



ons kenmerk: DBLA2026-018716
zaaknummer: ZBLA2025-000504
behandeld door: 
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning
verzonden: 11 februari 2026

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 27 maart 2025 een aanvraag voor een ruimtelijke omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een langgevelboerderij aan . In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

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 voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wensen u succes met de werkzaamheden.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

Om uw project te realiseren heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsvergunning voor het bouwen (ruimtelijk en technisch).

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 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
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 . U kunt ook een e-mail sturen naar . 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,



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2025-000504 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.

- Dit besluit ziet enkel toe op de omgevingsplanactiviteit voor het strijdig gebruik. In ieder geval is eveneens de technische bouwactiviteit van toepassing. De technische bouwactiviteit dient separaat aangevraagd te worden. Zorg ervoor dat u deze conform de indieningsvereisten indient. U mag de woning niet fysiek splitsen, of als zodanig in gebruik nemen, voordat u beschikt over alle benodigde omgevingsvergunningen.

- Waar van toepassing, dient u voor het doorvoeren van vergunningplichtige wijzigingen aan of in het pand, eveneens een omgevingsplanactiviteit Bouwen (omgevingsplan) aan te vragen. Ook hiervoor geldt, dat u omgevingsvergunningsplichtige wijzigingen niet mag doorvoeren, zonder dat u over de juiste omgevingsvergunning beschikt.



BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Ontvankelijkheid

De aanvraag was niet volledig. Op 30 april 2025 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 8 mei 2025 ontvangen. De wettelijke procedure is hierdoor opgeschort.

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.

Vanwege bijzondere omstandigheden is de procedure op grond van artikel 16.64, tweede lid, omgevingswet en artikelen 4:14 en 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht op 28 mei 2025 met maximaal 6 weken verlengd.

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
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 4.15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

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 "Wonen" 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 onderstaande artikel(en):

- Het plan voldoet niet aan artikel 32.2.2 lid a. Dit artikel schrijft voor dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

- o Het plan is hiermee in strijd, omdat er twee wooneenheden op het bestemmingsvlak komen.

- Daarbij voldoet het plan niet aan artikel 32.6.2. Dit artikel schrijft voor dat het splitsen van woningen is toegestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

- o Het plan is hiermee in strijd, omdat de bestaande woning aangeduid moet zijn als 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'. De bestaande woning heeft deze aanduiding niet.

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 (middels een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dit kan, omdat met een ruimtelijke onderbouwing de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond.

Daarbij is de locatie gelegen in het stedelijk gebied op basis van de omgevingsverordening NoordBrabant. Dat betekent dat er geen sprake is van een verplichting om de toevoeging van de woning te onderbouwen met een ruimte-voor-ruimte-titel of maatwerktitel.

Uw project is niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand

De onderhavige aanvraag ziet enkel toe op de omgevingsplanactiviteit voor afwijken van de regels van het omgevingsplan. We beslissen middels dit besluit enkel op de vraag of de woning (ruimtelijk gezien) gesplitst mag worden. In de aanvraag is opgenomen dat de af te splitsen woning gerealiseerd zal worden binnen het reeds bestaande volume. Aangegeven is dat enkel een extra toegangsdeur gerealiseerd zal worden. Niet duidelijk is, waar deze gerealiseerd zal worden, nader tekenwerk ontbreekt. Wanneer de extra toegang niet omgevingsvergunningvrij te realiseren is (bij realiseren in voorgevel of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel), of bij overige omgevingsvergunningplichtige/welstandsplichtige wijzigingen, kunt u deze activiteit (eventueel tezamen met de bouwtechnische activiteit) aanvragen waarbij het plan dan alsnog zal worden getoetst aan de welstandsvereisten.

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/regelsop-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 ZBLA2025-000504 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

omschrijving	datumontvangst	documentnr
Samenvatting 000	27-03-2025	DBLA2025-004952
Verslag Omgevingsdialog [REDACTED].pdf	27-03-2025	DBLA2025-004955
CRI240089.001 Ruimtelijke motivering BOPA 5 augustus 2025.pdf	05-08-2025	DBLA2025-013302
Huisnummerbesluit ZBLA2025-000504	11-02-2026	DBLA2026-002314

