samen



Wie zijn aanwezig?

Initiatiefnemers:

- | | |
|-------------------|--|
| • Bas Oomen | directeur / ontwikkelaar Van Santvoort |
| • Heidi van Diest | verkoopmanager van Santvoort |
| • Willem Keeris | architect Keeris Architecten |

Een vertegenwoordiging van de gemeente Bladel:

- | | |
|----------------|--------------------------------------|
| • Fons d'Haens | wethouder |
| • Bram Hurkens | adviseur en projectmedewerker ruimte |



Doel van de bijeenkomst

- Een toekomstige woningbouwlocatie ligt in uw buurt, we brengen u op de hoogte;
- De gemeente heeft ingestemd met een principeverzoek als kader voor verdere planvorming maar er zijn ook nog opmerkingen en uitwerkingsvragen;
- We presenteren de plannen en bieden u de gelegenheid om te reageren. Uw inbreng betrekken we dan bij de verdere uitwerking;
- We houden rekening met bezwaren of zorgen van onze burens en gaan daarover in gesprek. Het is geen absoluut doel dat iedereen het volledig eens is met het plan, als er bezwaren zijn of blijven dan zal de gemeente de afweging maken;
- We beantwoorden uw vragen als het kan tijdens de presentatie en anders na de presentatie. Iedereen krijgt antwoord, als dat nu niet lukt dan volgt dat later.



Aanleiding en proces tot nu toe

- De locatie lijkt een logische plek voor herontwikkeling, los van functie en/of intensiteit;
- De Gemeente Bladel heeft in mei 2022 principemedewerking toegezegd voor een woningbouwontwikkeling:
 - 40% sociaal (waarvan minimaal de helft sociale huur);
 - 20% van plangebied groen;
 - Woningen voldoen aan Woonkeur (uitgezonderd sociale segment);
 - Ontwikkeling voldoet aan wet geurhinder en veehouderij;
 - Een omgevingsdialoog wordt gehouden;
 - Een anterieure overeenkomst wordt gesloten.
- Van Santvoort heeft in respectievelijk juli 2022 en april 2023 een koopovereenkomst met de eigenaren gesloten en de gronden in bezit gekregen;
- Daarna veel onderzoek verricht, plannen aangepast en concreter geworden.



Aanleiding en proces tot nu toe

- Bestaande milieuvergunning Hofstad 23 levert een zone op van 50 meter waarbinnen niet mag worden gewoond. De kuilvoerplaten aan de Dr. A. Zijlmanstraat leveren een zone op van 25 meter waarbinnen niet mag worden gewoond;
- Programma bestaat uit 26 woningen in een kleinschalig nieuw wijkje;
- 3 woningen (nummers 8, 9 en 10) kunnen voorlopig niet worden gerealiseerd door bovenstaande;
- Nu gereed voor overleg met belanghebbenden. De plannen zijn niet verder uitgewerkt dan wat u ziet. Dat geeft ruimte voor overleg en inbreng maar kan ook betekenen dat we (veel) vragen nog niet kunnen beantwoorden.

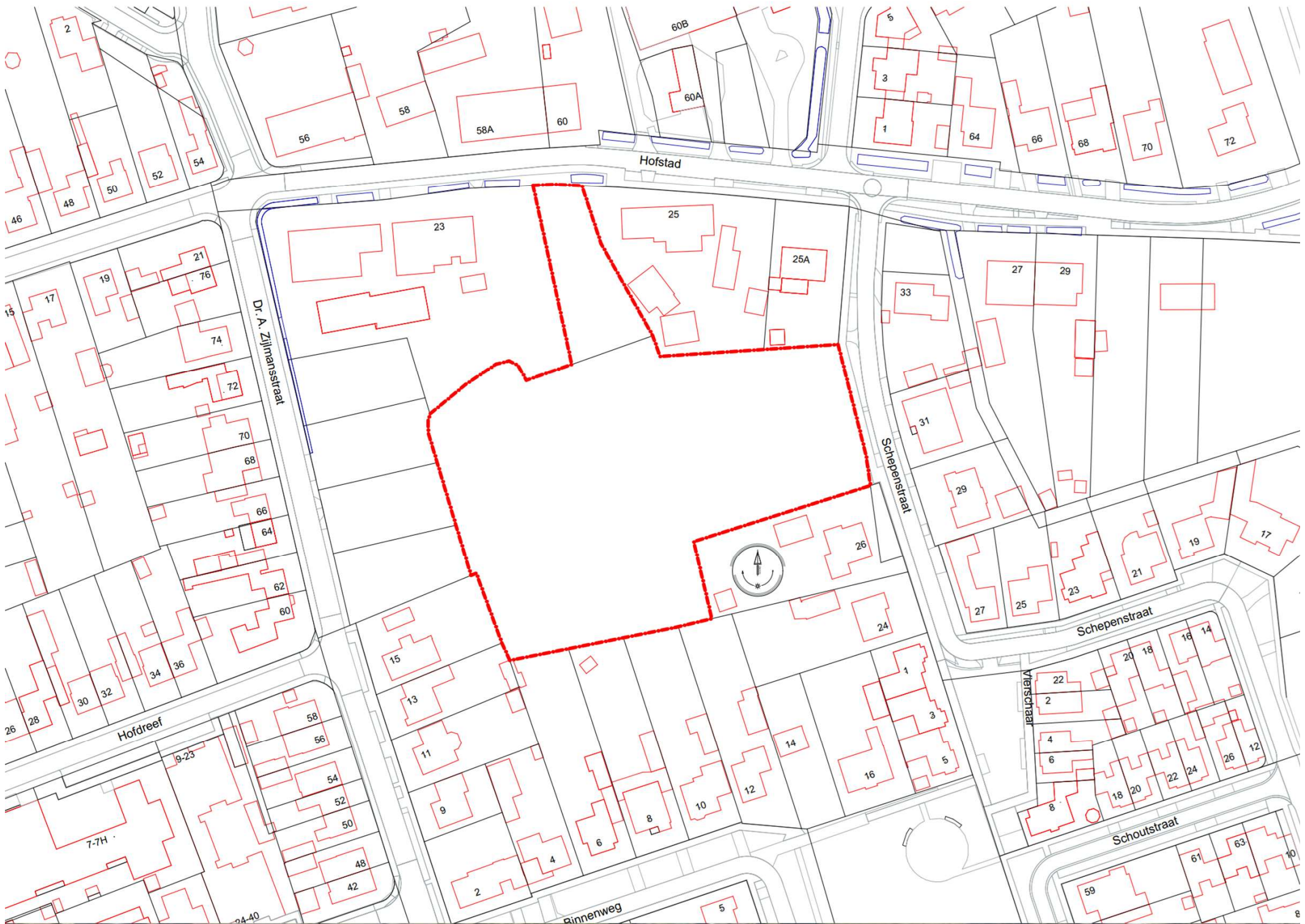


Ontwerp woningen









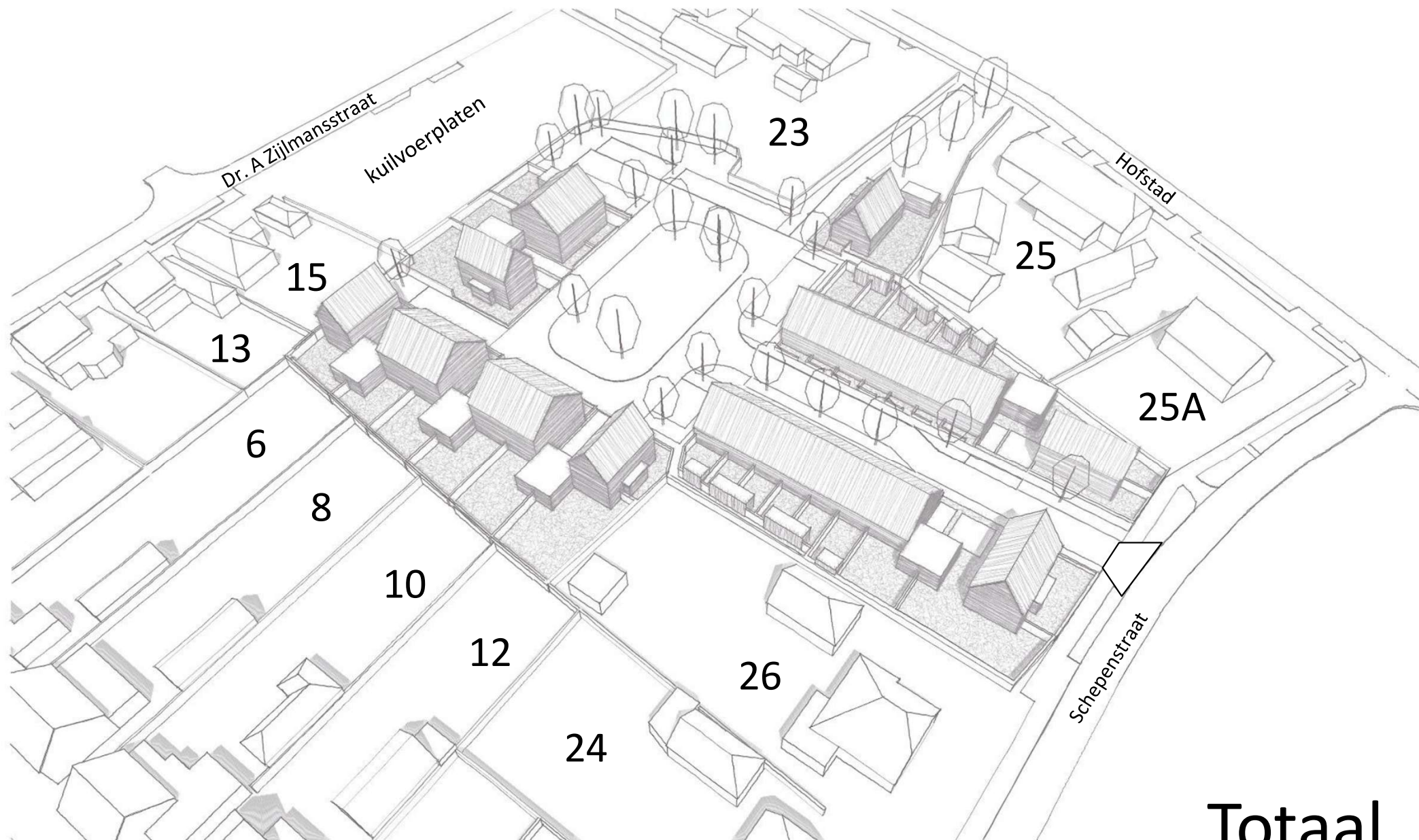




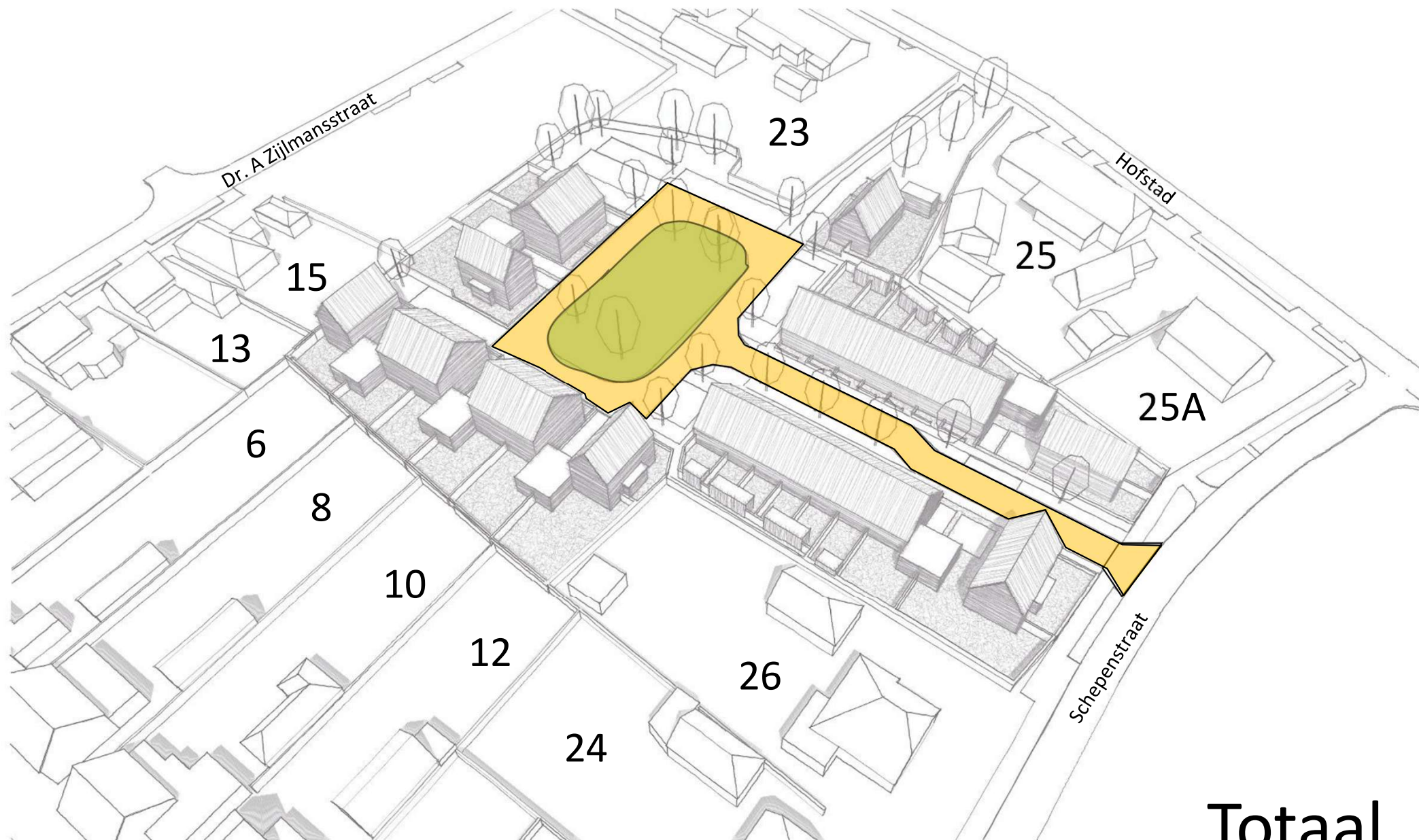




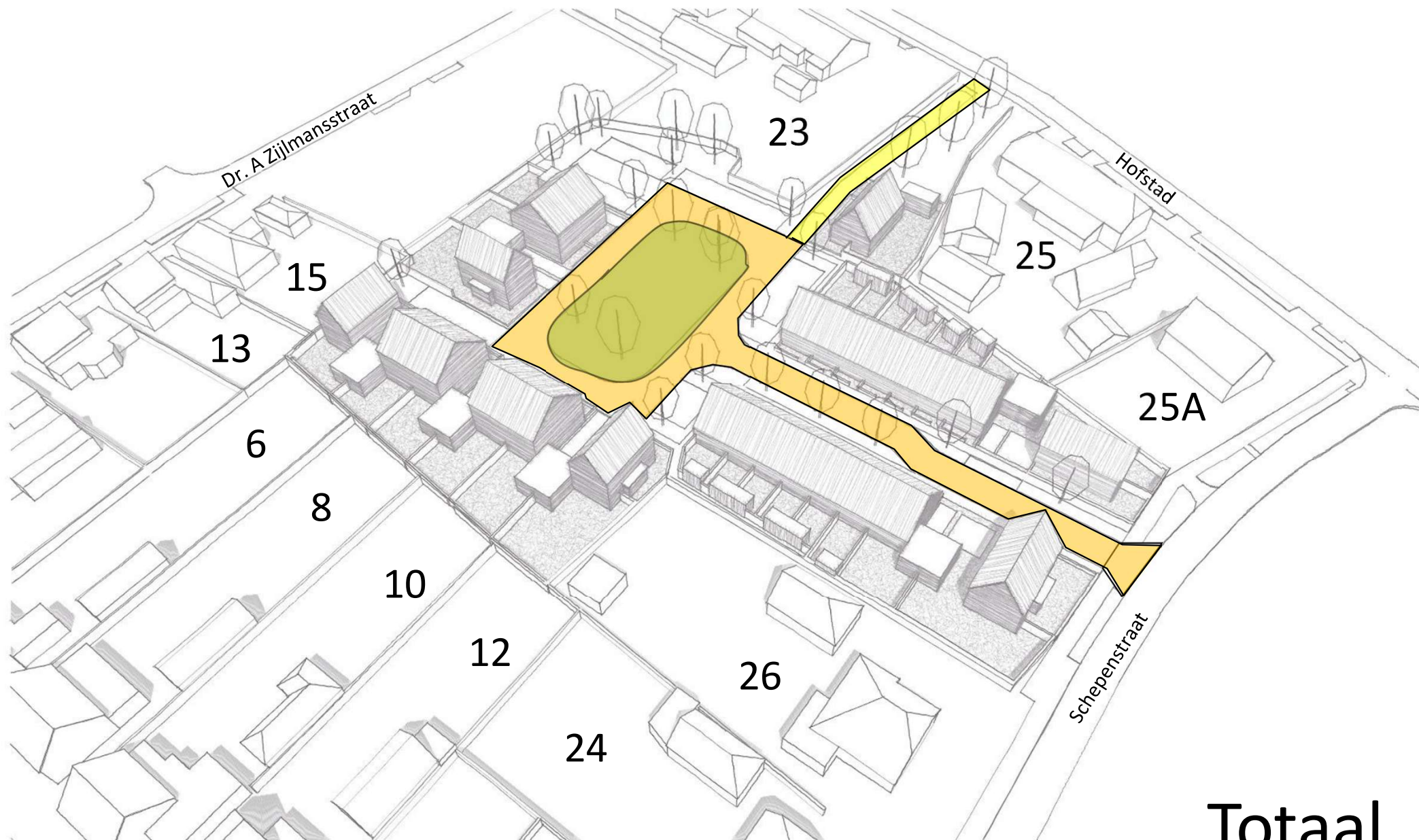




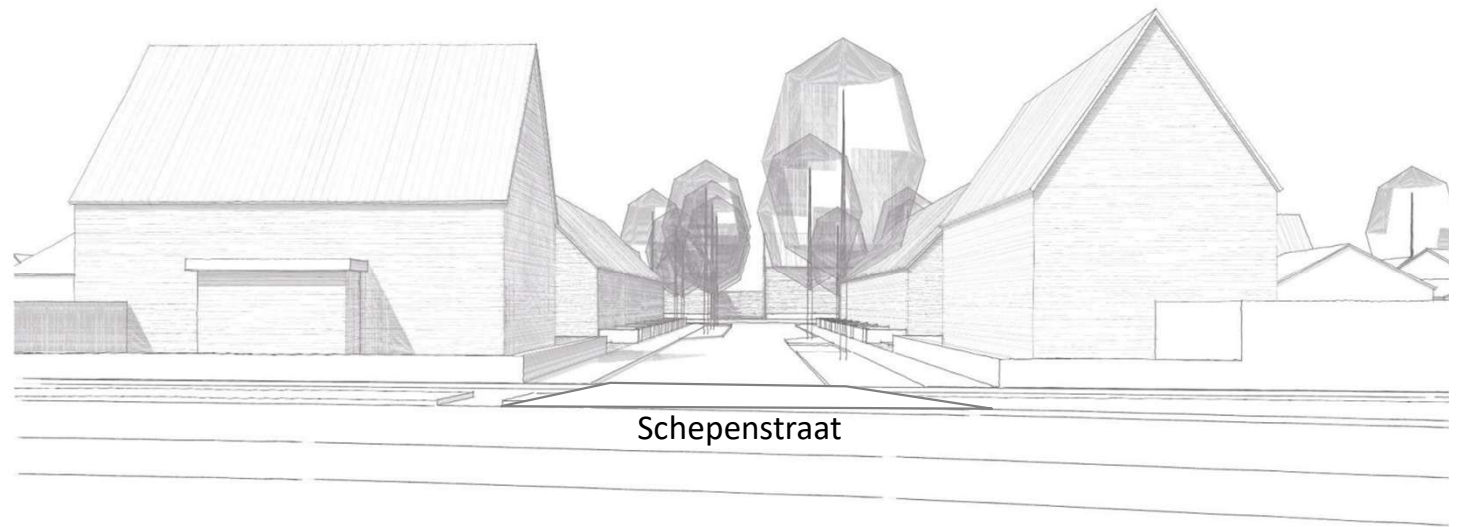
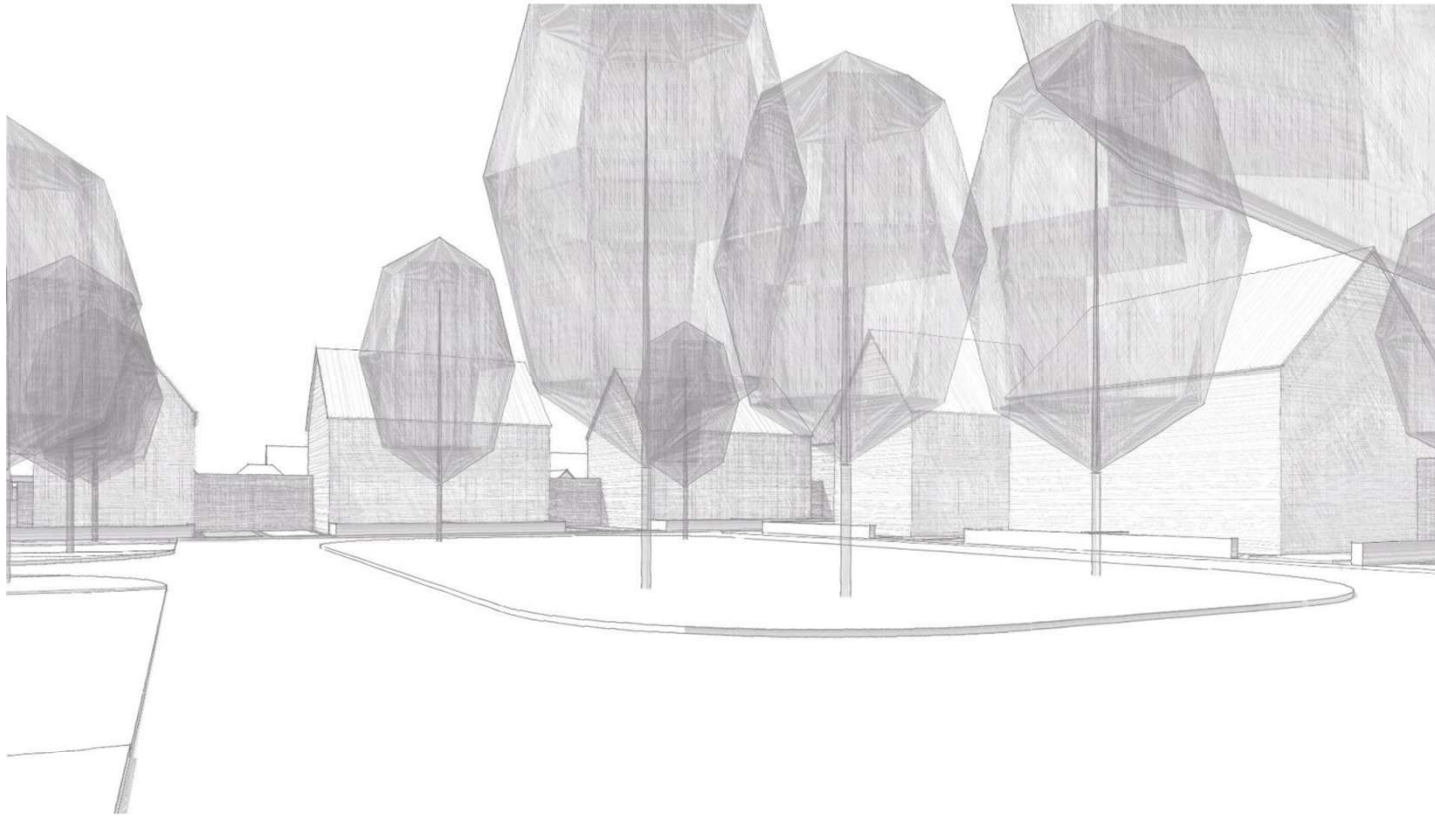
Totaal
26 woningen



Totaal
26 woningen



Totaal
26 woningen





Het vervolg

- Morgen alle documenten online: www.van-santvoort.com
- Tips, aandachtspunten en opmerkingen horen wij graag **voor 14 maart 2025**;
 - Vanavond in onze gesprekken, responsformulieren, post-its, en/of
 - info@van-santvoort.com, en/of
 - Locht 17, 5504 KA Veldhoven
- Daarna:
 - Respons in beeld brengen;
 - Respons wordt (anoniem) gepubliceerd op de website;
 - Inbreng afwegen met gemeente en ontwerpteam (snappen we het en kunnen we er iets mee in de uitwerking?);
 - Besluit nemen;
 - Plannen 'definitief' maken;
 - Informatieavond voor omwonenden (zijn we samen iets opgeschoten?);
 - Omgevingsplan TAM IMRO procedure starten.



Heeft u vragen?



Dank voor uw aandacht!

Reacties omgevingsdialoog Hofstad Bladel - 25 februari 2025

Inspreker	Onderwerp	Vraag / opmerking	Antwoord
1	Stedenbouwkundig	Kan er binnen het plangebied rekening worden gehouden met een woning achter in de tuin van de eigen woning, een vrijstaande seniorenwoning met garage.	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug. Het in eigen beheer bouwen van een woning is voor ons geen optie. Een ruwbouw woning wel. Als de optie tot een woning er is, dan zullen wij die bouwen tegen marktconforme verkoopprijzen. Uw voordeel is dan een maatwerk woning en het eventueel onder eigen condities betrekken van meer grond bij het nieuwe perceel.
2	Stedenbouwkundig	Kan er binnen het plangebied rekening worden gehouden met een woning achter in de tuin van de eigen woning, een vrijstaande seniorenwoning?	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug. Het in eigen beheer bouwen van een woning is voor ons geen optie. Een ruwbouw woning wel. Als de optie tot een woning er is, dan zullen wij die bouwen tegen marktconforme verkoopprijzen. Uw voordeel is dan een maatwerk woning en het eventueel onder eigen condities betrekken van meer grond bij het nieuwe perceel.
3	Stedenbouwkundig	Kan er binnen het plangebied rekening worden gehouden met een woning achter in de tuin van de eigen woning. We willen de grond kopen en eventueel later in eigen beheer een woning bouwen.	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug. Het in eigen beheer bouwen van een woning is voor ons geen optie. Een ruwbouw woning wel. Als de optie tot een woning er is, dan zullen wij die bouwen tegen marktconforme verkoopprijzen. Uw voordeel is dan een maatwerk woning en het eventueel onder eigen condities betrekken van meer grond bij het nieuwe perceel.
4	Stedenbouwkundig	Kan er binnen het plangebied rekening worden gehouden met een woning achter in de tuin van de eigen woning, een vrijstaande seniorenwoning? Wij zouden die in de ruwbouw door Van Santvoort willen laten bouwen.	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug. Het in eigen beheer bouwen van een woning is voor ons geen optie. Een ruwbouw woning wel. Als de optie tot een woning er is, dan zullen wij die bouwen tegen marktconforme verkoopprijzen. Uw voordeel is dan een maatwerk woning en het eventueel onder eigen condities betrekken van meer grond bij het nieuwe perceel.
5	Stedenbouwkundig	De eerste vijf meter vanaf de perceelgrens zou volgens afspraken vrij blijven van gebouwen. Ik zie nu toch schuurtjes ingetekend.	Dat klopt. Het idee van de afspraken is ons inziens dat er geen hoofdgebouwen of grote erfscheidingen worden opgericht binnen die afstand. Bergingen voor rijwoningen zullen er moeten komen en zijn ook verplicht. We zien hiervoor geen alternatieve oplossing.

6	Algemeen	Kan de straatnaam van het plan worden genoemd naar Thijs Soethout Heyerman? Hij was boer die de grond in bezit gehad heeft en een bekend man onder Bladelnaren.	We leggen deze vraag neer bij de gemeente Bladel, zij gaan over het straatnamenbeleid.
7	Stedenbouwkundig	Het plan is voor ons de slechtst denkbare optie met een hele rij sociale koop- en/of huurwoningen tegen onze achtertuin. Alle privacy wordt weggevaagd door het plan. Wij stellen als alternatief voor dat een kleine groenstrook naast het perceel wordt gelegd, dan de toegangsweg en twee rijen woningen parallel aan de Schepenstraat. Is dat denkbaar?	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug.
8	Stedenbouwkundig	Wij zouden graag zien dat er op tenminste 2 meter van de erfgrans niet wordt gebouwd. Kan dat?	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug.
9	Stedenbouwkundig	Uitgelegd is dat er zoveel als mogelijk achterkanten tegen achterkanten worden gelegd in het stedenbouwkundige plan. In mijn situatie is dat niet het geval. Kan daar nog eens naar gekeken worden om mijn uitzicht aangenamer te maken?	We zijn met de stedenbouwkundige en de architect in overleg over de ontvangen respons en onderzoeken of deze wens ingewilligd kan worden met behoud ook van de andere doelstellingen in het plan. We komen daar op terug.

27 mei 2025

Informatie nieuwbouwplan tussen Hofstad -Schepenstraat - Binnenweg - Dr. A. Zijlmansstraat te Bladel

Beste heer/mevrouw,

Op 25 februari 2025 presenteerden wij het planconcept voor de nieuwbouwontwikkeling van 26 woningen op het terrein in uw buurt, dat ligt tussen de Hofstad, Schepenstraat, Binnenweg en Dr. A. Zijlmansstraat. Hierop heeft u uw reactie kunnen geven. Ook na deze bijeenkomst hebben wij gesprekken gevoerd met omwonenden en besloten om te studeren op een alternatieve planopzet. We beseffen ons dat niet alle ontvangen reacties verwerkt kunnen worden, maar hebben daar in de nieuwe planopzet zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Tweede omgevingsdialoog

We willen graag met u in gesprek over dit nieuwe planconcept tijdens een tweede bijeenkomst. We nodigen u daarom uit op **dinsdag 10 juni 2025** in BRUIS aan Markt 6 in Bladel. We starten om 19:00 uur met een presentatie waarna er gelegenheid is om verder naar het planconcept te kijken en eventuele vragen of opmerkingen met ons te bespreken. Rond 20:00 uur sluiten we de bijeenkomst af.

Deze omgevingsdialoog is bedoeld voor omwonenden en belanghebbenden, nog niet voor belangstellenden voor de woningen zelf. De gemeente is ook aanwezig om op vragen in te gaan. Wij vragen u om alleen met een aanmelding de presentatie te bezoeken. U kunt zich aanmelden tot 3 juni a.s. via info@van-santvoort.com of 040 253 18 18.

Wat is het vervolg?

Ook dit keer nemen we uw eventuele nieuwe inbreng zoveel mogelijk mee bij de uitwerking van het plan. Ook de gemeente kijkt mee. We informeren u via onze website als er een meer definitieve uitwerking van het plan is. Daarna volgt de ruimtelijke procedure (voorheen: de bestemmingsplanprocedure). Tijdens de bijeenkomst zullen we meer vertellen over dit proces en de planning hiervan.

Wilt u meer weten?

Wilt u meer weten en heeft u nu al vragen, stuur dan een e-mail naar info@van-santvoort.com of bel het algemene nummer 040 253 18 18. Meer informatie vindt u ook op onze website: www.van-santvoort.com.

Graag tot dinsdag 10 juni!

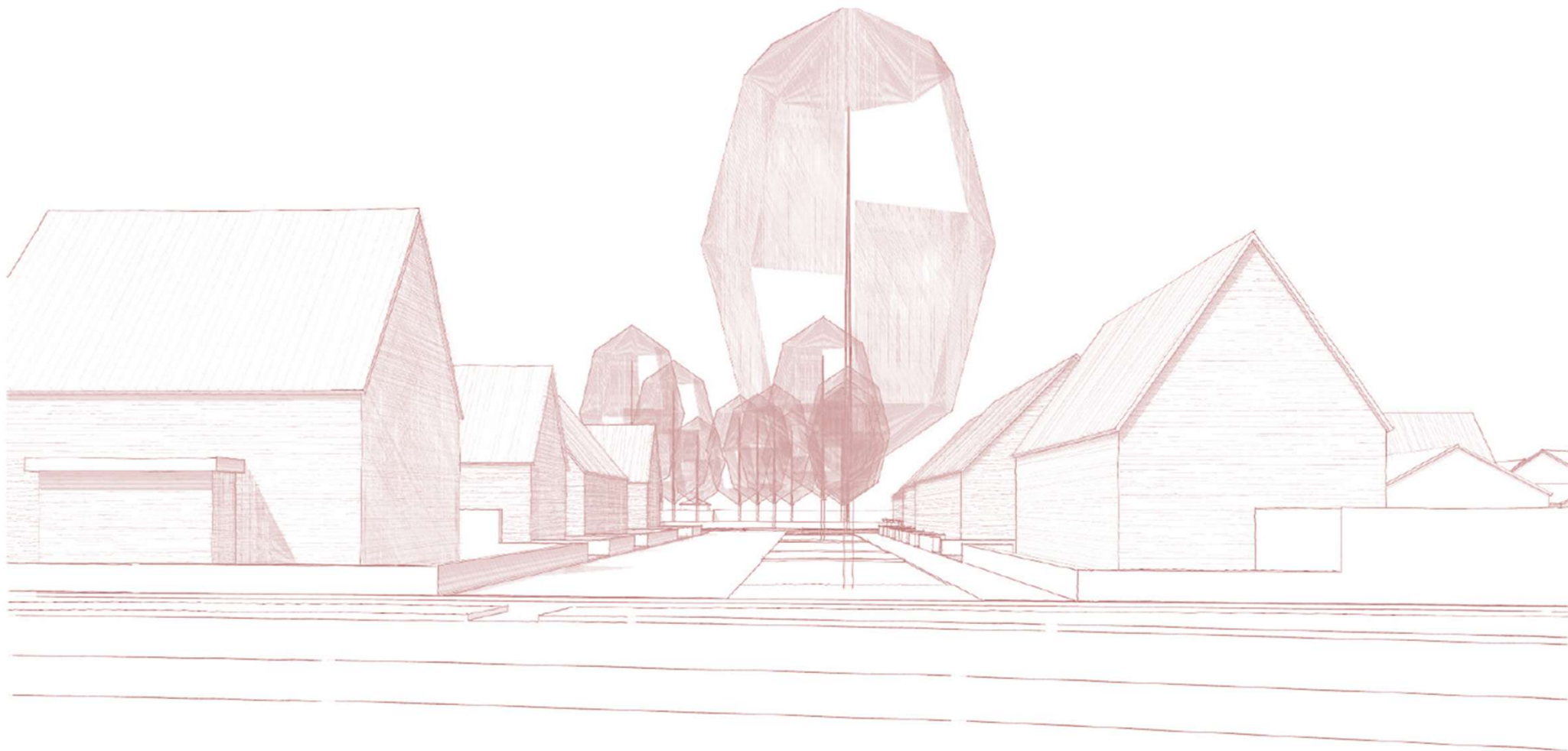
Met vriendelijke groet,

Namens Van Santvoort Ontwikkeling BV



Bas Oomen

Directeur Van Santvoort



HOFSTAD BLADEL

2^e OMGEVINGSDIALOOG

10 JUNI 2025

Agenda

- Wie zijn aanwezig?
- Doel van de bijeenkomst
- Aanleiding en proces tot nu toe
- Wat hebben we opgehaald uit de omgevingsdialoog (februari '25)
- Toelichting op het nieuwe stedenbouwkundig plan
- Het vervolg

Wie zijn aanwezig

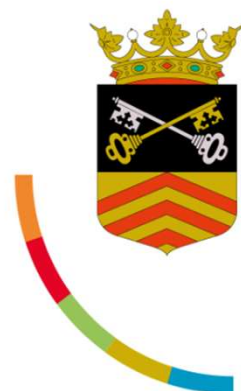
Initiatiefnemers:

- Aniek Stubenitskij Urban Jazz Stedenbouw & Landschap
- Pieter Keeris Keeris Architecten
- Heidi van Diest verkoopmanager Van Santvoort
- Bas Oomen directeur / ontwikkelaar Van Santvoort

Een vertegenwoordiging van de gemeente Bladel:

- Bram Hurkens adviseur en projectmedewerker ruimte

Ontwerp Team



Gemeente Bladel

Bladel Casteren Hapert Hoogeloon Netersel

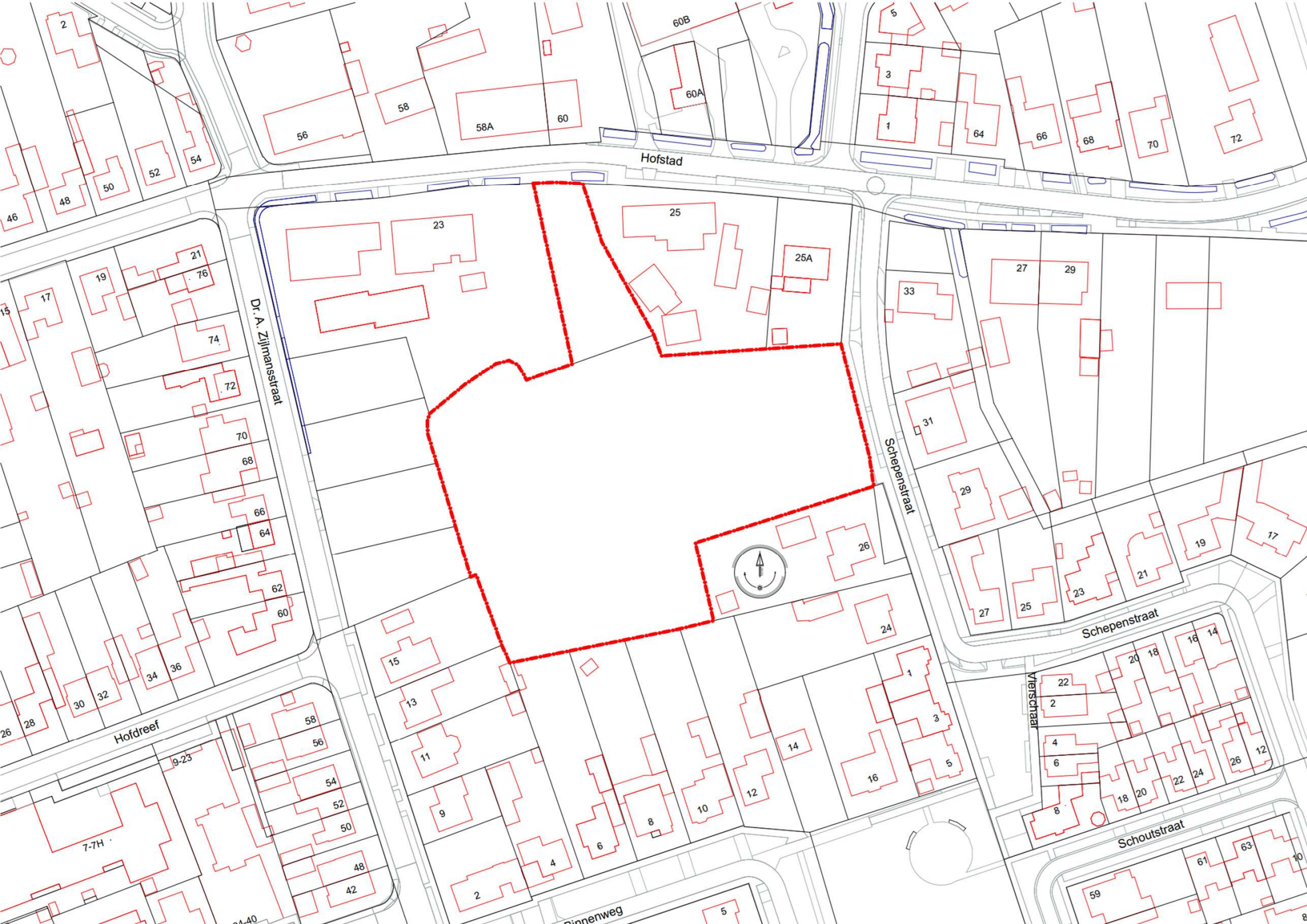


Doel van de bijeenkomst

- Een toekomstige woningbouwlocatie ligt in uw buurt. 25 februari jl. brachten we u op de hoogte van het beoogde plan
- We hebben alle ingekomen feedback bestudeerd, persoonlijke en collectieve gesprekken gevoerd en uw inbreng betrokken bij de verdere uitwerking. U ziet zo een aangepast plan.
- We denken maximaal rekening te hebben gehouden met bezwaren en wensen vanuit de buurt. Het is ons doel om zoveel als mogelijk draagvlak voor het nieuwe plan te krijgen maar geen absoluut doel dat iedereen het volledig eens is met het plan, als er bezwaren zijn of blijven dan zal de gemeente de afweging maken.
- We beantwoorden uw vragen als het kan tijdens de presentatie en anders na de presentatie. Iedereen krijgt antwoord, als dat nu niet lukt dan volgt dat later.

Aanleiding en proces tot nu toe

- Locatie verworven - juli 2022 en april 2023.
- Principemedewerking gemeente - mei 2022
- 1^e omgevingsdialoog - februari 2025
- Uit het overleg met belanghebbenden bleek ons dat voornamelijk de volgende aandachtspunten aanwezig zijn:
 - Wens tot zelfbebouwing bewoners Binnenweg
 - Te intensieve bebouwing naast perceel aan Schepenstraat
 - Afstand bebouwing tot percelen aan Hofstad op voldoende afstand
 - Aandacht voor privacy van woningen aan Dr. A. Zijlmanstraat
- In overleg met de stedenbouwkundigen en architect hebben we gekeken naar de invulling van een plan dat (zoveel als mogelijk) aan de wensen voldoet maar toch ook haalbaar blijft en rekening houdt met beleid, milieucirkels etc.



1^e OMGEVINGSDIALOOG



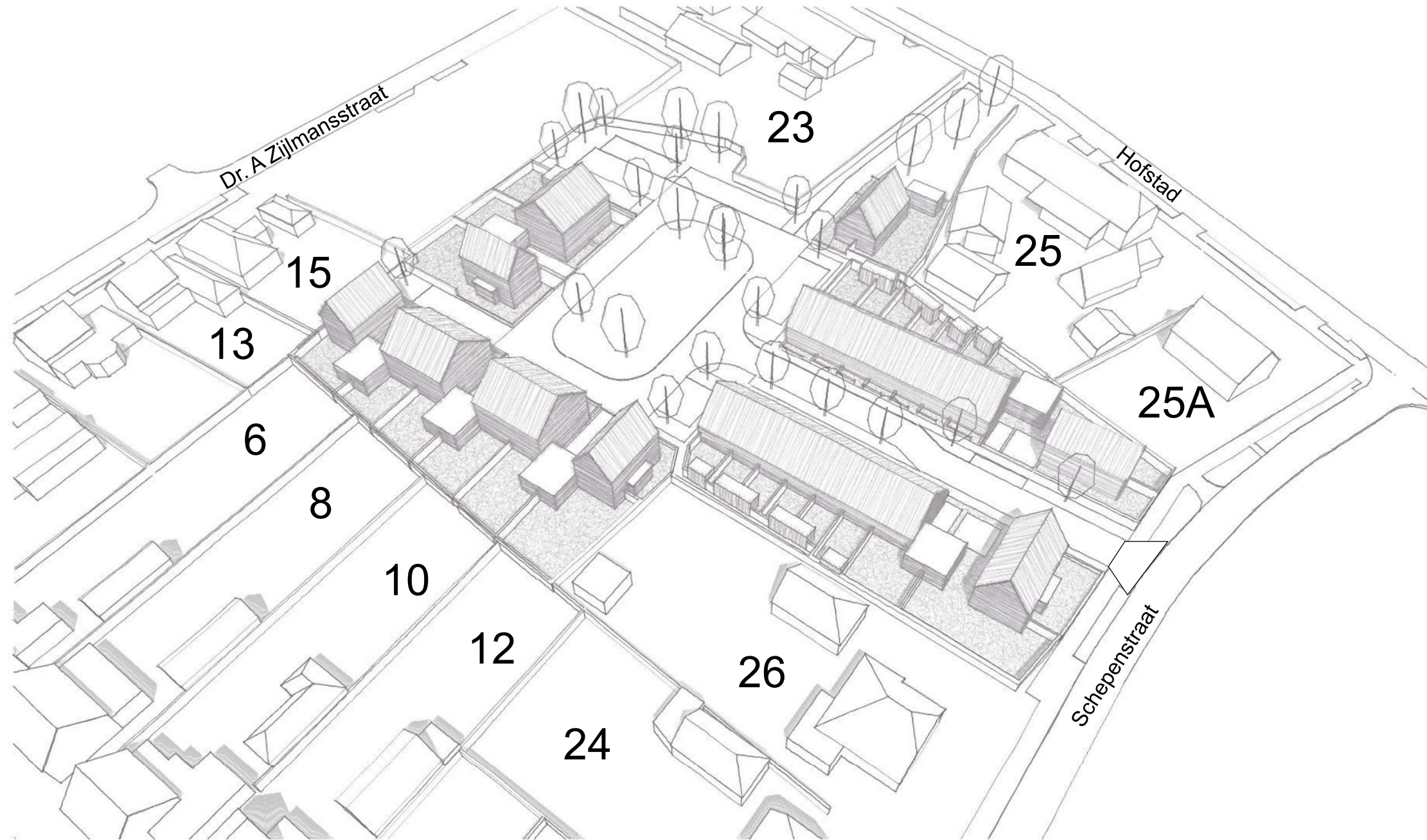
1^e OMGEVINGSDIALOOG



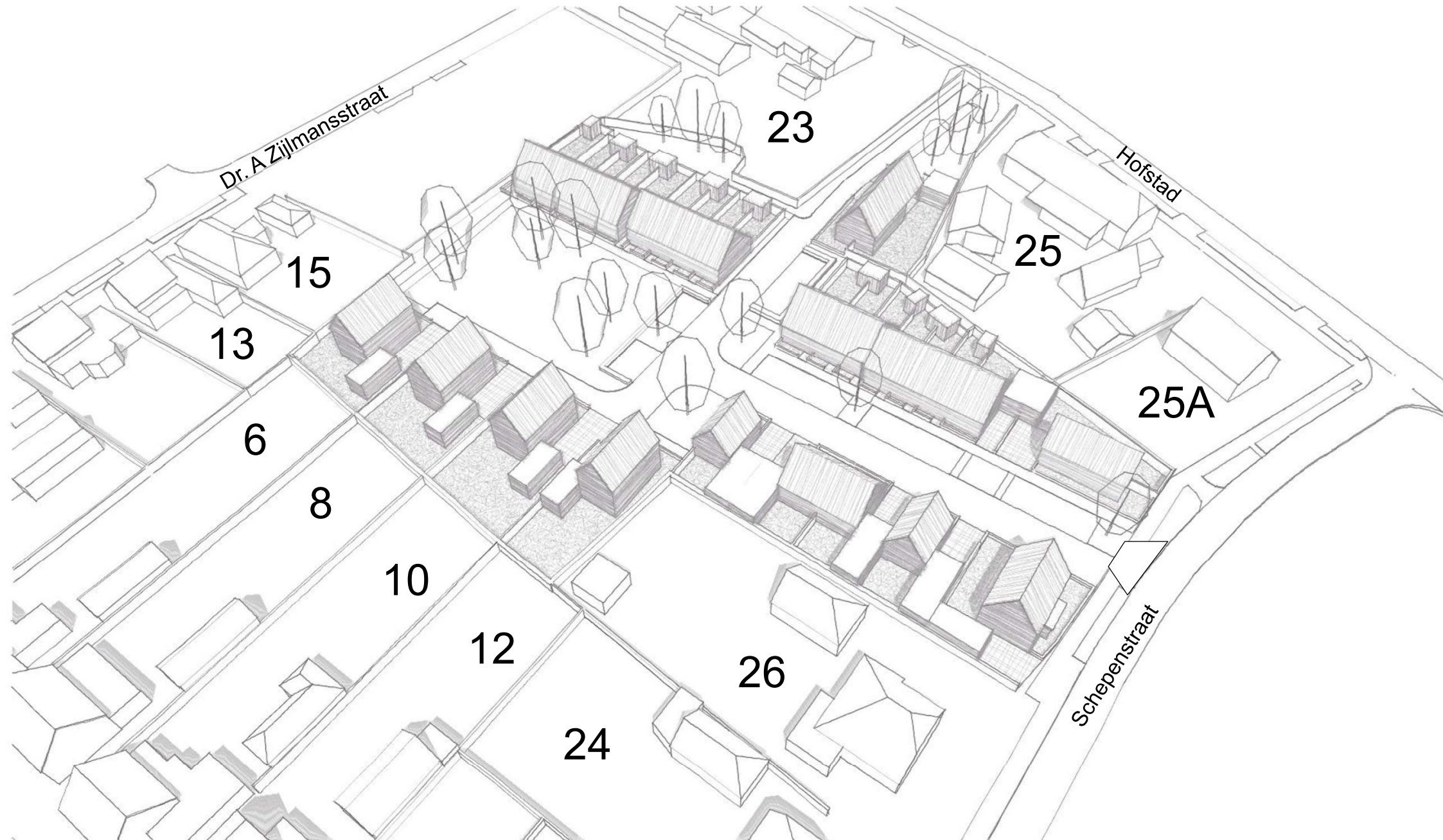
2^e OMGEVINGSDIALOOG



1^e OMGEVINGSDIALOOG

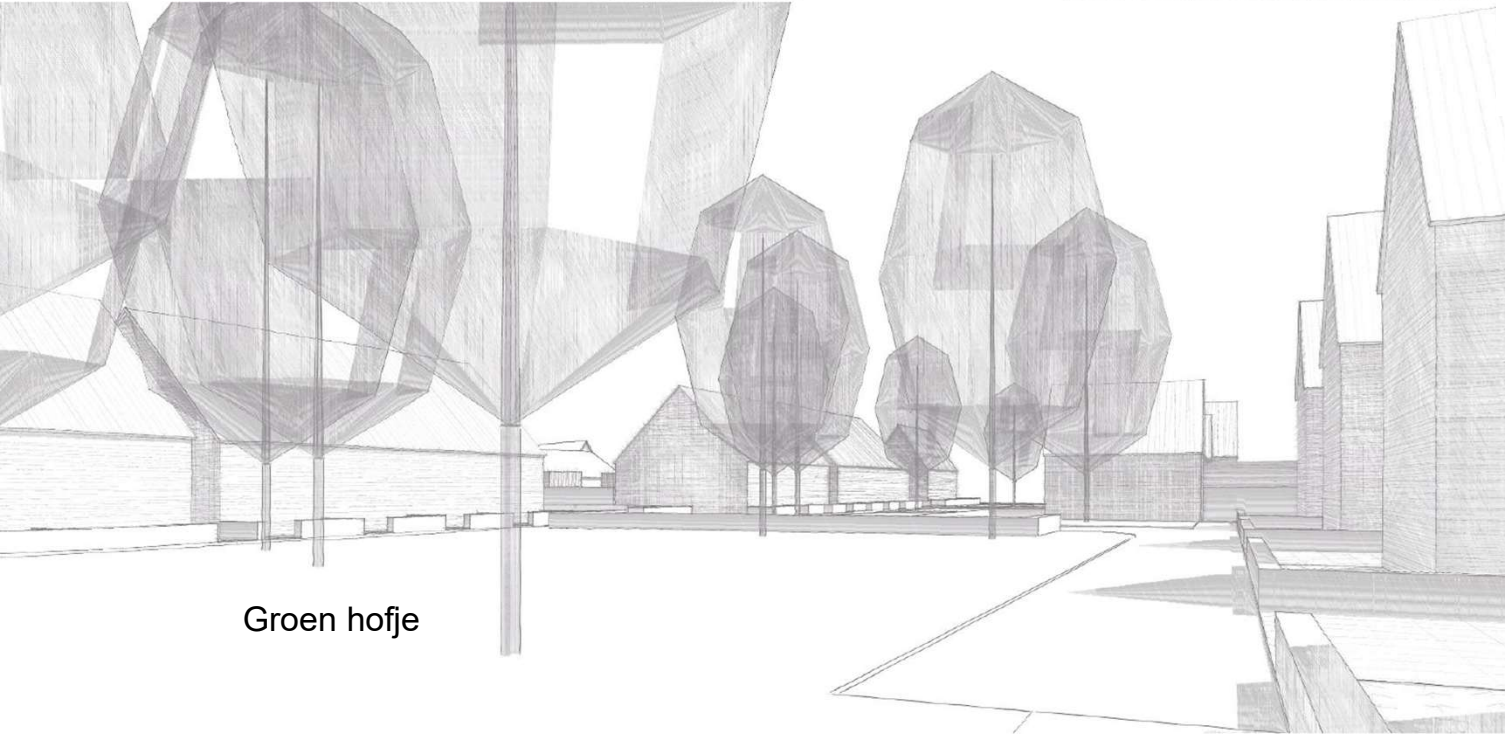


2^e OMGEVINGSDIALOOG



2^e OMGEVINGSDIALOOG





Groen hofje



Schepenstraat

Het vervolg

- Morgen alle documenten online: www.van-santvoort.com
- Tips, aandachtspunten en opmerkingen horen wij graag voor 27 juni 2025
 - Vanavond in onze gesprekken, responsformulieren, post-its, en/of
 - info@van-santvoort.com, en/of
 - Locht 17, 5504 KA Veldhoven
- Daarna:
 - Respons in beeld brengen (nieuwe individuele gesprekken indien gewenst)
 - Respons wordt (anoniem) gepubliceerd op de website
 - Inbreng afwegen met gemeente en ontwerpteam (snappen we het en kunnen we er iets mee in de uitwerking?)
 - Besluit nemen
 - Plannen 'definitief' maken
 - Omgevingsplan BOPA of TAM IMRO procedure starten

Heeft u vragen?

Dank voor uw aandacht!