



ons kenmerk: DBLA2025-013812
zaaknummer: ZBLA2025-000885
behandeld door: [REDACTED]
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning
verzonden: 27 augustus 2025

Geachte [REDACTED]

U heeft op 27 mei 2025 een aanvraag voor een ruimtelijke omgevingsvergunning ingediend voor realiseren van een woonkavel aan Landrop 15 Hoogeloon. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels RO

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de overwegingen (bijlage 1) en de ontvangen documenten per activiteit (bijlage 2). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wensen u succes met de werkzaamheden.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Om uw project te realiseren heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(en):

- Omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Omgevingsvergunning of privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.
- Melding of vergunning voor het aanbrengen en gebruiken van een bodemenergiesysteem. Via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home> kunt u beoordelen of een melding of vergunning nodig is.

Deze melding is alleen dan nodig wanneer er een bodemenergiesysteem toegepast gaat worden. Dat is bij deze aanvraag voor het ruimtelijk deel van de aanvraag niet te beoordelen.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Misschien neemt een gesprek uw bezwaren al weg. Bent u (of een andere belanghebbende) het dan nog niet eens met ons besluit? Dan kunt u (of een andere belanghebbende) hiertegen bezwaar maken. Dat doet u binnen **zes weken** na verzenddatum van deze brief. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U motiveert, dateert en ondertekent het. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel, postbus 11, 5530 AA Bladel.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar rechtbank Oost-Brabant, postbus 90125,5200 MA 's-Hertogenbosch. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/organisatie-en-contact/rechtsgebieden/bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de rechtbank u kosten in rekening.

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 zijn gebaseerd op de tarientabel 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
Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:	2.6.d	€	4.750,00
Totaal		€	4.750,00

Meer informatie

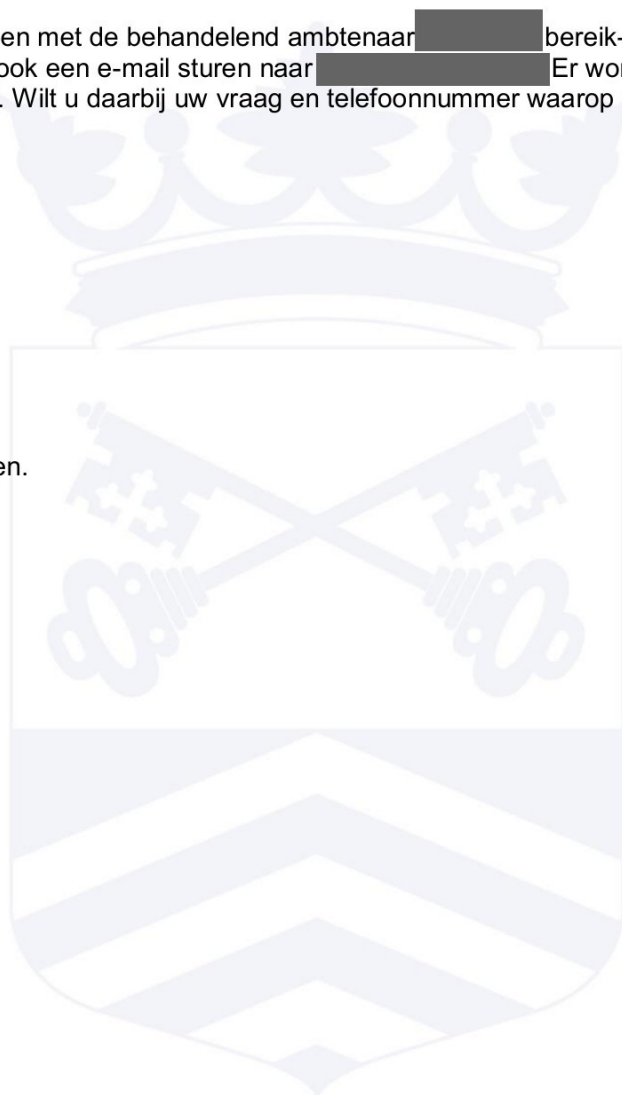
Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar [REDACTED] bereikbaar op telefoonnummer 0497-361636. U kunt ook een e-mail sturen naar [REDACTED]. Er wordt dan zo snel mogelijk contact met u opgenomen. Wilt u daarbij uw vraag en telefoonnummer waarop u bereikbaar bent noteren?

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen

[REDACTED]

[REDACTED] casemanager omgevingsvergunningen.



BIJLAGE 1: 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.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, 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.

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
- § 16.5.2 van de omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken



Overwegingen per activiteit

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 "Buitengebied Bladel 2014, derde herziening 2022" en het perceel is bestemd als enkelbestemming "Agrarisch" en als dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4".

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 artikel 3.1 omdat het bouwen van een woning niet past binnen de agrarische bestemmingsomschrijving van artikel 3 van het bestemmingsplan.

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 bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Bladel en alle herzieningen.
- Op dit perceel de bestemming 'agrarisch' ligt en een woning niet is toegestaan;
- Medewerking op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mogelijk is;
- De locatie is gelegen in het landelijk gebied en in een bebouwingsconcentratie;
- Het plangebied is gelegen tussen het lint aan de Landrop en de kernrandzone van Hoogeloo;
- Door het toevoegen van de vrijstaande woning er geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling;
- Er gebruik gemaakt wordt van het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling voor één woning;
- Het plan voldoet aan de Provincie gestelde voorwaarden;
- De locatie voorzien wordt van een landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen van één vrijstaande woning met een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m³ op deze locatie ruimtelijk geschikt is;
- Stedenbouwkundig en ruimtelijk er geen zwaarwegende bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het gevraagde bouwplan;
- De initiatiefnemer een omgevingsdialoog heeft gevoerd met de omliggende eigenaren;
- De initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing (ETFAL) met bijlagen heeft toegevoegd aan de aanvraag, waarbij aangetoond is dat er geen belemmeringen zijn voor de omgeving of om op deze locatie te wonen;
- De gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten;
- Gelet op het vorenstaande er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen ende 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 opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd;
- Het college daarbij 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/re-gels-op-de-kaart/>

Conclusie

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



BIJLAGE 2: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2025-000885 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

omschrijving	datumontvangst	documentnr
Samenvatting 000	27-05-2025	DBLA2025-008887
18133-AA007 Bijlage 7_Akoestisch onderzoek Landrop 20.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008888
18133-AA007 Bijlage 2 Aerial toelichting.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008889
18133-AA007 Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008890
18133-AA007 Bijlage 5 Rapportage Bodemonderzoek.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008891
18133-AA007 Ruimtelijke onderbouwing.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008892
18133-AA007 Bijlage 4 Quicksan Flora & Fauna.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008893
18133-AA007 Bijlage 9 Certificaat bouwtitel.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008894
18133-AA007 Bijlage 3 Aerial_projectberekening_20250527130452_RPYgVGPaMX5Y.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008895
18133-AA007 Bijlage 8_Akoestisch onderzoek Landrop 13.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008896
18133-AA007 Bijlage 6 Omgevingsdialoog.pdf	27-05-2025	DBLA2025-008897
Anterieure overeenkomst t.o.Landrop 15 Getekend	04-08-2025	DBLA2025-013241