

Raadsvergadering d.d. 8 oktober 2026.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling Tijdelijk Alternatieve Maatregel-omgevingsplan Mortelven 1 en Broek 16a
Mariahout

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het Tijdelijk Alternatieve Maatregel-omgevingsplan Mortelven 1 en Broek 16, Mariahout met planidentificatie NL.IMRO.1659.TAMBroekMortelven-VG01 (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijke Zaken) gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het Tijdelijk Alternatieve Maatregel-omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerp van het TAM (Tijdelijk Alternatieve Maatregel)-omgevingsplan Mortelven 1 en Broek 16a, Mariahout heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Op de locatie Mortelven 1 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd, gespecialiseerd in veredeling. Op de locatie Broek 16-16a is een veehouderijbedrijf gevestigd.

Initiatiefnemers zijn voornemens om hun agrarische bedrijven te beëindigen en bestemming op hun locatie te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. In ruil voor de sloop van een groot deel van de agrarische bedrijfsgebouwen willen ze via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit één woning toe voegen nabij de locatie Broek 16 te Mariahout.

Gedurende de ter inzage periode is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft tot een aanpassing in de regels en toelichting geleid.

Derhalve wordt de raad voorgesteld het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

De afkorting TAM betekent overigens 'Tijdelijk Alternatieve Maatregel', waarmee landelijk wordt aangegeven dat het betreffende omgevingsplan tijdelijk nog in het technische format van een bestemmingsplan is gedigitaliseerd, maar inhoudelijk wel voldoet aan de regels die aan omgevingsplannen worden gesteld op basis van de Omgevingswet. Het zegt dus iets over de techniek, niet over de inhoud.

Aanleiding

De voorliggende Omgevingsplanwijziging is opgesteld omdat de eigenaren van de locaties Mortelven 1 en Broek 16-16a te Mariahout voornemens zijn gezamenlijk de ontwikkeling van beide locaties vorm te geven. Op Mortelven 1 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd en op

Broek 16-16a een veehouderijbedrijf. Initiatiefnemers willen hun agrarische bedrijven beëindigen en de bestemming wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. In ruil voor de sloop van een groot deel van de agrarische bebouwing wordt via de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit één woning toegevoegd nabij Broek 16 te Mariahout.

Naar aanleiding daarvan is een principeverzoek ingediend. Uw college heeft in december 2025 in principe ingestemd het verzoek. Het plan is verder uitgewerkt in een ontwerp TAM-omgevingsplan wat van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage heeft gelegen. In deze periode is door GS een zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt tot één aanpassing in de planregels en toelichting, derhalve dient het TAM-omgevingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Beoogd effect en/of resultaat

Het mogelijk maken van de transitie van agrarische bedrijfsvoering naar een woonfunctie op beide locaties. Daarnaast wordt door de sloop van verouderde agrarische bebouwing en de toevoeging van een woning bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Argumenten

1. *Het TAM-omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) heeft betrekking op één artikel uit de planregels en de toelichting, niet op het voorgenomen plan zelf. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. GS kan instemmen met de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap voor deze ontwikkeling zoals opgenomen in het plan.

2. *De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp TAM-omgevingsplan*

De zienswijze van GS geeft aanleiding om de planregels en de toelichting op één punt aan te passen, zoals in bijgevoegde responsnota is aangegeven. Doordat de planregels aangepast wordt, dient het TAM-omgevingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Financieel: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, in dit geval middels de leges.

Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het omgevingsplan.

Communicatie: De wettelijk verplichte publicaties voor de omgevingsplanprocedure vinden plaats in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt het besluit bekendgemaakt via de gemeentelijke website en het Omgevingsloket. Indien gewenst wordt een kennisgeving geplaatst in de Mooilaarbeekkrant.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Raadsbesluit
- Zienswijze GS
- Responsnota
- TAM-omgevingsplan Mortelven 1 en Broek 16a, Mariahout
- Regels
- Verbeelding Mortelven 1 Mariahout
- Verbeelding Broek 16a Mariahout
- Anterieure overeenkomst (geheim)

Het college van burgemeester en wethouders,

loco-gemeentesecretaris

burgemeester



B. Brouwers



L.A.G.P. van der Aa