



Nummer : R26.044

Onderwerp : Bindend advies BOPA Leemskuilen 4a Bladel

Aan de raad

Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Leemskuilen 4a te Bladel. Ter plaatse bevindt zich het voormalige pand van 'Kempencuisine'. Enkele jaren geleden zijn de deuren van 'Kempencuisine' gesloten. Sinds die tijd staat het bedrijfspand leeg en is gezocht naar een passende herontwikkeling.

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige leegstaande opstallen te slopen en de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. Beoogd is om binnen het plangebied een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 25 appartementen.

Voorstel

1. positief te adviseren ten aanzien van het verzoek tot afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan voor de herontwikkeling van Leemskuilen 4a te Bladel;
2. het ontwerp bindend advies te beschouwen als een definitief bindend advies indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend die leiden tot wijziging van het plan.

Beoogd effect

Beoogd is om binnen het plangebied een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 25 appartementen. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende invulling gevonden voor een leegstaand bedrijfsgebouw. Ook wordt hiermee doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt en wordt onder meer tegemoet gekomen aan de vraag naar levensloopbestendige woningen voor senioren en naar woningen voor onder meer starters.

Er is sprake van een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad omdat het hier om het toevoegen van meer dan 11 woningen binnen hetzelfde project gaat. Dit is een van de situaties die is beschreven in de Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Argumenten

1.1 *Zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming*

Op de aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De aangevraagde ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijk) Omgevingsplan en wordt voorbereid volgens de procedure die de Omgevingswet daarvoor voorschrijft. Door toepassing van deze procedure wordt een zorgvuldige besluitvorming gewaarborgd en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

1.2 *Bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave*

Het initiatief levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeenteraad heeft in december 2022 de aanvullende woningbouwambitie vastgesteld, waarin is opgenomen dat tot 2040 circa 2.900 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hoewel

Team:
RU

Behandelend ambtenaar:
Anne Tuijelaars

Telefoonnummer:
0497-361636

de nadruk ligt op grootschalige woningbouwprojecten, is er ook ruimte voor kleinschalige initiatieven. Met de realisatie van 25 appartementen levert dit initiatief een concrete bijdrage aan deze ambitie.

1.3 Voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen

De ontwikkeling voorziet in een actuele woningbehoefte. De appartementen worden levensloopbestendig gerealiseerd, waardoor zij geschikt zijn voor huishoudens die ook bij een toenemende zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig willen blijven wonen. Hiermee wordt niet alleen voorzien in de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen als gevolg van de vergrijzing, maar wordt tevens de doorstroming op de woningmarkt bevorderd doordat bestaande eengezinswoningen beschikbaar kunnen komen voor andere doelgroepen.

1.4 Het initiatief houdt rekening met de eis 20% groen

Het initiatief sluit aan bij het gemeentelijke woonbeleid. Binnen het plan wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke eis dat minimaal 20% van het plangebied uit groen bestaat. Het groen is op logische en samenhangende wijze ingepast, waardoor zowel de ruimtelijke kwaliteit als de leefbaarheid van de ontwikkeling wordt versterkt.

1.5 Stedenbouwkundig aanvaardbare ontwikkeling

De ontwikkeling is stedenbouwkundig beoordeeld door Buro Hofsteden. Naar aanleiding van deze beoordeling is het plan aangepast overeenkomstig het opgestelde ruimtelijke voorstel. Door deze aanpassingen sluit de ontwikkeling beter aan op de omgeving en het gemeentelijk beleid en wordt een hoogwaardige woonkwaliteit gerealiseerd.

1.6 Wettelijk verplicht advies van de gemeenteraad

Voor deze aanvraag is een advies van de gemeenteraad vereist, omdat de aanvraag betrekking heeft op een geval waarvoor de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft aangewezen. Door de gemeenteraad om advies te vragen wordt voldaan aan de geldende wettelijke en gemeentelijke besluitvormingsprocedure.

1.7 Ruimtelijk aanvaardbare afwijking van het Omgevingsplan

Voorgesteld wordt de gemeenteraad positief te adviseren over het verzoek om af te wijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan. Ondanks dat de ontwikkeling niet past binnen de geldende planregels, is het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar, sluit het aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en levert het een bijdrage aan de woningbouwopgave. De ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er geen belemmeringen zijn die vergunningverlening in de weg staan.

2.1 Mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen

Na een positief advies van de gemeenteraad worden de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-advies gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen voordat een definitief besluit wordt genomen.

2.2 Afronding van de procedure

Indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbesluit, kan de omgevingsvergunning overeenkomstig het verleende mandaat definitief worden verleend. Indien de zienswijzen wel aanleiding geven tot inhoudelijke wijzigingen, wordt het besluit opnieuw aan het bevoegde bestuursorgaan voorgelegd.

Kanttekeningen

1.1 Sociale koop als alternatief voor sociale huur

De appartementen worden gerealiseerd als sociale koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. De woningcorporatie heeft aangegeven geen appartementen binnen een Vereniging van Eigenaren in gedeeltelijk eigendom te willen exploiteren. Door te kiezen voor sociale koop kan het project doorgang vinden en wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan de ge-

meentelijke ambitie om betaalbare woningen voor starters en andere doelgroepen toe te voegen.

Binnen het plan bestaat 30% van het woningbouwprogramma uit sociale koopwoningen. Hiermee wordt aangesloten bij het woonbeleid van de gemeente Bladel, waarin sociale koop een volwaardig onderdeel vormt van het betaalbare woningbouwprogramma. Voor het deel van de sociale woningbouw dat niet als sociale huur wordt gerealiseerd, is een afdracht aan het sociaal vereveningsfonds van toepassing, overeenkomstig het gemeentelijk beleid.

Financiën

De kosten komen op grond van de Legesverordening voor rekening van initiatiefnemer. In een anterieure overeenkomst worden geborgd, samen met andere afspraken over onder andere planschade.

Communicatie

Nadat uw raad een bindend advies heeft gegeven én aan alle voorwaarden is voldaan, wordt de aanvrager hierover geïnformeerd en wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd.

Uitvoering

Nadat uw raad bindend advies heeft uitgebracht kan het (ontwerp)besluit worden genomen. Indien u positief advies afgeeft én aan alle voorwaarden is voldaan wordt de ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend die maken dat aanpassing van het ontwerpplan nodig is, kan de gevraagde omgevingsvergunning daarna definitief worden verleend. Indien uw raad geen positief advies afgeeft, dan moet de aanvraag moeten worden geweigerd. In dat geval wordt het weigeringsbesluit gepubliceerd.

Bladel, 21 juli 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

ValidSigned door Ruud Lathouwers
op 30-07-2026

de burgemeester,

ValidSigned door Hetty van der Hamsvoort
op 30-07-2026

Bijlage(n)

01. Ontwerp-besluit (26.13209)

02. BOPA-onderbouwing Leemskuilen 4a Bladel (26.14584) en bijlagen:

- 26.14588 Bijlage 1 Principeakkoord
- 26.14589 Bijlage 2 Situatieschets
- 26.14590 Bijlage 3 Plattegrond begane grond en kelder
- 26.14591 Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan
- 26.14592 Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- 26.14769 Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek
- 26.14770 Bijlage 7 PVA booronderzoek
- 26.14771 Bijlage 8 Ladder voor duurzame verstedelijking
- 26.14772 Bijlage 9 AERIUS-berekening aanlegfase
- 26.14773 Bijlage 10 AERIUS-berekening gebruiksfase
- 26.14774 Bijlage 11 Quicksan flora en fauna
- 26.14775 Bijlage 12 Nader onderzoek steenmarter
- 26.15085 Bijlage 13 Omgevingsdialoog