Gemeente Bladel

Bladel Casteren Hapert Hoogeloon Netersel

[redacted]

ons kenmerk: DBLA2024-021455
zaaknummer: ZBLA2024-000918
behandeld door: [redacted]
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning
verzonden: 14 oktober 2026

Geachte [redacted]

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 [redacted] Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is het ontwerp aangepast en komen de tiny houses te vervallen. Derhalve zijn de bijbehorende documenten bij dit besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Besluit 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 een 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.

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 is 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, hebben ter inzage gelegen van 26 juni 2025 tot en met 6 augustus 2025. Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen op het voorgenomen besluit.

In de Nota van zienswijze "BOPA [redacted] is de zienswijze samengevat weergegeven en zijn de aangevoerde onderwerpen van beantwoording voorzien (zie bijlage bij dit besluit). Naar aanleiding van de zienswijze is het plan op onderdelen gewijzigd.

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.

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

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). 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.

Wij brengen u geen kosten in rekening
De kosten voor deze procedure zijn al verrekend in de kosten van de anterieure overeenkomst. Derhalve brengen wij u voor deze procedure geen leges in rekening.

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar A. Dijk, bereikbaar op telefoonnummer 0497-361636. U kunt ook een e-mail sturen naar a.dijk@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,



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.

Voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Voorwaarden	Er mag slechts sprake zijn van één zorgbedrijf. Afsplitsing van delen van het zorgbedrijf is niet toegestaan. Verplichting tot sloop zoals aangegeven op figuur 4 op pagina 11 van de 'Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functies aan locaties [redacted] rapportnummer 2026.3919, d.d. 16 april 2026; de sloop dient uiterlijk 1 jaar na gereedkomen van de te realiseren paardenbak/overkapping/berging gereed te zijn (deze bouwwerken maken geen onderdeel uit van dit besluit) danwel 3 jaar na onherroepelijk worden van dit besluit. Verplichting tot aanleg, instandhouding en beheer van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het Landschappelijk Inpassingsplan [redacted] project 3963, d.d. 31-3-2026, de landschappelijke inpassing dient uiterlijk 2 jaar na onherroepelijk worden van dit besluit gerealiseerd te zijn. Verplichting tot het plaatsen van een emissiescherm zoals bedoeld in artikel 4.723a van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) ten behoeve van de aanwezige spuitzone van de naastgelegen percelen. Dit emissiescherm dient uiterlijk 2 jaar na onherroepelijk worden van dit besluit gerealiseerd te zijn. Verplichting om zo spoedig mogelijk over te gaan tot intrekking van de nog eventuele geldende milieuvergunningen ten aanzien van het voormalige agrarische bedrijf. Deze vergunningen dienen uiterlijk 2 jaar na onherroepelijk worden van dit besluit te zijn ingetrokken, of zoveel eerder als mogelijk op moment dat er duidelijkheid is over de omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit die eveneens benodigd is.
3.	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 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 Noord Brabant

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.

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. Van dit overleg is verslag uitgebracht aan de gemeente.

Doorlopen procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

"Op moment van indienen was "Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2024" van kracht. Op grond van artikel 3 van die lijst was advies van de gemeenteraad vereist. De aanvraag zag namelijk op een locatie buiten de bebouwde kom, waarbij sprake was van het veranderen van de bedrijfsvoering van een bedrijf en waarbij meer dan 5 woningen werden toegevoegd.'

De gemeenteraad heeft op 20 februari 2025 positief geadviseerd over het project.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend.
Naar aanleiding van deze zienswijze op het ontwerpbesluit, en om tegemoet te komen aan de gronden van de zienswijze en de bezwaren van de omgeving, is het plan op onderdelen gewijzigd en zijn de beoogde tiny houses komen te vervallen. De onderliggende stukken bij het aanvraag zijn hierop aangepast en op 3 april 2026 door ons ontvangen.

Op 26 februari 2026 heeft de gemeenteraad een gewijzigde lijst voor bindend advies vastgesteld: "Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2026". Op basis van die lijst is voor het veranderen van de bedrijfsvoering in het buitengebied geen bindend advies nodig wanneer de planologische (milieu)effecten op de omgeving met de beoogde ontwikkeling niet zullen toenemen. Daarnaast worden er met het gewijzigde plan niet langer meer dan 5 woningen toegevoegd.
Dit betekent dat het gewijzigde plan, wanneer het op dit moment als nieuwe aanvraag zou worden ingediend, niet voor bindend advies in aanmerking zou komen en als reguliere vergunningsaanvraag behandeld zou moeten worden. Derhalve hebben wij het gewijzigde plan niet (opnieuw) voorgelegd aan de gemeenteraad.

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 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 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 1 januari 2024, voorheen bekend als het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014", dat onherroepelijk is vastgesteld op 24 maart 2016 en de latere herzieningen: "Buitengebied Bladel 2014, eerste 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 heeft 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, onder andere door middel van dagbesteding, coaching en (groeps)begeleiding. 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 een 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 de dorpskern. Hierdoor is het mogelijk om aansluiting te zoeken en contact te houden met de samenleving, wat herstel en de door- en uitstroom van patiënten kan bevorderen. De afstand is echter ook 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.

- In het kader van de planologische procedure zijn alle noodzakelijke vooronderzoeken uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn verwerkt in de onderbouwing en bijbehorende bijlagen. Uit de beoordeling hiervan volgt dat er geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen zijn en dat met deze ontwikkeling wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, behalve ten aanzien van het aspect spuitzones. In het plan heeft initiatiefnemer echter maatregelen voorzien om risico door gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. Zo zal vrijwel het gehele plangebied worden voorzien van een winddichte haag om eventueel mogelijke drift tegen te gaan;
- Om het eventuele risico vanwege de spuitzone nog verder te verminderen, is als extra voorwaarde bij de vergunning opgenomen dat initiatiefnemer het plangebied tevens dient te voorzien van een emissiescherm;
- Nu er voor het overige geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen zijn die deze ontwikkeling in de weg staan, zou het in het kader van het evenredigheidsbeginsel niet gerechtvaardigd zijn om het aspect spuitzones als enige doorslaggevend te laten zijn voor de beoordeling van deze ontwikkeling;
- Na een zorgvuldige belangafweging zijn wij daarom tot het oordeel gekomen dat het belang van de gezondheid en het herstel van de deelnemers in dit geval zwaarder weegt dan het belang om vast te houden aan de richtafstand voor spuitzones, en hebben wij besloten om de vergunning te verlenen.

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. Uit het aangeleverde rapporten 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 verwerkt in de voorwaarden van deze vergunning.

Aanvullingswet natuur/ Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)
Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Deze is later geactualiseerd op basis van het gewijzigde plan en de nieuwe Aerius module. De meest recente versie dateert van 3 april 2026. De onderbouwing toont aan dat het onderdeel stikstof de uitvoerbaarheid van de BOPA niet in de weg staat. Middels intern salderen vindt een verbetering van de huidige situatie plaats. Een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit wordt aangevraagd bij de Provincie Noord Brabant.

Geluid
Bij de aanvraag is het document 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 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 [redacted]het datum 3 april 2026gevoegd. De aanleg, instandhouding en beheer van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan geldt 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 ontwerpbureau.
Exante heeft op 18 juni 2024 positief advies uitgebracht.

Waterschap
In het document "Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functies aan locaties [redacted] is een hoofdstuk met betrekking tot water opgenomen. Dit hebben wij laten beoordelen door 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	Datum ontvangst	documentnummer
Stukken Besluit		
Nota van Zienswijzen	15-09-2026	DBLA2026-016266
2026.3919 BOPA zorgboerderij [redacted]	03-04-2026	DBLA2026-005954
Bijlage 1 – Landschappelijke inpassing	03-04-2026	DBLA2026-005949
Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek incl. begeleiding NGE-expert	03-04-2026	DBLA2026-005948
Bijlage 3 - Nader bodemonderzoek deellocatie A	03-04-2026	DBLA2026-005951
Bijlage 4 – Nader bodemonderzoek deellocatie B en voormalige tank	03-04-2026	DBLA2026-005950
Bijlage 5 – Vooroverleg Waterschap De Dommel	03-04-2026	DBLA2026-005952
Bijlage 6 – Stikstofonderzoek 005953	03-04-2026	DBLA2026-005953
Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna	03-04-2026	DBLA2026-005956
Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek	03-04-2026	DBLA2026-005947