

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Onderwerp: Woningbouw Hofstad/Schepenstraat, Bladel
Projectnummer: 25062
Datum: 7 juli 2026

Inleiding

Projectontwikkelaar Van Santvoort Ontwikkeling heeft het voornemen om een agrarisch perceel te saneren en 27 woningen op deze locatie te bouwen. Het planvoornemen behoort tot categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit, te weten: (de aanleg, wijziging of uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Voor de aangevraagde omgevingsvergunning zal daarom een project m.e.r.-beoordeling moeten plaatsvinden.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De inhoud van deze mededeling moet voldoen aan het gestelde in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Hierbij moet tenminste aandacht worden besteed aan de beoordelingscriteria die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn. De diepgang van de motivering is afhankelijk van aard, omvang en locatie van de activiteit. De beoordelingscriteria zijn:

- 1 De kenmerken van de activiteit
- 2 De plaats van de activiteit
- 3 De kenmerken van mogelijke effecten

Voorliggende notitie betreft de mededeling van het planvoornemen ('aanmeldingsnotitie') conform het gestelde in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en word bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd.

Toetsing van het project aan de criteria

1. De kenmerken van het project

A De locatie van het project

Het plangebied ligt aan de Hofstad en aan de Schepenstraat in de kern van Bladel. De locatie wordt momenteel gebruikt als agrarisch perceel. Onderstaande figuur geeft de locatie en begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1: kadastrale situatie planvoornemen

B De omvang van het project

De ontwikkeling voorziet in het saneren van het agrarisch perceel en de bouw van 27 grondgebonden woningen. Het planvoornemen bestaat uit woningen met diverse type woningen en bouwmassa's.

C De cumulatie met andere projecten

Het planvoornemen wordt niet als onderdeel van een grotere ontwikkeling gerealiseerd. Het plan heeft een eigen ruimtelijke procedure en er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

D Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt die ter plaatse worden gedolven of op andere wijze worden geproduceerd. Wel vindt er aanvoer van reguliere bouwmaterialen aan, zoals beton, baksteen, hout en glas.

E De productie van afvalstoffen

Tijdens de realisatie ontstaat een beperkte hoeveelheid afvalstoffen, zoals verpakkingsmateriaal en resten van bouwmaterialen. In de gebruiksfase is sprake van huishoudelijk afval. Zowel het bouwafval als het huishoudelijk afval worden via de bestaande afvalkanalen verwijderd.

F Verontreiniging en hinder

Voor dit aspect wordt onderscheid gemaakt in de bouwfase (B) en de gebruiksfase (G).

Bodem

- B Er worden in beginsel geen bodemverontreinigende stoffen gebruikt. Behoudens een eventuele calamiteit, waarbij brandstoffen (diesel) in de bodem terecht kunnen komen, is er geen gevaar voor bodemverontreiniging.
- G 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. Het gebruik voor wonen heeft een zeer gering risico tot bodemverontreiniging.

Geluid

- B De inzet van mobiele werktuigen en de aan- en afvoer van bouwmaterialen kan tot beperkte geluidhinder leiden. De initiatiefnemer heeft veel ervaring met projecten van deze omvang en zal zorgen voor een goede communicatie met de omgeving.
- G Het gebruik voor wonen leidt in het algemeen niet tot geluidsoverlast voor de omgeving. Daarnaast is er een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd waaruit blijkt dat het planvoornemen geen negatieve invloed op de omgeving heeft.

Luchtkwaliteit

- B De inzet van mobiele werktuigen en de aan- en afvoer van bouwmaterialen is van niet in betekenende mate op de luchtkwaliteit.
- G Uit de monitoringstool volgt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende goed is. De omvang van de woonbuurt is dermate beperkt dat het effect op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is.

Veiligheid

- B Indien sprake is van het gebruik van gevaarlijke stoffen, zal dat plaatsvinden op basis van de daarvoor geldende protocollen. Het gevaar voor de omgeving is daarmee tot een minimum beperkt.
- G Het planvoornemen maakt het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen niet mogelijk.

Geurhinder

- B De inzet van mobiele werktuigen en transportmiddelen kan tot enige geurhinder door uitlaatgassen leiden. Verwacht wordt dat deze hinder zeer gering zal zijn.
- G Het gebruik voor wonen leidt niet tot geurhinder op de omgeving.

Verkeer

- B Er kan hinder voor de omgeving ontstaan als gevolg van af- en aanrijdend bouwverkeer en geluid als gevolg van de werkzaamheden. De initiatiefnemer heeft veel ervaring met projecten van deze omvang en zal zorgen voor een duidelijk aangegeven bouwroute en tevens voor een aanspreekpunt in geval van overlast. Op het terrein wordt ook een bouwplaats ingericht, die ruimte biedt voor het parkeren van werknemers.
- G Het extra verkeer als gevolg van het bouwplan wikkelt zich af via de bestaande straten en wegen. De intensiteit is dermate beperkt dat geen overlast te verwachten is.

G Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Het risico op ongevallen is zeer beperkt. Het bouwterrein wordt afgezet en is daardoor uitsluitend toegankelijk voor bouwpersoneel. Voor betreding van het terrein gelden duidelijk protocollen, waaronder het dragen van beschermende kleding. Hiermee wordt het risico van ongevallen verkleind.

Tijdens het gebruik van de nieuwe woningen zijn er - behoudens de algemene risico's - geen ongevallen te verwachten.

2. De plaats van het project

A Het bestaande grondgebruik

In de huidige situatie zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Op de percelen worden diverse gewassen geteeld.

B De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Zoals onder 1 D aangegeven worden er ter plaatse van het plangebied geen natuurlijke hulpbronnen geproduceerd. Beoordeling van dit kenmerk is niet nodig.

C Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied ligt op ongeveer 1,0 kilometer van Natura 2000-gebied Kempenland-West. Er is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat - zowel in de bouwfase als de gebruiksfase - voldaan wordt aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Er zijn geen effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit, en ligt op voldoende afstand van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er worden als gevolg van de ontwikkeling geen verstorende effecten op NNN verwacht.

Uit het archeologisch onderzoek moet blijken of het plangebied archeologische waarde heeft. Het aanvullend archeologisch 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. Indien er toch archeologische waarden worden aangetroffen, wordt gehandeld volgens de geldende protocollen.

Daarnaast is er geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Eveneens worden de gronden niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

3. De kenmerken van het potentiële effect

A Het bereik van het effect

Het bereik van het effect betreft mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het af- en aanrijdende bouwverkeer en de inzet van machines binnen het plangebied.

B Het grensoverschrijdende karakter van het effect

Behoudens het bouwverkeer en eventuele geluidsoverlast gedurende de bouwfase, is er geen sprake van een grensoverschrijdend karakter van het effect. De initiatiefnemer doet zijn best om het effect zo beperkt mogelijk te houden.

C De waarschijnlijkheid van het effect

Het optreden van voornoemd effect is zeer waarschijnlijk.

D De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Het effect zal met name gedurende de realisatiefase voordoen. Met de beëindiging van de realisatiefase eindigt ook het effect.

4. Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen milieueffectrapportage nodig. Deze conclusie dient het bevoegd gezag te bevestigen in een m.e.r.-beoordelingsbeslissing.