



De heer F.G.M. van Sambeek
Hulselseweg 2
5531 PE Bladel

ons kenmerk: DBLA2025-000700
zaaknummer: ZBLA2023-001174
behandeld door: J. Doornik
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: besluit omgevingsvergunning
verzonden: 17 januari 2025

Besluit Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer	: ZBLA2023-001174
Documentnummer	: DBLA2025-000700
Datum aanvraag	: 28 december 2023
Datum besluit	: 17 januari 2025
Aanvraag voor het	: oprichten van een woonhuis
Locatie	: Molenweg in Bladel

(Ontwerp)Besluit

Omgevingsvergunning wordt verleend

De gemeente is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht, 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 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

Uit de beoordeling is gebleken dat geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn en/of aanhangen, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wabo 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 28 december 2023 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden heeft met ingang van 6 november 2024 tot en met 18 december 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

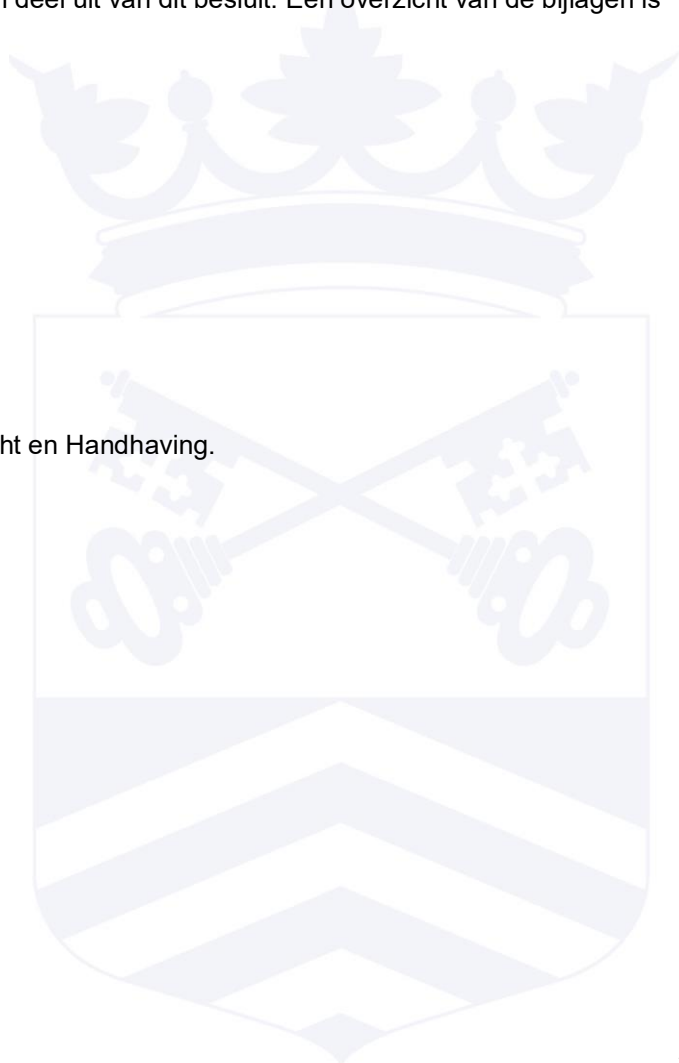
Documenten

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

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens deze,



dhr. J. Bastianen,
Teamcoördinator team Vergunningen, Toezicht en Handhaving.



Niet eens met dit besluit? Beroep mogelijk.

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). Zo'n 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). 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 dat verzoek is beslist.



Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bouwbesluit

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Verordening Fysieke Leefomgeving

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project voldoet aan de 'Verordening fysieke leefomgeving gemeente Bladel 2024'.

Bestemmingsplan

- Het geldende planologische regime ter plaatse van het plangebied is vervat in het bestemmingsplan Kom Bladel 2019.
- de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen - Woonbos" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4.2" en "Leiding – Riool".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota Bladel.
- De Ruimtelijke Kwaliteitscommissie heeft op 11 september geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college berust, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling heeft overgenomen.

Vergunningvrije zaken maken geen onderdeel uit van dit besluit

- Op de gegevens bij de aanvraag om omgevingsvergunning (tekeningen) zijn door de aanvrager onderdelen aangegeven die vergunningvrij worden uitgevoerd.
- Deze als zodanig aangegeven onderdelen zijn voor verantwoording van de aanvrager.
- Deze onderdelen heeft het college niet bij de beoordeling betrokken en maken geen onderdeel uit van dit besluit.

Natuur

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn in beginsel aan de orde gekomen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
- Voor deze specifieke ontwikkeling, van beperkte omvang, is geen onderzoek vereist omdat volgens het college van deze ontwikkelingen op voorhand duidelijk is dat geen negatieve stikstofimpact wordt verwacht.
- Op grond van ecologische criteria is beoordeeld dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij door het college wordt opgemerkt dat de provincie bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten, hier de Wet natuurbescherming.



Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Bladel 2019" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen – Woonbos" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4.2" en "Leiding – Riool".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat het plan in strijd is met de volgende regels van het bestemmingsplan:
 - Artikel 17.2.1: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd. Ter plaatse van perceel 2457 is geen bouwvlak aanwezig.
 - Artikel 17.2.2.b: bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd. Zowel de garage (links van het hoofdgebouw) als het bijbehorend bouwwerk aan de rechterzijde van het hoofdgebouw komen op 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw

Archeologie

Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming is beoordeeld dat geen nader archeologisch onderzoek vereist is voor deze ontwikkeling omdat de oppervlakte van de bodemingreep minder bedraagt dan de in het bestemmingsplan voorgeschreven grenswaarde van 500m². Op basis hiervan is geconcludeerd dat met uw project geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk om de volgende redenen:
 - Initiatiefnemer heeft het plan voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het plan milieutechnisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor de omgeving.
 - Vanuit de Woonvisie Bladel en de Kempische visie op Wonen 2019-2023 en de Kempische visie op Wonen 2024 (nog ter vaststelling) wordt aangegeven dat we als gemeente inzetten op kleinere, meer betaalbare woningen. Het besluit sluit echter niet uit dat er ook nieuwe vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. Het toevoegen van de beoogde woning is daarmee passend binnen het beleid.
 - Het aspect 'geur' en de afstand tot de nabijgelegen veehouderij (Molenweg 5) is door de ODZOB getoetst. Zij hebben geoordeeld dat dit geen belemmering vormt voor de voortgang van het ingediende plan.
 - Onder het perceel loopt een persleiding. Waterschap De Dommel heeft deze leiding onderzocht en opnieuw ingemeten. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap geoordeeld akkoord te zijn met het bouwplan.
 - Omdat er sprake is van een bouwplan is in het kader van de wetgeving verplicht om afspraken te maken over het kostenverhaal. Daarnaast dient het verhaal van eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade) te worden geborgd. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten.
- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing van Crijns Rentmeesters B.V., met documentnummer DBLA2024-016251, d.d. augustus 2024
- Aan het project kan meegewerkt worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan).
- Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist.

- Dit project past binnen bovenvermelde overweging. Daarom is geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande - zijn geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is gewenst 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.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering zorgt 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 is van mening dat door de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Behalve een persleiding, bevindt zich ook een ontluuchtingsput van de persleiding op het perceel. Deze ontluuchtingsput dient altijd bereikbaar te zijn.
- Initiatiefnemer moet bij de realisatie een belemmeringszone van 3,5 meter rondom het hart van de persleiding in acht nemen. Hier mag geen bebouwing op komen te staan en ook geen diepwortelende beplanting. Eventuele verharding moet te verwijderen zijn in geval van calamiteiten of werkzaamheden aan de persleiding.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient te worden aangetoond dat het binnen niveau van 33 dB wordt gerealiseerd conform NEN5077 in de verblijfsruimten van de woning. Zonder goedkeuring van de gemeente mag niet worden gestart met de werkzaamheden.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team VTH (telefonisch: 0497-361636 of per e-mail: vergunningen@bladel.nl):
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- De volgende stukken dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel, voorzien van de accordering van de constructeur op constructieve uitgangspunten, te worden ingediend:
 - Berekeningen en tekeningen alle constructieve prefab onderdelen
 - Metselwerk dilatatieadviesDe stukken dienen digitaal (vergunningen@bladel.nl) bij het team VTH ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.

Overige toestemmingen of vergunningen

Voor het realiseren van dit project zijn mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig, namelijk:

- Sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).
- Omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (kappen).

Via de website www.omgevingsloket.nl kan een Vergunningcheck uitgevoerd worden om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kan via deze site een melding worden ingediend of vergunningen worden aangevraagd. Zonder alle vereiste vergunningen is het niet toegestaan het project uit te voeren dan wel in gebruik te nemen.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

- Voor deze activiteit zijn nadere voorschriften opgenomen in de anterieure overeenkomst welke deel uit maakt van deze vergunning.

Bijlage 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2023-001174 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

omschrijving	datumont- vangst	documentnr
8312851_1703683320094_23299_Constructie-_Stabili- teitsberekeningen.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012096
8312851_1703684077231_Aerius_Molenweg-Bladel.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012098
8312851_1703778955567_23.007_GPR-berekening.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012099
8312851_1703779245459_23.007_BT- 02_CONSTRUCTIE__27-12-2023.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012101
8312851_1703779289733_23.007_BT- 03_DOORSNEDEN__27-12-2023.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012102
8312851_1703779344357_23.007_BT- 05_BOUWBESLUIT__27-12-2023.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012103
8312851_1703779422639_23.007_BT- 06_KOZIJNSTAAT_MET_PRINCIPE_DETAILS__27-12- 2023_CONCEPT.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012104
8312851_1703779560041_publiceerbareaanvraag.pdf	28-12-2023	DBLA2023-012106
8312851_1704901134118_23.007_SONDERING.pdf	10-01-2024	DBLA2024-000702
8312851_1706879685384_BENG- berekening_23_007_woonhuis_Molenweg_Bladel.pdf	02-02-2024	DBLA2024-002072
8312851_1708936783932_AMA230416.004_VBO_Molen weg_ong_Bladel.pdf	26-02-2024	DBLA2024-003383
23.007 BT-01 GEVELS PLATTEGRONDEN INSTALLATIE 14-08-2024	16-08-2024	DBLA2024-015158
Ruimtelijke onderbouwing	04-09-2024	DBLA2024-016251
besluit hogere grenswaarde	17-01-2025	DBLA2025-000701