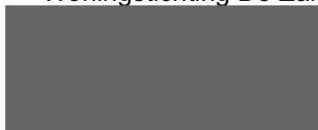
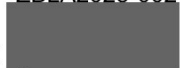
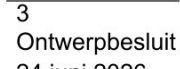




Woningstichting De Zaligheden (WSZ)



ons kenmerk: DBLA2026-010373
zaaknummer: ZBLA2025-002103
behandeld door: 
telefoonnummer: 
bijlage(n): 3
onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
verzonden: 24 juni 2026

Geachte 

U heeft op 18 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een gezondheidscentrum met 30 sociale huurwoningen aan het Alexanderhof in Hapert. In deze brief leest u onze beslissing.

Ontwerp besluit omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Besluit

Omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit op deze aanvraag doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

U ontvangt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel is, gelet op de projectbeschrijving en artikel 5.8 van de Omgevingswet het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Omgevingswet kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 16.65 lid 4 onder a van de Omgevingswet, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 18 november 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, liggen met ingang van 26 juni 2026 tot en met 7 augustus 2026 ter inzage. Tijdens deze termijn kan door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden.

Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (ofwel zes weken na ter inzage legging van het definitieve besluit). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Gebouwen die zijn gebouwd voordat het verbod op de toepassing van asbest van kracht werd in 1994 zijn in principe verdacht op de aanwezigheid van asbest. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Niet eens met dit ontwerp besluit? Zienswijzen mogelijk.

Binnen zes weken na de dag van ter inzage legging van dit ontwerp besluit kan eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze tegen dit ontwerpbesluit naar voren brengen. De zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Bladel, Postbus 11, 5530 AA Bladel. Degenen die mondeling zienswijzen naar voren willen brengen, moeten hiervoor een afspraak maken. Tegen de uiteindelijke beschikking kan alleen door belanghebbenden of door degene die een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking beroep worden ingesteld.

Wij brengen u kosten in rekening

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor op korte termijn van de gemeente Bladel een nota. Bij deze nota zijn ook de bezwaarmogelijkheden tegen de leges opgenomen. De legesverordening kunt u vinden op de website van de gemeente.

De leges voor de activiteit bouwen worden berekend op basis van de gebruiksoppervlakte of het aantal bouwwerken en is afhankelijk van het type bouwwerk. De gebruiksoppervlakte is de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwlagen waarvan de hoogte boven de vloer minimaal 1,5 meter is. Indien u inzicht wenst in de achterliggende berekening van de legeskosten voor uw project, kunt u met ons contact opnemen.

De leges zijn gebaseerd op de tarieventabel behorende bij de legesverordening van de gemeente die geldt op het moment van indienen van uw aanvraag. De leges zijn als volgt gespecificeerd.

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk		Bedrag
Woningen, Recreatiewoningen, Zorgwoningen en Woonwagens	2.5.1.a.1.1	€	
Berging / garage / tuinhuis.	2.5.1.b.2.1	€	
Kantoor / Showroom / Winkel / Horeca / Sporthal / School / Kinderdagverblijf / etc.	2.5.1.d.4.1	€	
Voor in behandeling nemen binnenplanse OPA, art. 5.1, eerste lid, aanhef en onder a van Omgevingswet.	2.6.a	€	
Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:	2.6.d	€	
Totaal		€	

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, bereikbaar op telefoonnummer 0497-361636. U kunt ook een e-mail sturen naar [redacted]. Er wordt dan zo snel mogelijk contact met u opgenomen. Wilt u daarbij uw vraag en telefoonnummer waarop u bereikbaar bent noteren?

Een kopie van deze brief hebben wij verzonden aan uw adviseur.

Met vriendelijke groet,



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2025-002103 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Natuurbescherming	In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 5 december 2023 houdende regels omtrent de uitoefening van bevoegdheden op grond van de Omgevingswet (Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant) zijn regels opgenomen om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. U mag nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar. Wilt u een container voor bouwafval plaatsen op gemeentegrond, dan moet u daarvoor een vergunning aanvragen. Deze vraagt u aan via onze website.
8.	Mobiele puinbreker	Wanneer u gebruik maakt van een mobiele puinbreker voor het slopen van (een deel van) een bouwwerk, moet u zich houden aan de regels

uit afdeling 7.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook moet u een melding doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>

- | | | |
|-----|--|---|
| 9. | Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt. |
| 10. | Asbesthoudende materialen | U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. U doet de sloopmelding via het omgevingsloket . Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). |
| 11. | Mechanische graafwerkzaamheden | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p> |
| 12. | Bodem | Omdat het bestaande bouwwerk nog niet is gesloopt kan er nog geen verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat kan pas na sloop en moet zo snel mogelijk na deze sloop worden uitgevoerd. De rapportage moet ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd. |
| 13. | Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden. |
| 14. | Vrijgekomen grond afvoeren | Als u grond wegbrengt, moet u bij het graven, het ergens anders toepassen van de grond en/of het ergens ander tijdelijk opslaan van de grond rekening houden met de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Omgevingsplan gemeente Bladel . Afhankelijk van de hoeveelheid grond en de kwaliteit van de grond moet u dit mogelijk vier weken of vijf werkdagen voorafgaand aan de activiteit melden via het Omgevingsloket . Bij het transport van de grond moet u rekening houden met de regels van de Wet milieubeheer. |

2. Toezicht zonder kwaliteitsborger

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder Bouw - E- [REDACTED] - Telefoon: 0497-361636 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaakkenmerk ZBLA2025-002103
2.	Aanwezige documenten	Aanwezige documenten op het bouwterrein: - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Voor het uitzetten van het bouwwerk en het bouwen op de juiste locatie en hoogte, is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Daarvoor moeten de tekeningen die behoren bij de omgevingsvergunning worden gebruikt. De gemeente zal het bouwwerk niet (meer) uitzetten. De partij waarvan de grond is gekocht, kan zorgdragen voor de juiste kadastrale grenzen. Ook wat betreft de juiste vloerpeilhoogte, kan de verkopende partij bij uitbreidingsplannen zorgdragen voor de juiste gegevens. In alle overige gevallen moet de vloerpeilhoogte bepaald worden op basis van wat in het burgerlijk wetboek is bepaald. Steekproefsgewijs zal er een controle worden uitgevoerd door de landmeetkundige dienst van de afdeling SSC van de Samenwerking Kempengemeenten. Hierbij wordt gecontroleerd of het bouwwerk wordt gebouwd op de locatie conform de omgevingsvergunning. Let op: In de kadastrale kaart is slechts een indicatieve ligging van de grens opgenomen. Het Kadaster kan de exacte grenzen aanwijzen. Verder wordt geattendeerd op bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven uit het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 4).

3. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder Bouw - E-mail: [REDACTED] - Telefoon: 0497-361636 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaakkenmerk ZBLA2025-002103
2.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden of via www.omgevingswet.overheid.nl): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging
3.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U bent zelf verantwoordelijk dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, en dat het bouwwerk na voltooiing voldoet en blijft voldoen aan deze regelgeving.
4.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
5.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
6.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden - fasen van de bouwwerkzaamheden - start van de bouwwerkzaamheden - eventueel overlast voor omwonenden - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
7.	Veiligheidsplan voor het slopen	Tenminste 28 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een volledig informatiebericht bouw- en sloopveiligheid worden ingediend

via het Omgevingsloket. Dit bericht omvat de vereiste risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en de contactgegevens van de verantwoordelijke veiligheidscoördinator.

8. Warmtepompen

U mag niet starten met de feitelijke bouw- of sloopwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden) voordat de wettelijke termijn van 4 weken na indiening van het informatiebericht is verstreken en de verplichte 2-daagse startmelding succesvol is verwerkt.

Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.



4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder - E-mail: [REDACTED] - Telefoon: 0497-361636 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaakkenmerk ZBLA2025-002103
2.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.
3.	Funderingsadvies	21 dagen na de sloopwerkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is gebaseerd. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd.
4.	Prefab betonpalen	Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
5.	Werkvloer	Bij gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan 1,0 x 1,0 m moet een werkvloer worden toegepast. Voor een gelijkwaardige oplossing moet eerst worden overlegd met de toezichthouder.
6.	Detailtering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
7.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u een constructief ontwerp bij de gemeente indienen. Dit ontwerp bestaat uit de definitieve constructiegegevens en detailberekeningen. De constructeur keurt het ontwerp. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit beheer leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.
8.	Monitoren en trilling	Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de

gemeente indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur.

In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden.

U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen:

- Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken.
- Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt.
- Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder.
- Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.

9. Palenplan en Heiwerk

De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.



5. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder - E-mail: [REDACTED] - Telefoon: 0497-361636 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaakkenmerk ZBLA2026-000679
2.	Meldingsplicht	Voor deze ingreep moet u een melding doen. Doe dit uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden. Deze melding doet u bij de toezichthouder.
3.	Verkennd booronderzoek	Op deze locatie moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het werk.

Voor de start van de graaf- en bouwwerkzaamheden moet er een Verkennd booronderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet voorafgaand aan de sloop van het oude pand worden uitgevoerd, om hiermee op voorhand al inzicht te verkrijgen in de verstoringen in het gebied in relatie tot de archeologische verwachting. De boringen rond het gebouw kunnen al duidelijk maken wat de verwachte diepteligging van mogelijk aanwezige archeologische waarden is en hiermee of deze niveaus al verstoord zijn door de aanwezige bebouwing. Indien mogelijk kunnen de boringen worden aangevuld met in pandige boringen. Het booronderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Aan de hand van de uitkomsten kan de gemeente een beslissing nemen om het terrein archeologisch vrij te geven, over te gaan tot maatregelen voor archeologisch behoud in situ of het veiligstellen van de archeologische informatie door middel van vervolgonderzoek.



6. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder - E-mail: [REDACTED] - Telefoon: 0497-361636 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaakkenmerk ZBLA2025-002103
2.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
3.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.
4.	Huishoudelijk afvalwater	- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool. - Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt. - De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen. - Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen. - Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen. - Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.
5.	Regenwater	- Volgens de Omgevingswet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening. - U moet proberen te voorkomen dat grond wordt mee gespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte. - Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen. - Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.

- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

6. Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/



BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Ontvankelijkheid

Gelet op de aanvraagvereisten uit afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling en afdelingen 22.2 en 22.5 van het omgevingsplan, is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Omgevingswet kan de omgevingsvergunning worden verleend.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

Burgemeester en wethouders zijn adviseur voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit samen met de gemeenteraad.

Volgens artikel 2 lid 1 van de 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2024' moet de gemeenteraad advies uitbrengen als binnen de bebouwde kom meer dan 11 woningen worden toegevoegd.

De aanvraag ziet op het toevoegen van meer dan 11 woningen, namelijk 30, daarom moet advies worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad positief geadviseerd over het project.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/zoeken>

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- artikel 16.65 lid 4 onder a van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit – Technisch

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat in voldoende mate aannemelijk is dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, met inachtneming van de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 1.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/zoeken>
- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



Bouwactiviteit - Omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

We hebben beoordeeld of uw plannen voldoen aan het omgevingsplan van gemeente Bladel. In het omgevingsplan is het bestemmingsplan opgenomen. Uw project valt in bestemmingsplan "Kom Hapert 2021" en het perceel is bestemd als enkelbestemming "Maatschappelijk" en als dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3".

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming is beoordeeld dat nader archeologisch onderzoek vereist is voor deze ontwikkeling, omdat de oppervlakte van de bodemingreep meer bedraagt dan de in het bestemmingsplan voorgeschreven grenswaarde van 250 m².

In de voorschriften bij dit besluit is daarom opgenomen dat onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezige archeologische waarden.

Uw project voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Dit is op 1 juli 2025 vastgesteld door de Gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Uw project voldoet nog niet aan de gemeentelijke regels over bodem

Omdat het bestaande pand nog niet is gesloopt kan er nog geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Op grond van artikel 4.48 lid 5 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Bladel 2024 is het toegestaan dit verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 aansluitend aan de sloop van het bestaande gebouw uit te voeren.

Dit onderzoek moet na uitvoering zo snel mogelijk ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd.

Aanvullingswet natuur Omgevingswet (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Aanvullingswet Natuur Omgevingswet (deze wet komt op een later moment in de Omgevingswet) is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen verklaring van geen bedenkingen op grond van de Aanvullingswet Natuur Omgevingswet noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

We hebben beoordeeld of uw plannen voldoen aan het omgevingsplan van gemeente Bladel. In het omgevingsplan is het bestemmingsplan opgenomen. Uw project valt in bestemmingsplan "Kom Hapert 2021" en het perceel is bestemd als enkelbestemming "Maatschappelijk" en als dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3".

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- 10.1.j waarin staat dat wonen op de verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bovenwoning' is toegestaan
 - o De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bovenwoning' is ter plaatse niet aangegeven;
- 10.2.1.a waarin staat dat gebouwen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' mogen worden gebouwd
 - o Gevraagd gebouw wordt deels (49m²) buiten het bouwvlak gebouwd;
- 10.2.1.b waarin staat dat het maximum aantal (bedrijfs)woningen het aantal bestaande legale woningen op het tijdstip van in werkingtreding van het bestemmingsplan bedraagt
 - o Ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan waren er geen woningen aanwezig. Er zijn in dit geval geen woningen toegestaan waar er 30 worden gevraagd;
- 10.2.1.d waarin staat dat de bouwhoogte maximaal 10m m1 mag bedragen
 - o Gevraagde bouwhoogte is 10,3 m1

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Dit kan omdat:

- het gezondheidscentrum huisvesting zal bieden aan huisartsen, fysiotherapeuten en de apotheek;
- dat dit in lijn is met het nationale beleid om zorg zo veel mogelijk te decentraliseren en dicht bij de mensen te organiseren;
- de 30 sociale huurappartementen volledig levensloopbestendig worden ontworpen, wat betekent dat ze geschikt zijn voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen;
- dit type woning bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt;
- dit ruimte maakt voor jongere gezinnen die behoefte hebben aan een gezinswoning, wat de woningmarkt in de regio ten goede komt;
- de appartementen als sociale huurwoningen worden aangeboden met een huur van maximaal 900 euro, waardoor de huren in overeenstemming zijn met de landelijke normen voor sociale huur en betaalbaar blijven voor de doelgroep;
- middels een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) kan worden aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan;
- uit de bij de aanvraag gevoegd ETFAL blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan;
- gelet op het vorenstaande er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project;
- het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch aanvaardbaar is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee naar mening van het college voldoende geborgd;
- het college van mening is dat het project geen belemmering is voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van

(maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

- het college van mening is dat door de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Conclusie

Voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2025-002103 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

omschrijving	datumontvangst	documentnr

omschrijving	datumontvangst	documentnr

omschrijving	datumontvangst	documentnr

