



Zorgboerderij De Hooiberg Bladel B.V.
Latestraat 13
5534 AM Netersel

ons kenmerk: DBLA2024-021455
zaaknummer: ZBLA2024-000918
behandeld door: K. Visser
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning
verzonden: ... 2025

Geachte heer / mevrouw,

U heeft op 13 mei 2024 een aanvraag voor een ruimtelijke omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch omschakelen van een agrarische bestemming waar veehouderij is toegestaan naar een zorgboerderij met 5 woonzorgeenheden in de bestaande bedrijfswoning en het plaatsen van 14 tiny houses aan de Latestraat 13 Netersel.

Ontwerp Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Besluit

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. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

U ontvangt omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

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

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 13 mei 2024 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, **liggen met ingang van xxxx tot en met xxxx ter inzage**. Tijdens deze termijn kunnen door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

Documenten

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

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

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

- Omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Omgevingsvergunning of privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.

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.

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.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar K. Visser, bereikbaar op telefoonnummer 0497-361636. U kunt ook een e-mail sturen naar k.visser@bladel.nl. 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,

J. Bastianen, teamcoördinator team Vergunningen, Toezicht en Handhaving.



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2024-000918 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.	Algemene voorwaarden	Er mag slechts sprake zijn van één zorgbedrijf: de woon-zorgunits maken hier onlosmakelijk onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het zorgbedrijf; Afsplitsing van delen van het zorgbedrijf is niet toegestaan: geen zelfstandige woningen; Het is nadrukkelijk niet toegestaan dat deze wooneenheden verhuurd worden aan mensen zonder zorgindicatie; Verplichting tot sloop zoals aangegeven op de slooptekening; Verplichting tot aanleg, instandhouding en beheer van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan; De tinyhouses mogen alleen worden bewoond door zelfstandig redzame personen. Aanvrager is verantwoordelijk voor de juiste beoordeling hiervan.
3.	Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost	In de tinyhouses mogen alleen zelfredzame personen worden gehuisvest. Initiatiefnemer dient hier op toe te zien. Dit is voor haar verantwoordelijkheid
4.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel 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. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u 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 Noord Brabant
5.	Provincie Noord Brabant	De sloop van bebouwing en de landschappelijke inrichting moeten zijn geborgd zijn in de BOPA, dan is de ontwikkeling passend binnen het provinciale beleid. Wel vragen wij nog uw aandacht voor de LIR onderbouwing. De kwaliteitsinvestering van landschappelijke inrichting lijkt voldoende, de onderbouwing hiervan moet nog worden toegevoegd aan het plan. Alle eventuele milieuvergunningen moeten worden ingetrokken voordat de BOPA verleend wordt.



BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

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.

Proceduretermijn verlengd

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 2 juli 2024 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.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

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

Volgens artikel 3 van de 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2024' moet de gemeenteraad advies uitbrengen als buiten de bebouwde kom meer dan 5 woningen worden toegevoegd en wanneer er sprake is van het veranderen van de bedrijfsvoering van een bedrijven in het buitengebied.

De aanvraag ziet op het planologisch omschakelen van een agrarische bestemming waar veehouderij is toegestaan naar het vestigen van een zorgboerderij waarbij herstel-ondersteunende zorg wordt geboden aan mensen met een psychische kwetsbaarheid. Deze zorg wordt geboden in verschillende vormen. Enerzijds door middel van dagbesteding, coaching en (groeps)begeleiding. En daarnaast door het tijdelijk aanbieden van beschermd wonen. Hiervoor worden 14 tinyhouses op het terrein geplaatst. Om plaats te maken voor deze ontwikkeling zal een deel van de huidige bebouwing worden gesloopt. Om die reden is de gemeenteraad om advies gevraagd.

De gemeenteraad heeft op [datum] positief geadviseerd over het project.

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
- § 16.5.3 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

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 het tijdelijk Omgevingsplan van de Gemeente Bladel, in werking getreden vanaf 01-01-2024, voorheen bekend als het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014, dat onherroepelijk is vastgesteld op 24 maart 2016" en de latere herzieningen: "Buitengebied Bladel herziening 2016, vastgesteld 6 juli 2017", "Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018, vastgesteld 21 maart 2019" en "Buitengebied Bladel 2014 derde herziening 2022, vastgesteld 21 maart 2024.."Het perceel is bestemd als enkelbestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf 1" en als dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" en "Waarde-Archeologie 5".

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:

- 4.1.a en b waarin is voorgeschreven dat aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, waaronder een veehouderij of bestaande paardenhouderij met daaraan ondergeschikt mestbewerking ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest.
De aanvraag ziet op het planologisch omschakelen van een agrarische bestemming waar veehouderij is toegestaan naar het vestigen van een zorgboerderij waarbij herstel-ondersteunende zorg wordt geboden aan mensen met een psychische kwetsbaarheid. Deze zorg wordt geboden in verschillende vormen. Enerzijds door middel van dagbesteding, coaching en (groeps)begeleiding. En daarnaast door het tijdelijk aanbieden van beschermd wonen. Hiervoor worden 14 tiny houses op het terrein geplaatst. Om plaats te maken voor deze ontwikkeling zal een deel van de huidige bebouwing worden gesloopt.

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 met de volgende motivering;

- Met deze ontwikkeling wordt de functie op deze locatie gewijzigd van een agrarische bedrijf (veehouderij) naar een maatschappelijke zorgfunctie.
- De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijk en provinciaal beleid het beleidskader maatschappelijke ondersteuning.
- De organisatie van initiatiefnemer biedt gespecialiseerde zorg aan kwetsbare groep van patiënten met een psychische aandoening die moeilijk te plaatsen is binnen bestaande zorglocaties. Met haar vorm van dienstverlening heeft de organisatie een belangrijke rol in de zorgketen. Ze staat in goede relatie tot de gemeente en andere zorgaanbieders.
- Door de verschillende zorgproducten op één locatie te faciliteren is het mogelijk om de intensiteit van de zorg indien nodig intern op- en af te schalen en passende zorg te bieden.
- Vanuit het zorgloket (consulenten beschermd wonen) wordt het belang van een dergelijke vorm van opvang/zorg onderschreven. Zij geven aan dat het voor de doorstroom van, onder andere Bladelse, cliënten erg belangrijk is dat er plekken bijkomen.
- De locatie ligt vrij dicht bij dorpskern. Hierdoor is het mogelijk om aansluiting te zoeken c.q. contact te houden met samenleving wat herstel en de door- en uitstroom van patiënten kan bevorderen. Maar de afstand is voldoende om aan de patiënten een afgezonderde en veilige omgeving te bieden wanneer dit nodig is.
- Ook ruimtelijk gezien is de locatie passend voor een dergelijke ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt een voormalige veehouderij-bestemming opnieuw ingevuld. Gelet op de ligging nabij de dorpskern is dat een wenselijke ontwikkeling.

- Een nadere onderbouwing van het plan maakt onderdeel uit van de stukken bij de aanvraag. Hiermee wordt onderbouwd dat er geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen zijn en dat met deze ontwikkeling wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd om dit nader aan te tonen.
- Provincie en het waterschap hebben positief advies afgegeven ten aanzien van deze ontwikkeling.

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 500 m². Op basis hiervan is geconcludeerd dat met uw project geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

Uw project is niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand

De aanvraag omgevingsvergunning ziet alleen op het afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Een advies van de Gemeentelijke Adviescommissie is daarom niet gevraagd.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig. Uit dit rapport blijkt dat de bodem geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik van de grond.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project onder voorwaarden voldoet aan Provinciale omgevingsverordening. De Provincie heeft op 14 juni 2024 onder voorwaarden positief advies uitgebracht over deze ontwikkeling. De voorwaarden zijn te vinden in de algemene voorwaarden van deze vergunning.

Aanvullingswet natuur/ Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd met de datum 5 augustus 2024. 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 (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 van de provincie noodzakelijk.

Geluid

Bij de aanvraag is het document 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai ingevolge de Omgevingswet ten behoeve van de realisatie zorgboerderij en 14 zorgwoningen' gevoegd. Dit hebben wij voor advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant. Zij heeft op 21 juni 2024 positief advies uitgebracht.

Landschappelijke inpassing

Bij de aanvraag is het document 'Landschappelijk Inpassingsplan Latestraat 13, Netersel' met datum 13-8-2024 gevoegd. De aanleg, instandhouding en beheer van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan gelden als voorschrift bij deze vergunning.

Parkeren

In het document 'Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 'Latestraat 13 Netersel' is een hoofdstuk met betrekking tot parkeren opgenomen. Dit hebben wij laten beoordelen door Exante, ons verkeerskundig advies- en ontwerp bureau. Exante heeft op 18 juni 2024 positief advies uitgebracht.

Waterschap

In het document 'Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 'Latestraat 13 Netersel'' is een hoofdstuk met betrekking tot water opgenomen. Dit hebben wij laten beoordelen door het Waterschap De Dommel.

Het Waterschap heeft op 3 juni 2024 positief advies uitgebracht.

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 Omgevingswet, 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 ZBLA2024-000918 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

omschrijving	datumontvangst	documentnr
Samenvatting	13-05-2024	DBLA2024-009066
Bijlage 6 - Akoestisch onderzoek.pdf	13-05-2024	DBLA2024-009067
Bijlage 5 - Quicksan flora en fauna.pdf	13-05-2024	DBLA2024-009068
Bijlage 1 - Landschappelijk Inpassingsplan Netersel.pdf	13-05-2024	DBLA2024-009069
2023.2777 BOPA zorgboerderij Latestraat 13 8_mei_24.pdf	13-05-2024	DBLA2024-009070
Bijlage 4 - AERIUS.pdf	13-05-2024	DBLA2024-009071
Bijlage 7 - Omgevingsdialoog.pdf	13-05-2024	DBLA2024-009073
Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010859
bouw toelichting, Bijlage bij Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010860
Bijlage 1 Bijlage tekening 606 tinyhouses, Bijlage bij Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010861
Bijlage 5 nieuwe inloop indeling, Bijlage bij Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010862
Bijlage 3 Indeling beneden verdieping, Bijlage bij Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010863
Bijlage 4 Indeling boven verdieping, Bijlage bij Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010864
Bijlage 2 Zorgboerderij Bladel fundering plan tiny, Bijlage bij Aanvullingen op aanvraag Latestraat 13 te Netersel	10-06-2024	DBLA2024-010865
2023.2777 BOPA zorgboerderij Latestraat 13 jun24, Bijlage bij Latestraat 13 Netersel vervolg traject met verzoek tot aanvullingen	17-06-2024	DBLA2024-011480
Landschappelijk Inpassingsplan Netersel	17-06-2024	DBLA2024-011481

omschrijving	datumontvangst	documentnr
concept 5, Bijlage bij Latestraat 13 Netersel vervolg traject met verzoek tot aanvullingen		

