



Nummer : R26.019

Onderwerp : Vaststellen TAM omgevingsplan Hofstad-Schepenstraat

Aan de raad

Inleiding

Op 18 november 2025 heeft uw college ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel, een plan voor de ontwikkeling van 27 woningen aan de Schepenstraat te Bladel. Het betreft de percelen Bladel, sectie G, nummers 5176 en 1388, gelegen aan de Schepenstraat en de Hofstad.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel heeft van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen (bijlagen 06. t/m 19.). Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het ontwerp omgevingsplan aan te passen. Ook worden er een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. In de concept Notazienswijze zijn alle zienswijzen en alle aanpassingen verwoord (bijlagen 02 t/m 05.).

Voorstel

1. In het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel" geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen, omdat het verhaal van kosten anderszins is geregeld;
2. De concept Nota zienswijzen "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel" vast te stellen;
3. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel";
4. De provincie Noord Brabant verzoeken om binnen de termijn van 4 weken na vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan.

Beoogd effect

Het realiseren van 27 woningen aan de Hofstad Schepenstraat in Bladel

Argumenten

1.1 Het verhaal van kosten is middels een anterieure overeenkomst geregeld.

De Omgevingswet verplicht gemeenten in het omgevingsplan regels op te nemen over kostenverhaal voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op die manier moet de economische uitvoerbaarheid van ontwikkelingen worden geborgd. Van deze verplichting kan worden afgeweken, als het kostenverhaal op een andere manier, met een privaatrechtelijke overeenkomst, geregeld is. Onderhavig plan wordt voor eigen rekening en risico door de initiatiefnemers gerealiseerd. Op 11 december 2025 is met de initiatiefnemers de anterieure overeenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal, de specifieke voorwaarden en planschadeafwenteling. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente zeker gesteld.

2.1 De ingediende zienswijzen zijn verwoord in de concept Nota zienswijzen.

Team:
RU

Behandelend ambtenaar:
Bram Hurkens

Telefoonnummer:
088-4970512

Tijdens de ter inzage termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de concept Nota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c woningbouw Hofstad/Schepenstraat Bladel.

3.1 De inhoud van de zienswijzen geeft aanleiding om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Op enkele onderdelen moet het omgevingsplan aangepast worden. Samengevat wordt voorgesteld om het omgevingsplan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen te wijzigen. Voor de uitgebreide inhoudelijke aanpassingen verwijzen we volledigheidshalve naar de zienswijzennota.

3.2 Ambtshalve wijzingen geven aanleiding het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Buiten de aanpassingen die voortkomen uit de zienswijzen stellen we een aantal ambtshalve wijzigingen voor. Dit betreft onder meer een correctie naar aanleiding van een ommissie. Voor de uitgebreide inhoudelijke aanpassingen verwijzen we volledigheidshalve ook hier naar de zienswijzennota.

4.1 Eerder overgaan tot bekendmaking kan het plan bespoedigen.

Vanwege de gewijzigde vaststelling dient Gedeputeerde Staten gedurende vier weken de gelegenheid te krijgen om te reageren op de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan (artikel 16.21 van de Omgevingswet). Normaal gesproken mag pas daarna het TAM-omgevingsplan ter inzage worden gelegd. De provincie heeft geen reactie gegeven op het ontwerp TAM-omgevingsplan. De wijzigingen hebben ook geen invloed op de provinciale belangen. Om de voortgang voor de initiatiefnemer te bespoedigen wordt voorgesteld om de provincie te verzoeken om binnen de termijn van 4 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van de plannen.

Kanttekeningen

3.1 Kans op beroep.

Vanwege de ingediende zienswijzen bestaat er een kans dat er beroep zal worden ingesteld tegen het vastgestelde plan.

Financiën

De kosten voor het doorlopen van de procedures worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

Communicatie

De indieners krijgen de gelegenheid om hun zienswijze ten overstaan van de commissie grondgebied op 22 juni 2026 mondeling toe te lichten. Na het besluit van uw raad worden zij ingelicht. Zij kunnen vervolgens tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan officieel bekendgemaakt. Vanaf het moment van bekendmaking staat het plan open voor beroep. Belanghebbenden kunnen tegen het plan beroep instellen door een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking vier weken na de dag van bekendmaking. Nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, kan worden gestart met de ontwikkeling. Indien de initiatiefnemer eerder start, gebeurt dit voor eigen risico.

Bladel, 26 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Ontwerp-besluit (26.07036)
02. Concept Nota zienswijze geanonimiseerd (26.09555)
03. Bijlage a. bij de concept Nota zienswijze - Paragraaf gewasbeschermingsmiddelen (26.08771)
04. Bijlage b. bij de concept Nota zienswijze- Aangepaste aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling 26.08772)
05. Bijlage c. bij de concept Nota zienswijze - Aangepaste verbeelding (26.08749)
06. Ontwerp TAM-omgevingsplan – Regels (25.24187)
07. Ontwerp TAM-omgevingsplan – Verbeelding (25.24188)
08. Ontwerp TAM-omgevingsplan – Ruimtelijke motivering (25.24190)
09. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan (25.24109)
10. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 2a – Stikstofdepositieonderzoek (25.24110)
11. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 2b - AERIUS maatgevende periode (25.24112)
12. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 2c - AERIUS gebruiksfase (25.24166)
13. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 3 - Quickscan natuurwetgeving (25.24173)
14. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 4 - Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (25.24171)
15. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 5 - Verkennend bodemonderzoek (25.24175)
16. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 7 – Agrarisch geuronderzoek (25.24178)
17. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 8 - Verkennend archeologisch onderzoek (25.24180)
18. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 10 – Participatieverslag (25.24181)
19. Ontwerp Ruimtelijke motivering bijlage 11 - mer beoordelingsbesluit (25.24186)