Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Laarbeek
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Datum
20 januari 2026
Ons kenmerk
C2367604/6258495
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
Y.J. (Yvonne) Trienekens
Telefoon
Email
YTrienekens@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan Mortelven 1 Mariahout & Broek 16-16a Mariahout (hierna: het plan) ligt tot en met 29 januari 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving
Het omgevingsplan voorziet in een wijziging van het omgevingsplan voor de locaties Mortelven 1 en Broek 16/16a in Mariahout. De wijziging betreft de sanering van het glastuinbouwbedrijf aan Mortelven 1 en de veehouderij op Broek 16/16a naar Wonen.

Concreet voorziet het plan in het volgende:
- Beëindiging en sanering van het glastuinbouwbedrijf aan de Mortelven 1 en omzetting naar Wonen waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar 1 burgerwoning;
- Beëindiging en sanering van het melkveebedrijf/varkenshouderij aan de Broek 16 / 16a naar Wonen waarbij beide bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning;
- Het toevoegen van 1 burgerwoning op het gekoppelde bouwperceel van Broek 16/16a met toepassing van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant.

Vooroverleg
Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna:OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking is getreden.

Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant.

Inhoudelijk standpunt
Wij zijn van mening dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Hieronder geven wij aan welke onderdelen van het plan dit betreft en waar eventueel aanpassing en/of een nadere onderbouwing nodig is.

Ontwikkelrichting gebied (art. 5.12 OV)
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In de motivering behorende bij het plan ontbreekt een visie op de bebouwingsconcentratie, waaruit blijkt dat het toevoegen van een woning op de voorgestelde locatie past binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Wij verzoeken u de motivering van het plan op dit punt aan te vullen.

Maatwerk omgevingskwaliteit (art 5.14 OV)
Een omgevingsplan kan het toevoegen van een woning in het landelijk gebied mogelijk maken als dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit doordat het toevoegen van de woning daarvoor de middelen genereert. De uitgangspunten die we hanteren om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit hebben we in hoofdstuk 7 van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant (hierna: beleidsregel) uitgewerkt en vastgelegd.

Voor het toevoegen van de woning bevat het plan geen berekening van welke bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit ten minste nodig is. Voor de nagezonden berekening is geen gebruik is gemaakt van ons meest recente E-formulier (Rekenmodule: Maatwerk omgevingskwaliteit van de Beleidsregel omgevingsrecht). Wij verzoeken u dit formulier via onze website in te vullen en digitaal in te dienen en kopieën als bijlage aan de motivering toe te voegen. Voor de volledigheid wijzen wij erop dat dit formulier zowel voor de locatie Mortelven 1 als Broek 16 afzonderlijk moet worden ingevuld.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat naar onze mening is uitgegaan van onjuiste bedragen voor de sloop van bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing. Ook ontbreekt op een aantal aspecten een nadere onderbouwing. Deze punten worden hieronder toegelicht.

Berekening sloop bedrijfsgebouwen
Voor de berekening van de sloop van de bedrijfsgebouwen op de locatie Broek 16 is uitgegaan van de sanering op grond van artikel 7.1.3. onder a van de beleidsregel. Onder 1 is echter opgenomen dat er een drempelwaarde van tenminste 1000 m2 geldt. Uit de berekening volgt dat er slechts 904 m2 te slopen bedrijfsbebouwing aanwezig is. Hierdoor valt de te saneren bedrijfsbebouwing niet te kwalificeren onder 7.1.3. onder a, maar valt het onder 7.1.3 onder d. Daarnaast blijkt uit de berekening dat beide bedrijfswoningen op het aantal m2 in mindering is gebracht (500 m2), waar er slechts 1 bedrijfswoning in mindering hoeft te worden gebracht (250 m2).

Landschappelijke inpassing
In de rekenmodule is een bedrag van € 5.026,31 opgenomen voor landschappelijke inpassing. Uit de stukken behorende bij het Omgevingsplan blijkt onvoldoende of de landschappelijke inpassing een reguliere, goede landschappelijke inpassing op het nieuw te creëren woonperceel overstijgt. Maatregelen die zijn gericht op een reguliere, goede landschappelijke inpassing kunnen niet worden ingebracht worden als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (artikel 7.1.2 lid 3 onder b Beleidsregel).Wij verzoeken u dit in het plan inzichtelijk te maken.

Verwijderen asbesthoudende daken
In de beleidsregel opgenomen dat als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten hoger zijn dan € 25 per m2 , de meerkosten daarvan kunnen worden betrokken tot een maximum van € 2 per m2 voor asbesthoudende daken en een maximum voor € 7,50 per m2 voor verspreid door het gebouw aanwezige asbest. In de berekening wordt uitgegaan van 816,46 m2 sanering aan asbesthoudende daken. Er is echter geen asbestinventarisatierapport bij het plan gevoegd. Daardoor is onvoldoende aangetoond dat er asbesthoudende daken worden verwijderd. Het plan bevat evenmin een onderbouwing waaruit blijkt dat de sloopkosten hoger zijn dan € 25 per m2. Op dit punt voldoet het plan nog niet aan de beleidsregel.

Aanvoer van grond voor het dempen van mestputten
In de beleidsregel opgenomen dat als aangetoond is dat de meerkosten voor de aanvoer van grond voor het dempen van mestputten of kelders vanwege de sloop van bebouwing aanzienlijk hoger zijn dan € 25 per m 2 , de aanvoer van grond betrokken kan worden als tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit tot een maximum van € 5 per m3. In de berekening wordt uitgegaan van 272 m3 aanvoer van zand. Het plan bevat echter geen onderbouwing waaruit blijkt dat de meerkosten hoger zijn dan € 25 per m2. Op dit punt voldoet het plan nog niet aan de beleidsregel.

Intrekken N-emissie
Wij lezen in het plan dat in het kader van de maatwerkregeling de N-emissie ingetrokken als fysieke tegenprestatie. Bij het plan ontbreken echter de stukken waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 7.1.4 onder c van de beleidsregel. Wij zien dat het plan een AERIUS-berekening bevat. Deze ziet echter niet op de gegevens die nodig zijn voor het kunnen inbrengen van de N-emissie als fysieke tegenprestatie. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons beleid, of is in ieder geval onvoldoende onderbouwd dat aan ons beleid is voldaan. Datzelfde geldt voor de bewijsstukken dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken.

Planregeling

- Wij zien dat de planregeling een voorwaardelijke bepaling bevat in artikel 9.8 met betrekking tot de sanering van het agrarisch bedrijf en het glastuinbouwbedrijf. Deze is naar onze mening nog niet volledig in lijn met ons beleid. Op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit moet alle bebouwing gesloopt zijn voordat de nieuwe woningen kunnen worden opgericht. Daarnaast moeten alle rechten en toestemmingen van de te beëindigen milieubelastende activiteit zijn ingetrokken voordat voorliggend plan kan worden vastgesteld. Vooralsnog is het plan op dit onderdeel in strijd met ons beleid zoals bepaald in artikel 5.14 OV jo beleidsregel.

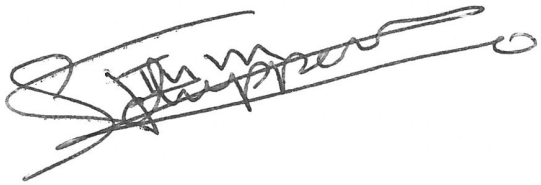
Advies
Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde onderdeel of de genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn.

Provincie Noord-Brabant

Datum
20 januari 2026
Ons kenmerk
C2367604/6258495

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.