

Het college van burgemeester en wethouders
Markt 21
5531 BC Bladel

Netersel, 1 juli 2025

Betreft: Bezwaar tegen raadsbesluit en omgevingsvergunning Zorgboerderij Latestraat 13 te Netersel

Geachte heer/mevrouw,

Namens de Werkgroep Zorg (en) Boerderij, omwonenden en buurtgenoten uit Netersel maak ik, C Snijder, middels deze brief formeel bezwaar tegen:

1. Het raadsbesluit van 20 februari 2025, waarin het bindende advies in het kader van de BOPA-procedure is vastgesteld;
2. De op 27 juni 2025 ter inzage gelegde omgevingsvergunning voor de vestiging van een zorgboerderij met dagbesteding en zorgwonen aan de Latestraat 13 te Netersel. N.B. Onze formele zienswijze volgt binnen de daarvoor gestelde termijn.

In het ontwerpraadsbesluit, vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 20 februari 2025, wordt gesteld dat er geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen zijn en dat het plan in overeenstemming is met de geldende regelgeving. Echter, tijdens diezelfde vergadering is het ontwerp zonder nadere toetsing of aanpassing aangemerkt als definitief en bindend advies. Hiertegen maak ik nadrukkelijk bezwaar.

Wij stellen dat sprake is van tekortschietende inhoudelijke onderbouwing, het negeren van gezondheidsrisico's (waaronder het ontbreken van toetsing aan spuitzonering), en meerdere procedurele tekortkomingen bij de totstandkoming van het besluit.

De onderbouwing van dit bezwaar is uitgewerkt in onderdelen A t/m P, waarin ik de bezwaren thematisch toelicht en onderbouw met verwijzingen naar de relevante wet- en regelgeving.

De onderbouwing volgt hieronder puntsgewijs; in de eindconclusie worden de hoofdpunten samengevat in het verzoek tot heroverweging.

A) Gezondheid en leefomgeving

Verhoogde gezondheidsrisico's door nabijheid geitenhouderij

Het plangebied ligt op slechts 950 meter van een geitenhouderij aan de Molendijk 10 en valt daarmee binnen de 2 kilometerzone die in wetenschappelijk onderzoek en jurisprudentie wordt aangemerkt als risicogebied voor de volksgezondheid. Diverse studies, waaronder VGO-III, tonen aan dat omwonenden van geitenhouderijen significant meer luchtwegaandoeningen ontwikkelen, zoals longontsteking. Fijnstof en endotoxinen afkomstig van veehouderijen verhogen bovendien het risico op astma, COPD en verminderde longfunctie.

Zowel de ODZOB als de Gezondheidsraad hanteren om deze reden richtlijnen om woningbouw nabij geitenhouderijen te beperken. Ook Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben het provinciebestuur verzocht om nieuwvestiging van woonfuncties in deze zones tegen te gaan. Dit sluit aan bij het voorzorgsbeginsel, dat vereist dat bij concrete aanwijzingen voor gezondheidsrisico's preventieve maatregelen worden genomen.

Schending van het voorzorgsbeginsel

Ondanks deze duidelijke aanwijzingen is geen onafhankelijk gezondheidsonderzoek verricht voor het plan aan de Latestraat 13. Hiermee is in strijd gehandeld met het voorzorgsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Het ontbreken van een objectieve toetsing maakt dat het besluit niet voldoet aan de eisen van behoorlijk bestuur.

Jurisprudentie en beleidslijnen

Relevante uitspraken en beleidsmaatregelen onderstrepen het belang van onafhankelijke gezondheidsbeoordeling bij woningbouw nabij geitenhouderijen:

- **Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:581):** Gezondheidsrisico's moeten bij de beoordeling van milieueffecten worden meegenomen.
- **Provincie Noord-Brabant (2025):** Motie aangenomen om woningbouw binnen 2 km in beginsel uit te sluiten.
- **Gemeente Breda (2024):** Tijdelijk beleidskader tegen woningbouw binnen 1,5–2 km.
- **Provincie Noord-Brabant (2018):** Moratorium op uitbreiding van geitenhouderijen wegens gezondheidsrisico's.
- **Raad van State (2021):** Alleen toestemming voor geitenhouderijen als gezondheidsrisico's zijn uitgesloten.

Tekortschietende onderbouwing

De onderbouwing steunt uitsluitend op een rapport van adviesbureau Reland, dat in opdracht van de initiatiefnemer is opgesteld. Adviezen van onafhankelijke instanties als de ODZOB of GGD zijn niet ingewonnen, hoewel dit tot hun bevoegdheid behoort (Gemeenschappelijke Regeling ODZOB 2024).

Het geldende bestemmingsplan (**Buitengebied Bladel 2014, herziening 2018**) adviseert een minimale afstand van 2 km tot geitenhouderijen — een norm die hier wordt genegeerd. Ook het GGD-advies en het IPLO benadrukken dat afstand houden noodzakelijk is, mede vanwege het ontbreken van emissiebeperkende maatregelen bij geitenhouderijen.

Recente wetenschappelijke onderbouwing

Nieuw onderzoek bevestigt dat ook bij emissieniveaus onder de norm blootstelling aan ammoniak, fijnstof (PM2.5/PM10) en endotoxinen het immuunsysteem verzwakt, met name bij kinderen, ouderen en mensen met luchtwegaandoeningen. Publicaties in *Environmental Health Perspectives* en rapporten van het RIVM ondersteunen dit. In 2024 adviseerden Provinciale Staten nogmaals om woningbouw binnen 2 km van geitenhouderijen uit te sluiten in afwachting van aanvullend onderzoek. De Gezondheidsraad waarschuwt voor onderschatting van deze risico's.

Juridische implicaties

Het ontbreken van onafhankelijk en wetenschappelijk onderbouwd gezondheidsonderzoek vormt een ernstige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van behoorlijk bestuur (vgl. ECLI:NL:RVS:2022:581).

Conclusie en verzoek

De veronderstelling dat sprake is van een veilige leefomgeving is niet onderbouwd met onafhankelijk of wetenschappelijk onderzoek. Gezien de nabijheid van de geitenhouderij aan de Molendijk 10, de relevante literatuur en jurisprudentie zijn de gezondheidsrisico's reëel en ernstig.

Daarom verzoek ik u dringend de verleende omgevingsvergunning in te trekken dan wel te schorsen, totdat onafhankelijk, objectief en wetenschappelijk verantwoord gezondheidsonderzoek is verricht en bij de besluitvorming is betrokken.

B) Gezondheid en leefomgeving – Spuitzones

Geen rekening gehouden met spuitzones

Het plan negeert volledig de vereiste spuitzones. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen “**Agrarisch**”, “**Agrarisch 1**” en “**Agrarisch 2**”. Dat betekent dat niet alleen de woningen, maar ook de achtertuinen beschermd moeten worden tegen gewasbeschermingsmiddelen. De afstand tussen de agrarische gronden en de achtertuinen bedraagt 0 meter.

Volgens algemeen aanvaarde planologische uitgangspunten geldt een minimale afstand van **50 meter** tussen agrarische percelen en een woonfunctie. Als hiervan wordt afgeweken, moet dit met een gedegen locatieonderzoek worden onderbouwd. Daarbij geldt dat uitgegaan moet worden van de maximale planologische mogelijkheden van het agrarisch gebruik, niet van het feitelijke gebruik. Dit is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraken van 29 maart 2017 en 2 maart 2022).

Maximale planologische invulling agrarische percelen

Aangezien het bestemmingsplan gewasbescherming toestaat, moet daarmee rekening worden gehouden, ook als daarvan op dit moment (nog) geen gebruik wordt gemaakt. Op de aanpalende percelen worden momenteel aardappels geteeld, een teelt waarvoor doorgaans wekelijks chemische middelen worden gebruikt tijdens het groeiseizoen. Dat maakt de noodzaak van een spuitzone evident.

Jurisprudentie en praktijkvoorbeelden

In vergelijkbare gevallen, zoals bestemmingsplannen in Deurne, zijn plannen geschorst wegens het ontbreken van locatie-specifiek onderzoek naar de aanvaardbaarheid van woonfuncties binnen 50 meter van agrarische percelen. Algemene argumenten zoals windrichting of veranderende regelgeving werden daarbij als onvoldoende onderbouwd aangemerkt.

Een relevant voorbeeld betreft een aanvraag aan de Fons van der Heijdenstraat in Netersel, waarbij de ODZOB concludeerde:

“Niet alleen de woning, maar ook de achtertuin dient beschermd te worden tegen gewasbeschermingsmiddelen. De afstand van 0 meter vormt een belemmering voor de ontwikkeling.”

Ook bij Fons van der Heijdenstraat 34 is erkend dat minimaal 50 meter afstand noodzakelijk is. Deze praktijk bevestigt dat de 50-meterzone in vergelijkbare situaties als norm wordt gehanteerd. De afwijking in onderhavig plan roept vragen op over gelijke behandeling en consistent beleid. Het gelijkheidsbeginsel vereist dat verschillen in benadering objectief worden gemotiveerd.

Onvoldoende en partijdige onderbouwing

De planonderbouwing steunt enkel op een rapport van bureau Reland, dat door de initiatiefnemer is ingeschakeld. Advies van de ODZOB is niet ingewonnen, terwijl deze instantie binnen de Gemeenschappelijke Regeling ODZOB bevoegd is om milieutechnische aspecten te beoordelen.

De verwijzing naar jurisprudentie zoals RvS 20220724/1/R1 is misplaatst. Relevanter zijn uitspraken waarin soortgelijke plannen juist zijn geschorst, zoals in Deurne (RvS 202406210/2/R2), Oss (RvS 202104861/2/R2) en Beuningen (RvS 202100769/1/R4).

Conclusie en verzoek

De ruimtelijke inpassing van de tiny houses voldoet niet aan de norm van 50 meter afstand tot agrarisch gebruik. Deze norm geldt mede ten aanzien van de tuinen, conform vaste jurisprudentie. Er is geen objectieve of onafhankelijke toetsing verricht; het advies van de ODZOB is ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Daarom verzoek ik u de verleende vergunning in te trekken, dan wel te schorsen, totdat – met inachtneming van de geldende planologische normen, relevante jurisprudentie en een onafhankelijk advies van de ODZOB – is vastgesteld dat de woonfunctie ruimtelijk aanvaardbaar is in relatie tot de aangrenzende agrarische gronden.

C1) Beoogde situatie: realisatie van een streekwinkel – strijdigheid met

In de “Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties” van bureau Reland wordt de realisatie van een streekwinkel op Latestraat 13 te Netersel als wenselijk toekomstbeeld geschetst. Deze commerciële functie valt onder detailhandel en is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, noch opgenomen in de aangevraagde of verleende omgevingsvergunning op basis van de BOPA-procedure.

De huidige bestemming sluit detailhandel uit, en er is geen afzonderlijke aanvraag of onderbouwing ingediend waarin deze functie juridisch geregeld is. Het opnemen van een niet toegestane functie in de onderbouwing, zonder planologische dekking of vergunning, is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel (artikel 3:2 en 3:46 Awb). Dit wekt ten onrechte de indruk dat voor de streekwinkel al toestemming bestaat.

Indien realisatie van een streekwinkel wordt overwogen, is een aparte planologische procedure vereist, inclusief milieutoetsing, belangenafweging en een formele zienswijzen- en bezwaarprocedure.

Conclusie en verzoek

De streekwinkel is niet vergunbaar binnen de huidige aanvraag. Het vermelden van deze functie zonder planologische grondslag is misleidend en juridisch ondeugdelijk. Ik verzoek uw college dan ook expliciet te bevestigen dat een streekwinkel geen onderdeel vormt van de vergunde ontwikkeling, en deze functie uit de onderbouwing te verwijderen dan wel formeel te weigeren.

D) Kostenverhaal en nadeelcompensatie – juridische en financiële tekortkomingen in de BOPA-aanvraag.

Onvoldoende transparantie kostenverhaal

In de BOPA wordt verwezen naar een anterieure overeenkomst, maar inhoud en voorwaarden zijn niet openbaar of onderbouwd. Daardoor ontbreekt inzicht in de regeling van bovenwijkse kosten, terwijl die bij een ontwikkeling van deze schaal – met o.a. 14 tiny houses, een zorgvoorziening en extra verkeers- en nutsbelasting – evident aan de orde zijn. Conform de **Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen** van de gemeente Bladel moeten dergelijke kosten expliciet, transparant en toetsbaar zijn geregeld. De motivering schiet hierin tekort en is in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 Awb.

Strijd met artikel 8.13 Omgevingsbesluit

Kostenverhaal is verplicht bij publieke investeringen, tenzij gemotiveerd wordt afgezien van toepassing (art. 8.13 Omgevingsbesluit). De aanvraag bevat echter geen enkele motivering of toetsing aan dit artikel. Dit vormt een schending van het dwingendrechtelijke kostenverhaalsregime onder de Omgevingswet en maakt het besluit kwetsbaar voor vernietiging.

Onduidelijke en tegenstrijdige regeling nadeelcompensatie

De toelichting op nadeelcompensatie is inconsistent en juridisch ondeugdelijk. Hoofdstuk 7 van de onderbouwing verwijst zowel naar:

- publiekrechtelijk kostenverhaal (art. 13.18 Ow), als
- privaatrechtelijke afspraken over nadeelcompensatie (art. 4:5 Awb).

Er ontbreekt een heldere uitleg over de onderlinge verhouding, toepassingsvoorwaarden, uitvoeringswijze en juridische grondslagen. Dat leidt tot rechtsonzekerheid voor belanghebbenden, onder meer over risicodeling en financiële gevolgen.

Risico's voor rechtsgeldigheid en precedentwerking

Door het ontbreken van een transparante en juridisch onderbouwde regeling voor kostenverhaal en nadeelcompensatie:

- is de besluitvorming onzorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd;
- dreigt precedentwerking waarbij ook toekomstige ruimtelijke projecten aan toetsing op deze punten kunnen ontsnappen;
- wordt het gemeentelijk beleid inzake kostenverhaal en nadeelcompensatie uitgehold.

Conclusie en verzoek

De aanvraag en besluitvorming schieten tekort op essentiële juridische en financiële onderdelen. In strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 Awb en artikel 8.13 Omgevingsbesluit:

1. Ontbreekt inzicht in de bovenwijkse kostenstructuur en de invulling van het kostenverhaal;
2. Wordt niet gemotiveerd of – en zo ja hoe – aan het wettelijke kostenverhaal is voldaan;
3. Is geen transparante regeling voor nadeelcompensatie opgenomen;
4. Is onduidelijk hoe privaatrechtelijke afspraken zich verhouden tot het publiekrechtelijke kader.

Verzoek

Ik verzoek uw college:

- Het besluit te herzien dan wel te vernietigen;
- Geen definitieve vergunning te verlenen vóórdat een volledige, juridisch conforme regeling voor kostenverhaal en nadeelcompensatie is vastgesteld, in overeenstemming met artikel 8.13 Omgevingsbesluit en het gemeentelijke kostenverhaalsbeleid.

E) Onvolledige terinzagelegging en gebrekkige dossieropbouw

Ontbrekende stukken als integraal onderdeel van het besluit

In Bijlage 3 bij de ontwerpomgevingsvergunning (zaaknummer ZBLA2024-000918) worden meerdere documenten als integraal onderdeel van het besluit aangewezen. Deze stukken zijn echter niet, of slechts gedeeltelijk, beschikbaar gesteld in het digitale en fysieke dossier. Dit vormt geen louter administratieve onvolkomenheid, maar een fundamenteel gebrek dat de rechtmatigheid van het besluit aantast.

Op grond van artikel 3:11, lid 1 Awb juncto artikel 4:2 Awb moeten besluitonderdelen volledig en kenbaar ter inzage worden gelegd. Ontbrekende stukken verhinderen een adequate beoordeling door belanghebbenden en schenden het recht op effectieve rechtsbescherming zoals verankerd in artikel 6 EVRM. Tevens is sprake van strijd met de zorgvuldigheidsplicht (art. 3:2 Awb) en de motiveringsplicht (art. 3:46 Awb).

Verwarring over reikwijdte en toetsingskader

Uit het dossier blijkt dat enkele documenten veeleer zien op een (toekomstige) aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen, en niet op de aangevraagde BOPA. Dit roept juridische onduidelijkheid op over:

- het toepasselijke toetsingskader;
- de precieze reikwijdte van de besluitvorming;
- de rechtsgevolgen van het ontwerpbesluit.

De onvolledige en onjuiste documentatie leidt daarmee tot onduidelijkheid over het voorliggende besluit en belemmert een inhoudelijke beoordeling door derden.

Herstelbesluit vereist

Gelet op bovenstaande gebreken is een formeel herstelbesluit noodzakelijk, inclusief een hernieuwde uniforme voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Awb. Alleen daarmee kan worden voldaan aan de wettelijke eisen van transparantie, kenbaarheid en rechtszekerheid.

Conclusie en verzoek

De ontwerpvergunning is ondeugdelijk voorbereid en onvolledig ter inzage gelegd. Daarmee handelt het college in strijd met:

- de artikelen 3:2, 3:11, 3:46 en 3:14 Awb;
- het recht op effectieve rechtsbescherming (artikel 6 EVRM).

Ik verzoek uw college:

- het besluit in te trekken dan wel formeel te herstellen;
- en eerst over te gaan tot een volledige en juridisch correcte publicatie van álle relevante stukken, alvorens een definitieve vergunning te verlenen.

F) Motiveringsgebrek kleinschaligheid – Onverenigbaarheid met gemeentelijk beleid

Inconsistentie met gemeentelijke beleidsvisies

In de onderbouwing van het plan wordt verwezen naar onder meer de **Omgevingsvisie 1.1** en de **Toekomstvisie 2030** van de gemeente Bladel. Deze benadrukken het belang van behoud van het dorpse, kleinschalige karakter van Netersel. De Omgevingsvisie stelt expliciet:

“In Netersel is uitsluitend ruimte voor kwalitatief kleinschalige bedrijvigheid, eventueel in combinatie met wonen.”

Het initiatief van Zorgboerderij De Hooiberg B.V. omvat echter:

- een functiewijziging van agrarisch naar maatschappelijk gebruik;
- de bouw van 14 tiny houses en logeer-/wooneenheden;

- bedrijfsmatige zorgactiviteiten met meer dan 20 personeelsleden;
- aanzienlijke publieksintensieve activiteiten.

Deze schaal en intensiteit overschrijden het beleidsmatig gewenste kleinschalige niveau. Een dragende motivering waarom dit grootschalige project toch als passend wordt beschouwd, ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 3:46 Awb (motiveringsplicht) en artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheidsbeginsel), en met vaste jurisprudentie (ABRvS 24-11-2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO4664).

Gebrek aan ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 Wabo / Omgevingswet)

De aanvraag behelst een substantiële functiewijziging en uitbreiding, met ingrijpende effecten op:

- verkeer en parkeerdruk;
- omgevingsrust en leefbaarheid;
- het landschap en dorpse karakter van Netersel.

Er ontbreekt elke analyse van de ruimtelijke gevolgen. Dit is in strijd met de eisen van zorgvuldige afweging zoals bepaald in o.a. ECLI:NL:RVS:2020:2589 en ECLI:NL:RVS:2019:3854. Zonder ruimtelijke onderbouwing kan niet worden vastgesteld of het initiatief aanvaardbaar is binnen de fysieke leefomgeving.

Onevenredige impact en schending van artikel 3:4 lid 2 Awb

Gelet op de schaal van het initiatief ten opzichte van de omgeving, is sprake van een onevenredige belasting van het woon- en leefklimaat. Het project past niet binnen de ruimtelijke structuur van Netersel en verstoort het dorpskarakter. Het bestuursorgaan heeft dit belang onvoldoende meegewogen, hetgeen in strijd is met artikel 3:4, lid 2 Awb.

Sociale en maatschappelijke onverenigbaarheid

Naast de eerder benoemde ruimtelijke en beleidsmatige bezwaren, leidt het initiatief ook tot sociale spanningen in de directe leefomgeving. De continue wisseling van personen die worden opgevangen op het terrein zorgt voor onzekerheid en vermindert het gevoel van sociale cohesie en veiligheid onder buurtbewoners. De buurtpreventie-app draait inmiddels overuren als gevolg van deze toegenomen dynamiek, wat duidt op een verstoring van de rust en sociale controle in de wijk.

Netersel is een klein dorp zonder voorzieningen die dergelijke publiek-intensieve zorgactiviteiten kunnen ondersteunen. De grootschaligheid van de zorgboerderij en de bijbehorende logeer- en verblijfseenheden staat haaks op het karakter van Netersel als hechte dorpsgemeenschap. De aanwezige infrastructuur en sociale weefsels zijn niet berekend op deze schaal van zorgverlening, laat staan op de permanente aanwezigheid van een grote zorginstelling met wisselende bewoners.

Tot slot is het gemeentelijk beleid expliciet gericht op het ondersteunen van mensen *in hun eigen sociale omgeving*, met als uitgangspunt dat zorg zoveel mogelijk plaatsvindt in de context van het bestaande netwerk. Het initiatief van De Hooiberg is daarmee niet alleen fysiek en beleidsmatig, maar ook sociaal onverenigbaar met het gemeentelijke uitgangspunt van zorg nabij huis.

Precedentwerking en beleidsuitholling

Afwijken van het kleinschaligheidsbeleid zonder motivering creëert precedentwerking. Toekomstige initiatiefnemers kunnen zich beroepen op deze casus, wat leidt tot:

- aantasting van beleidsconsistentie;
- rechtsongelijkheid;
- verlies van voorspelbaarheid en handhaafbaarheid van beleid.

Volgens ABRvS (ECLI:NL:RVS:2022:2741) dient een bestuursorgaan uitdrukkelijk rekening te houden met precedentwerking bij beleidsafwijking. Dat is hier nagelaten.

Ontbreken van toezicht, toetsing en handhaving op naleving van, gemaakte afspraken, op wet- en regelgeving, de te verwachten zorg en de gang van zaken op de zorgboerderij.

De onderliggende stukken reppen niet over afspraken en toezicht op de kwaliteit van naleving van de te maken afspraken met de Zorgboerderij. De wet- en regelgeving in het kader van de woon- en leefomgeving voor omwonenden en de bewoners van Netersel, de feitelijke gang van zaken op de Zorgboerderij, de te verwachten zorg en het toezicht daarop, komen in stukken ten onrechte niet bod. Gezien de gang van zaken tot nu toe en de wijze waarop door de gemeente en de Zorgboerderij gehandeld wordt, dient voor de toekomst regulier overleg tussen gemeente, Zorgboerderij en omwonenden geborgd te worden voor reflectie op en evaluatie van de feitelijke gang van zaken op de Zorgboerderij.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande is het voorgenomen besluit in strijd met gemeentelijk beleid, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Omgevingswet. De aanvraag:

- ontbeert een dragende motivering voor afwijking van het beleid inzake kleinschalige ontwikkeling;
- is onvoldoende onderbouwd ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid en fysieke leefomgeving;
- leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, mede door sociale onrust en verstoring van sociale cohesie;
- ondermijnt het gemeentelijk uitgangspunt dat zorg dient te worden geboden in de eigen sociale omgeving;
- creëert precedentwerking die het beleid ondergraaft en rechtsongelijkheid vergroot.

Ik verzoek uw college dan ook:

- het besluit te herroepen of te weigeren;
- dan wel het besluit te herzien met een volledige, transparante motivering conform de eisen van de Awb en Omgevingswet, inclusief een toetsbare analyse van de ruimtelijke én sociale effecten, en de beleidsconformiteit van het initiatief.
- toezicht en toetsing, handhaving en evaluatie stringent te regelen mede door regulier overleg tussen gemeente, Zorgboerderij en omwonenden.

G) Parkeerproblematiek en gebrekkige onderbouwing

Bestaande situatie: structureel tekort en verkeersonveiligheid

De huidige exploitatie van de locatie (dagbesteding en logeerszorg) leidt tot structurele parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties. Door een tekort aan parkeerruimte op eigen terrein wordt frequent geparkeerd:

- in de bermen van de doorgaande weg Hulsel–Netersel;
- in omliggende woonstraten zoals de Vendelier en de Schuttersweg.

Uit een parkeerobservatie over de periode 19 maart tot en met 10 april 2025 blijkt een gemiddeld aantal van 14,66 voertuigen per dag, waarvan 3,8 in het openbaar gebied. Op piekmomenten stonden tot vijf voertuigen in de berm. De door adviesbureau Reland berekende parkeerbehoefte van 7,35 parkeerplaatsen per dag (op basis van CROW-publicatie 381) sluit niet aan bij de feitelijke situatie en is aantoonbaar te laag.

Beoogde situatie: ondeugdelijke normstelling en onderschatting parkeerdruk

Voor de voorgenomen ontwikkeling is opnieuw CROW 381 toegepast, met als referentiefunctie een “verpleeg- en verzorgingstehuis”. Deze normkeuze is onjuist, aangezien het initiatief ziet op zelfstandige zorgwoningen (tiny houses) in combinatie met intensieve dagbesteding, gelegen op een locatie zonder openbaar vervoer en voorzieningen. Een toepassing van CROW 317, aangevuld met locatie-specifieke omstandigheden, biedt een realistischer beeld van de parkeerbehoefte:

Functie	Berekening	Benodigde plaatsen
Zorgwoningen (14)	$14 \times 0,8$ (eigen vervoer)	12
Dagbesteding (30 personen)	30×1 (geen OV)	30
Logeerplekken (5)	1 per plek	5
Subtotaal		47
+ streekwinkel/dierhouderij	Inschatting: 7 plaatsen	54

Deze uitkomst wijkt fors af van de berekening van Reland. Onduidelijk is waarom niet is gekozen voor toepassing van CROW 317 of de **Nota Parkeernormen 2022** van de gemeente Bladel als toetsingskader. Evenmin is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB), terwijl dit gezien de mobiliteitsimpact voor de hand had gelegen.

Kritiekpunten en openstaande vragen

- Waarom is niet handhavend opgetreden tegen het structureel foutparkeren in de openbare ruimte?
- Waarom zijn gemeentelijke parkeernormen en de expertise van de ODZOB genegeerd?
- Waarom ontbreekt een ruimtelijke impactanalyse van de verwachte parkeerdruk?

Conclusie en verzoek

De parkeerbehoefte is ondeugdelijk onderbouwd en onvoldoende afgestemd op de aard en locatie van het initiatief. De toepassing van CROW 381 is in dit geval onjuist, waardoor geen deugdelijke parkeertoets heeft plaatsgevonden. Dit levert een motiveringsgebrek op (artikel 3:46 Awb) en is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb). Zolang niet

aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de juiste parkeernormen, ontbreekt een toereikende grondslag voor vergunningverlening.

Daarnaast concludeert Reland dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en dat nader onderzoek niet nodig is. Deze conclusie is onhoudbaar, omdat zij is gebaseerd op een onjuiste en te lage parkeernorm, en daarmee op een onvolledige inschatting van het verkeer.

Ik verzoek uw college het bestreden besluit te heroverwegen en slechts tot vergunningverlening over te gaan nadat een volledige, locatiegerichte beoordeling van de parkeer- en luchtkwaliteitseffecten heeft plaatsgevonden, op basis van de juiste parkeernormen en een correcte toepassing van de NIBM-toets.

H) Handhaving: feitelijke overtredingen en bestuurlijke onduidelijkheid

Voortijdige uitvoering zonder geldige vergunning

Op 31 december 2024 is een ontwerpvergunning gepubliceerd voor de transformatie van een agrarisch perceel naar een maatschappelijke bestemming met 14 tiny houses en zorgfuncties. Deze vergunning is (nog) niet onherroepelijk. Desondanks blijkt uit openbare bronnen, waaronder de website en sociale media van Zorgboerderij De Hooiberg B.V., dat de activiteiten feitelijk al zijn gestart:

- Dagbesteding (via Wmo/Wlz), paardencoaching en zelfhulpgroepen;
- Beschermd wonen met overnachting (logies) in groepsverband;
- Ambulante begeleiding en het concept "beschermd thuis";
- Interne en externe verbouwing van een paardenstal en loods (ca. 750 m²) tot "zorgboerderij", zonder omgevingsvergunning.

Doelgroepuitbreiding en aantasting van het woon- en leefklimaat

Via sociale media (februari 2025) blijkt dat de initiatiefnemer voornemens is om de doelgroep uit te breiden met cliënten die kampen met complexe psychiatrische problematiek en ex-verslaafden. Het is onduidelijk of dit tevens ex-gedetineerden of personen met een forensische achtergrond betreft. Deze wijziging wijkt significant af van het oorspronkelijk voorgestelde zorgconcept ("lichte zorg in een landelijke setting") en heeft directe consequenties voor de veiligheid, leefbaarheid en het draagvlak in de omgeving.

De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat het bevoegd gezag in zulke gevallen actief moet beoordelen of sprake is van een objectief gerechtvaardigde vrees van omwonenden voor aantasting van het woon- en leefklimaat (vgl. ECLI:NL:RVS:2018:2453). Die vrees mag niet lichtvaardig terzijde worden geschoven, zeker niet in een kleinschalige, landelijke omgeving zonder sociale controle of nabijheid van hulpdiensten.

Relevante aandachtspunten zijn:

- De beoogde doelgroep betreft mogelijk cliënten met ernstige gedragsproblemen en verhoogd zorgrisico (Wlz-indicatie), waarvoor gespecialiseerde of beveiligde zorgsettings gebruikelijk zijn;

- Er is geen 24-uurs toezicht of omgevingsbeveiliging (fysieke en organisatorische maatregelen om een veilige leefomgeving te garanderen, zoals gesloten afdelingen of gecontroleerde toegang) voorzien;
- De locatie is geïsoleerd en grenst aan woonhuizen, zonder fysieke afbakening of zonescheiding;
- De doelgroepuitbreiding is niet meegenomen in de aanvraag, noch planologisch beoordeeld op haar ruimtelijke of maatschappelijke impact.

De Afdeling heeft meermalen geoordeeld dat de aard van de doelgroep bepalend is voor de planologische aanvaardbaarheid van een zorgvoorziening (ECLI:NL:RVS:2017:2610; ECLI:NL:RVS:2021:1502). Dit geldt temeer wanneer geen waarborgen bestaan voor adequaat toezicht en risicobeheersing.

De vergunning mist dan ook een toetsbare onderbouwing ten aanzien van de leefomgevingskwaliteit van omwonenden, in strijd met:

- het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb),
- het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb),
- en de planologische beoordelingsplicht op grond van artikel 5.1 lid 1 Omgevingswet.

Juridisch kader: vergunningplicht vóór uitvoering

Op grond van artikel 1.1a Wabo (oud) en artikel 5.1 lid 1 Omgevingswet is het verboden om zonder geldige omgevingsvergunning activiteiten te verrichten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Dit geldt voor:

- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime (sub a);
- het bouwen zonder bouwtoestemming (sub b);
- de exploitatie van een zorginstelling met logiesfunctie.

Zowel de realisatie van 14 tiny houses als het gebruik van bestaande gebouwen voor logieszorg valt onder deze vergunningsplicht. De benodigde vergunning is echter nog niet verleend of onherroepelijk geworden. Er ontbreekt dus een geldige legalisatiegrondslag.

Handhavingsplicht van het bevoegd gezag

Indien sprake is van:

- feitelijk strijdig gebruik met het bestemmingsplan;
- zorgactiviteiten met overnachting zonder vergunning;
- (ver)bouw zonder bouwtoestemming,

dan is het bevoegd gezag in beginsel verplicht om handhavend op te treden (vgl. ECLI:NL:RVS:2020:2170). Alleen wanneer sprake is van concreet zicht op legalisatie mag hiervan worden afgezien. Daarvan is hier geen sprake, mede gelet op de uitbreidende werking van de feitelijke situatie ten opzichte van de aanvraag.

Risico's: brandveiligheid en bouwtechnische eisen

Zorgfuncties met logies vallen onder de zwaardere gebruikscategorieën van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en vereisen toetsing aan eisen ten aanzien van:

- brandveiligheid (artikelen 6.61–6.68 Bbl),
- compartimentering, vluchtwegen en brandmeldinstallaties,
- gebruik door personen met verminderde zelfredzaamheid.

Gebruik zonder voorafgaande toetsing levert onaanvaardbare risico's op voor cliënten, hulpdiensten en omwonenden. Onafhankelijke inspectie is dringend vereist.

Vraagtekens bij subsidieverlening vóór legalisatie

Publiekelijk is bekend dat De Hooiberg reeds innovatiesubsidie ontving voor de ontwikkeling van beschermd wonen. Op grond van artikel 4:46 en 4:57 Awb is subsidieverlening uitsluitend toegestaan voor legale activiteiten. Wanneer (delen van) de activiteiten zonder vergunning worden uitgevoerd, is sprake van onverschuldigde verstrekking. De subsidie kan dan worden ingetrokken of teruggevorderd.

Conclusie en verzoek tot handhaving

De feitelijke uitvoering van activiteiten op Latestraat 13 vindt plaats zonder geldige vergunning, met afwijking van de aangevraagde doelgroep en zonder toetsing van de leefomgevingsimpact. Deze situatie is in strijd met het bestemmingsplan, vormt een risico voor veiligheid en openbare orde en ondermijnt het vertrouwen in de overheid.

Ik verzoek uw college:

1. De feitelijke situatie en uitgevoerde activiteiten formeel te beoordelen;
2. Alle werkzaamheden en zorgverlening op te schorten totdat een definitieve vergunning is verleend en onherroepelijk is geworden;
3. Handhavend op te treden middels last onder dwangsom of bestuursdwang (art. 5:2 Awb en art. 125 Gemeentewet);
4. Inzicht te geven in de subsidietoekenning en – indien noodzakelijk – tot intrekking of terugvordering over te gaan (art. 4:46 en 4:57 Awb).

Deze stappen zijn noodzakelijk ter bescherming van de rechtsorde, fysieke veiligheid en het woon- en leefklimaat van omwonenden.

I) Archeologie - ontbreken noodzakelijk onderzoek en strijd met planregels

Ten onrechte geen archeologisch onderzoek uitgevoerd

In de “Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties” wordt gesteld dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven vanwege het ontbreken van diepe funderingen bij de tiny houses. Adviesbureau Reland concludeert op basis daarvan dat archeologie geen belemmering vormt. Deze conclusie is feitelijk en juridisch onjuist.

Bodemingrepen voor nutsvoorzieningen overschrijden drempelwaarden

Hoewel de funderingen relatief ondiep zijn, brengen de aanleg van nutsvoorzieningen (riolering, elektra, water) ingrijpende bodemingrepen met zich mee. In de gemeente Bladel worden deze leidingen doorgaans op 60 cm tot 1,5 meter diepte gelegd. Gezien de omvang van het project (ca. 5000 m²) overschrijden de werkzaamheden ruimschoots de ondergrenzen voor onderzoek zoals bepaald in het bestemmingsplan.

Dubbelbestemmingen met archeologische waarde: onderzoeksplicht

Op (delen van) het perceel rusten de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4', zoals erkend in het rapport van Reland (p. 22). Deze zones hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Volgens de planregels geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 20 cm. De voorgenomen werkzaamheden voldoen evident aan beide criteria. Artikel 3.2 van de planregels verbiedt dergelijke ingrepen zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Verplichting tot proefsleuvenonderzoek

In overeenstemming met het gemeentelijk archeologiebeleid en het **Kwaliteitskader Archeologie** van de gemeente Bladel – beide juridisch verankerd in het bestemmingsplan – is aanvullend proefsleuvenonderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen op gronden met de genoemde dubbelbestemmingen.

Juridisch kader en uitvoerbaarheid

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2016:2365) moet bij vergunningverlening de uitvoerbaarheid van een plan – ook in het licht van archeologische waarden – toereikend worden onderbouwd. Het achterwege laten van wettelijk vereist onderzoek duidt op gebrekkige voorbereiding in de zin van artikel 3:2 Awb en vormt een zelfstandige vernietigingsgrond.

Conclusie en verzoek

De conclusie van Reland dat archeologisch onderzoek niet nodig is, miskent de relevante juridische normen en planregels. De voorgenomen bodemingrepen overschrijden ruimschoots de onderzoeksplachtige grenzen, en zowel een bureauonderzoek als proefsleuvenonderzoek zijn verplicht. Het ontbreken daarvan maakt de vergunning strijdig met het bestemmingsplan en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ik verzoek uw college om

1. Vast te stellen dat de archeologische onderzoeksplicht volledig van toepassing is;
2. Voorafgaand aan besluitvorming een aanvullend archeologisch (proefsleuven)onderzoek te eisen;
3. De vergunning te weigeren, dan wel – indien reeds verleend – te herroepen of te vernietigen wegens strijd met het bestemmingsplan en artikel 3:2 Awb.

J) Verkennend bodem- en asbestonderzoek - onjuiste kwalificatie als 'onverdacht' en gebrekkige onderzoeksopzet

In bijlage 2 van het bodemonderzoek door Aeres Milieu (nr. 24.27520) is locatie A (beoogde plek tiny houses) onterecht als 'onverdacht' voor bodemverontreiniging aangemerkt, zonder voldoende onderbouwing.

Historisch was op locatie A tot circa 2003 een sloopbedrijf actief (KvK nr. 17070634), dat deels zonder vergunning werkte en jarenlang is gedoogd. Dit maakt de locatie verdacht bodemgebruik volgens de gemeentelijke **Nota Bodembeheer Bladel**, die bij dergelijk

gebruik standaard nader onderzoek vereist volgens NEN 5725, NEN 5740 en richtlijnen ODZOB.

De onderzoeksopzet is onvoldoende representatief: op circa 5000 m² is slechts één peilbuis geplaatst, drie boringen tot 2 m diepte alleen aan de rand, en elf boringen tot 0,5 m verspreid over het terrein. Dit voldoet niet aan de normen, vooral gezien het risico op chemische verontreiniging en bouwafval.

De Afdeling bestuursrechtspraak (ECLI:NL:RVS:2015:3852) stelt dat bodemonderzoek representatief moet zijn voor de hele locatie en niet mag steunen op beperkt, oppervlakkig booronderzoek. Dit is hier geschonden, waardoor niet voldaan is aan de zorgvuldigheidsplicht (art. 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb) en de uitvoerbaarheidseis (art. 8.10 lid 3 Wm).

Conclusie en verzoek

De onverdacht-kwalificatie is feitelijk en juridisch onhoudbaar. Conform gemeentelijk beleid en NEN-normen is aanvullend representatief bodemonderzoek verplicht.

Ik verzoek uw college om:

- De vergunning op dit punt te heroverwegen;
- Een aanvullend bodemonderzoek te gelasten dat voldoet aan NEN-normen en gemeentelijk beleid.

Zolang dit ontbreekt, is het besluit strijdig met wet- en regelgeving en kan de vergunning niet standhouden.

K) Stikstofdepositie – onvolledige referentiesituatie, onvoldoende stikstofonderzoek en in strijd met wetgeving

Voor Latestraat 13 te Netersel is geen vergunning verleend onder de Wet natuurbescherming, waardoor nader onderzoek vereist is om de correcte referentiesituatie te bepalen. Deze referentie vormt de basis voor de beoordeling van stikstofdepositie, die moet aansluiten bij de aanwijsdata van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Binnen 25 km liggen diverse Natura 2000-gebieden met verschillende referentiedata, zoals Kampina en Oisterwijkse vennen (1994), Leenderbos e.a. (2000) en Kempenland West (2004). Cruciaal ontbreekt in de analyse het Natura 2000-gebied Arendonk e.o., op circa 8 km afstand, wat een ernstige omissie vormt die de stikstofbeoordeling onvolledig en onjuist maakt.

De ingediende AERIUS-berekening (bijlagen 6a, 6b, 5 augustus 2024) voldoet niet aan de wettelijke vereisten:

- De verplichte AERIUS Calculator 2024 (vanaf 1 oktober 2024) is niet gebruikt;
- Emissies van stationair draaiende motoren en koude starts bij verkeer ontbreken;
- De aanlegfase is onvoldoende gekwantificeerd, met onduidelijkheid over de bouwduur van tiny houses, parkeerplaatsen en erven.

Deze tekortkomingen vertragen de procedure en kunnen leiden tot een onjuiste ecologische beoordeling.

Juridisch kader

- PAS-uitspraken (ABRvS 2019): PAS is geen geldige toestemmingsgrondslag; geen toename mag optreden zonder passende beoordeling.
- Porthos-uitspraken (ABRvS 2022 & 2023): Zowel aanleg- als gebruiksfase dienen apart doorgerekend te worden.
- Intern salderen (ABRvS 2024): Intern salderen is niet meer toegestaan zonder passende beoordeling.

De jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2022:2671) bevestigt dat onvolledige stikstofberekeningen en het weglaten van relevante Natura 2000-gebieden tot vernietiging van vergunningen kunnen leiden.

Conclusie en verzoek

Ik verzoek uw college om:

1. De referentiesituatie te herzien en alle relevante Natura 2000-gebieden, inclusief het Belgische grensgebied, mee te nemen;
2. De stikstofberekening te actualiseren met AERIUS Calculator 2024, volledige emissiebronnen en realistische aannames over aanleg- en gebruiksfase;
3. Een passende beoordeling op te stellen indien saldering wordt toegepast.

Zolang dit niet is voldaan, is niet geborgd dat het project voldoet aan de Omgevingswet, Wet natuurbescherming en relevante jurisprudentie. De vergunning is daardoor juridisch kwetsbaar en niet uitvoerbaar.

L) Strijd met quickscan flora en fauna en voortijdige werkzaamheden

De quickscan flora en fauna (Bureau Van Nierop, 2024; Bijlage 7) stelt expliciete voorwaarden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Geen enkele werkzaamheden mogen worden aangevangen voordat:

- een deugdelijke stikstoftoets is uitgevoerd ten aanzien van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
- muren en daken ongemoeid blijven, of – indien dit niet mogelijk is – voorafgaand ecologisch vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden;
- werkzaamheden rond woning en tuin beperkt blijven tot de periode oktober–februari (ter bescherming van broedvogels);
- verstorende elementen voor amfibieën, zoals zandhopen, plassen en keien, worden voorkomen;
- de algemene zorgplicht op grond van artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt nageleefd.

Op circa 200 meter van de locatie bevindt zich een ecologische verbindingszone. De quickscan maakt hier geen melding van, hetgeen erop wijst dat de mogelijke verstoring van deze zone niet is onderzocht. Aangezien ecologische verbindingszones essentiële

migratieroutes vormen voor diverse soorten, is het ontbreken van een beoordeling op dit punt een wezenlijk gebrek.

Onrechtmatige werkzaamheden in strijd met quickscan en regelgeving

Desondanks zijn al werkzaamheden gestart aan de bijgebouwen (ingrijpende verbouwing van loods en paardenstal tot “zorgboerderij”/ sloopwerkzaamheden van muren en daken), en wel:

- buiten de toegestane uitvoeringsperiode;
- zonder openbaar gemaakte stikstoftoets;
- zonder voorafgaand vleermuisonderzoek;
- zonder ecologisch werkprotocol of mitigerende maatregelen.

Deze werkzaamheden zijn in strijd met de randvoorwaarden uit de quickscan én met de geldende natuurbeschermingsregels. Er is sprake van schending van:

- de zorgplicht ex artikel 11.27 Bal;
- het voorzorgsbeginsel ex artikel 3.3 Omgevingswet (Ow);
- de Natura 2000-beoordelingsplicht ex artikel 8.42a Ow (zie ook: ECLI:NL:RVS:2019:1603).

De quickscan bevat uitsluitend voorwaardelijke bepalingen en kan dan ook niet worden aangemerkt als zelfstandige uitvoeringsgrondslag. Bovendien ontbreekt een analyse van effecten op de ecologische verbindingszone. Zonder integrale ecologische toetsing kan geen sprake zijn van een rechtmatige uitvoering van het plan.

Conclusie en verzoek

De werkzaamheden op Latestraat 13 zijn in strijd met de voorwaarden van de quickscan flora en fauna en worden uitgevoerd zonder de vereiste ecologische toetsing, waaronder een beoordeling van effecten op de nabijgelegen ecologische verbindingszone. Dit vormt zowel een juridisch als een ecologisch risico.

Er is sprake van schending van:

- de zorgplicht (art. 11.27 Bal);
- het voorzorgsbeginsel (art. 3.3 Ow);
- de Natura 2000-beoordelingsplicht (art. 8.42a Ow).

Zonder volledige ecologische toetsing ontbreekt een toereikende wettelijke grondslag voor uitvoering. De werkzaamheden zijn derhalve onrechtmatig en vereisen onverwijld handhavend optreden. Onder deze omstandigheden kan de verleende vergunning geen standhouden.

M) Inconsistentie in beleid en terminologie / Vragen bij de vergunningverlening

Het antwoord van de portefeuillehouder aan het CDA (14 februari 2025) roept fundamentele vragen op over de beleidsconsistentie en terminologie die cruciaal zijn voor de rechtmatigheid van de vergunningverlening.

Beleidskader en motivering

Er wordt gesteld dat De Hooiberg géén beschermd wonen aanbiedt (het zwaarste zorgproduct), in lijn met de *Regiovisie Doorcentralisering Beschermd Wonen 2022–2026*, die inzet op ‘beschermd thuis’ met ambulante zorg. Het is echter onduidelijk hoe de vergunningverlening zich tot deze regiovisie verhoudt en of het besluit toereikend is gemotiveerd in het licht van artikel 3:2 Awb. Bovendien vereist jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2021:1042) een heldere en consistente beleidsmotivering, juist om het rechtszekerheidsbeginsel te waarborgen.

Terminologie

De gebruikte zorgbegrippen (‘zorgwonen’, ‘beschermd wonen’, ‘woonzorgeenheden’, ‘crisisbedden’, ‘logeerplekken’, ‘respijtplekken’, ‘slaapplekken’, ‘herstelplekken’) zijn niet eenduidig gedefinieerd. Dit leidt tot interpretatieproblemen en ondermijnt het rechtszekerheidsbeginsel (art. 3:4 Awb). Juridisch afgebakende definities zijn nodig voor transparante besluitvorming en effectief toezicht.

Woonplaatsbeginsel en behoefteanalyse

Met het oog op de invoering van het woonplaatsbeginsel per 1 januari 2026 dient dit beginsel, samen met een integrale regionale behoefteanalyse, expliciet te worden betrokken bij vergunningbeoordeling. De stukken tonen aan dat deze toets ontbreekt, wat mogelijk in strijd is met de zorgvuldigheids- en motiveringsplichten (art. 3:2 Awb). Daarnaast is onduidelijk of het zorgaanbod van De Hooiberg is getoetst aan het regionale zorgaanbod conform de Wet toetreding zorgaanbieders (Wtza).

Transparantie, toezicht en voorwaarden Wtza

De Wet toetreding zorgaanbieders (Wtza) verplicht gemeenten tot transparantie en toezicht op zorgaanbieders, inclusief duidelijke toezichtprotocollen en vergunningsvoorwaarden. Het is onduidelijk of deze aan De Hooiberg zijn opgelegd en hoe toezicht wordt vormgegeven. Inzage hierin is noodzakelijk voor rechtsgeldige handhaving.

Aanvulling – woningbouwkaart: feitelijke afwijking van zorgkader

Op de officiële woningbouwkaart van de gemeente Bladel (woningbouwkaart.bladel.nl) is het project aan de Latestraat 13 geregistreerd als een **woningbouwproject met 14 eengezinswoningen in de sociale huursector**, met als opleverjaar 2027 en als ontwikkelaar: Zorgboerderij De Hooiberg.

Deze informatie staat haaks op de uitgangspunten van de vergunningsaanvraag, waarin expliciet is gesteld dat de tiny houses uitsluitend beschikbaar zijn voor personen met een geldige WMO- of WLZ-indicatie, en dat reguliere bewoning of verhuur aan personen zonder zorgindicatie nadrukkelijk wordt uitgesloten. De inschrijving als woningbouwproject werpt dan ook ernstige vragen op over de planologische duiding, toezichtbaarheid en beleidsmatige consistentie van het project.

Tot nu toe werd het project gepresenteerd als een zorgvoorziening met tijdelijke wooncomponent, waarbij bewoning uitsluitend mogelijk zou zijn op basis van een WMO- of WLZ-indicatie. Nu wordt het ineens als woningbouwproject met sociale huurwoningen gepositioneerd — zonder dat duidelijk is of:

- deze woningen nog steeds uitsluitend bedoeld zijn voor cliënten met een zorgindicatie;
- of dat er sprake is van een bredere doelgroep of zelfs reguliere woningtoewijzing.

Als het project als woningbouw wordt aangemerkt:

- valt het dan nog onder de maatschappelijke bestemming, of is er sprake van een functiewijziging?
- is er een woonplaatsbeginseltoets uitgevoerd, zoals vereist per 2026?
- en hoe verhoudt dit zich tot de eerdere uitspraken van de portefeuillehouder, die stelde dat het géén beschermd wonen betrof?

Deze discrepantie tussen de openbare registratie en de vergunningsinhoud ondermijnt het rechtszekerheidsbeginsel en vraagt om heldere beleidsafbakening, herbeoordeling en – indien nodig – aanpassing van de vergunning of het toezichtkader.

Toezicht, kwaliteitsborging en participatie van omwonenden

Tot op heden ontbreekt er een concreet kader voor het toezicht op de uitvoering van de zorgactiviteiten van De Hooiberg. De Wet toetreding zorgaanbieders (Wtza) stelt nadrukkelijk eisen aan kwaliteit, verslaglegging, transparantie en toezicht, maar het is onduidelijk of deze voorwaarden structureel en aantoonbaar worden geborgd. De vergunning kent op dit punt geen expliciete bepalingen omtrent:

- toetsing van kwaliteit en continuïteit van de zorgverlening;
- verslaglegging, evaluatie en controle van zorgactiviteiten;
- handhaving van de gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente.

Daarnaast ontbreekt een verplichting voor periodiek overleg met direct omwonenden over de gang van zaken op het terrein. Gezien de schaal en impact van het initiatief op de directe leefomgeving is dit onacceptabel. Regulier en gestructureerd overleg met omwonenden en de gemeente is noodzakelijk om:

- signalen vroegtijdig op te vangen en misverstanden te voorkomen;
- sociale onrust te beperken;
- de zorgvuldigheid, betrokkenheid en transparantie te waarborgen.

Het ontbreken van een toetsbare borging van deze aspecten draagt bij aan de rechtsonzekerheid en versterkt de indruk dat het toezicht- en uitvoeringskader onvoldoende is uitgewerkt.

Wij verzoeken uw college daarom om, alvorens tot (definitieve) vergunningverlening over te gaan:

- een publiek toezichtprotocol op te stellen met expliciete handhavingsinstrumenten;
- kwaliteitsnormen en verslagleggingsvereisten op te nemen in de vergunningsvoorwaarden;
- een verplicht periodiek overleg in te stellen tussen de zorgboerderij, gemeente en omwonenden, vastgelegd als voorwaarde in de vergunning.

Conclusie en verzoek

De beantwoording van de portefeuillehouder, het actuele woningbouwbeleid en het ontbreken van transparante toezicht afspraken scheppen fundamentele onzekerheid over de beleidsconsistentie, vergunningsmotivering en handhaafbaarheid. De aanvraag en besluitvorming:

- hanteren onduidelijke en inconsistente terminologie, wat het rechtszekerheidsbeginsel schaadt;
- ontberen een integrale en transparante beleidsmotivering in lijn met de Regiovisie en het lokale beleidskader;
- negeren het woonplaatsbeginsel en een regionale behoefteanalyse, ondanks de aanstaande invoering hiervan;
- maken geen melding van concrete toezichtstructuren of evaluatiekaders conform de Wtza;
- missen een verplichting tot participatie en overleg met omwonenden, ondanks de maatschappelijke impact van het initiatief.

Wij verzoeken uw college dan ook om:

- juridisch eenduidige definities van de gehanteerde zorgbegrippen vast te stellen;
- een transparante beleidsmotivering aan te leveren, inclusief beoordeling op basis van regiovisie, woonplaatsbeginsel en behoefteanalyse;
- toezichtvoorwaarden en verslagleggingsvereisten expliciet op te nemen in de vergunning;
- regulier overleg met omwonenden als vergunningsvoorwaarde op te nemen;
- herbeoordeling van de classificatie als woningbouwproject versus zorginitiatief;
- pas bij naleving van deze voorwaarden over te gaan tot vergunningverlening.

N) Participatie en juridische borging – structurele tekortkomingen in het besluitvormingsproces

Ontbreken van waarborgen voor omwonenden en leefbaarheid

De verleende omgevingsvergunning bevat geen expliciete voorwaarden voor monitoring, toezicht en handhaving, en biedt daardoor onvoldoende waarborgen voor de bescherming van belangen van omwonenden en de leefbaarheid in de omgeving. Dit is in strijd met vaste jurisprudentie (vgl. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2170), waarin wordt vereist dat belangen van derden voldoende worden beschermd.

Participatieverplichtingen onder de Omgevingswet

Artikel 16.55 van de Omgevingswet verplicht het bevoegd gezag tot een zorgvuldige belangenafweging, mede op basis van een open, transparant en toetsbaar participatieproces. Dit wordt onderbouwd door het VNG-stappenplan en de IPLO-richtlijnen. In de praktijk zijn echter meerdere procedurele tekortkomingen en een gebrek aan daadwerkelijke inspraakmogelijkheden zichtbaar.

Gebrekkig participatieproces

Inspiraakreacties, enquêtes en bijdragen in commissievergaderingen tonen aan dat omwonenden zich onvoldoende gehoord en serieus genomen voelen.

- Tijdens de raadsvergadering van 20 februari 2025 is dit erkend en is opdracht gegeven tot herziening van het participatietraject.
- De zogeheten “omgevingsdialoog” is feitelijk een schijnproces, waarin de kaders vooraf vastlagen en wezenlijke invloed ontbrak.

De metafoor: een bus met een vastgestelde route

De gang van zaken laat zich treffend vergelijken met een *busreis waarvan de route al is bepaald, de chauffeur (de initiatiefnemer) niet luistert naar de passagiers (omwonenden), en halverwege zelfs niet gestopt mag worden*. De zogenaamde participatie bestaat slechts uit het mogen instappen, niet uit het mogen meebepalen van de bestemming. Deelnemen aan een dergelijk traject wekt slechts de schijn van invloed en leidt tot frustratie, verlies van vertrouwen en afstand van het proces.

Schijnparticipatie en verlies van vertrouwen

De juridische literatuur en rechtspraak (vgl. ABRvS 16 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2216) benadrukken dat participatie meer moet zijn dan een ritueel: het moet reële invloed mogelijk maken. Dat is hier niet het geval. Dit schaadt niet alleen de rechtspositie van omwonenden, maar ook het maatschappelijk draagvlak voor het project.

Terugtrekking uit participatie

Vanwege de gesloten opstelling van zowel gemeente als procesbegeleider is verdere deelname aan het participatieproces door betrokkenen gestaakt. Medewerking aan bijeenkomsten zonder daadwerkelijke invloed wordt als zinloos ervaren.

Conclusie en verzoek

De omgevingsvergunning mist essentiële waarborgen voor leefbaarheid en bescherming van omwonenden. Daarnaast is het participatieproces ondeugdelijk en niet in overeenstemming met de eisen van de Omgevingswet en bijbehorende jurisprudentie. De combinatie van procedurele en inhoudelijke gebreken maakt de vergunning in haar huidige vorm onrechtmatig en maatschappelijk onverantwoord.

Ik verzoek het college daarom om:

1. De verleende vergunning te herroepen dan wel niet in stand te laten;
2. Het participatieproces opnieuw vorm te geven, met garanties voor openheid, transparantie en daadwerkelijke invloed van omwonenden;
3. De vergunning – indien alsnog verleend – te voorzien van concrete, handhaafbare voorwaarden op het gebied van monitoring, toezicht en handhaving.

Zonder deze aanpassingen mist het besluit de noodzakelijke rechtsstatelijke en maatschappelijke legitimiteit, en is het juridisch aanvechtbaar.

O) Inconsistentie bij inschakeling ODZOB

Een fundamenteel bezwaar betreft het inconsistent handelen van gemeente Bladel door in deze BOPA-aanvraag de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) niet te raadplegen, terwijl dit in vergelijkbare gevallen standaard gebeurt. Deze afwijking is niet gemotiveerd, wat strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) en het gelijkheidsbeginsel.

De vaste bestuurspraktijk om ODZOB te consulteren bij milieurelevante vergunningen is neergelegd in het **VTH-beleidsplan 2025–2028** en bevestigd in schriftelijke vragen van de fractie Bladel Transparant (5 mei 2025). Het onverhoeds niet raadplegen van ODZOB schendt daarmee ook het vertrouwensbeginsel en leidt tot willekeur (art. 3:3 Awb, verbod op détournement de pouvoir).

De Raad van State (vgl. ABRvS 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1987) benadrukt dat afwijkingen van vaste bestuurspraktijken alleen toegestaan zijn indien deze duidelijk, gemotiveerd en objectief verdedigbaar zijn. Het college heeft deze motivering niet geleverd.

Deze inconsistentie ondermijnt transparantie, rechtszekerheid en consistent bestuur, en maakt de besluitvorming onzorgvuldig en onrechtmatig.

Verzoek

Ik verzoek het college met klem alsnog advies in te winnen bij ODZOB, zodat alle milieu-, ruimtelijke en volksgezondheidsaspecten integraal en rechtmatig worden beoordeeld, conform de Omgevingswet en de Awb.

P) Weerlegging bindend advies gemeenteraad (R24.090)

Hoewel bindend advies R24.090 positief adviseert over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor Latestraat 13 te Netersel, schiet dit advies op cruciale punten tekort. Daarbij wordt voorbijgegaan aan de in punt M gesignaleerde inconsistenties tussen het beoogde zorgkarakter van het project en de feitelijke positionering als woningbouwontwikkeling. Deze spanning ondermijnt niet alleen de beleidsmatige zuiverheid, maar roept ook fundamentele vragen op over de juridische onderbouwing van de beleidsafwijking. Hieronder de belangrijkste tegenargumenten:

Geen juridische onderbouwing van de beleidsafwijking

Het advies verwijst vaag naar de Omgevingsvisie 1.1 en het beleidskader maatschappelijke ondersteuning, maar ontbreekt een concrete toetsing aan relevante beleidskaders zoals het provinciale kleinschaligheidsbeleid, de Structuurvisie Buitengebied en gemeentelijke regels voor functieverandering in het buitengebied. Hierdoor voldoet het niet aan artikel 16.15b lid 3 Omgevingswet jo. art. 3:46 Awb (deugdelijkheid van de motivering).

Onvoldoende aandacht voor precedentwerking en schaalvergroting

Het toestaan van 14 tiny houses en logeerplekken buiten de bebouwde kom heeft een duidelijke precedentwerking, wat strijdig is met zorgvuldig ruimtegebruik en provinciaal beleid dat functieverandering beperkt tot behoud van het landschappelijk karakter. De omvang van de zorgontwikkeling overstijgt 'kleinschaligheid' en bedreigt de rechtszekerheid en leefomgeving van omwonenden.

Onvoldoende ruimtelijke onderbouwing zorgwoonfunctie

De toevoeging van 14 woon(zorg)eenheden kwalificeert als woningbouw (vgl. RvS ECLI:NL:RVS:2022:581). Het advies toont niet aan hoe dit binnen de woningbouwprogrammering, het volkshuisvestingsbeleid of regionale afspraken past. Ook ontbreekt een motivering waarom deze locatie, nabij geitenhouderijen, geschikt is voor kwetsbare doelgroepen. Dit druist in tegen het voorzorgsbeginsel en het ontbreken van een onafhankelijk gezondheidsonderzoek.

Gebrekkige participatie en onjuiste weergave draagvlak

Het advies vermeldt een omgevingsdialoog, maar toont niet aan dat deze voldeed aan artikel 16.55 Omgevingswet en artikel 5.1 Omgevingsbesluit. Er is geen verantwoording gegeven over inhoud en uitkomst, terwijl de bezwaar notitie Commissie Grondgebied en klachten juist fundamenteel verzet van omwonenden aantonen.

Provinciale instemming geen vrijbrief

De instemming van Gedeputeerde Staten ziet uitsluitend op de toetsing aan artikel 16.15a, eerste lid, onder d, van de Omgevingswet (ruimtebeslag van meer dan 1 hectare). Deze instemming ontslaat de gemeenteraad niet van de verplichting tot een volledige en zelfstandige beoordeling van de planologische, milieutechnische en maatschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. De toets door de provincie omvat geen integrale beoordeling van aspecten zoals het woon- en leefklimaat, verkeersveiligheid, gezondheidsrisico's of handhaafbaarheid.

Geen beoordeling van milieu hygiënische randvoorwaarden

In het bindend advies ontbreekt elke integrale beoordeling van milieu hygiënische randvoorwaarden. Zo is geen rekening gehouden met de noodzakelijke spuitzone tot omliggende agrarische gronden, evenmin is bodemkwaliteit of aanwezigheid van archeologische waarden onderzocht. Ook wordt volledig voorbijgegaan aan de gezondheidsrisico's van de nabijgelegen geitenhouderij, in strijd met het voorzorgsbeginsel en relevante VGO-onderzoeken. Het advies schiet hiermee tekort in de vereiste zorgvuldige voorbereiding en motivering (artikelen 3:2 en 3:46 Awb).

Eindconclusie en verzoek tot heroverweging

Op basis van de in dit bezwaar uitgewerkte onderdelen A t/m P concludeer ik dat zowel de verleende omgevingsvergunning voor de zorgboerderij aan de Latestraat 13 te Netersel, als het onderliggende **raadsbesluit van 20 februari 2025**, ernstige inhoudelijke en procedurele gebreken vertonen.

De besluitvorming is in strijd met geldende wet- en regelgeving, waaronder de **Omgevingswet**, het **Omgevingsbesluit**, de **Algemene wet bestuursrecht** en relevante jurisprudentie (waaronder *ECLI:NL:RVS:2022:581*). Fundamentele tekortkomingen betreffen onder meer:

- het ontbreken van een gezondheidstoets;
- gebrekkige planologische en milieutechnische onderbouwing;
- ontbrekende stikstofanalyse;
- onduidelijkheid over financiële dekking en kostenverhaal;
- tekortschietende participatie;
- strijdige informatie over doelgroep en woningtype;
- het ontbreken van vereiste onderzoeken op gebied van bodem, ecologie en archeologie;
- en nalatigheid in handhaving en beleidsmatige consistentie.

Daarbij wijs ik nadrukkelijk op de discrepantie tussen de vergunningsstukken en de gemeentelijke woningbouwkaart, waarop het project geregistreerd staat als een locatie voor reguliere sociale woningbouw (14 eengezinswoningen, oplevering 2027). Deze tegenstrijdigheid ondermijnt het rechtszekerheidsbeginsel en roept ernstige vragen op over de uitvoerbaarheid, de handhaafbaarheid en de integriteit van het besluitvormingsproces.

Ik verzoek uw college dan ook dringend om:

1. de feitelijke uitvoering van het project per direct op te schorten;
2. het **raadsbesluit van 20 februari 2025 en de daarop gebaseerde vergunningverlening integraal te heroverwegen**;
3. aanvullend onafhankelijk onderzoek te laten verrichten;
4. de participatieprocedure opnieuw en rechtsgeldig op te starten conform de eisen van de Omgevingswet;
5. toezicht op, toetsing en evaluatie van de gang van zaken op de Zorgboerderij stringent ter hand te nemen;
6. bestuursrechtelijk en handhavend op te treden tegen strijdige of illegale activiteiten zoals vermeld in onderdelen G, H en L;
7. en de financiële, milieutechnische en planologische gebreken te herstellen alvorens opnieuw over te gaan tot besluitvorming.

De werkgroep Zorg(en) Boerderij, omwonenden en buurtgenoten uit Netersel achten het genomen besluit in zijn huidige vorm **onuitvoerbaar, onrechtmatig en bestuurlijk onhoudbaar**. Wij verzoeken u dan ook het besluit te herroepen of ingrijpend te wijzigen op basis van een zorgvuldige, transparante en juridisch toetsbare afweging.

Ik dank u voor uw aandacht en zie uw formele reactie met belangstelling tegemoet. Uiteraard zijn de werkgroep Zorg(en) Boerderij, omwonenden en buurtgenoten uit Netersel bereid het bezwaar in een hoorzitting nader toe te lichten.

Hartelijke groet, Corien Snijder

Namens de werkgroep Zorg(en) Boerderij, omwonenden en buurtgenoten uit Netersel.