

Verslag omgevingsdialoog herontwikkeling Leemskuilen 4a (Kempencuisine)

Datum: 22 januari 2026

Locatie: Leemskuilen 15 te Bladel

Aanwezigen: Drie eigenaren van [redacted] één externe medewerker van [redacted]
[redacted] namens initiatiefnemer Gispro B.V.

Aanleiding

In het kader van de herontwikkeling van de locatie Kempencuisine is een gesprek gevoerd met de eigenaren van het bedrijf [redacted]. Zij zijn eigenaar van de locaties aan de adressen Leemskuilen 13 en 15.

Besproken onderwerpen

Toelichting plan

Het plan voor de herontwikkeling is toegelicht. Hierbij zijn de opzet en situering van het beoogde woongebouw en het gewenste aantal van 25 te realiseren appartementen besproken. Daarbij is tevens aangegeven dat de sloop van het huidige pand naar alle waarschijnlijkheid in het voorjaar van 2026 zal worden gestart.

[redacted] gaf aan voornemens te zijn een nieuwe loods te bouwen op nummer 13. Volgens planning wordt deze in twee delen in 2026 gerealiseerd. Verwachting is dat dit logistiek gezien weinig veranderingen voor hun bedrijfsvoering met zich meebrengt.

Ontsluiting en verkeer

De eigenaren van [redacted] geven aan gehoopt te hebben op een ontsluiting van het plan via de achterzijde. Aangegeven dat dit niet mogelijk en/of niet wenselijk is, mede omdat het perceel aan de achterzijde geen eigendom is van de initiatiefnemer en tevens niet grenst aan openbaar gebied.

Deze wens vanuit Hendor is vooral ingegeven door hun eigen logistieke situatie: zij hebben te maken met vrachtverkeer van- en naar hun locatie en ervaren hinder wanneer er veel auto's in de straat geparkeerd staan. De vrachtauto's kunnen dan moeilijk vanuit het bedrijf de bocht maken om de Leemskuilen op te draaien.

Echter zijn ze blij dat er een grote parkeerkelder onder het appartementencomplex zal komen waardoor parkeren aan de weg hopelijk weinig zal voorkomen. Tevens wordt door Gispro aangegeven dat de hellingbaan naar de parkeerkelder samen met de wandelontsluiting en de parkeerkoer op het maaiveld ervoor zal zorgen dat aan de voorzijde van het perceel weinig mogelijkheden overblijven om aan de weg te parkeren. Een situatie zoals die nu beoogd is, zal per mail worden gedeeld met Hendry. Daarnaast

is uitgesproken dat wordt bekeken of er in overleg met de gemeente mogelijkheden zijn om te voorkomen dat auto's op de stoep parkeren (geldt voor de hele straat).

Verkeersdruk

Er is zorg uitgesproken dat de Leemskuilen mogelijk drukker zal worden als gevolg van de afsluiting van de ventweg van de Rondweg aan de Europalaan. Dit is echter een opzichzelfstaand project en houdt geen verband met de ontwikkeling aan de Leemskuilen 4a.

Parkeerkelder en leefomgeving

De aanwezigen gaven aan positief te zijn over de realisatie van een grote parkeerkelder, omdat dit de verwachting geeft dat er weinig parkeerdruk ontstaat door bewoners en bezoekers in de openbare ruimte. Tot slot geven ze aan positief aan te kijken tegen een einde aan de leegstand van het pand ter plaatse, zeker gezien de grote vraag naar woningen.

Tot slot wordt door Gispro aangegeven dat er altijd contact gelegd kan worden voor vragen en opmerkingen en dat het verslag van deze dialoog nog zal worden gedeeld.

Verslag omgevingsdialoog herontwikkeling Leemskuilen 4a (Kempencuisine)

Datum: 13 februari 2026

Locatie: Leemskuilen 4 te Bladel

Aanwezigen: Twee eigenaren van de locaties [REDACTED] en [REDACTED]

[REDACTED] namens initiatiefnemer Gispro B.V.

Aanleiding

In het kader van de herontwikkeling van de locatie Kempencuisine is een gesprek gevoerd met de eigenaren van eerdergenoemde locaties. Zij zijn eigenaren van de woningen en ander vastgoed op de genoemde locaties. Zelf zijn zij woonachtig in de bedrijfswoning aan de Leemskuilen 4 te Bladel.

Besproken onderwerpen

Toelichting plan

Het plan voor de herontwikkeling is toegelicht. Hierbij zijn de opzet en situering van het beoogde woongebouw en het gewenste aantal van 25 te realiseren appartementen besproken. Daarbij is tevens aangegeven dat de sloop van het huidige pand naar alle waarschijnlijkheid binnen enkele weken wordt aangevangen.

Leemskuilen 4

De eigenaren hebben tot enkele jaren geleden altijd hun agro servicebedrijf vanuit deze locatie geëxploiteerd. Sinds 2021 is de zaak echter verkocht maar bestaat de Vennootschap nog wel en is nog altijd aan de Leemskuilen 4 gevestigd.

Past deze ontwikkeling op deze plek?

Eigenaren geven aan dat ze het vreemd vinden dat er een woningbouwplan wordt gerealiseerd tussen twee bedrijven (Leemskuilen 4 en 6) in. Vinden dat een vreemde ontwikkeling en snappen niet dat de gemeente zoiets wenselijk vindt. Door Gispro wordt aangegeven dat dit iets is wat in de omgevingsvisie van de gemeente staat. De Leemskuilen is een soort van gemengd overgangsgebied inbreiding van woongebied wordt geambieerd. Overigens zal uiteindelijk nog een besluit moeten worden genomen door de gemeenteraad.

Daarnaast wordt aangegeven dat ze niet erg blij zijn met de ontwikkeling, enerzijds vanwege hun bedrijfslocatie en angst voor potentiële bezwaarmakers en anderzijds voor de verminderde privacy door inkijk in de tuin van de woning.

In het verleden is door deze eigenaren zelf een aantal woningen aan de noordzijde ontwikkeld op hun gronden maar deze zien zij niet als nadelig onder andere omdat zij daar een aantal woningen zelf van verhuren en de huurder dus ook zelf kunnen kiezen.

Inkijk in privétuin

Eigenaren geven aan de ze niet blij zijn met de verwachte inkijk in hun tuin vanuit het nieuwe appartementengebouw. De appartementen aan de achterzijde van hun perceel (De Specht) hebben zij nooit als zeer hinderlijk ervaren omdat hier meer afstand naartoe is, het zicht door hun loods wordt onderbroken en in de tuin enkele bomen zijn voorzien om de zichtlijnen naar hun tuin te onderbreken.

Gispro heeft daarop vanuit de tuin enkele foto's genomen en aangegeven de zorgen van de familie te begrijpen. Aangezien er nog geen bouwontwerp van het gebouw is opgesteld, kan op dit moment nog geen uitspraak worden gedaan of en in hoeverre er sprake is van concrete inkijk in de tuin vanuit eventuele buitenruimtes van de appartementen. Aangegeven dat er in elk geval aan de architect wordt meegegeven om dit in het ontwerp mee te nemen.

Wat rest

De eigenaren gaven aan het positief te vinden als er geen sociale huurappartementen in het gebouw komen.

Voor het overige wensen ze nu nog niet heel veel over het plan te zeggen. Afgesproken dat eigenaren even gaan nadenken over welke reactie zij richting Gispro over het plan willen geven.

Tot slot wordt door Gispro aangegeven dat er altijd contact gelegd kan worden voor vragen en opmerkingen en dat het verslag van deze dialoog nog zal worden gedeeld.

Verslag omgevingsdialoog herontwikkeling Leemskuilen 4a (Kempencuisine)

Datum: 4 februari 2026

Locatie: 't Bogtje 8, 5095 CD Hooge Mierde

Aanwezigen: Eigenaar [REDACTED] en [REDACTED] namens initiatiefnemer Gispro B.V.

Aanleiding

In het kader van de herontwikkeling van de locatie Kempencuisine is een gesprek gevoerd met de eigenaren van het bedrijf [REDACTED]. Dit bedrijf is gevestigd aan de [REDACTED] te Bladel. Het bedrijf voorziet in onderhoud en reparaties van motoren en versnellingsbakken van auto's en bedrijfswagens.

Besproken onderwerpen

Toelichting plan

Het plan voor de herontwikkeling is toegelicht. Hierbij zijn de opzet en situering van het beoogde woongebouw en het gewenste aantal van 25 te realiseren appartementen besproken. Daarbij is tevens aangegeven dat de sloop van het huidige pand naar alle waarschijnlijkheid in het voorjaar van 2026 zal worden opgestart.

[REDACTED] geeft aan dat de werkzaamheden van het bedrijf de laatste jaren naar de noordzijde van het bedrijf zijn verplaatst vanwege de realisatie van de woningen aan de Leemskuilen 17 t/m 19. De meeste impact van het bedrijf is dan ook aan deze zijde van het bedrijf waar het grenst aan de ontwikkeling. Hier is namelijk voor aan de weg het kantoor gevestigd en direct daarachter de werkplaats met daaraan vast de buitenruimte die grenst aan de te ontwikkelen locatie aan de Leemskuilen 4a. Op deze plek draaien met regelmaat automotoren warm. Verder naar het zuiden is de expeditie gesitueerd.

Onderbouwing bedrijven en milieuzonering

Door [REDACTED] wordt aangegeven dat er een goede onderbouwing moet zijn dat deze locaties in de toekomst naast elkaar kunnen blijven bestaan. Hierin moet absoluut zijn onderbouwd dat het bedrijf de woonlocatie aan de Leemskuilen 4a niet in de weg zit en hier kan blijven bestaan. Daarop is door ontwikkelaar aangegeven dat er inmiddels een ruimtelijke motivering is opgesteld en dat deze ter toetsing voorligt bij de gemeente/omgevingsdienst. Deze motivering die betrekking heeft op het bedrijf van [REDACTED] zal worden gedeeld (per mail 24-02-2026). Notabene is hierop nog geen besluit genomen door de gemeente en kan de gemeente hier wellicht nog opmerkingen over maken.

Bedrijfsvoering in stand houden voor lange termijn

[redacted] geeft aan dat hij hier voor de lange termijn zijn bedrijfsvoering wil behouden en mogelijk nog wat wil uitbreiden in capaciteit. Dat zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van een aantal extra medewerkers zodat meer onderhoud en reparaties kunnen worden verricht. Hierop is aangegeven dat in de ruimtelijke motivering rekening moet worden gehouden met de planologische mogelijkheden van de locatie van [redacted]. Eventuele toekomstige uitbreidingen die passend zijn binnen het omgevingsplan zijn in die toetsing dus reeds opgenomen.

Tot slot wordt door Gispro aangegeven dat er altijd contact gelegd kan worden voor vragen en opmerkingen en dat het verslag van deze dialoog nog zal worden gedeeld.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 2 februari 2026 21:18
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Herbestemming buurperceel aan de Leemskuilen

Beste [REDACTED]

De bewoners van de 57 appartementen aan De Specht zijn geïnformeerd, zoals onlangs besproken, zie hieronder ter info.

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

----- Forwarded message -----

Van: [REDACTED]
Date: ma 2 feb 2026 om 20:58
Subject: Herbestemming buurperceel aan de Leemskuilen
[REDACTED]

[Online versie](#)



Beste bewoners van [REDACTED],

Gispro, de ontwikkeltak van bouwbedrijf Van Gisbergen uit Hooge Mierde (onderdeel van Heijmans), gaat het perceel aan de Leemskuilen 4a in Bladel herbestemmen naar een woonfunctie, naar verwachting in de vorm van een appartementengebouw. Een luchtfoto van het perceel [vind je hier](#). Gispro heeft ons recentelijk geïnformeerd dat de sloop van het gebouw op het perceel de komende maanden gaat plaatsvinden. Zij verzocht ons om jullie op de hoogte te stellen. Jullie zijn immers de bureu.

Voorheen was 'Kempen Cuisine' gevestigd op het betreffende perceel, maar het pand staat al jaren leeg, te wachten op herbestemming. Voor meer informatie of vragen over het plan, kan je contact opnemen met Gispro. De contactgegevens van Gispro [vind je hier](#).

Vriendelijke groet,
[REDACTED]



[Ga naar de website](#)

Bezoekadres

Smaragdweg 60
5527 LB Hapert
Nederland

Bel ons

+31(0)497-551634

Mail ons

info@schipvast.com

Direct naar

[Home](#)[Inschrijven](#)[Aanbod](#)
[woningen](#)[Projecten](#)[Nieuws](#)
[Contact](#)

Volg ons



U bent ingeschreven met het emailadres n.tops@schippers.eu.

[Afmelden](#)