Gemeente Bladel
Bladel Casteren Hapert Hoogeloon Netersel

DBLA2026-010373

[redacted]

ons kenmerk: DBLA2026-010373
zaaknummer: ZBLA2025-002103
behandeld door: [redacted]
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning
verzonden: 7 oktober 2026

Geachte [redacted],

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.

Definitief besluit omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Besluit

Omgevingsvergunning

Het besluit op deze aanvraag doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2), de nota van zienswijze (bijlage 2a), 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, hebben met ingang van 26 juni 2026 tot en met 7 augustus 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een zienswijze naar voren worden gebracht. De behandeling van de zienswijze is opgenomen in bijlage 2a. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Niet eens met dit besluit?
Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).
Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Een dergelijk verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

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 beroepschrift (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.

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
[redacted]		

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar [redacted], bereikbaar op telefoonnummer [redacted]. U kunt ook een e-mail sturen naar j[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,

Burgemeester en wethouders van Bladel,

[redacted]

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 buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren 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 wegjagen 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	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. 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.
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. U mag niet aanvangen met de werkzaamheden voordat goedkeuring verkregen is.
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-mail: toezicht@bladel.nl - 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: toezicht@bladel.nl - 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.

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.

8. Warmtepompen

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: toezicht@bladel.nl - 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.	Detaillering 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 belastingcombinaties (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 toestaand/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: toezicht@bladel.nl - 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.	Verkennend 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 Verkennend 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 inpandige 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: toezicht@bladel.nl - 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 rioleringssysteem 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;
    - 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
    - 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;
    - 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;
    - 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 - 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 2A: BEHANDELING ZIENSWIJZE

Het ontwerp "BOPA Alexanderhof 7 Hapert" heeft van 26 juni 2026 tot en met 6 augustus 2026 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend, waaronder geen reacties van wettelijk vooroverleg partners.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbesluit betrokken.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbesluit. De nota wordt betrokken bij de besluitvorming over de aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1:
Datum zienswijze: 6 juli 2026
Ontvangen: 6 juli 2026, registratienummer 26.14860.

Kernpunt van de ingediende zienswijze
De indiener vindt dat de gemeente onvoldoende zorgvuldig heeft gehandeld en onvoldoende heeft gemotiveerd waarom van het omgevingsplan wordt afgeweken, waardoor de belangen van omwonenden niet voldoende zijn meegewogen. Hieronder wordt het standpunt van reclamant per onderdeel samengevat:

1. *Ontbreken van essentiële stukken tijdens de terinzagelegging*

Indiener stelt dat niet alle relevante stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, ter inzage hebben gelegen en dat onduidelijk was welke documenten onderdeel uitmaakten van de aanvraag.

2. *Onderbouwing van afwijking onvoldoende gemotiveerd en controleerbaar*

Indiener stelt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom van het omgevingsplan wordt afgeweken.

3. *Belangen van omwonenden onvoldoende afgewogen*

Indiener stelt dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn betrokken bij de besluitvorming.

4. *Verkeer en parkeren onvoldoende onderbouwd*

Indiener stelt dat de gevolgen voor verkeer en parkeren onvoldoende zijn onderzocht en dat de ontwikkeling zal leiden tot overlast.

5. *Woon- en leefklimaat onvoldoende onderbouwd*

Indiener betwijfelt of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

6. *Bodem- en archeologisch onderzoek nog niet afgerond*

Indiener stelt dat nog niet alle onderzoeken volledig zijn afgerond.

7. *Gelijkheidsbeginsel en consistente besluitvorming*

Indiener stelt dat sprake is van ongelijke behandeling omdat een door hem ingediende aanvraag een ander verloop kent.

8. *Aantasting van uitzicht en ruimtelijke beleving*

Indiener vreest een aantasting van het uitzicht, de openheid van het gebied en de ruimtelijke kwaliteit.

9. *Toename parkeerdruk en geluidsoverlast*

Indiener vreest dat de ontwikkeling zal leiden tot een hogere parkeerdruk in de omgeving en tot extra geluidsoverlast als gevolg van verkeers- en parkeerbewegingen. Volgens indiener is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen hiervan zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Beoordeling zienswijze

1. Ontbreken van essentiële stukken tijdens de terinzagelegging

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben overeenkomstig de wettelijke vereisten ter inzage gelegen. De ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de aanvraag maakte onderdeel uit van de ter inzage gelegde stukken. Belanghebbenden hebben daarmee voldoende gelegenheid gehad om kennis te nemen van de aanvraag en de daaraan ten grondslag liggende afwegingen.

Voor zover stukken geanonimiseerd zijn weergegeven, is dit gebeurd met inachtneming van de geldende privacyregelgeving.

2. Onderbouwing van afwijking onvoldoende gemotiveerd en controleerbaar

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom medewerking aan het initiatief kan worden verleend. Daarbij is beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dat voor het initiatief moet worden afgeweken van het omgevingsplan betekent niet dat medewerking niet mogelijk is. Juist ten behoeve van deze afwijking is een afzonderlijke ruimtelijke beoordeling uitgevoerd. Op basis daarvan is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing en een aanvaardbare ontwikkeling.

3. Belangen van omwonenden onvoldoende afgewogen

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn de belangen van omwonenden expliciet betrokken. De ruimtelijke effecten van de ontwikkeling zijn beoordeeld, waaronder de stedenbouwkundige inpassing en de gevolgen voor de directe omgeving. Daarbij is geconcludeerd dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden.

Dat omwonenden gevolgen van de ontwikkeling kunnen ervaren, betekent niet dat deze gevolgen ruimtelijk onaanvaardbaar zijn. Binnen een woonomgeving moeten ontwikkelingen mogelijk zijn, mits sprake is van een zorgvuldige belangenafweging. De gemeente is van oordeel dat hiervan sprake is.

4. Verkeer en parkeren onvoldoende onderbouwd

De aspecten verkeer en parkeren zijn beoordeeld aan de hand van de geldende beleidskaders en parkeernormen. Daarbij is vastgesteld dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de verkeersafwikkeling op een aanvaardbare wijze kan plaatsvinden.

De te verwachten verkeersaantrekkende werking van het plan leidt niet tot een onaanvaardbare belasting van de omliggende wegen. De daarmee samenhangende geluidseffecten zijn eveneens beoordeeld en geven geen aanleiding voor de conclusie dat sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. Woon- en leefklimaat onvoldoende onderbouwd

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn alle relevante omgevingsaspecten betrokken. Op basis van de beschikbare onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel toekomstige gebruikers van het plan als voor de omgeving.

De door indiener genoemde omstandigheden leiden niet tot de conclusie dat de ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar is.

6. Bodem- en archeologisch onderzoek nog niet afgerond

De gemeente begrijpt de zorg van indiener dat het definitieve bodemonderzoek en archeologisch onderzoek nog niet zijn uitgevoerd. Het uitvoeren van deze onderzoeken is op dit moment echter feitelijk niet mogelijk, omdat de bestaande bebouwing nog aanwezig is en nog in gebruik is. Voor een volledig bodemonderzoek en archeologisch onderzoek is het noodzakelijk dat de aanwezige bebouwing eerst wordt gesloopt.

Het ontbreken van deze onderzoeken op dit moment betekent niet dat het initiatief ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie sprake is van bodem- of archeologische omstandigheden die de uitvoerbaarheid van het plan onmogelijk maken. De onderzoeken zullen worden uitgevoerd voordat de gronden daadwerkelijk worden geroerd en voordat met de bouwactiviteiten wordt gestart.

Indien uit de nog uit te voeren onderzoeken blijkt dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze maatregelen te worden getroffen voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarmee is voldoende geborgd dat eventuele bodemkundige of archeologische belangen op een zorgvuldige wijze worden meegewogen en beschermd.

De gemeente is daarom van oordeel dat de uitvoerbaarheid van het initiatief voldoende aannemelijk is en dat het ontbreken van deze onderzoeken op dit moment niet in de weg staat aan de ruimtelijke beoordeling van het plan.

7. Gelijkheidsbeginsel en consistente besluitvorming

Iedere aanvraag wordt beoordeeld op basis van de specifieke omstandigheden van het betreffende geval, de aard van het initiatief, de benodigde onderzoeken en de toepasselijke wet- en regelgeving. Dat een andere procedure een andere doorlooptijd of uitkomst kent, betekent niet dat sprake is van ongelijke behandeling.

Niet is aangetoond dat sprake is van gelijke gevallen die ongelijk worden behandeld. De gemeente ziet daarom geen strijd met het gelijkheidsbeginsel.

8. Aantasting van uitzicht en ruimtelijke beleving

De gemeente begrijpt dat de ontwikkeling van invloed kan zijn op het uitzicht vanuit omliggende percelen. Er bestaat echter geen blijvend recht op behoud van een ongewijzigd uitzicht.

Beoordeeld is of sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van omwonenden. Gelet op de omvang, situering en stedenbouwkundige inpassing van het plan is geconcludeerd dat hiervan geen sprake is. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

9. Toename parkeerdruk en geluidsoverlast

Voor de ontwikkeling is een parkeer- en verkeerskundige beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast is beoordeeld dat de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling op een aanvaardbare wijze kan worden afgewikkeld via de bestaande infrastructuur. De verwachte toename van verkeersbewegingen past binnen de functie en capaciteit van de omliggende wegen.

De door indiener genoemde geluideffecten als gevolg van aankomend en vertrekkend verkeer, zoekverkeer en parkeeractiviteiten zijn inherent aan het gebruik van de ontwikkeling en zijn niet van een zodanige omvang dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het college is dan ook van oordeel dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige parkeer- of geluidshinder.

Conclusie

De zienswijze van de indiener is beoordeeld. De aangevoerde argumenten zijn betrokken bij de afweging, maar leiden niet tot andere inzichten ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Het ontwerpbesluit wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

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

omschrijving	datumont-vangst	documentnr
Samenvatting 000	18-11-2025	DBLA2025-019755
U24072 DO-10 Oppervlaktes - Inhoud.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019756
U24072 DO-02 1e Verdieping.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019757
U24072 DO-07 Doorsnedes.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019758
U24072 DO-01 Begane Grond.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019759
U24072 DO-09 Doorsnedes.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019760
U24072 SIT-01 Situatie.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019761
U24072 Detailboek.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019762
U24072 DO-31 1e Verdiepingsvloer.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019763
U24072 DO-20 Appartement Types.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019764
U24072 DO-06 Gevels.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019765
U24072 DO-04 Dak overzicht.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019766
U24072 DO-30 Fundering.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019767
U24072 DO-33 Dakvloer.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019768
U24072 DO-03 2e Verdieping.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019769
U24072 DO-32 2e Verdiepingsvloer.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019770
U24072 DO-08 Doorsnedes.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019771
U24072 DO-50 Berging.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019772
P24310_dd2025_10_17_FvG_Constructieberekenin-gen.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019773
2402850 Sonderingen.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019774
U24072 BBL Appartementen.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019775
2449-500 Documentenlijst.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019776
U24072 Rc_berekeningen.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019777
24_49 V03 EP-Rapport BAV GHC Hapert.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019778
WSZ Ontmoetingsruimte Hapert-4E4B7182AE5446558034FB5B2D99657B (Voorlopig label 155526418).pdf	18-11-2025	DBLA2025-019779
uniec3_GHC Hapert_2025-11-13_164301.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019780
uniec3_Appartementen WSZ Hapert_2025-11-13_164218.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019781
GHC Hapert-B01E1E3AFFD7491886A4BFF4359DCD2A (Voorlopig label 808769492).pdf	18-11-2025	DBLA2025-019782
Energielabels_WSZ_totaal.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019783
uniec3_Bijeenkomst WSZ Hapert_2025-11-13_164242.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019784

omschrijving	datumont-vangst	documentnr
24_49 V03 EP-Rapport SZW appartementen en bij-eenkomst.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019785
25.0772 Brandveiligheidtekeningen - Alexanderhof Ha-pert 11112025.PDF	18-11-2025	DBLA2025-019786
25.0772 Brandveiligheidrapport - Alexanderhof Hapert 09102025.PDF	18-11-2025	DBLA2025-019787
2449-W03-02 Sanitaire-, VWA en HWA installatie, Dak.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019788
2449-500 Documentenlijst.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019789
2449-W01-02 Sanitaire-, VWA en HWA installatie, Eer-ste verdieping.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019790
2449-503 Berekening vuiwater gebouw.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019791
2449 E-installatie-E00-05 Elektrotechnische installa-ties, Begane grond.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019792
2449-W00-02 Sanitaire-, VWA en HWA installatie, Be-gane grond.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019793
2449-504 Berekening hemelwater gebouw.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019794
2449-502 Berekening tapwater gebouw.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019795
2449-W-1-02 Sanitaire-, VWA en HWA installatie, Fun-dering.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019796
W00-01 Klimaat installatie Begane grond.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019797
2449-W02-02 Sanitaire-, VWA en HWA installatie, Tweede verdieping.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019798
2449-501 Ruimtestaat capaciteiten-ooverzicht per zone.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019799
W02-01 Klimaat installaties Dak.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019800
U24072_Materiaalstaat.pdf	18-11-2025	DBLA2025-019801
U24072 SIT-01 Situatie bestaand	14-01-2026	DBLA2026-000502