

Nota zienswijzen ‘TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emma-plein 4 Bladel (voorm. Den Herd)’

1. Algemeen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 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 zijn acht schriftelijke zienswijzen ingediend op het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Emmaplein.

Gedurende de periode van de terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Emmaplein 4. 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, Emmaplein 6

Samenvatting

Bouwhoogte, bezonning, privacy, inkijk en zonafname

De reclamant is eigenaar van de woning aan Emmaplein 6 ten oosten van het projectgebied. Reclamant spreekt zijn zorg uit over de bouwhoogte van maximaal 12,5 meter (4 bouwlagen) en geeft hierbij aan dat dit niet past in de wijk. Reclamant spreekt daarnaast zijn zorg uit over zijn privacy in zijn achtertuin en de aantasting van het woon- en leefklimaat. Reclamant vraagt de gemeente de bouwhoogte aan te passen naar 3 bouwlagen of het gehele blok van 4 bouwlagen hoog meer richting de westkant van het projectgebied verplaatsen.

Verkeer

Daarnaast wenst reclamant dat de gemeente het Emmaplein weer als doorgaande weg wil maken. Door van het Emmaplein een doorgaande weg te maken zou het verkeer dat nu via de Margrietlaan, Nassaplein en Willen van Oranjelaan rijden worden ontlast.

Reactie gemeente

Bouwhoogte, totstandkoming stedenbouwkundig ontwerp

In het stedenbouwkundig ontwerp is ervoor gekozen om de bebouwing van 4 bouwlagen centraal in het projectgebied te situeren. De keuze voor 4 bouwlagen is enerzijds gebaseerd op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een 4^e bouwlaag en anderzijds op het gemeentelijk woonbeleid, waarin besloten is dat er in de gemeente een aanzienlijk aantal woningen toegevoegd moeten worden om te voorzien in de woningbehoefte.

Aan de randen van het projectgebied is gekozen voor bebouwing van 3 bouwlagen en het gezondheidscentrum aan de noordkant krijgt 2 bouwlagen. Hierdoor ontstaat een vloeiende overgang van de reeds aanwezige bebouwing van 2 bouwlagen met kap. Dit stedenbouwkundig ontwerp is zorgvuldig overwogen.

In 2023 is een bijeenkomst geweest waar o.a. de buurtambassadeurs en gemeente bij aanwezig zijn geweest. Tijdens deze bijeenkomst is door de buurtambassadeurs de wens uitgesproken van een maximum bouwhoogte van 3 bouwlagen. Hierna is door adviesbureau INBO een verkenning uitgevoerd waarin ook de bouwhoogtes zijn meegenomen. Op 28 maart 2024 is een volgende bijeenkomst georganiseerd met de buurtambassadeurs om de uitkomsten van de verkenning van INBO terug te koppelen. Destijds hebben de buurtambassadeurs nogmaals aangegeven dat de voorkeur lag bij maximaal 3 bouwlagen.

Als reactie hierop heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren door een stedenbouwkundige. Op 2 oktober 2024 zijn hiervan de uitkomsten gedeeld. De stedenbouwkundige adviseerde voor de zijde Emmaplein meer dan 3 lagen. Dat is verwerkt in de 3 stedenbouwkundige modellen. In elk model bevond het CPO-gebouw zich aan het Emmaplein en was deze 4 bouwlagen hoog.

Op 11 februari 2025 zijn de 3 stedenbouwkundige modellen besproken tijdens de drukbezochte omwonendenavond. Tijdens deze avond gaf een deel van de aanwezigen aan moeite te hebben met de 4^e bouwlaag. Daarop kwam vanuit de aanwezigen de suggestie om daar waar de 4^e bouwlaag tegen bestaande bebouwing aan lag, de 4^e laag weg te laten (trapsgewijze opbouw). Aan de hand van de uitkomsten van de omwonendenavond is een voorkeurs-stedenbouwkundig-model opgesteld. In dit voorkeursmodel is, naar aanleiding van de trapsgewijs-suggestie, de 4^e bouwlaag naar het midden van het projectgebied gebracht.

Nadat dit voorkeursmodel gecommuniceerd was aan de omwonenden, is door een aantal aanwonenden een brief naar de gemeente gestuurd. Deze brief heeft het college van B&W meegewogen in haar besluit om het voorkeursmodel vast te stellen als stedenbouwkundig ontwerp. Dit stedenbouwkundig ontwerp is vervolgens uitgewerkt in het TAM omgevingsplan.

Nadat het college van burgemeester en wethouders het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld heeft, heeft op 26 mei 2025 nog een gesprek plaatsgevonden tussen de aanwonenden die de brief stuurden en de gemeente. In dit gesprek heeft de gemeente onder andere de keuze in het stedenbouwkundig ontwerp voor de trapsgewijze 4^e bouwlaag toegelicht.

Bezonning

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, heeft de gemeente ITX BouwConsult opdracht geven voor een bezonningsonderzoek. De rapportage van dit onderzoek is op 14 april 2026 ontvangen. In het onderzoek zijn zowel de 4-seizoenen bezonning als de TNO-norm 'licht' van het TAM omgevingsplan in beeld gebracht. Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat op 21 maart de woningen aan de Willem van Oranjelaan 30, 32, 42, 44 en 46 en de Margrietlaan 1, 3, 5 en 7 een beperkte schaduwtoename zullen ervaren door het TAM-omgevingsplan. Willem van Oranjelaan 28 zal vooral in de ochtenduren een forsere afname van de bezonning ervaren door het TAM omgevingsplan, maar aanvaardbaar voor een stedelijke ontwikkeling. De appartementen gelegen aan het Nassauplein ondervinden geen toename van schaduwhinder.

Verder is in het zon- en schaduwonderzoek het TAM-omgevingsplan getoetst aan de 'lichte' TNO-norm, waarbij geëist wordt dat er op een gegeven punt minimaal 2 uur zon aanwezig dient te zijn. De TNO-norm wordt als richtlijn gehanteerd bij het bepalen of er voldoende zon in een gebouw/woning aanwezig is. Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan de hoeveelheid zon dat op of in een gebouw minimaal dient toe te treden. Voor woningen is daarom door TNO een richtlijn opgesteld. Uit het onderzoek blijkt het volgende: De woningen aan de Willem van Oranjelaan 30 en 34 t/m 46 voldoen allen aan de TNO-norm 'licht' door alleen de bezonning aan de voorzijde van de woningen. De woning aan de Willem van Oranjeplein 32 is tevens onderzocht op de bezonning aan de achterzijde, en voldoet met voor- en achtergevel eveneens aan de TNO-norm 'licht'. De woningen gelegen aan het Nassauplein op de 1e verdieping, voldoen allen aan de TNO-norm. De Woningen Margrietlaan 1 t/m 15 voldoen allen aan de TNO-norm 'licht'.

Verder is de zonafname in de tuin van Emmaplein 6 conform bestemmingsplan Kom Bladel 2019 versus het TAM-omgevingsplan onderzocht. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde zonuren per dag van 01:57 uur terugloopt naar 01:54 uur. Dit is een minimale afname van 1,7% en derhalve acceptabel.

Privacy

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, heeft de gemeente ITX BouwConsult ook opdracht geven voor een privacy-onderzoek. De rapportage van dit onderzoek is op 14 april 2026 ontvangen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat door het TAM omgevingsplan alleen de privacy van de tuin van Emmaplein 6 in het geding is. Uit het onderzoek naar de privacy van de tuin van Emmaplein 6 komt namelijk naar voren dat bij realisatie van het TAM-omgevingsplan conform de maximale bouwmogelijkheden, er sprake is van mogelijk ongewenste inkijk vanuit de zijgevel op de 1e en 2e verdieping van de appartementen gelegen in het meest zuidoostelijke bouwdeel. Verder blijkt dat, als er een dakterras gerealiseerd zou worden op de 3^e verdieping van dit bouwdeel, er mogelijk inkijk is in de tuinen van Emmaplein 6 t/m 12.

In het onderzoek wordt voorgesteld om in het TAM-omgevingsplan maatregelen op te nemen die een directe inkijk vanuit deze zijgevel in de tuin van Emmaplein 6 voorkomen. Tevens wordt voorgesteld om aan de noordzijde van dit bouwdeel geen balkons toe te staan buiten/aan de maximale bebouwingsmogelijkheden. Tenslotte wordt voorgesteld om bij een eventueel dakterras een minimale afstand van 3 meter tot de dakrand aan te houden en een privacy scherm van 1,80 meter hoog te realiseren. Deze voorgestelde maatregelen worden door de gemeente overgenomen en zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan.

Verkeer

Het Emmaplein is reeds positief bestemd met de functie 'Verkeer'. Om deze reden is het Emmaplein niet meegenomen in het TAM-omgevingsplan. De huidige structuur van het Emmaplein zal conform stedenbouwkundig ontwerp ongewijzigd blijven. De gevraagde aanpassing van het Emmaplein staat in voorliggend TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 dan ook niet ter discussie.

Aanpassing TAM-omgevingsplan

Wijziging 1:

Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit het zuidoostelijke bouwdeel ongewenste inkijk mogelijk is in de tuin van Emmaplein 6 als er balkons gerealiseerd zouden worden aan de noordzijde van 1^e en 2^e verdieping van dit bouwdeel. Om deze directe inkijk te voorkomen zal een bebouwingsaanduiding worden opgenomen waarmee de realisatie van balkons op de verdiepingen aan de noordzijde van dit gebouwdeel niet is toegestaan. Daarnaast wordt een bebouwingsaanduiding opgenomen waarmee aan de oostzijde van dit gebouwdeel op de verdiepingen bij ramen, balkons en andere openingen in de gevel die zicht kunnen geven in de naastgelegen tuin, zodanig maatregelen getroffen dienen te worden dat inkijk op de naastgelegen tuin wordt voorkomen.

Artikel 4.2.1 Hoofdgebouwen wordt aangevuld met een verbod op het bouwen van balkons op de aangeduide locatie op de verbeelding, zie lid f. Daarnaast wordt dit artikel aangevuld met een verplichting om ondoorzichtig glas te plaatsen op de verdiepingen op de aangeduide locatie op de verbeelding. De regeling komt er als volgt uit te zien:

Artikel 4.2.1 lid f

Het toelaten van balkons als ondergeschikt bouwdeel op de verdiepingen zoals beschreven in artikel 3.6 is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Balkons verboden'.

Artikel 4.2.1 lid g

Ter plaatse van de aanduiding 'privacy glas' dienen bij ramen, balkons en andere openingen in de gevel op de verdiepingen die zicht kunnen geven in de naastgelegen tuin, zodanig maatregelen getroffen te worden dat inkijk op de naastgelegen tuin wordt voorkomen..

Wijziging 2:

Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek wordt geconcludeerd dat er ongewenste inkijk mogelijk is vanuit een eventueel dakterras op de 3^e verdieping naar de tuinen van Emmaplein 6 t/m 12. Om inkijk vanuit een eventueel dakterras te voorkomen is een bebouwingsaanduiding opgenomen op de verbeelding waarmee de realisatie van een dakterras is verboden. Deze aanduiding geldt volledigheidshalve voor de woonfunctie en de maatschappelijke functie. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze regel. Om een dakterras toe te staan en directe inkijk vanuit een mogelijk toekomstig dakterras te voorkomen zijn er twee voorwaarden opgenomen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

1. Het terras mag uitsluitend worden gerealiseerd met een minimale afstand van 3 meter tot de dakrand
2. Er wordt een privacy scherm van 1,80 meter hoog gerealiseerd

Voor de woonfunctie komt de regel er als volgt uit te zien:

Artikel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangevuld met een regel voor het realiseren van een dakterras. De volgende regel wordt toegevoegd:

Artikel 4.2.2 lid f

Het is verboden een dakterras te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'dakterras – verboden'.

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om toch een dakterras te realiseren, mits wordt voldaan aan de 2 bovengenoemde eisen. Aan artikel 4.3 Omgevingsplanactiviteiten (bouwen) wordt de volgende regel toegevoegd:

Artikel 4.3 lid c

Lid 4.2.2 onder f voor het toestaan van een dakterras, mits;

1. De minimale afstand tussen de dakrand en het terras 3 meter bedraagt;
2. Een privacy scherm met een hoogte van 1,80 meter wordt gerealiseerd.

Voor de maatschappelijke functie komt de regel er als volgt uit te zien:

Artikel 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangevuld met een regel voor het realiseren van een dakterras. De volgende regel wordt toegevoegd:

Artikel 5.2.2 lid d

Het is verboden een dakterras te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'dakterras – verboden'.

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om toch een dakterras te realiseren, mits wordt voldaan aan de 2 bovengenoemde eisen. Aan artikel 5 Maatschappelijk wordt een nieuw artikel 5.3 Omgevingsplanactiviteiten (bouwen) toegevoegd. Dit komt er als volgt uit te zien:

Artikel 5.3

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

- a. Lid 5.2.2 onder d voor het toestaan van een dakterras, mits;
 1. De minimale afstand tussen de dakrand en het terras 3 meter bedraagt;
 2. Een privacy scherm met een hoogte van 1,80 meter wordt gerealiseerd.

2.2 Reclamant 2, Emmaplein 8

De zienswijze van reclamant 2 is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 1. Voor zowel de samenvatting, als reactie van de gemeente wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

2.3 Reclamant 3, Emmaplein 10

Samenvatting

Bouwhoogte en privacy

De reclamant is eigenaar van de woning aan Emmaplein 10 ten oosten van het projectgebied. De reclamant spreekt zijn zorg uit over de bouwhoogte van maximaal 12,5 meter (4 bouwlagen) en geeft hierbij aan dat dit resulteert in aantasting van de privacy en het vrije uitzicht naar de westkant.

De reclamant verzoekt de gemeente het bouwplan te heroverwegen, de bouwhoogte te beperken tot 3 bouwlagen en/of aanvullende maatregelen te treffen om verlies van zonlicht, privacy en leefkwaliteit te voorkomen.

Parkeren en geluid

Daarnaast geeft de reclamant aan dat de motivering van de afwijking van de Nota parkeernormen 2025 onvoldoende is. Ook leidt het plan tot aanzienlijke toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De reclamant spreekt zijn zorg uit over de toename van geluidshinder door de toename van verkeer.

Reactie gemeente

Bouwhoogte en privacy

De zienswijze van reclamant 3 is wat betreft de onderwerpen bouwhoogte en privacy gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de reactie van de gemeente op de onderwerpen bouwhoogte en privacy wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

Parkeren

In de zienswijzen die ingediend zijn op het ontwerp TAM-Omgevingsplan van Den Herd, is aangegeven dat in het ontwerp onvoldoende gemotiveerd is waarom afgeweken wordt van de parkeernormen. Bij de behandeling van deze zienswijze bleek dat in het ontwerpplan met onjuiste parkeernormen gerekend is.

In het ontwerpplan is abusievelijk van de parkeernormen afgeweken. Bij de voorbereiding van het ontwerpplan is gerekend aan de hand van de 'oude parkeernota'. In november 2025 is de nieuwe parkeernota van kracht geworden, maar deze was nog niet verwerkt in het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Om deze reden heeft de gemeente Exante opdracht gegeven om een parkeeronderzoek uit te voeren met de juiste recente parkeernormen. De rapportage van dit onderzoek is op 28 april 2026 ontvangen. Uit dit onderzoek blijkt dat er een hogere parkeerbehoefte is dan eerder was berekend in het ontwerpplan. Uit de herberekening blijkt dat er vanwege de ontwikkeling een toenemende parkeervraag van ten hoogste 69 parkeerplaatsen ontstaat op een werkdagmiddag. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar het parkeeronderzoek.

Omdat er binnen de ontwikkeling geen eigen parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, wordt de volledige parkeerbehoefte in de openbare ruimte opgevangen. Vanwege deze toenemende parkeerdruk in de openbare ruimte is een parkeerdrukmeting uitgevoerd om te bepalen of er voldoende parkeergelegenheid is

binnen een loopafstand van 100 meter voor de woningen en een loopafstand 250 meter voor het gezondheidscentrum. De maximale bezettingsgraad dient ten alle tijden onder de 85% te blijven. Uit de meting blijkt het volgende:

- De parkeerbehoefte van de woningen is op te vangen binnen een loopafstand van 100 meter. Op het moment met de hoogste parkeerdruk bedraagt de bezettingsgraad 80%.
- De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling, inclusief het gezondheidscentrum en de apotheek, is op te vangen binnen een loopafstand van 250 meter. Op het moment met de hoogste parkeerdruk bedraagt de bezettingsgraad 73%.

Hiermee voldoet het projectvoornemen aan de Nota Parkeernormen gemeente Bladel 2025. De bezettingsgraad blijft op alle onderzochte momenten onder de maximale bezettingsgraad van 85%.

Geluid

Het huidige openbaar gebied is ingericht met het in gebruik zijn van Den Herd. Den Herd is sinds de opening van Bruis niet meer in gebruik. De te verwachten verkeersbewegingen voor de toekomstige ontwikkeling van 1069,4 verkeersbewegingen per etmaal moeten daarom niet vergeleken worden met de situatie sinds de opening van Bruis, maar met de situatie voor de opening van Bruis. Het openbaar gebied en de wegen kunnen deze 1069,4 verkeersbewegingen aan. Omdat dit onder de 1.500 motorvoertuigen per etmaal zit, is hiervoor geen geluidonderzoek vereist.

Aanpassing TAM-omgevingsplan

De actualisatie van de nota parkeernormen wordt verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. De wijziging van de toelichting leidt niet tot wijziging van de regels.

2.4 Reclamant 4, Emmaplein 12

De zienswijze van reclamant 4 is gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor zowel de samenvatting als reactie van de gemeente wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

2.5 Reclamant 5, Margrietlaan 1

De zienswijze van reclamant 5 is gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor zowel de samenvatting als reactie van de gemeente wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

2.6 Reclamant 6, Margrietlaan 5

Samenvatting

Bouwhoogte, bezonning en privacy

De reclamant is eigenaar van de woning aan de Margrietlaan 5 ten oosten van het projectgebied. De reclamant verzoekt in de zienswijze om de bouwhoogte tot maximaal 3 bouwlagen te beperken, conform hetgeen in het participatietraject is behandeld en conform het stedenbouwkundig advies dat door de gemeente en het adviesbureau in de verkenningsfase (INBO) is bevestigd. De reclamant geeft hierbij aan dat de bouw van 4 lagen resulteert in aantasting van de privacy en de beperking van de zon- en lichtinval in de woning. Reclamant geeft aan dat de stedenbouwkundige niet ingestemd heeft met het stedenbouwkundig ontwerp en dat niet onderbouwd is op basis waarvan vier bouwlagen gerechtvaardigd is. Indien de gemeente vasthoudt aan 4 bouwlagen, verzoekt de reclamant de ligging van het bouwvolume naar de westzijde te verplaatsen.

Doorgaande weg Emmaplein

Daarnaast vraagt de reclamant zich af of de gemeente wil overwegen het Emmaplein weer als doorgaande weg te maken. Door van het Emmaplein een doorgaande weg te maken zou het verkeer dat nu via de Margrietlaan, Nassauplein en Willen van Oranjelaan rijden worden ontlast.

Reactie gemeente

Bouwhoogte, bezonning en privacy

Reclamant merkt op dat de stedenbouwkundige niet ingestemd heeft met het stedenbouwkundig ontwerp en dat een onderbouwing van het ontwerp ontbreekt. Dit is wel het geval; de stedenbouwkundige onderbouwing en instemming zijn terug te vinden in de 'stedenbouwkundige studie Den Herd, Buro Hofsteden 18-9-2025'. Deze studie was echter niet bij het ontwerp omgevingsplan gevoegd, waardoor reclamant deze studie niet kende. Daarom wordt deze studie middels deze nota zienswijzen alsnog aan het dossier toegevoegd. De stedenbouwkundige studie is terug te vinden in bijlage 2 van deze nota.

Wat betreft de overige onderwerpen bouwhoogte en privacy is de zienswijze van reclamant 6 gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de reactie van de gemeente op de onderwerpen bouwhoogte, bezonning en privacy wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

Doorgaande weg Emmaplein

De zienswijze van reclamant 6 is wat betreft het onderwerp doorgaande weg Emmaplein gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de reactie van de gemeente op het onderwerp doorgaande weg Emmaplein wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

Aanpassing TAM-omgevingsplan

n.v.t.

2.7 Reclamant 7, Margrietlaan 11

Samenvatting

Groen

De reclamant is eigenaar van de woning aan Margrietlaan 11 ten oosten van het projectgebied. De reclamant spreekt zijn zorg uit over het verdwijnen van het groen en de bomen in de Margrietlaan en verzoekt de gemeente om minimaal de beukenhaag te laten staan.

Daarnaast vraagt de reclamant zich af waarom er tussen de nieuwe appartementen wel veel groen gerealiseerd wordt en niet rondom de nieuwe appartementen.

Doorgaande weg Emmaplein

Verder wenst reclamant dat de gemeente het Emmaplein weer als doorgaande weg wil maken. Door van het Emmaplein een doorgaande weg te maken zou het verkeer op de Margrietlaan worden ontlast. Daarbij spreekt reclamant zijn zorg uit over onveilige situaties.

Bouwhoogte

Tot slot spreekt de reclamant zijn zorg uit over de bouwhoogte van maximaal 12,5 meter (4 bouwlagen).

Reactie gemeente

Groen

De beukenhaag valt buiten de begrenzing van het voorliggend plangebied. Voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals het groen en de wegen geldt dat het niet nodig is om hiervoor het omgevingsplan te wijzigen. In een latere fase van het project wordt een inrichtingsplan voor het openbaar gebied opgesteld. Op dat moment dient bepaald te worden of de beukenhaag al dan niet behouden zal worden. De gemeente doet hierbij de toezegging dat er bij het opstellen van het inrichtingsplan een vorm van omwonendenparticipatie zal zijn.

In de stedenbouwkundige opzet is wel al een aanzet gegeven voor de inrichting van het openbaar gebied. De H-vormige hoofdopzet van het stedenbouwkundig ontwerp zorgt voor groene openbare ruimte in de 'ok-sels' van het bouwvolume. Dit resulteert in groene ruimtes tussen de nieuwbouw en de omliggende woningen. Op deze manier zorgt het groen voor een afstand tussen de bestaande en de nieuwe gebouwen. Hierdoor ontstaan groene ontmoetingsruimtes, die een verbindend element vormen voor de bewoners van de nieuwbouw en de omliggende woningen.

Verder is in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen om de parkeerplaatsen aan de Margrietlaan en Willem van Oranjelaan uit clusters van maximaal zes naast elkaar gelegen parkeerplaatsen te laten bestaan en elk cluster te omlijsten met een groene haag.

Doorgaande weg Emmaplein

De zienswijze van reclamant 7 is wat betreft het onderwerp doorgaande weg Emmaplein gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de reactie van de gemeente op het onderwerp doorgaande weg Emmaplein wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

Bouwhoogte

De zienswijze van reclamant 7 is wat betreft het onderwerp bouwhoogte gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de reactie van de gemeente op het onderwerp bouwhoogte wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

Aanpassing TAM-omgevingsplan

n.v.t.

2.8 Reclamant 8, Nassauplein 28

Samenvatting

Bouwhoogte

De reclamant schrijft namens de buurtambassadeurs 'Den Herd' deze zienswijze. De reclamant verzoekt in zijn zienswijze om de bouwhoogte terug te brengen naar maximaal 3 bouwlagen.

Parkeren

De reclamant spreekt zijn zorg uit over de hoeveelheid aanwezige parkeerplaatsen en vraagt zich hierbij af of er een aanwezigheidsstelling heeft plaatsgebonden. Ook vraagt hij zich af of haakse parkeerplaatsen aan het Nassauplein, een doorgaande weg, een onoverzichtelijke en gevaarlijke invulling is.

Groen

De reclamant spreekt zijn zorg uit over het verdwijnen van het groen en de bomen in de Margrietlaan en verzoekt de gemeente om minimaal de beukenhaag te laten staan. De reclamant verzoekt de gemeente om het Emmaplein bij de parkeerplaats door te trekken om minder verkeer naar het Nassauplein te laten rijden. De reclamant vraagt zich af of, net zoals bij de bouw van de huidige Den Herd, het nieuw te realiseren gebouw aan de buitenzijde groene beplanting tegen de bebouwing kan krijgen.

Verkeersremmende maatregelen

De reclamant spreekt zich uit over de verkeersremmende maatregelen die worden genomen voor de Margrietlaan en de Willem van Oranjelaan. Deze maatregelen zijn volgens reclamant niet nodig omdat het verkeer wat niet op het Nassauplein moet zijn toch al via het Emmaplein zal rijden.

Reactie gemeente

De reclamant geeft aan dat hij zijn zienswijze schrijft namens de buurtambassadeurs 'Den Herd'. Zijn zienswijze is echter alleen door hem ondertekend, daarom wordt deze gezien als een zienswijze op persoonlijke titel.

Bouwhoogte

De zienswijze van reclamant 8 is wat betreft het onderwerp bouwhoogte gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de reactie van de gemeente op het onderwerp bouwhoogte wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Reclamant 1, Emmaplein 6.

Parkeren

De zienswijze van reclamant 8 is wat betreft het onderwerp parkeren gelijk aan de zienswijze van reclamant 3. Voor de reactie van de gemeente op het onderwerp parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.3 Reclamant 3, Emmaplein 10.

Groen

De zienswijze van reclamant 8 is wat betreft het onderwerp groen gelijk aan de zienswijze van reclamant 7. Voor de reactie van de gemeente op het onderwerp parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.7 Reclamant 7, Margrietlaan 11.

Verkeersremmende maatregelen

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn snelheidsbeperkende maatregelen op Margrietlaan en Willem van Oranjelaan opgenomen. Deze wegen liggen niet in het plangebied van dit omgevingsplan. Deze wegen zijn al positief bestemd met de functie 'Verkeer'. Het is daarom niet nodig om deze wegen mee te nemen in het TAM-omgevingsplan. De huidige structuur van het Emmaplein zal conform stedenbouwkundig ontwerp ongewijzigd blijven. De gevraagde weglating van de snelheidsbeperkende maatregelen staat in voorliggend TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 dan ook niet ter discussie.

Aanpassing TAM-omgevingsplan

De actualisatie van de nota parkeernormen wordt verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. De wijziging van de toelichting leidt niet tot wijziging van de regels.

3. Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen wordt in het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd) de toelichting aangepast. De wijziging van de toelichting leidt tot wijziging van het juridisch deel (regels en verbeelding). De volgende onderdelen zullen in de toelichting van het plan worden gewijzigd:

1. De actualisatie van het hoofdstuk verkeer en parkeren met het bijbehorende onderzoek parkeren uitgevoerd door Exante wordt verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan;
2. Het bezonningsonderzoek wordt verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

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:

Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit het zuidoostelijke bouwdeel ongewenste inkijk mogelijk is in de tuin van Emmaplein 6 als er balkons gerealiseerd zouden worden aan de noordzijde van 1^e en 2^e verdieping van dit bouwdeel. Om deze directe inkijk te voorkomen zal een bebouwingsaanduiding worden opgenomen waarmee de realisatie van balkons op de verdiepingen aan de noordzijde van dit gebouwdeel niet is toegestaan. Daarnaast wordt een bebouwingsaanduiding opgenomen waarmee aan de oostzijde van dit gebouwdeel op de verdiepingen bij ramen, balkons en andere openingen in de gevel die zicht kunnen geven in de naastgelegen tuin, zodanig maatregelen getroffen dienen te worden dat inkijk op de naastgelegen tuin wordt voorkomen.

Artikel 4.2.1 Hoofdgebouwen wordt aangevuld met een verbod op het bouwen van balkons op de aangeduide locatie op de verbeelding, zie lid f. Daarnaast wordt dit artikel aangevuld met een verplichting om ondoorzichtig glas te plaatsen op de verdiepingen op de aangeduide locatie op de verbeelding. De regeling komt er als volgt uit te zien:

Artikel 4.2.1 lid f

Het toelaten van balkons als ondergeschikt bouwdeel op de verdiepingen zoals beschreven in artikel 3.6 is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Balkons verboden'.

Artikel 4.2.1 lid g

Ter plaatse van de aanduiding 'privacy glas' dienen bij ramen, balkons en andere openingen in de gevel op de verdiepingen die zicht kunnen geven in de naastgelegen tuin, zodanig maatregelen getroffen te worden dat inkijk op de naastgelegen tuin wordt voorkomen.

Wijziging 2:

Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek wordt geconcludeerd dat er ongewenste inkijk mogelijk is vanuit een eventueel dakterras op de 3^e verdieping naar de tuinen van Emmaplein 6 t/m 12. Om inkijk vanuit een eventueel dakterras te voorkomen is een bebouwingsaanduiding opgenomen op de verbeelding waarmee de realisatie van een dakterras is verboden. Deze aanduiding geldt volledigheidshalve voor de woonfunctie en de maatschappelijke functie. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze regel. Om een dakterras toe te staan en directe inkijk vanuit een mogelijk toekomstig dakterras te voorkomen zijn er twee voorwaarden opgenomen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

1. Het terras mag uitsluitend worden gerealiseerd met een minimale afstand van 3 meter tot de dakrand
2. Er wordt een privacy scherm van 1,80 meter hoog gerealiseerd

Voor de woonfunctie komt de regel er als volgt uit te zien:

Artikel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangevuld met een regel voor het realiseren van een dakterras. De volgende regel wordt toegevoegd:

Artikel 4.2.2 lid f

Het is verboden een dakterras te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'dakterras – verboden'.

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om toch een dakterras te realiseren, mits wordt voldaan aan de 2 bovengenoemde eisen. Aan artikel 4.3 Omgevingsplanactiviteiten (bouwen) wordt de volgende regel toegevoegd:"

Artikel 4.3 lid c

Lid 4.2.2 onder f voor het toestaan van een dakterras, mits;

1. De minimale afstand tussen de dakrand en het terras 3 meter bedraagt;
2. Een privacy scherm met een hoogte van 1,80 meter wordt gerealiseerd.

Voor de maatschappelijke functie komt de regel er als volgt uit te zien:

Artikel 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangevuld met een regel voor het realiseren van een dakterras. De volgende regel wordt toegevoegd:

Artikel 5.2.2 lid d

Het is verboden een dakterras te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'dakterras – verboden'.

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om toch een dakterras te realiseren, mits wordt voldaan aan de 2 bovengenoemde eisen. Aan artikel 5 Maatschappelijk wordt een nieuw artikel 5.3 Omgevingsplanactiviteiten (bouwen) toegevoegd. Dit komt er als volgt uit te zien:

Artikel 5.3

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

- b. Lid 5.2.2 onder d voor het toestaan van een dakterras, mits;*
 - 1. De minimale afstand tussen de dakrand en het terras 3 meter bedraagt;*
 - 2. Een privacy scherm met een hoogte van 1,80 meter wordt gerealiseerd.*

4. Ambtshalve wijzigingen

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

Ambtshalve wijziging 1:

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

Ambtshalve wijziging 2:

In artikel 7.2.2. 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 7.2.2. lid c wordt tevens aangevuld met een nadere afweging dat het kunstobject moet passen qua aard en omvang in de omgeving. Artikel 7.2.2. 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'.*

Ambtshalve 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'.*

Ambtshalve 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'.*

Ambtshalve wijziging verbeelding:

Op de plek van de aansluiting van de ontmoetingsruimte op het woongebouw, wordt een grens toegevoegd welke de bouwhoogte van 12,5m aangeeft. Dit wordt gedaan zodat de galerijen van de woningen gerealiseerd kunnen worden.

Bijlage 1: zienswijzen

Zienswijze reclamant 1

Bladel, 27 december 2025
Ontwerp Omgevingsplan, Emmaplein 4, Bladel
(voormalig den Herd)
Onderwerp: Zienswijze

Geachte Raad,

Naar aanleiding van bovenstaand omgevingsplan wil ik bij deze graag een zienswijze indienen. Ik stoort mij ontzettend aan de hoogte van het bouwvolume.

4 bouwlagen met een totale hoogte van 12,5 meter past in zijn geheel niet in deze wijk. De bouw staat sowieso veel te dicht tegen de Margrietlaan aan en tast zo in erge mate ons woon-en leefklimaat aan.

Vanuit de bovenste bouwlagen krijgt men vrij uitzicht op onze achtertuin en is zo privacygevoelig dat we in onze vrijheden beperkt worden.

Graag zie ik deze woonblok van Sociale Huurwoningen ingekort naar 3 bouwlagen. Verplaats eventueel het gehele blok een eind richting het westen.

Het Emmaplein weer als doorgaande weg maken is ook een must voor ons. Het verkeer dat nu via Margrietlaan, Nassaulein en Willem van Oranjelaan rijdt wordt daardoor drastisch ontlast en voorkomt aanrijdingen op het Nassauplein waar nu aan weerszijde van de weg parkeerplaatsen staan ingetekend. Oudere mensen die een bezoek hebben gebracht aan het gezondheidscentrum zijn zich niet bewust van het snelle verkeer in die straat en men voorkomt door openstelling van het Emmaplein aanrijdingen.

Tor zover mijn zienswijze in deze en ik verzoek U rekening te houden met mijn zienswijze in dit plan en het aan te passen aan mijn wensen.

Met vriendelijke groeten,

Zienswijze reclamant 2

26-12-2025

Onderwerp: bezwaar/zienswijze

Geachte raad,

Na het lezen van het ontwerp omgevingsplan "Emmaplein 4 (voorm. Den Herd)" en het gesprek met de buurtambassadeur die door jullie is gevraagd om mee te denken rond de invulling van de voormalige Den Herd wil ik graag reageren op het ontwerp dat op 19 november 2025 ter inzage is gepubliceerd.

In de diverse bijeenkomsten is steeds gesproken over drie bouwlagen, dit standpunt werd ook door de aanwezige stedenbouwkundige bevestigd.

Ik wil bezwaar maken op het plan waarin jullie vier bouwlagen adviseren voor de hoog bouw tot een maximale hoogte van 12,5 meter. Door de bouwhoogte van het gebouw zal er aanzienlijk minder zonlicht in onze tuin vallen. Dit leidt tot een verslechtering van onze buitenruimte.

Daarnaast zorgt de hoogte van het gebouw ervoor dat er rechtstreeks zicht ontstaat in onze tuin, wat resulteert in een ernstige aantasting van onze privacy. Onze tuin heeft momenteel vrij zicht naar het westen, maar door het bouwplan kunnen toekomstige bewoners vanuit de hogere verdiepingen rechtstreeks in onze tuin kijken.

Ik ben van mening dat deze gevolgen onvoldoende zijn meegewogen in de planvorming. Ik verzoek de gemeente daarom om het bouwplan te heroverwegen, de bouwhoogte te verlagen of aanvullende maatregelen te treffen om verlies van zonlicht en privacy te voorkomen.

Ik vertrouw erop dat mijn zienswijze zorgvuldig wordt meegenomen in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze reclamant 3

Bladel, 22 december 2025

Betreft: Zienswijze ontwerp-omgevingsplan *Emmaplein 4 (voormalig Den Herd)*

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ontwerp-omgevingsplan "*Emmaplein 4 (voormalig Den Herd)*", dat op 19 november 2025 ter inzage is gelegd, maak ik hierbij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Tijdens diverse informatiebijeenkomsten is steeds uitgegaan van een bouwhoogte van drie bouwlagen. Dit standpunt is destijds ook bevestigd door de aanwezige stedenbouwkundige.

In het huidige ontwerp-omgevingsplan wordt echter uitgegaan van vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Tegen deze wijziging maak ik bezwaar.

Door deze bouwhoogte zal er aanzienlijk minder zonlicht in onze tuin vallen, wat leidt tot een duidelijke verslechtering van de kwaliteit van onze buitenruimte. Daarnaast ontstaat door de extra bouwlaag rechtstreeks zicht vanuit de hogere verdiepingen in onze tuin, hetgeen een ernstige aantasting van onze privacy betekent. Onze tuin heeft momenteel vrij uitzicht richting het westen; dit uitzicht en de privacy zullen door het voorgestelde bouwplan verdwijnen.

Verder constateer ik dat in de motivering wordt uitgegaan van parkeernormen die afwijken van de vastgestelde *Nota parkeernormen 2025*. Dit roept vragen op over de onderbouwing van de parkeerbehoefte en de gevolgen voor de directe omgeving.

Tot slot zal het plan leiden tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Ik maak mij zorgen over de daarmee samenhangende toename van geluidshinder en de leefbaarheid in de directe omgeving.

Ik ben van mening dat de hierboven genoemde gevolgen onvoldoende zijn meegewogen in de planvorming. Ik verzoek u daarom het bouwplan te heroverwegen, de bouwhoogte te beperken tot drie bouwlagen en/of aanvullende maatregelen te treffen om verlies van zonlicht, privacy en leefkwaliteit te voorkomen.

Ik vertrouw erop dat mijn zienswijze zorgvuldig wordt betrokken bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze reclamant 4

22-12-2025

Onderwerp: bezwaar/zienswijze

Geachte raad,

Na het lezen van het ontwerp omgevingsplan “Emmaplein 4 (voorm. Den Herd)” en het gesprek met de buurtambassadeur _____ die door jullie is gevraagd om mee te denken rond de invulling van de voormalige Den Herd wil ik graag reageren op het ontwerp dat op 19 november 2025 ter inzage is gepubliceerd.

In de diverse bijeenkomsten is steeds gesproken over drie bouwlagen, dit standpunt werd ook door de aanwezige stedenbouwkundige bevestigd.

Ik wil bezwaar maken op het plan waarin jullie vier bouwlagen adviseren voor de hoog bouw tot een maximale hoogte van 12,5 meter. Door de bouwhoogte van het gebouw zal er aanzienlijk minder zonlicht in onze tuin vallen. Dit leidt tot een verslechtering van onze buitenruimte.

Daarnaast zorgt de hoogte van het gebouw ervoor dat er rechtstreeks zicht ontstaat in onze tuin, wat resulteert in een ernstige aantasting van onze privacy. Onze tuin heeft momenteel vrij zicht naar het westen, maar door het bouwplan kunnen toekomstige bewoners vanuit de hogere verdiepingen rechtstreeks in onze tuin kijken.

Ik ben van mening dat deze gevolgen onvoldoende zijn meegewogen in de planvorming. Ik verzoek de gemeente daarom om het bouwplan te heroverwegen, de bouwhoogte te verlagen of aanvullende maatregelen te treffen om verlies van zonlicht en privacy te voorkomen.

Ik vertrouw erop dat mijn zienswijze zorgvuldig wordt meegenomen in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze reclamant 5

Bladel, 29 december 2025

Onderwerp: Zienswijze

Uw kenmerk: Ontwerp omgevingsplan "Emmaplein 4, Bladel"

Op 19 november j.l. heeft U het ontwerp omgevingsplan Emmaplein 4 (voormalig den Herd) ter inzage gelegd.

Omdat wij ons niet kunnen verenigen met dit ontwerpplan, dienen wij hierbij een zienswijze in.

Wat ons het meeste stoort is de hoogte van het bouwvolume van 4 bouwlagen met een totale hoogte van 12,5 meter aan de zijde van de Margrietlaan.

Deze hoogte heeft ingrijpende gevolgen voor het woon-en leefklimaat voor ons gezin.

Mede ook omdat het stedenbouwkundig advies slechts 3 bouwlagen bevatte.

Een woontoren van 12,5 meter hoogte zal de zon-en lichtinval in onze woning aanzienlijk beperken, met name in de ochtend en vroege middag.

Ook zal deze hoogte leiden tot privacyverlies, doordat er vanuit de bovenste verdiepingen rechtstreeks zicht ontstaat in onze woonkamer.

Mijns inziens misstaat deze massale bouw en past in zijn geheel niet in deze wijk.

Met destijds uitbreiding van "den Herd" was afgesproken niet hoger te bouwen dan 10 meter.

Graag zien wij het bouwplan aangepast in 3 bouwlagen (met name de hoogte van Sociale Huur).

Wellicht is het bouwblok SH nog een blok op te schuiven richting het westen.

Dan stellen wij voor om van het Emmaplein weer een doorgaande weg te maken voorzien van drempels aan beide uiteinden om de snelheid te beperken.

Hiermee ontlast je de Margrietlaan, Nassauplein en Willem van Oranjelaan van veel verkeer en zullen de drempels in de Margrietlaan en Willem van Oranjelaan ook niet nodig zijn.

De verkeersstroom wordt evenwichtiger verdeeld en neemt het risico op aanrijdingen af, met name aan het Nassauplein waar aan weerszijden parkeerplaatsen komen.

Wij verzoeken U nadrukkelijk rekening te houden met onze zienswijze en het plan daarop aan te passen.

Met vriendelijke groeten,

Zienswijze reclamant 6

Datum	22 december 2025	Behandeld door	
Ons kenmerk	01789953	E-mail	
Uw kenmerk	Ontwerp omgevingsplan "Emmaplein 4 Bladel (voorm. Den Herd)"	Telefoonnummer	
		Faxnummer	
Onderwerp	zienswijze		

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de heer [naam] wonende aan de [adres] te Bladel met het verzoek mij zijn juridische belangen te behartigen in het navolgende.

U hebt op 19 november 2025 een ontwerp omgevingsplan "Emmaplein Bladel (voorm. den Herd) ter inzage gelegd. Dit ontwerpplan beoogt – samengevat – het Emmaplein te Bladel te herinrichten.

Cliënt kan zich niet integraal verenigen met dit ontwerpplan. Hierom dien ik namens cliënt een zienswijze in, waarmee ik u eerbiedig verzoek het ontwerpplan in elk geval gedeeltelijk te heroverwegen.

In het navolgende doe ik u de gronden uit de zienswijze stapsgewijs toekomen.

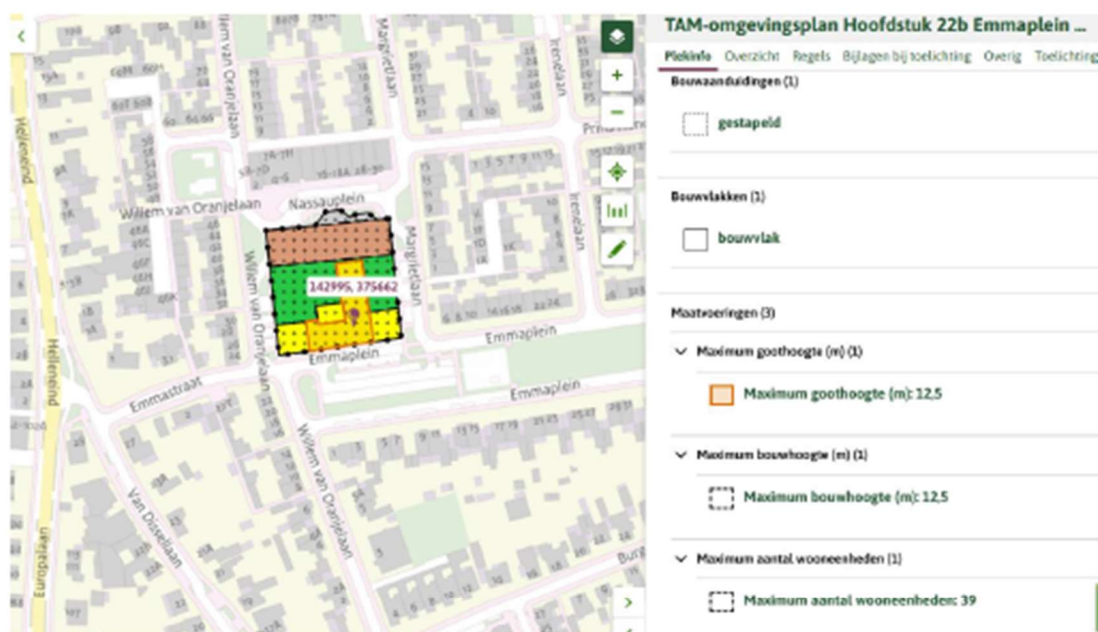
Participatieproces

In 2023 is cliënt door de gemeente benoemd tot "buurtambassadeur" om mee te denken over de invulling van het perceel Den Herd. Cliënt heeft in dat kader zes bijeenkomsten bijgewoond, waarbij ook wethouder Davy Jansen aanwezig was. Tijdens deze bijeenkomsten heeft cliënt steeds benadrukt dat nieuwbouw niet hoger dan drie bouwlagen mag zijn. Dit standpunt werd bovendien bevestigd door de stedenbouwkundige, zoals blijkt uit een e-mail van de gemeente van 2 oktober 2024.

Op 28 maart 2024 vond een bijeenkomst plaats waarin de uitkomsten van de verkenning door INBO werden gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben de buurtambassadeurs van locatie Den Herd opnieuw aangegeven dat vier bouwlagen te hoog zijn en dat drie bouwlagen het maximum is. De gemeente heeft toen toegezegd dat dit signaal een plaats zou krijgen in de planfase. Zoals op 8 juli 2024 door de gemeente is bevestigd, is de stedenbouwkundige

gevraagd om aan het begin van zijn onderzoek vast te stellen wat stedenbouwkundig het meest wenselijke aantal bouwlagen is. Uit dat advies bleek dat voor de zijden Margrietlaan, Willem van Oranjelaan en Nassauplein drie bouwlagen wenselijk zijn. Voor de zijde Emmaplein werd een hoogteaccent geadviseerd, maar verder naar voren in het plangebied.

Op 11 februari 2025 vond een grote bijeenkomst plaats met circa 120 personen. Tijdens deze bijeenkomst is door veel aanwezigen herhaald dat vier lagen te hoog is. Ondanks deze signalen is in het ontwerpplan gekozen voor vier bouwlagen sociale huur tussen de CPO-woningen en het gezondheidscentrum in. In de plankaart is dit als volgt vertolkt:



Hierin is te zien dat hetgeen is aangedragen door omwonenden en de stedenbouwkundige genegeerd is geworden bij de terinzagelegging van het plan.

Hiermee kan eveneens worden geconcludeerd dat:

- De participatieafspraken die met buurtambassadeurs zijn gemaakt niet kunnen worden teruggezien in dit ontwerp.
- Het stedenbouwkundig advies dat drie lagen wenselijk acht voor Margrietlaan, Willem van Oranjelaan en Nassauplein niet wordt gevolgd.
- Het participatieproces hierdoor in twijfel kan worden getrokken.

Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Het ontwerpplan voorziet in een bouwvolume van vier bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter, op korte afstand van de Margrietlaan. Deze situering heeft ingrijpende gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënt. Ter volledigheid verwijs ik naar bijgevoegde afbeelding:



Door de hoogte en nabijheid van het bouwvlak wordt de zon- en lichtinval in de woning en tuin van cliënt aanzienlijk beperkt, zoals op bovenstaande afbeelding duidelijk te zien is. Met name in de ochtend en vroege middag zal schaduw hinder optreden, waardoor het gebruik van de tuin en de beleving van daglicht in de woning worden aangetast. Daarnaast leidt de hoogte tot privacyverlies, omdat vanuit de bovenste verdiepingen rechtstreeks zicht ontstaat op de achtertuinen en woonkamers van omwonenden.

Ook vanuit stedenbouwkundig perspectief is deze keuze niet passend. De bestaande bebouwing in de directe omgeving, zoals aan de Willem van Oranjelaan, heeft diepere voortuinen en lagere bouwhoogtes, waardoor een geleidelijke overgang in schaal en massa gewenst is. Het huidige ontwerp creëert een abrupte hoogteaccentuering aan de zijde van de Margrietlaan, wat niet aansluit bij het karakter van de wijk en de adviezen die in de planfase

zijn gegeven. Bovendien heeft, als eerder aangegeven, de stedenbouwkundige ook niet ingestemd met dit ontwerp. Er is in de toelichting van het plan noch in het voortraject onderbouwd op basis waarvan vier bouwlagen in deze situering dan ook gerechtvaardigd is.

Daarbij is het niet noodzakelijk om vier lagen te realiseren om het programma te kunnen uitvoeren. Het is stedenbouwkundig goed mogelijk om de bergingen naast een drie-laags appartementengebouw te plaatsen, zodat het gewenste aantal woningen behouden blijft zonder extra hoogte. Dit alternatief is eerder in de participatie besproken en biedt een oplossing die recht doet aan de belangen van omwonenden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de maximale bouwhoogte van alle omliggende bouwwerken ook slechts 10 meter betreft. In de planologie mocht het gemeenschapshuis Den Herd ook niet hoger dan 10 meter worden. Het is dan ook onvoldoende ruimtelijk gezien toegelicht op basis waarvan in het ontwerpplan nu voor een bouwhoogte van 12,5 meter is gekozen.

De verzoeken van cliënt in dit kader zijn dan ook helder:

- Beperk de bouwhoogte tot maximaal drie lagen, conform de hetgeen in het participatietraject is behandeld en conform het stedenbouwkundig advies dat door de gemeente en INBO is bevestigd.
- Indien de gemeente vasthoudt aan vier lagen, verplaats het bouwvolume naar de westzijde van het perceel, waar de schaduwinder aanzienlijk minder is voor de aldaar liggende woningen. Deze ligging houdt bovendien rekening met de zonoriëntatie, aangezien de zon in de middag vanuit het westen komt. Hierdoor wordt de impact op de woning van cliënt aanzienlijk kleiner.

Verkeer

Tot slot wijs ik u namens cliënt op het volgende. Hoewel het geen onderdeel van dit ontwerpplan betreft, houdt het ontwerpplan wel verband met de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het plan. Het ontwerp leidt namelijk tot extra verkeersdruk op Margrietlaan, Nassauplein en Willem van Oranjelaan. Cliënt stelt daarom voor om het Emmaplein opnieuw als doorgaande weg in te richten, voorzien van verhoogde drempels aan beide uiteinden om snelheid te beperken. Deze oplossing voorkomt dat in Margrietlaan en Willem van Oranjelaan extra drempels moeten worden aangelegd en ontlast het Nassauplein, waar aan weerszijden parkeerplaatsen zijn gepland. Hiermee wordt de verkeersstroom evenwichtiger verdeeld en neemt het risico op aanrijdingen af.

Conclusie en verzoek

Ik verzoek u bij de vaststelling van het plan nadrukkelijk rekening te houden met deze zienswijze en het plan conform zienswijze aan te passen.

Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze inspraakreactie nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ondergetekende verzoekt u om ons op de hoogte te houden van verdere stappen in de procedure.

Tot slot verzoekt ondergetekende vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bladel
Stuknr.
ingekomen d.d.
23 DEC. 2025
Afd:

23 december 2025
Bezwaar omgevingsplan
Den Herd.

Gemeente bestuur Bladel.
t.a.v. Ron Pauwisen.

Hierbij wil ik bezwaar aantekenen
tegen het omgevingsplan Den Herd.

1. Dat het groen en bomen bij ons in de
Margrietlaan helemaal verdwijnt.
We hebben dadelijk alleen nog uitzicht
op de parkeerplaatsen van de Margrietlaan
en het Nassaplein.
Wij pleiten ervoor dat minimaal de
beukenheg mag blijven staan.
2. Dat er tussen de appartementen
wel veel groen komt waarom daar
tussen in wat meer parkeerplaatsen
en wat meer groen rondom.
3. Waarom kan de weg op het Emmaplein
niet rechtdoor open zodat de Margrietlaan
4. Tegen de bouw van de appartementen
4 hoog. er is toen geregeld
maximaal 3 hoog.

Met vriendelijke groet.

Zienswijze invulling vrijgekomen locatie den Herd.

Namens de buurtambassadeurs den Herd wil ik nogmaals enkele punten onder de aandacht brengen.

Als buurtambassadeurs zijn we in een vroeg stadium in overleg gegaan om de wensen die er in de buurt spelen onder de aandacht te brengen.

We weten wat er in de buurt speelt en waar zich knelpunten voordoen.

Daarom nogmaals een verzoek om nog eens goed naar de invulling van de locatie te kijken.

Zoals eerder door de buurtambassadeurs aangegeven zijn er 2 belangrijke punten die ons inziens gewijzigd dienen te worden.

1. De hoogte van de gebouwen terugbrengen naar 3 bouwlagen.

Meerdere keren is dit al aangekaart op de diverse overleg momenten.

Al vanaf het eerste overleg is door de buurt gevraagd de hoogte te beperken tot 10 meter, dwz 3 bouwlagen.

Door de stedenbouwkundige is dit ook meerdere keren naar voren gebracht. De vierde bouwlaag geeft een enorme impact op de omgeving, de bouw krijgt daardoor een kolossale uitstraling.

Die dan enorm gaat overheersen.

Volgens ons moet het mogelijk zijn om het gebouw lager te bouwen en zodoende een vriendelijker uitstraling naar de buurt te realiseren.

De stedenbouwkundige adviseerde om aan het Emmaplein 4 lagen te bouwen.

Het advies stelde 3 bouwlagen voor aan de Margrietlaan, Willem van Oranjelaan en 4 bouwlagen aan het Emmaplein. (zie verslag 2 oktober 2024)
Hier kunnen de buurtambassadeurs zich wel in vinden.

2. Parkeren, groene aanplant en verkeersroutes rond den Herd.

We vragen ons af of het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd is op basis van CROW-normen?

Heeft er een aanwezigheidsstelling plaatsgevonden? Ook op tijden dat het erg druk is bij de frietzaak?

De parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat de omwonenden, maar ook de horeca en de frietzaak, de hoeveelheid blik krijgen die door de nieuwe bewoners en gebruikers worden gerealiseerd.

Een uitgangspunt moet zijn dat je niet de auto's bij de burens moet gaan plaatsen. Maar parkeren op eigen terrein, dwz binnen de te realiseren ruimte aan de binnenzijde van het nieuwe complex.

(Dit is ook al door de stedenbouwkundige aangehaald bij de realisatie van de plannen voor de Praktijkschool)

Ook tijdens de omwonendenbijeenkomst op 11 februari 2024 is dit door Ron Lavrijsen tijdens de toelichting duidelijk gesteld.

Ook wat betreft het Nassauplein ontstaat bij de huidige planning een erg onoverzichtelijke en gevaarlijke invulling.

Aan beide zijden van de weg zijn parkeerplaatsen getekend met dwars op de rijrichting parkeren, terwijl het toch een doorgaande weg is.

Dit vraagt om problemen bij het wegrijden vanaf de parkeerplaatsen naar de de doorgaande weg. Vooral bij de frietzaak waar het op spits tijden druk is met het aan- en wegrijden.

Zo'n dergelijke realisatie van parkeerplaatsen kun je wel voorstellen bij parkeerplaatsen zoals het Emmaplein en de Markt in Bladel, maar aan een doorgaande weg lijkt ons dat niet wenselijk.

We vragen ons af of dit wel verantwoordelijk is in deze situatie.

Tevens maken we ons zorgen om de groene zone die eventueel verdwijnt van het Nassauplein, de hoge bomen die het uitzicht op de muren van Den Herd belemmeren.

Deze groenzone met de hoge haag is nog het beetje groen dat op het Nassauplein aanwezig is.

Ben hier dan ook zuinig op en handhaaf dit.

Bij het rechte trekken van de Margrietlaan zal het stukje plantsoen gaan verdwijnen, maar de haag die ernaast ligt kan volgens ons blijven staan.

Daarom vragen we om het Emmaplein bij de parkeerplaats door te trekken om minder verkeer naar het Nassauplein te laten rijden.

Wanneer meer parkeerplaatsen op het binnenterrein gerealiseerd worden, zijn minder plaatsen nodig aan het Nassauplein en kan daar groen gehandhaafd blijven.

Dit om het Nassauplein en ook de Margrietlaan niet te laten "verstenen".

Bij de bouw van de huidige Den Herd is destijds rekening gehouden met de buurt om het gebouw aan de buitenzijde uit het zicht te nemen door groene aanplant.

Dit vond de gemeente destijds noodzakelijk, maar geldt op dit moment nog meer als toen, omdat steeds minder groen tussen de bebouwing wordt gepland.

De verkeersremmende maatregelen die voor de Margrietlaan en de Willem van Oranjelaan zijn bedacht, zijn volgens ons niet nodig, aangezien het verkeer wat niet op het Nassauplein moet zijn, al via het Emmaplein kan rijden.

De buurtambassadeurs en de buurt spreekt zich uitdrukkelijk uit voor het doortrekken van het Emmaplein, dit in tegenstelling tot de conclusie uit "omwonendenavond" waarbij dus de inspraak van de aanwezigen die elders wonen wel in de besluitvorming voorrang krijgen.

Bladel, 24 december 2025

Namens de Buurtambassadeurs Rond en Herd

Bijlage 2: Stedenbouwkundige studie Den Herd, Buro Hofsteden, 18-9-2025

BLADEL - DEN HERD

STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE



Den Herd

Bladel
Gemeente Bladel

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE

Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



INVENTARISATIE: LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE

- het Emmaplein vormt samen met het Nassauplein een duidelijk omkaderde, stedelijke, ruimte
- het (voormalige) gemeenschapshuis Den Herd staat midden in deze ruimte



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



inventarisatiefoto, parkeerplaats Emmaplein thv Den Herd



inventarisatiefoto, zuidwesthoek, hoek Emmastraat - Willem van Oranjelaan



inventarisatiefoto, Nassauplein



inventarisatiefoto, westzijde, Margrietlaan

INVENTARISATIE: TERREINBEZOEK HUIDIGE SITUATIE

- door de volwassen bomen rondom het Emmaplein heeft het gebied een vrij groene uitstraling
- met uitzondering van het voormalig cultureel centrum Den Herd heeft de bestaande bebouwing een hoogte van 2 bouwlagen met een kap of 3 bouwlagen met plat dak



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



Historische kaart 1910



Historische kaart 1950



Historische kaart 1975



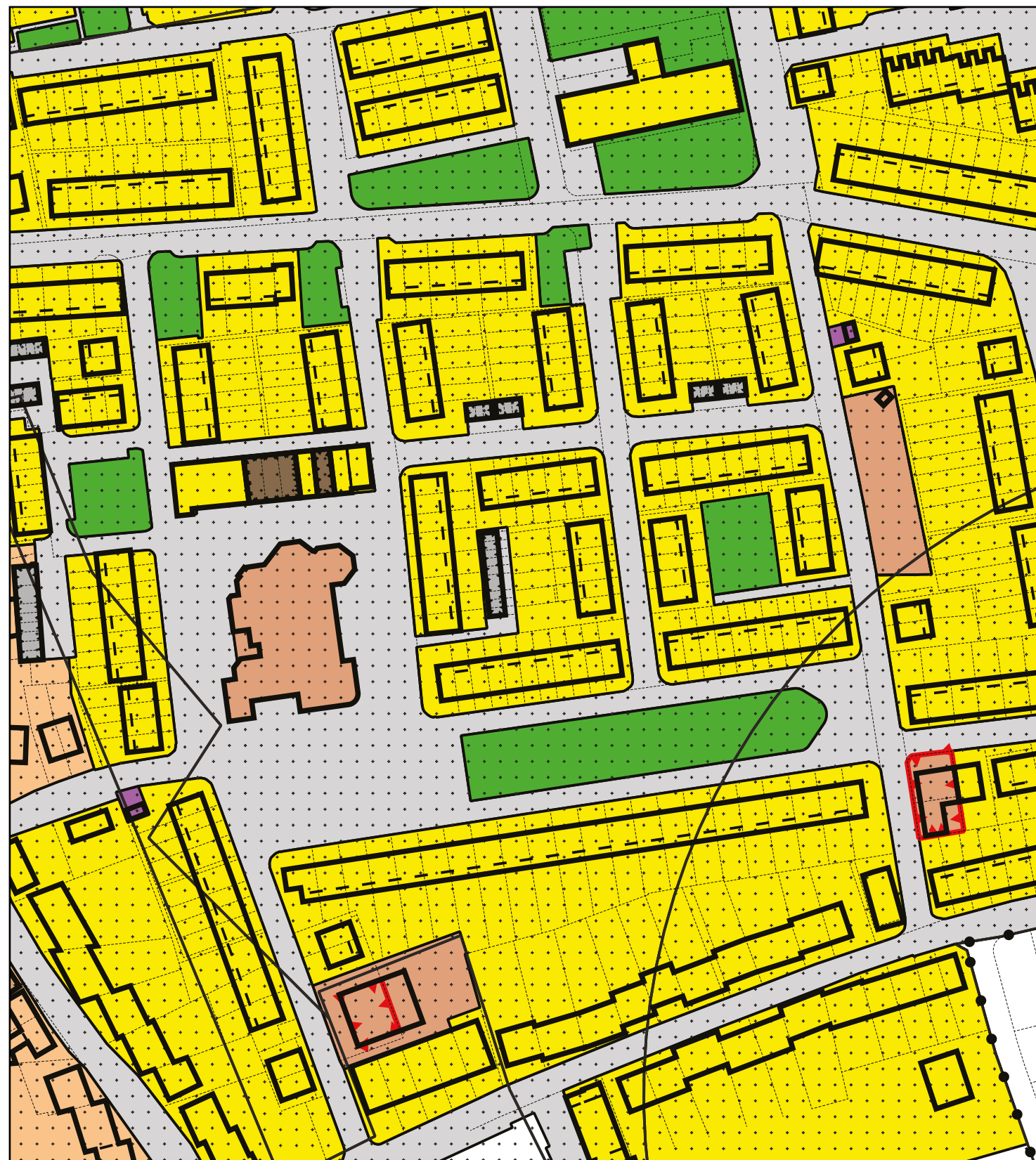
Historische kaart 2020

INVENTARISATIE: HISTORIE

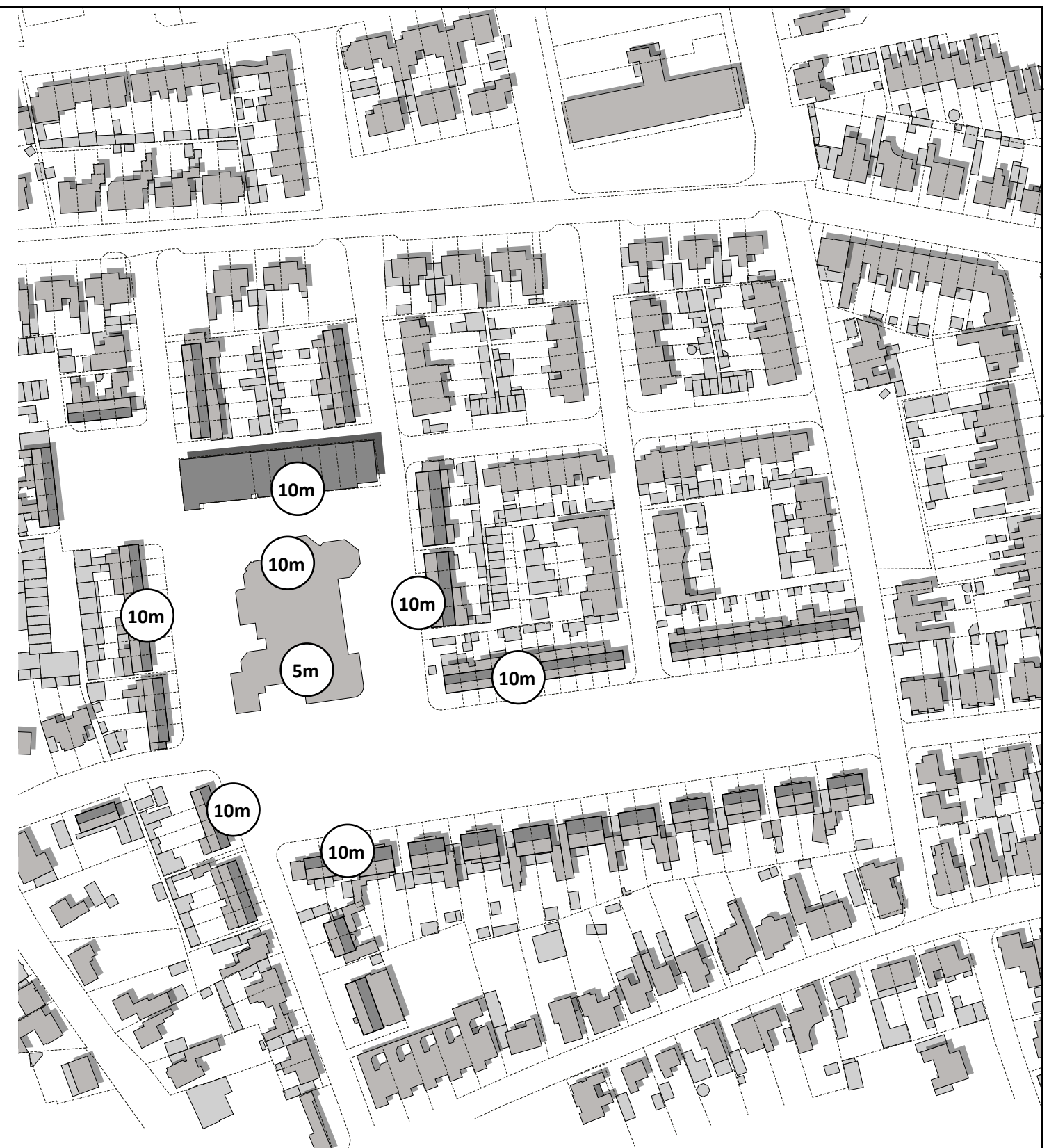
- de huidige Wilheminalaan en Oranje Nassaulaan volgen nog de wegenstructuur
- de protestantse begraafplaats is nog een object uit het verleden
- Helleneind is als voormalig zelfstandig gehucht opgenomen in het stedelijk weefsel
- het gemeentelijke monument Helleneind 1 refereert nog aan het historische woningbouwcomplex wat het gehucht Helleneind vormde
- de Emmastraat was van oorsprong een meer doorgaande oost-westelijke verbinding
- Het Nassaplein was rond 1975 slechts voor de helft bebouwd en had aan de zuidzijde een groene, openbare ruimte



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



Bestemmingsplan



Bebouwing

INVENTARISATIE: VIGEREND BESTEMMINGSPLAN / THEMA BEBOUWING

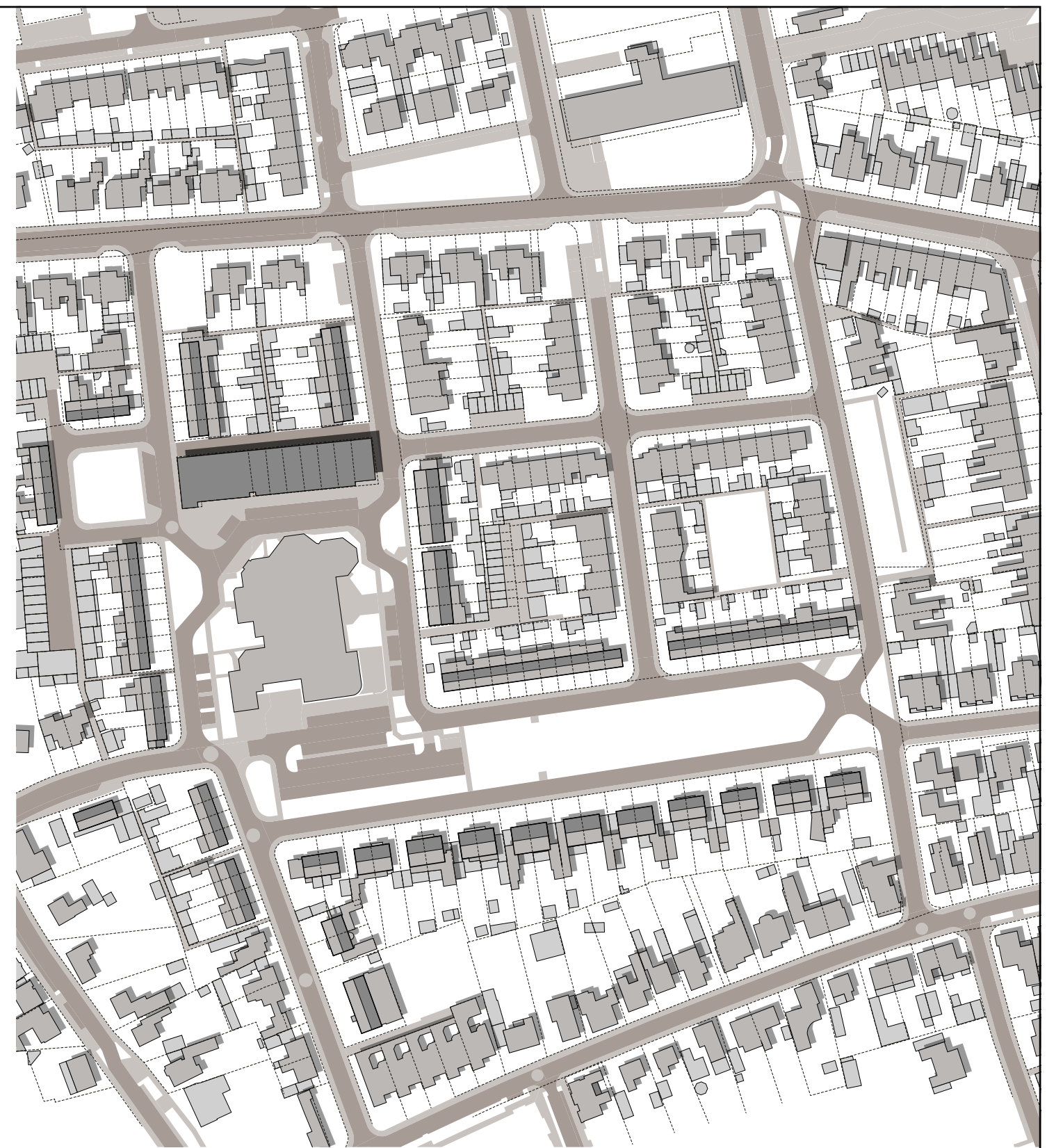
- de maximale goothoogte is 7m, de maximale bouwhoogte 10m
- de bebouwing aan het Nassauplein kent deels een gemengde bestemming met functies in de plint en daarboven 2 lagen woningen
- er is overwegend sprake van woonbebouwing bestaande uit 2 lagen met een zadeldak
- de bebouwing aan het Nassauplein en het voormalige cultureel centrum Den Herd hebben een plat dak
- het zuidelijke deel van Den Herd is een volume van 1 bouwlaag, het meest noordelijke deel aan het Nassauplein kent een hoger accent



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



Groenstructuur



Infrastructuur

INVENTARISATIE: THEMA'S GROEN- en INFRASTRUCTUUR

- het gebied rond Den Herd en het Emmaplein oogt vrij groen door de aanwezige bomen
- de langgerekte groene openbare ruimte aan het Emmaplein is ter hoogte van Den Herd meer versteend
- er zijn enkele speeltuinen in de buurt aanwezig op relatief korte afstand van elkaar
- aan de zuidkant van Den Herd zijn op het Emmaplein al aardig wat parkeerplaatsen aanwezig
- aan de noordkant van het Emmaplein ontbreekt een doorgaande verbinding, deze loopt via een parkeerplaats



Datum: 18.09.2025
 Status: Definitief Ontwerp
 Formaat: A3

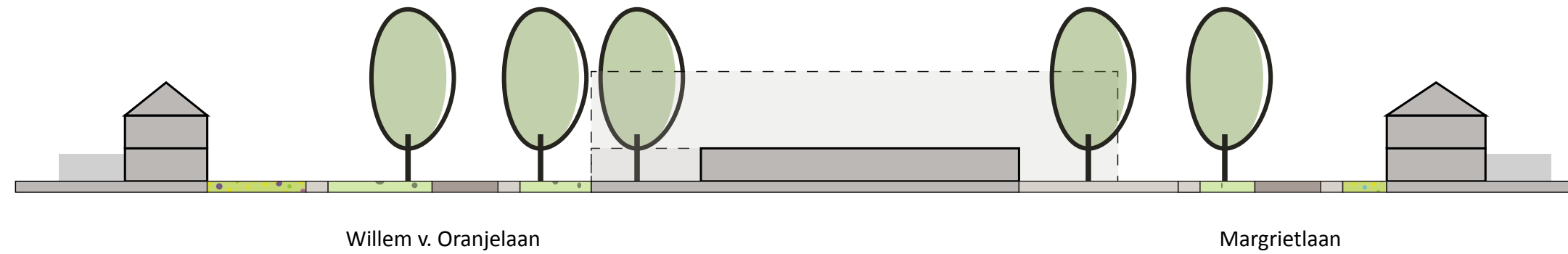


INVENTARISATIE: AFMETINGEN - AANDACHTSPUNTEN

- door de beperkte hoogte, het vele groen en de ruime afstand ten opzichte van de omringende bebouwing valt het huidige Den Herd nauwelijks op
- de huidige bebouwing van Den Herd heeft aan de oost- en westzijde een afstand van circa 30 meter ten opzichte van de omringende bebouwing
- aan de noordzijde is de afstand tot de omringende bebouwing circa 16 meter.
- bij de nieuwe bebouwing op het terrein van Den Herd waar mogelijk rekening houden met de bestaande bomen en verschillende rooilijnen
- ruimte creëren voor een relatief brede stoep aan het Nassauplein
- uitgangspunt is een bebouwing van 2 (gekoppelde) hoofdvolumes, één aan het Nassauplein en één aan het Emmaplein, samen een H-vorm
- bebouwing aan de flanken en aan het Nassauplein maximaal 3 bouwlagen hoogte conform de aangrenzende bebouwing
- een hoogteaccent van maximaal 4 bouwlagen aan het Emmaplein en centraal in het plangebied, op ruime afstand van bestaande bebouwing

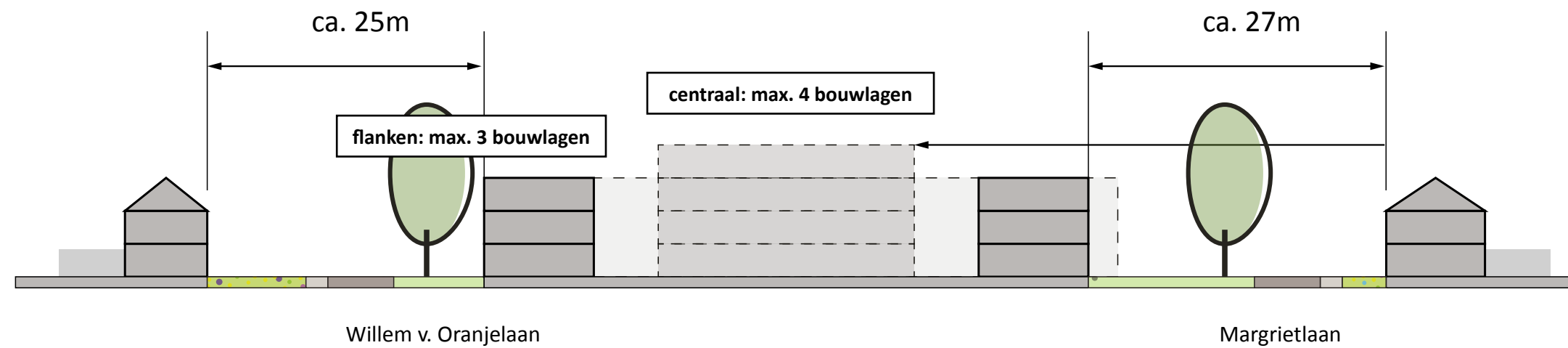


Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



Bestaande situatie

Voorstel

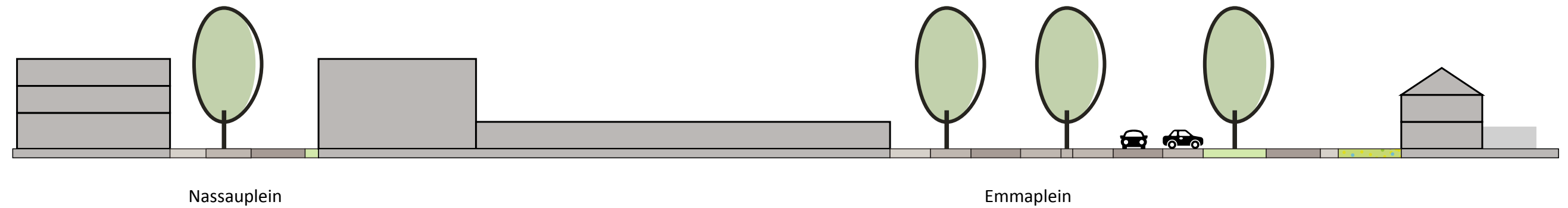


STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET: DWARSPROFIEL OOST-WEST

- H-vormige hoofdopzet, de kracht van deze opzet is dat het groen tussen de nieuwbouw en de omliggende woningen komt te liggen. Zo zorgt het groen voor een afstand tussen de bestaande en de nieuwe gebouwen en vormt dit groene ontmoetingsruimtes, die een verbindend element vormen voor de bewoners van de nieuwbouw en de omliggende woningen
- bebouwing aan de flanken en aan het Nassauplein maximaal 3 bouwlagen hoog conform aangrenzende bebouwing
- centraal deel van maximaal 4 bouwlagen op ruime afstand van Margrietlaan en Willem van Oranjelaan
- nieuwbouw met platte daken zoals het bestaande pand Den Herd
- hoogteaccent aan het Emmaplein en centraal in het plangebied van maximaal 4 bouwlagen

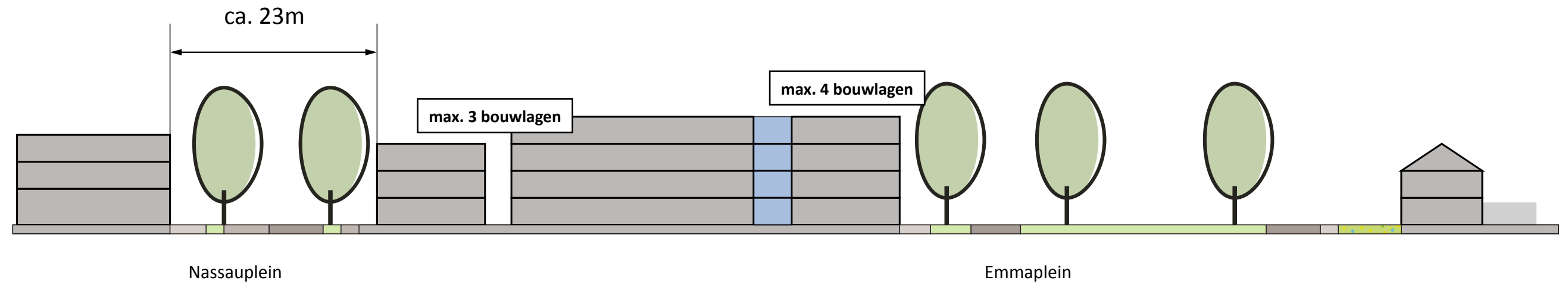


Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



Bestaande situatie

Voorstel

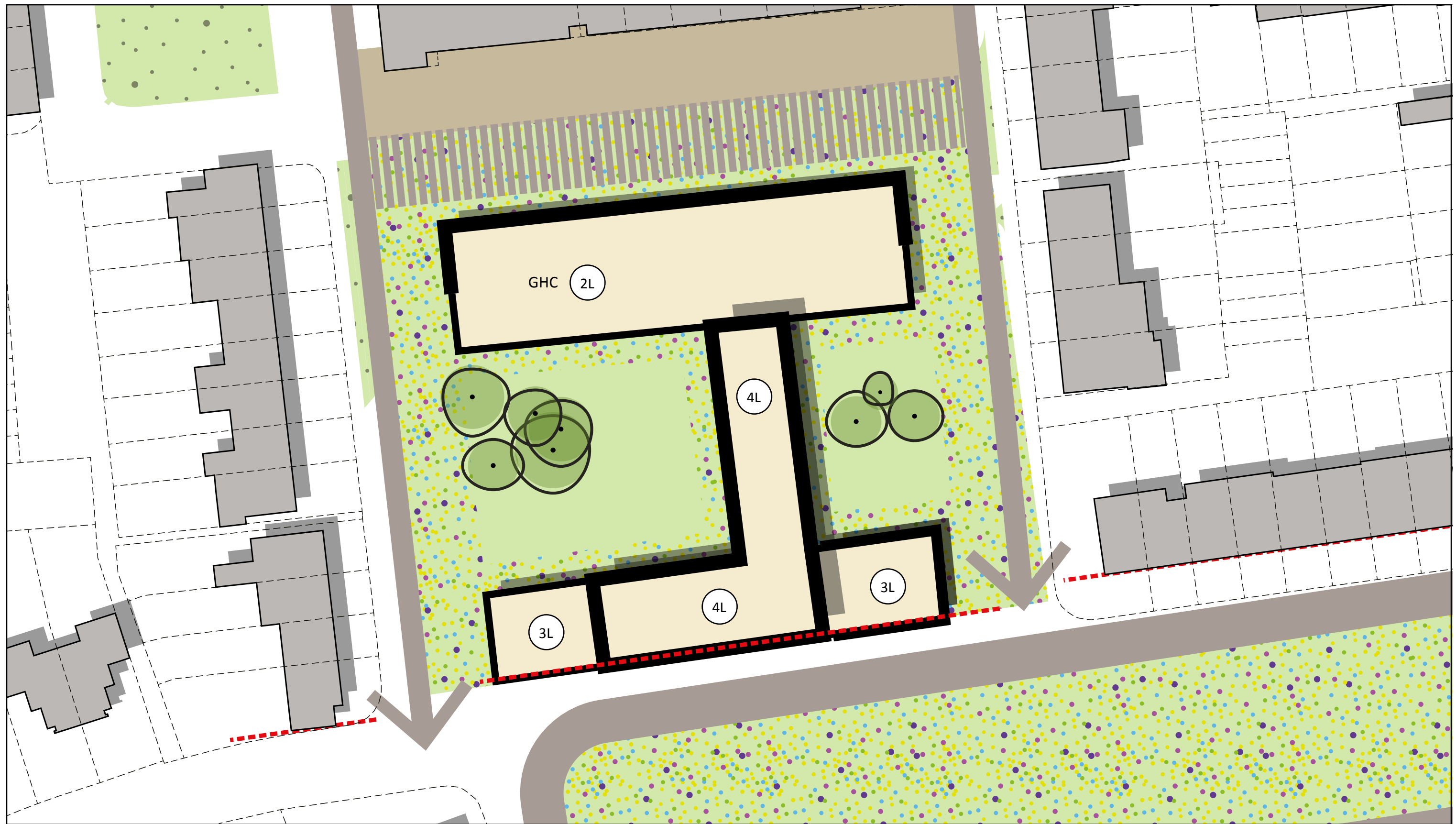


STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET: DWARSPROFIEL NOORD-ZUID

- H-vormige hoofdopzet, de kracht van deze opzet is dat het groen tussen de nieuwbouw en de omliggende woningen komt te liggen. Zo zorgt het groen voor een afstand tussen de bestaande en de nieuwe gebouwen en vormt dit groene ontmoetingsruimtes, die een verbindend element vormen voor de bewoners van de nieuwbouw en de omliggende woningen
- bebouwing aan de flanken en aan het Nassauplein maximaal 3 bouwlagen hoog conform aangrenzende bebouwing
- nieuwbouw met platte daken zoals het bestaande pand Den Herd
- hoogteaccent aan het Emmaplein van maximaal 4 bouwlagen



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

- gezondheidscentrum (GHC) in 2 lagen aan Nassauplein (2.100 m2 BVO)
- mogelijke toekomstige groeimogelijkheid van het GHC naar 3 lagen
- gestapeld wonen centraal in plangebied, 4 lagen
- gestapeld wonen aan het Emmaplein, 3 - 4 lagen
- gezamenlijke ontmoetingsruimte, "huiskamer"
- parkeren aan de flanken
- groene openbare ruimte in de oksels van de bouwvolumes
- bestaande bomen waar mogelijk behouden



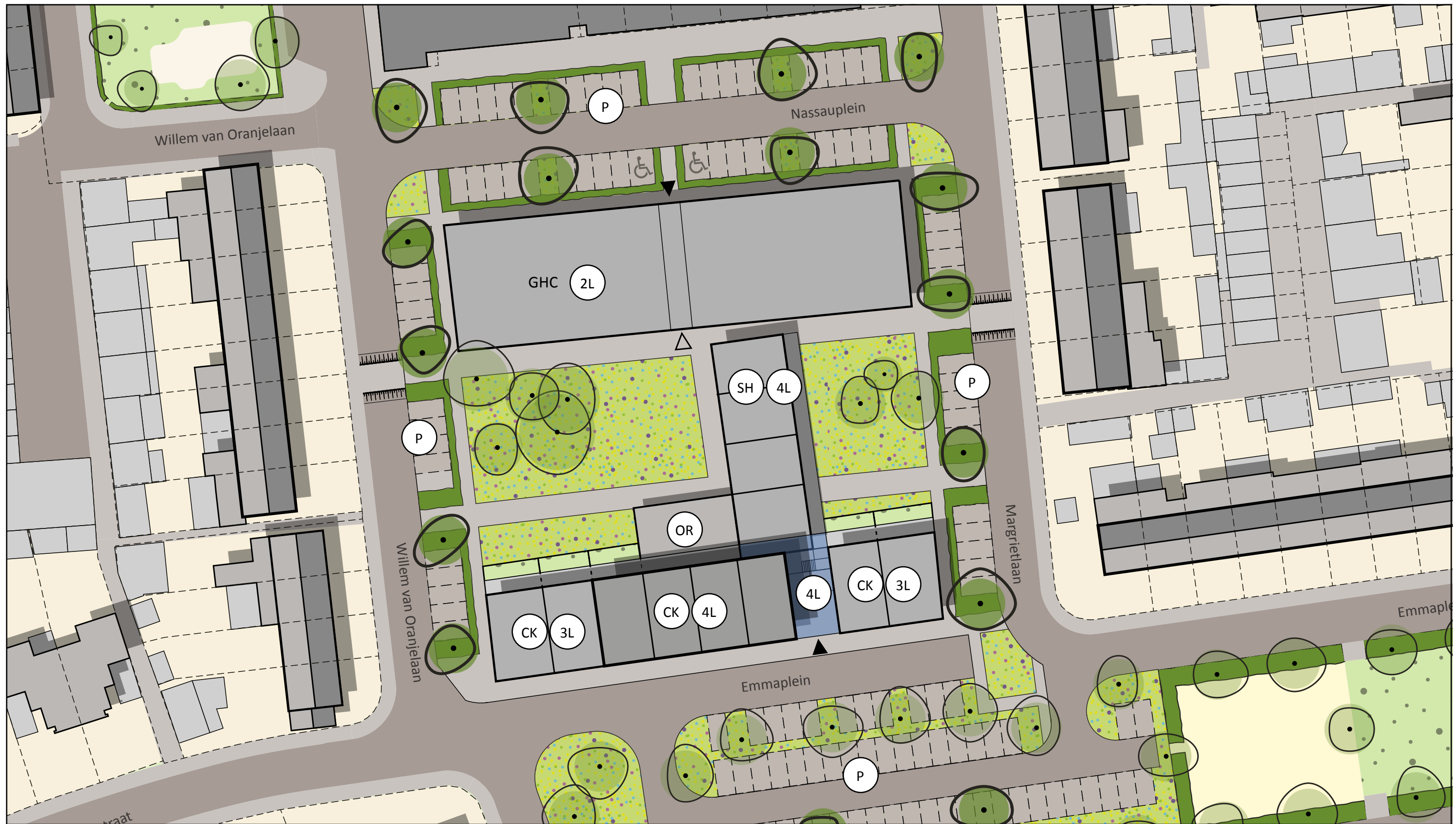
Datum: 18.09.2025
 Status: Definitief Ontwerp
 Formaat: A3



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP: PLANKAART



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP: THEMA WOONPROGRAMMA

- gezondheidscentrum (GHC, 2.100 m²) in 2 lagen aan Nassauplein
- gestapelde bouw aan Margrietlaan, 4 lagen (14 woningen sociale huur), Emmaplein, 3 - 4 lagen (25 woningen CPO-koop), totaal 39 woningen
- gezamenlijke ontmoetingsruimte, "huiskamer" van circa 120 m²
- parkeren (deels) op basis van dubbelgebruik
- rondom het GHC en het Emmaplein: ca. 125 parkeerplaatsen

GHC gezondheidscentrum

SH sociale huurwoning

CK CPO-koopwoning

3L aantal bouwlagen

OR ontmoetingsruimte

P parkeerplaatsen

▲ hoofdentree



Datum: 18.09.2025
Status: Definitief Ontwerp
Formaat: A3



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP: PROGRAMMA BEGANE GROND

- 2 stuks sociale huurwoningen + bergingen tbv sociale huur
- 5 stuks CPO-koopwoningen met kleine buitenruimte + bergingen tbv CPO-koopwoningen
- entree + stijgpunt
- ontmoetingsruimte
- begane grond GHC (circa 1050 m2 BVO)



Datum: 18.09.2025
 Status: Definitief Ontwerp
 Formaat: A3



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP: PROGRAMMA VERDIEPINGEN

- $3 \times 4 = 12$ stuks sociale huurwoningen met galerij op het oosten
- $2 \times 8 + 1 \times 4 = 20$ stuks CPO-koopwoningen met galerij op het noorden
- stijgpunt
- 1e verdieping GHC (circa 1050 m² BVO)



Datum: 18.09.2025
 Status: Definitief Ontwerp
 Formaat: A3