

Nota zienswijzen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petrusschool)'

1. Algemeen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48 te Bladel heeft vanaf 19 november tot en met 31 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 19 november 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn is één schriftelijke zienswijzen ingediend op het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat.

Gedurende de periode van de terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat 48. In deze nota worden de zienswijzen over het ontwerp TAM-omgevingsplan na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over het TAM-omgevingsplan. Als zienswijzen gegrond zijn en tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan leiden dan is dat in de beantwoording van de zienswijze vermeld.

Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 16.30 Omgevingswet is op de voorbereiding van een TAM-omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp TAM-omgevingsplan door eenieder naar voren kunnen worden gebracht. Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 19 november 2025. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 31 december 2025. Alle ontvangen zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk verklaard.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die eventueel niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De zienswijzen zijn geanonimiseerd als bijlage bij deze nota gevoegd. Per onderdeel van een zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Een aanpassing van de toelichting wordt niet aangemerkt als een wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

Samenvatting

Artikel 4.4.1 (beroep aan huis)

Reclamant geeft aan dat in artikel 4.4.1 van het TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A. Volgens reclamant is er geen lijst bijgevoegd waarin te zien is welke activiteiten vallen onder de categorie A. Dit zorgt voor onduidelijkheid over de activiteiten behorende bij categorie A. Daarnaast geeft de reclamant aan dat in het huidige bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019' onderscheid is gemaakt in categorie A en categorieën B en C (zie artikel 16.4.1 en 16.4.2 'Kom Bladel 2019'). Reclamant geeft aan dat er geen aanduiding is opgenomen 'Bedrijf aan huis' en vraagt zich hierbij af of de gemeente wil overwegen deze toe te voegen voor de volledigheid van het omgevingsplan.

Artikel 6.1 lid c (standplaatsen)

Reclamant geeft aan dat de gronden met de functie 'Verkeer' gebruikt mogen worden als 'standplaats'. Hierbij wordt aangegeven dat het onduidelijkheid is omdat dit begrip 'standplaats' niet is gedefinieerd in de begripsbepaling.

Artikel 6.2.1 (nutsgebouw)

Reclamant geeft aan dat er binnen de functie 'Verkeer' een nutsgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van 20 m² en een hoogte van 4 meter. Er staat in het TAM-omgevingsplan geen bepaling opgenomen waar het nutsgebouw geplaatst mag worden. De reclamant spreekt hierbij zijn zorg uit over het plaatsen van een nutsgebouw voor de voorgevelrooilijn van overige bebouwing/woningen en dit resulteert in een rommelig en mogelijk onoverzichtelijk straatbeeld.

Artikel 6.2.2, lid c (kunstobject)

Reclamant geeft aan dat het begrip 'kunstobject' zoals benoemd in artikel 6.2.2 lid c onduidelijk is. Het begrip is niet opgenomen in de begrippenlijst. Daarbij is een kunstobject van 12 meter hoog, hoger dan de omliggende bebouwing. De reclamant spreekt hierbij zijn zorg uit over het ontbreken van een maximum oppervlakte voor een kunstobject. Dit kan resulteren in een kunstobject ter grootte van een woning en hoger dan de omliggende bebouwing.

Artikel 9.1 (binnenplanse afwijkingen)

Reclamant constateert dat door artikel 9.1 binnenplannen kan worden afgeweken van alle bepalingen in hoofdstuk 2. Reclamant meent dat daardoor vrijwel het gehele gebied volgebouwd kan worden. Hierbij wordt aangegeven dat dit niet wenselijk is en afbreuk doet aan de eerder gepresenteerde plannen. De reclamant verzoekt de gemeente om dit artikel voor deze locatie te schrappen.

Artikel 11, lid b (kunstwerk)

Reclamant geeft aan dat artikel 11 lid b het mogelijk maakt om een kunstwerk (geen gebouw zijnde) van maximaal 40 meter hoog te plaatsen. Het begrip 'kunstwerk' is onduidelijk. Het begrip is niet opgenomen in de begrippenlijst. Daarbij spreekt de reclamant zijn zorg uit over de hoogte van 40 meter van een dergelijk kunstwerk en vraagt zich af of dit wenselijk is.

Reactie gemeente

Artikel 4.4.1 (beroep aan huis)

De lijst bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, zullen we aanvullen in het TAM-omgevingsplan. De aanduiding 'Bedrijf aan huis' voor categorieën B en C wordt niet toegevoegd aan het plangebied, omdat deze categorieën bedrijf aan huis op de locatie (ruimtelijk) niet wenselijk worden geacht.

Artikel 6.1 lid c (standplaatsen)

De definitie 'standplaats' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. De definitie voor een standplaats wordt als volgt geformuleerd: 'op een voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel goederen te koop worden aangeboden, goederen worden verstrekt of diensten worden verleend'.

Artikel 6.2.1 (nutsgebouw)

Indien de situatie zich voordoet dat er een nutsgebouw gerealiseerd moet worden zal een overzichtelijk straatbeeld en (verkeers-) veilige situatie altijd van belang zijn. Wij zullen hier te allen tijde rekening mee houden.

Artikel 6.2.2, lid c (kunstobject)

De definitie 'Kunstobject' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. De definitie voor een kunstobject wordt als volgt geformuleerd: 'Een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, door mensen gemaakt met esthetische waarden in de vorm van beeldende kunst'.

We zullen Artikel 6.2.2, lid c tevens aanvullen met een nadere afweging dat het kunstobject moet passen qua aard en omvang in de omgeving. Artikel 6.2.2, lid c komt er dan als volgt uit te zien: 'De maximum bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt 12 m, mits deze past qua aard en omvang binnen de omgeving'.

Artikel 9.1 (binnenplanse afwijkingen)

Het artikel waar reclamant naar verwijst is enkel opgenomen voor bestaande bebouwing waarvan de afmetingen wellicht iets anders zijn dan de maatvoering zoals deze in hoofdstuk 2 is opgenomen. De reden om een dergelijke regel op te nemen is om te voorkomen dat er bebouwing onder het overgangrecht wordt gebracht, terwijl die bebouwing wel bestaand legaal aanwezig is. Deze regel is een standaardregel in de bestemmingsplannen van de gemeente Bladel. Deze regel zorgt er, anders dan reclamant meent, niet voor dat er veel meer gebouwd kan worden. De gemeente is van plan om alle huidige bebouwing te slopen, nadat dit is gedaan kan geen aanspraak meer worden gedaan op dit artikel.

Artikel 11, lid b (kunstwerk)

De definitie 'Kunstwerk' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. De definitie voor een kunstwerk wordt als volgt geformuleerd: *'Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van wegen en waterlopen, zoals een brug, duiker of viaduct'*.

De hoogte van 40 meter komt voort uit de standaardregels van de gemeente. Deze bepaling is in het plan 'Kom Bladel 2019' reeds opgenomen, welke op dit moment dus ook geldt (zie artikel 30 van het BP Kom Bladel 2019).

Aanpassing TAM-omgevingsplan

Zoals in de beantwoording is te lezen worden aan de regels van het plan enkele begrippen toegevoegd, alsmede de lijst van bedrijfsactiviteiten. Om deze reden zal het TAM-omgevingsplan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen wordt in het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossensstraat Bladel (voorm. Petruschool) de regels en toelichting aangepast. De wijziging van de toelichting leidt tot wijziging van het juridisch deel (regels en verbeelding). Vanwege de wijziging van de regels zal het TAM-omgevingsplan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad. De volgende onderdelen zullen in de regels van het plan worden gewijzigd.

Wijziging 1:

Bij artikel 4.4.1 'bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A' wordt de bijbehorende bijlage toegevoegd.

Wijziging 2:

In artikel 6.2.2. wordt het begrip 'kunstobjecten' benoemd. Dit begrip is niet nader beschreven in artikel 2 'begripsbepalingen'. In artikel 2 wordt de begripsbepaling van een kunstobject toegevoegd.

Kunstobject; Een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, door mensen gemaakt met esthetische waarden in de vorm van beeldende kunst'.

Artikel 6.2.2. lid c wordt tevens aangevuld met een nadere afweging dat het kunstobject moet passen qua aard en omvang in de omgeving. Artikel 6.2.2. lid c komt er dan als volgt uit te zien: *'De maximum bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt 12 m, mits deze past qua aard en omvang binnen de omgeving'.*

Wijziging 3:

Aan artikel 2 wordt de definitie 'standplaats' toegevoegd aan de begripsbepaling. De definitie voor een standplaats wordt als volgt geformuleerd: *'op een voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel goederen te koop worden aangeboden, goederen worden verstrekt of diensten worden verleend'.*

Wijziging 4:

De definitie 'Kunstwerk' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst in artikel 2. De definitie voor een kunstwerk wordt als volgt geformuleerd: *'Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van wegen en waterlopen, zoals een brug, duiker of viaduct'.*

4. Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die volgen uit de zienswijzen zijn er verschillende ambtshalve wijzigingen. Deze worden hierna benoemd.

Ambtshalve wijziging 1:

Voordeurportalen worden gezien als bijbehorende bouwwerken. Artikel 4.2.2. lid b zegt dat bijbehorende bouwwerken tenminste 3m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd mogen worden. Dit zorgt voor een onwenselijke situatie waardoor de voordeurportalen niet gerealiseerd zouden kunnen worden. Door de toevoeging dat dit gaat om bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak wordt dit probleem voorkomen. Aan Artikel 4.2.2. lid b wordt het volgende toegevoegd:

b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak moeten tenminste 3m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gesitueerd.

Ambtshalve wijziging 2:

Aan Artikel 4.2.2. lid j wordt het woord 'bedraagt' toegevoegd, dit woord ontbrak waardoor er geen goede zin ontstond:

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -bijbehorend bouwwerk' bedraagt de maximum goot- en bouwhoogte 3,2 m.

Ambtshalve wijziging 3/4:

De volgorde van de leden onder artikel 4.3 wordt aangepast zodat deze in overeenstemming met de voorgaande artikelen komen te staan. Daarnaast zal artikel 4.3 lid g worden verwijderd aangezien dit in artikel 4.2.3 lid b rechtstreeks is toegestaan, hiermee is artikel 4.3 lid g overbodig. Het gehele artikel komt er als volgt uit te zien;

4.3 Omgevingsplanactiviteiten (bouwen)

Het bevoegd gezag is bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in;

- a. Lid 4.2.1 onder e. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' voor het bouwen van een hogere goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 7 en 10 meter, mits;
 - 1 De maximum goothoogte van 7m niet wordt overschreden;
 - 2 De maximum bouwhoogte van 10m niet wordt overschreden;
 - 3 Dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is; hieronder wordt in ieder geval verstaan dat alle woningen binnen het woonblok dezelfde goot- en bouwhoogte moeten hebben
- b. Lid 4.2.2. onder a. voor een overschrijding van de achterste zijde van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerken' ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer dan 15 m mag bedragen,
 - 1 dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
 - 2 de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan voor maximaal 55% bebouwd is per kavel.
 - 3 de maximale hoogte 3,2 bedraagt
- c. lid 4.2.2 onder c. voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1 de afstand tot de weg niet minder dan 2 m bedraagt, en
 - 2 dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. lid 4.2.2 onder d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk' voor het bouwen van een hogere bouwhoogte dan 3,2 m, mits:
 - 1 de maximum goothoogte van 4 m en bouwhoogte van 7 m niet wordt overschreden;
 - 2 dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is, en;
 - 3 de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. lid 4.2.2 onder d. ten behoeve van het oprichten van overkappingen bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- f. lid 4.2.2 onder e sub 6, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;

Ambtshalve wijziging 5:

In het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossenstraat is uitgegaan van de CROW normen 2024. In het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein is eveneens uitgegaan van de CROW normen 2024. Bij de ingediende zienswijze van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein zijn we erop gewezen dat onjuiste verkeer- en parkeernormen zijn gehanteerd. Dit bleek ook het geval te zijn voor het TAM-omgevingsplan 22a

Burg. Goossenstraat. Om deze reden is ook de verkeer- en parkeerberekening voor het TAM-omgevingsplan 22a Burg. Goossenstraat aangepast.

Uit de nieuwe verkeersberekening komt een verkeersgeneratie van 138,8 verkeersbewegingen per etmaal. Met de huidige inrichting van omliggende wegen worden geen problemen verwacht voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Vanwege de wijziging van de verkeersbewegingen per etmaal is de nibm-tool aangepast (paragraaf 4.3.2 in de motivering). Hieruit blijkt eveneens dat er geen negatieve gevolgen ontstaan.

Daarnaast blijkt uit de nieuwe parkeerberekening dat er een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen is. In voorliggend project worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het project voldoet daarmee aan de meest recente parkeernormen 'Nota parkeernormen 2025'.

De nieuwe berekening en nibm-tool zal in de motivering worden verwerkt.

Ambtshalve wijziging 6:

Op de verbeelding is abusievelijk het perceel BDL01-G-5895 meegenomen. Dit perceel is niet in eigendom van de gemeente. Daarbij is in het vastgestelde bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2020' dit perceel reeds bestemd met de functie 'Wonen'. Om deze redenen zal dit perceel niet worden meegenomen in het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Burg. Goossenstraat. De verbeelding zal worden aangepast.

Bijlage: zienswijzen

Zienswijze reclamant 1

Betreft: Zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan "Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)
Datum: 22 november 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om onze zienswijze kenbaar te maken met betrekking tot *het ontwerp TAM-omgevingsplan "Burg. Goossensstraat 48 Bladel (voorm. Petruschool)*, hierna omgevingsplan genoemd. Onderstaand geven wij per artikel aan waar wij het niet mee eens zijn of waar wij vragen over hebben.

Artikel 4.4.1

In dit artikel wordt verwezen naar Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A. Er is geen lijst bijgevoegd waarin te zien is welke activiteiten vallen onder categorie A.

Daarnaast is er in de huidige omgevingsplannen (bestemmingsplannen) een onderscheid gemaakt tussen categorie A en de categorieën B en C. Als voorbeeld kan hierbij gekeken worden naar het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019', artikelen 16.4.1 en 16.4.2. Er is geen aanduiding 'Bedrijf aan huis' opgenomen in het ontwerp omgevingsplan, maar is wellicht is deze toevoeging het overwegen waar voor de volledigheid van het omgevingsplan.

Artikel 6.1, lid c

Dit artikel geeft aan dat de gronden met de functie 'Verkeer' gebruikt mogen worden als 'standplaats'. Het is voor ons niet duidelijk wat hier met standplaats bedoeld wordt. Uit de begrippenlijst komt dit ook niet naar voren.

Artikel 6.2.1

Dit artikel bepaalt dat er een nutsgebouw gebouwd mag worden binnen de functie 'Verkeer' met een oppervlakte van 20 m² en een hoogte van 4 meter. Er staat geen bepaling in opgenomen waar het nutsgebouw geplaatst mag worden. Dat betekent dat deze voor de voorgevelrooilijn van overige bebouwing geplaatst mag worden. Onze zorg hierbij is dat het een rommelig en mogelijk onoverzichtelijk straatbeeld geeft, mocht een nutsgebouw voor de voorgevelrooilijn van de woningen geplaatst worden.

Het is logisch dat een nutsgebouw nodig kan zijn bij deze ontwikkeling, maar de mogelijkheid tot ongunstige plaatsing van dit nutsgebouw maakt dat wij dit wel bij u aan willen kaarten.

Artikel 6.2.2, lid c

Het is voor ons niet duidelijk wat hier met een kunstobject wordt bedoeld. Is dat een kunstobject in de artistieke zin van het woord, of wordt hier een bouwkundig kunstwerk bedoeld? Het begrip is niet opgenomen in de begrippenlijst.

Daarnaast is een kunstobject van 12 meter hoog hoger dan de omliggende bebouwing (maximaal 10 meter). Aangezien er geen maximale oppervlakte is opgenomen, zou dit kunnen betekenen dat er een kunstobject ter grootte van een woning, maar hoger dan de omliggende bebouwing geplaatst mag worden.

Artikel 9.1

Wat wij begrijpen staat er in dit artikel dat de maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van terinzagelegging van dit plan, toegestaan zijn in afwijking van hetgeen bepaald is in de voorgaande artikelen.

Dat zou betekenen dat er aan alle kanten binnenplannen afgeweken kan worden van de bepalingen in de voorgaande artikelen en het plangebied nagenoeg volgebouwd kan worden. Het is niet wenselijk dat er zowel gebouwd mag worden wat in voorgaande artikelen bepaald wordt, en daarnaast ook teruggebouwd mag worden wat er nu aanwezig is op deze locatie.

We zien de meerwaarde van dit artikel niet. Het doet zelfs afbreuk aan de plannen die eerder gepresenteerd zijn en wat er in het ontwerp omgevingsplan staat. Wij verzoeken u daarom om dit artikel te schrappen voor deze locatie.

Artikel 11, lid b

Dit artikel maakt het mogelijk om een kunstwerk (geen gebouw zijnde) tot maximaal 40 meter hoogte te plaatsen. Het is voor ons niet duidelijk wat hier met een 'kunstwerk' bedoeld wordt. Het begrip wordt ook niet uitgelegd in de begripsbepalingen. Betreft het hier een bouwkundig kunstwerk, of een artistiek kunstwerk? Daarnaast is 40 meter hoogte 4x de hoogte die voor de overige bebouwing in het plangebied is toegestaan. Wij vragen ons af of dit wenselijk is.

Uiteraard zijn wij bereid om de zienswijze mondeling toe te lichten, indien hier behoefte aan is. Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,