Motivering TAM-Omgevingsplan

Mortelven 1 Mariahout & Broek 16-16a Mariahout

NL.IMRO.1659.TAMBroek-Mortelven-VG-01



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Lieshout
	Sectie	:	K
	Nummer	:	904, 905



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Lieshout
	Sectie	:	L
	Nummer	:	923, 924, 562, 881

Opgesteld door :

Referentie : 2025000402 / 2025000403

Codering : NL.IMRO.1659.TAMBroek-Mortelven-VG-01

Datum	Ontwerp:	:	15 december 2025
	Vastgesteld:	:	Klik of tik om tekst in te voeren.

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie 6
1.1. Aanleiding en doel 6
1.2. Ligging en begrenzing 6
1.3. Vigerend omgevingsplan 7
1.4. Leeswijzer 9
2. Planbeschrijving 10
2.1. Huidige situatie 10
2.2. Beoogde situatie 11
2.3. Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling 12
3. Beleidskader 15
3.1. Inleiding 15
3.2. Rijksbeleid 15
3.2.1. Nationale omgevingsvisie 15
3.2.1. Ladder duurzame verstedelijking 15
3.2.2. M.e.r.-beoordeling 16
3.3. Provinciaal beleid 17
3.3.1. Brabantse Omgevingsvisie 17
3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant 17
3.3.2.1. Toets 19
3.4. Gemeentelijk beleid 26
3.4.1. Omgevingsvisie buitengebied Laarbeek 26
3.4.2. Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek 27
4. Omgevingsaspecten 28
4.1. Bodem 28
4.2. Bedrijven en milieuzonering 28
4.3. Geur 30
4.4. Luchtkwaliteit 32
4.5. Gezondheid 37
4.6. Geluid 38
4.7. Trillingen 40
4.8. Externe veiligheid 40
4.9. Cultuurhistorie en archeologie 42
4.9.1. Cultuurhistorie 42
4.9.2. Archeologie 43
4.10. Flora en Fauna 45
4.10.1. Gebiedsbescherming 45

4.10.2. Soortenbescherming 46
4.11. Landschappelijke inpassing....46
4.12. Waterparagraaf....48
4.12.1. Relevant waterbeleid....48
4.12.2. Waterbeheerplan Aa en Maas 49
4.12.3. Waterschapverordening en Legger 49
4.12.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie....51
4.12.5. Hemelwaterinfiltratie....51
4.13. Spuitzone....52
4.14. Mobiliteit en parkeren 53
4.14.1. Mobiliteit en parkeren Mortelven 1 53
4.14.2. Mobiliteit en parkeren Broek 16-16a....54
5. Economische uitvoerbaarheid....55
5.1. Financieel economische haalbaarheid 55
5.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie....55
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56
6.1. Participatie 56
6.2. Bestuurlijk vooroverleg 56
7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?....57
Bijlagen....58

Bijlage(n)

1. Landschappelijk inpassingsplan Mortelven 1
2. Landschappelijk inpassingsplan Broek 16/16a
3. Stikstofonderzoek (AERIUS)
    a. AERIUS projectberekening sloop-, aanleg- en gebruiksfase
    b. Onderbouwing invoergegevens stikstofbronnen sloop-, aanleg- en gebruiksfase
4. Informatie ten behoeve van vastleggen sloopmeters glasopstand Mortelven 1
    a. Offerte kassensloop + aanpassing
    b. Kadaster gegevens
    c. Melding uitschrijven kwekerij
    d. Sloopmelding acceptatie
    e. SGS rapport asbest kaskit
    f. Fotoserie bedrijfsoverzicht en actuele stand van zaken
    g. Bedrijfstoekomstplan
    h. Bedrijfsbrochure
5. Quickscan Flora & Fauna
    a. Mortelven 1
    b. Broek 16-16a
6. Maatwerk omgevingskwaliteit provincie Noord-Brabant
    a. Rekenmodule Broek 16-16a
    b. Rekenmodule Mortelven 1
    c. Offerte sloopbedrijf
    d. Toelichting sloopkosten Broek 16-16a
    e. Plattegrondtekening Hinderwetvergunning 1994 Broek 16-16a
7. Asbestinventarisatierapport Broek 16-16a
8. Intrekkingsverzoek milieutoestemming N-emissie
    a. Verzoek intrekken N-emissie
    b. AERIUS-projectberekening
    c. Ontvangstbevestiging intrekking N-emissie

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

De voorliggende Omgevingsplanwijziging is opgesteld omdat de eigenaren van de locatie aan Mortelven 1 te Mariahout en de eigenaren van Broek 16-16a (hierna: initiatiefnemers) voornemens zijn in samenwerking de ontwikkeling van beide locaties (hierna: plangebied) vorm te gaan geven.

Op de locatie Mortelven 1 te Mariahout 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.

1.2. Ligging en begrenzing

Plangebied A is gelegen aan Mortelven 1 te Mariahout in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 71 meter van de komgrens van Mariahout. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Lieshout, sectie K, nummer 904 en 905.

Plangebied B is gelegen aan Broek 16-16a te Mariahout in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 1,3 kilometer van de komgrens van Mariahout. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Lieshout, Sectie L, nummer 923, 924, 562, 881.



Afbeelding 1 Topografisch kaart

1.3. Vigerend omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is in de gemeente Laarbeek het 'omgevingsplan gemeente Laarbeek' in werking. De gemeente heeft nog geen nieuwe regels vastgesteld, daarom bestaat het omgevingsplan dit moment alleen nog uit de regels in de 'Bruidsschat'. Omdat de gemeente nog geen regels voor het omgevingsplan heeft vastgesteld zijn via het tijdelijke deel van het omgevingsplan ook de regels in de bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 golden onverminderd van toepassing op de locaties. Op de locaties zijn de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Buitengebied (vastgesteld op 6 juli 2010)
- Parkeernormen (vastgesteld op 7 juni 2018)
- Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek (vastgesteld op 29 september 2022

De locatie Mortelven 1 heeft de volgens de hiervoor genoemde bestemmingsplannen de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemmingsvlak : Agrarisch – Agrarisch bedrijf
Bestemmingsvlak (deels) : Waarde – Archeologie 5.1
Bestemmingsvlak (deels) : Waarde – Archeologie 6.1
Functieaanduiding : glastuinbouw
Gebiedsaanduiding : reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
Gebiedsaanduiding : veiligheidszone – leiding olie
Gebiedsaanduiding : overige zone - parkeren
Bouwvlak : 3.400 m^2



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Mortelven 1

De locatie Broek 16-16a kent de volgende bestemmingen en aanduidingen:

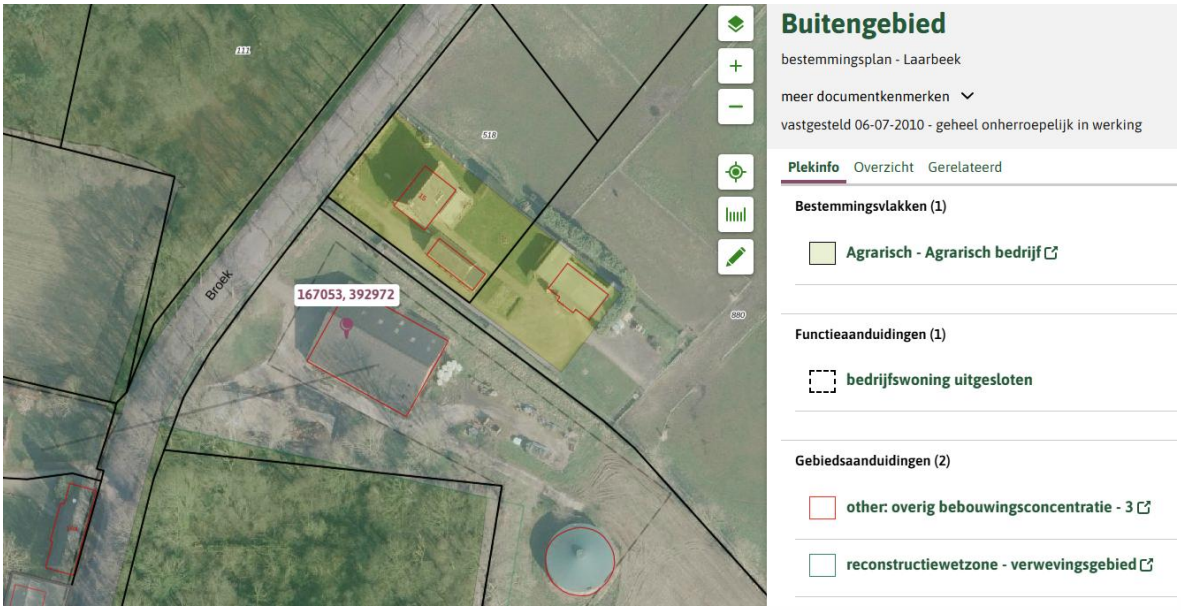
Bestemmingsvlak	: Agrarisch – Agrarisch bedrijf
Bestemmingsvlak (deels)	: Waarde – Archeologie 5.1
Bestemmingsvlak (deels)	: Waarde – Archeologie 7
Gebiedsaanduiding	: overig bebouwingsconcentratie – 3
Gebiedsaanduiding	: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
Gebiedsaanduiding	: overige zone - parkeren
Maatvoering	: Maximaal aantal wooneenheden: 2



Afbeelding 3 uitsnede vigerend bestemmingsplan Broek 16-16a

De locatie Broek 16-16a heeft een gekoppelde bestemming. Op dit gebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

Bestemmingsvlak	: Agrarisch – Agrarisch bedrijf
Bestemmingsvlak (deels)	: Waarde – Archeologie 7
Functieaanduiding	: bedrijfswoning uitgesloten
Gebiedsaanduiding	: overig bebouwingsconcentratie – 3
Gebiedsaanduiding	: overige zone - parkeren
Gebiedsaanduiding	: reconstructiewetzone – verwervingsgebied



Afbeelding 4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan gekoppelde bestemming Broek 16-16a

1.4. Leeswijzer

De onderhavige onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- De economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 5;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie wordt er op het Mortelven 1 een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in veredeling van siergewassen en kruiden. Op het plangebied zijn een bedrijfswoning, een loods (315 m^2) en kassen (circa 5.938 m^2) gelegen.



Afbeelding 5 Luchtfoto huidige situatie plangebied Mortelven 1 Mariahout

Aan de Broek 16-16a is een voormalig melkveebedrijf/varkenshouderij gelegen. Op het plangebied zijn twee bedrijfswoningen gelegen. Een bedrijfswoning met een bijgebouw van 260 m^2 en een bedrijfswoning met een bijgebouw van 120 m^2. Ook is er op het plangebied een oude boerderij (169 m^2) gelegen. Tegenover Broek 16-16a is de bijbehorende ligboxenstal (553 m^2) met mestsilo (176 m^2) gelegen.



Afbeelding 6 Luchtfoto huidige situatie Broek 16-16a Mariahout

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemers aan de locatie Mortelven 1 te Mariahout zijn voornemens de glastuinbouwactiviteiten af te bouwen en na een afbouwperiode van 5 jaar volledig te staken. Middels het onderhavige initiatief wordt de bestemming op het plangebied omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en blijft de loods van 315 m^2 behouden. Daarnaast blijft en een klein deel van de kassen (circa 538 m^2) tijdelijk behouden zodat initiatiefnemers de veredelingsactiviteiten af kunnen bouwen en nog 5 jaar op kleine (hobbymatige) schaal voort kunnen zetten. Initiatiefnemers zijn voornemens om in de huidige fase een oppervlakte van 5.400 m^2 aan glasopstand te slopen. Op de plaats van de te slopen kas van 5.400 m^2 zijn initiatiefnemers voornemens om een groene inpassing te realiseren in de vorm van een boomgaard in combinatie met struweelhagen langs de perceelsgrens.



Afbeelding 7 Luchtfoto beoogde situatie Mortelven 1 Mariahout

Initiatiefnemer is voornemens om de sloop van de glasopstand en voorzieningen in te zetten in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit in te zetten voor een bouwtitel. Omdat op de locatie Mortelven niet voldoende tegenprestatie voor een bouwtitel wordt behaald is hiervoor samenwerking gevonden met de initiatiefnemer aan de locatie Broek 16-16a te Mariahout.

Initiatiefnemer aan de Broek 16-16a is voornemens de bestemmingen van de bedrijfswoningen om te zetten van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daarbij wordt de voormalige boerderij (170 m^2) gesloopt. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de weg, waaronder de ligboxenstal (554 m^2) en de mestsilo (180 m^2) op het plangebied te slopen. Op de plek van de ligboxenstal wordt middels het onderhavige initiatief in samenwerking met de initiatiefnemers van het Mortelven 1 een nieuwe woning gerealiseerd. Om de toegang tot de achterliggende landbouwgrond te behouden wordt de inrit aan de zuidwestzijde van het perceel verplaatst naar de noordwestzijde. De greppel aan de noordzijde van het plangebied wordt in verband met de nieuwe inrit ook verplaatst in de richting van de te slopen stal zoals weergegeven op afbeelding 8.



Afbeelding 8 Luchtfoto beoogde situatie Broek 16-16a Mariahout

De bedrijfswoning van nummer 16a wordt middels het onderhavige initiatief omgezet naar burgerwoning met bijgebouw van 260 m^2. De bedrijfswoning van nummer 16 wordt omgezet naar bedrijfswoning met bijgebouw van 120 m^2.

2.3. Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling

In artikel 4.7.5 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar wonen. Onderstaand worden de regels uit artikel 4.7.5 overgenomen met daaronder in cursief de uitleg hoe hieraan voldaan kan worden.

Artikel 4.7.5 Wijzigen naar wonen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is;
Op beide locaties worden de agrarische bedrijven beëindigd. Op de locatie Broek worden de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf gesloopt en op de locatie Mortelven worden het grootste gedeelte van de kassen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf gesloopt. In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de overige glasopstand na een periode van 5 jaar. Voortzetting van beide agrarische bedrijven zal dan ook niet reëel zijn.

b. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied';
Niet van toepassing, er is op beide locaties geen sprake van de aanduiding 'reconstructiezone – Landbouwontwikkelingsgebied.

c. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 1' en/of 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen;
De nieuwe bestemmingsvlakken worden rond de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen gelegd. De overige gronden worden in overeenstemming gebracht met de aangrenzende bestemming.

d. alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m^2, waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven;
De overtollige bedrijfsbebouwing wordt middels het onderhavige initiatief op beide locaties gesloopt. Echter wordt op het Mortelven het maximum van 240 m^2 aan bijgebouwen overschreden. Middels het initiatief blijven op het Mortelven het bestaande bijgebouw (315 $m^{2)}$ en een gedeelte van de kassen (circa 538 m^2) behouden. Het bijgebouw zal permanent bestemd worden als bijgebouw horend bij de woning. Het gedeelte aan kassen mag middels het onderhavige initiatief 5 jaar behouden blijven en zal daarna gesloopt worden. Dit wordt vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting in de regels en een addendum bij de anterieure overeenkomst.

e. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
Het initiatief is in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante milieu- en ruimtelijke aspecten om aan te tonen dat de woningen geen onevenredige beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

f. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
De woningen zijn aanvaardvaar vanuit een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat, in hoofdstuk 4 worden de relevantie milieuhygiënische aspecten in relatie tot het woon- en leefklimaat nader onderbouwd.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.1. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een

woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Lader duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er 'in beginsel' grenzen aangehouden.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500m^2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Conclusie; Middels het onderliggende initiatief is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet niet in de ontwikkeling van meer dan 11 woningen of een andere stedelijke functie in de vorm van een terrein. De laddertoets is daarom niet noodzakelijk.

3.2.2. M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn weergegeven. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

Conclusie; De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Het beoogde initiatief waarbij op het Mortelven het glastuinbouwbedrijf beëindigd wordt; een groot gedeelte van de kassen gesloopt wordt; de woningen van het Mortelven en de Broek worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' en er middels artikel 5.14 van de Omgevingsverordening een woning wordt gerealiseerd op de Broek, heeft geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r.. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan relevante milieuaspecten.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Brabantse Omgevingsvisie

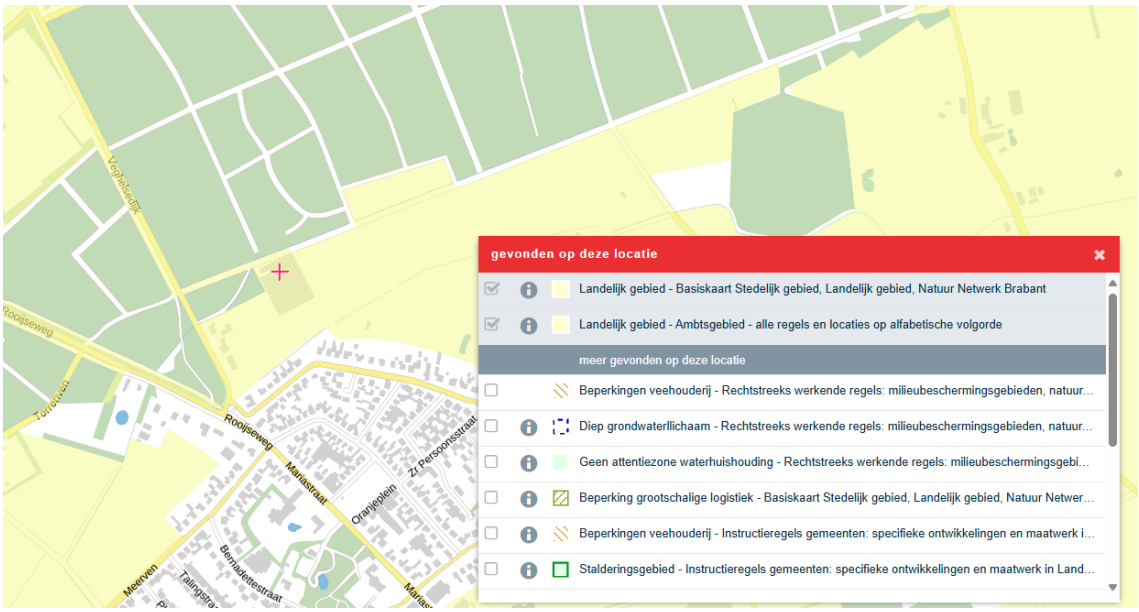
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

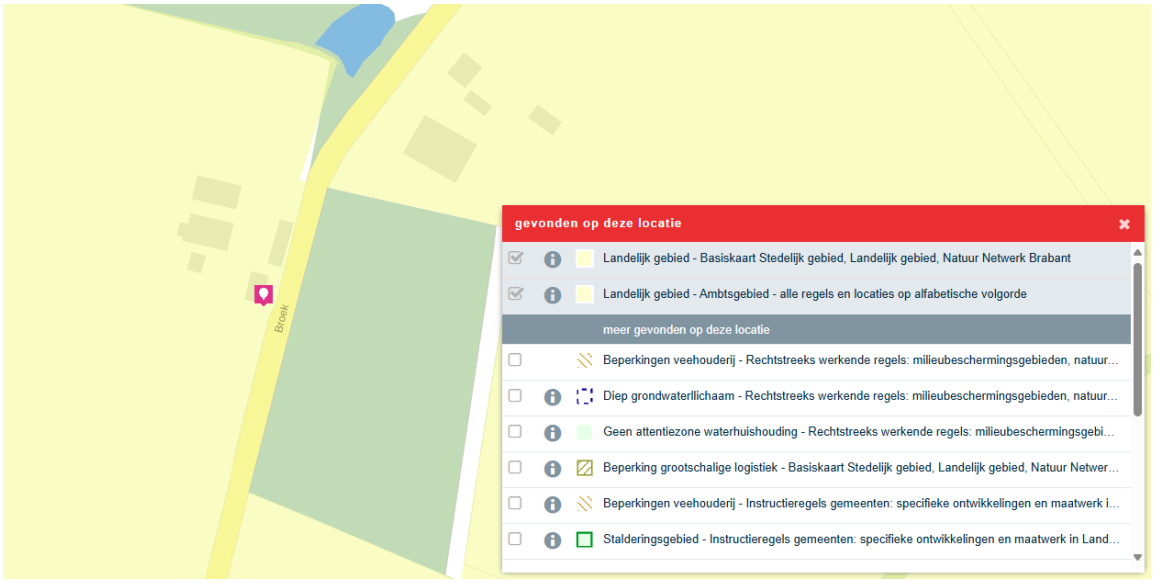
De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 geldt voor de Provincie Noord-Brabant de Omgevingsverordening Noord-Brabant, deze vervangt met de invoering van de Omgevingswet de Interim omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.



Afbeelding 9 Uitsnede plangebied Mortelven 1 te Mariahout Omgevingsverordening Noord-Brabant



Afbeelding 10 Uitsnede plangebied Broek 16-16a te Mariahout Omgevingsverordening Noord-Brabant

Beide plangebieden liggen binnen het 'Landelijk gebied', zie afbeelding 9 en 10. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Gezien de aard van de ontwikkelingen zijn op grond van de Omgevingsverordening de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
- Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
- Artikel 5.77 Wonen

Onderstaand wordt de tekst uit artikel 5.12, artikel 5.14 en artikel 5.77 overgenomen met daaronder in cursieve tekst de uitleg hoe hieraan voldaan kan worden.

3.3.2.1. Toets

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1
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. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
Door middel van artikel 5.14, maatwerk omgevingskwaliteit, van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant wordt een groot deel van de bedrijfsgebouwen op de twee locaties gesloopt en wordt er een nieuwe woning opgericht aan Broek nabij nr. 16.

<u>Broek 16 en 16a Mariahout</u>
De locatie is gelegen in een niet-historische bebouwingsconcentratie volgens de Omgevingsvisie. Verdere verdichting met woningbouw is mogelijk, maar afhankelijk van deelgebied, een sloopvoorwaarde en kwaliteitsimpuls inrichting en landschap behoren tot het bebouwingsregime. De locatie is gelegen in het 'Mozaïeklandschap'. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet passend, een project met een kleine landschappelijke impact zou overwogen kunnen worden. In dit gebied past een diverse mix van wonen, werken, agrarische bedrijven, recreatie, zorg en natuur. De omvang van mogelijke ontwikkelingen moet passen binnen de schaal van het gebied. Belangrijk is een goede landschappelijke inpassing.

De bebouwingsconcentratie Broek bestaat uit;
- *5 agrarische bedrijven*
- *1 niet-agrarisch bedrijf*
- *8 burgerwoningen*
- *1 agrarische bedrijf + aanduiding zorg*
- *1 zorgboerderij*

De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied waar het in ligt.

<u>Mortelven 1 Mariahout</u>
De locatie is binnen de visie van de gemeente gelegen binnen het deelgebied 'Pionierslandschap'. Dit gebied aangewezen als 'toekomstbestendig agrarisch ontwikkelgebied'. Hiermee (mogelijk) wringende belangen als zorgboerderijen, kinderdagverblijven en bed & breakfast zijn toegestaan mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden aangetoond en de bestaande agrarische belangen niet worden geschaad. Op de planlocatie is geen ruimte voor grootschalige ontwikkeling, daarom kiezen de initiatiefnemers voor een omschakeling. Het plan schaadt belangen van bestaande bedrijven niet. De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied waar het in ligt.

b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
In hoofdstuk 4 is het initiatief getoetst aan de effecten van de ontwikkeling op relevante milieu- en ruimtelijke aspecten.

c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
Het initiatief wordt voorzien van een landschappelijk inpassing. In paragraaf 4.10 wordt het landschappelijke inpassingsplan nader toegelicht.

d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.
De bebouwing wordt in eigen beheer gesloopt. De sloopmeters worden ingezet als kwaliteitsverbetering in ruil voor de nieuwe woning. De sloop wordt vastgelegd in de procedure.

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
In het vooroverleg worden deskundigen van de provincie Noord-Brabant betrokken.

Artikel 5.14

Lid 1
Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
Zowel op het Mortelven 1 als op de Broek 16-16a wordt er fysiek bijgedragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit door middel van de sloop van een gedeelte van de kassen aan Mortelven 1 en de sloop van de oude boerderij, ligboxenstal en mestsilo aan Broek 16-16a. De milieuvergunning van Broek 16-16a wordt door middel van het initiatief ingetrokken.

b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
Niet van toepassing, de realisering van versterking van de omgevingskwaliteit is niet op een andere manier verzekerd.

c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
De bij het voormalige melkveebedrijf/varkenshouderij behorende milieuvergunning behorende milieuvergunning wordt middels het initiatief ingetrokken. Daarnaast draagt het voorkomen van leegstand in het buitengebied doormiddel van de sloop van overtollige bebouwing voor de versterking van de omgevingskwaliteit, draagt de afname van verharding bij aan de waterhuishouding en zorgt de landschappelijke inpassing van de locaties voor een versterking van de biodiversiteit.

d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
De ontwikkeling draagt op verschillende manieren bij aan het algemene belang. De ontwikkeling wordt voorzien van een landschappelijk inpassingsplan, daarnaast wordt er bij de nieuw te realiseren woning een vorm van waterberging gerealiseerd.

e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12;
De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals bedoeld in artikel 5.12, zie onderbouwing artikel 5.12. In hoofdstuk 4 wordt op basis van relevante milieu- en ruimtelijke aspecten aangetoond hoe de ontwikkeling bijdraagt aan aspecten zoals een veilige en gezonde leefomgeving en de in het gebied aanwezige waarden.

De locatie is gelegen in een niet-historische bebouwingsconcentratie volgens de Omgevingsvisie. Verdere verdichting met woningbouw is mogelijk, maar afhankelijk van deelgebied, een sloopvoorwaarde en kwaliteitsimpuls inrichting en landschap behoren tot het bebouwingsregime. Hier kan aan worden voldaan. In het bestemmingsplan is de locatie ook aangeduid als bebouwingsconcentratie.

Ontwikkelingsrichting van het gebied. De concentratie Broek bestaat uit:
- *5 agrarische bedrijven*
- *1 niet-agrarisch bedrijf*
- *8 burgerwoningen*
- *1 agrarische bedrijf + aanduiding zorg*
- *1 zorgboerderij (voorheen glastuinbouw, bp wijziging in 2021)*

Broek 16 is niet meegenomen in bovenstaande.

De transformatie van een agrarisch bedrijf naar wonen past wel in deze bebouwingsconcentratie. Met name omdat deze in het Mozaïeklandschap ligt, grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet passend. In dit gebied past een diverse mix van wonen, werken, agrarische bedrijven, recreatie, zorg en natuur.

f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
De burgerwoningen die in de beoogde situatie ontstaan zijn volhoudbaar naar de toekomst.

g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de verordening.

h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
Bij de uitwerking van het plan worden deskundigen op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken. Onder wie ook een deskundige van de provincie Noord-Brabant.

Lid 2
In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.
De milieuvergunning voor het houden van dieren aan de Broek 16-16a wordt middels het initiatief ingetrokken.

Lid 3
In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:
a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
   1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;

De locatie van de te realiseren woning is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie, omdat de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie is er sprake van een passende locatie voor het toevoegen van woningen.

2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en

In de bijlage is de berekening in het kader van de titel voor maatwerk omgevingskwaliteit toegevoegd. Hieruit blijkt dat er een tegenprestatie van 125.000 euro wordt behaald, dit staat in verhouding tot de tegenprestatie die voor een ruimte-voor-ruimtekavel moet worden behaald.

3. is in overleg met de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;

Initiatiefnemers kiezen voor zelfrealisatie van voldoende maatregelen voor een titel. Overleg met de ontwikkelmaatschappij is niet noodzakelijk.

b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
   1. heeft het landgoed tenminste een omvang van 10 hectare;
   2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
   3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
   4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
   5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
   6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende bouw- of gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
   7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;

   Niet van toepassing, er is geen sprake van een nieuw landgoed.

c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of een andere bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:
   1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
   2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;

   Niet van toepassing, er is geen sprake van het behoud van een bestaand landgoed.

d. als de ontwikkeling tot doel heeft om cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

   Niet van toepassing, de ontwikkeling heeft niet tot doel om cultuurhistorische waarden en kenmerken van een rijks- of gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol complex te behouden of te herstellen.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;

b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.
De woning is gelegen in een bebouwingsconcentratie zoals bedoeld onder a. Er is dus sprake van een passende locatie voor het toevoegen van een woning.

Lid 5
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
a. artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
b. artikel 5.11.
Bovenstaande bepalingen worden buiten beschouwing gelaten.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:
a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
De te realiseren woning wordt verkregen door middel van artikel 5.14 maatwerk omgevingskwaliteit zie onder lid 2. De woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwingsconcentratie op de plek van de ligboxenstal.

b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
Niet van toepassing, middels het initiatief worden er geen bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen of niet voor bewoning bestemde gebouwen bewoond.

c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
Op het plangebied Mortelven 1 zijn initiatiefnemers voornemens om de veredelingsactiviteiten af te bouwen, vanwege enkele lopende meerjarige veredelingstrajecten zullen de activiteiten nog voor een periode van 5 jaar op kleine (hobbymatige) schaal voortgezet worden. De overige agrarische activiteiten van het glastuinbouwbedrijf worden beëindigd. Na afloop van de overgangsperiode van 5 jaar zal ook de overige glasopstand gesaneerd worden.

2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
De veredelingsactiviteiten passen binnen de voorwaarden die zijn opgenomen in de instructieregels in hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening. Middels onderliggende motivering wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente stemt er daarnaast me in om het voortzetten van de verdelingsactiviteiten op een kleinere schaal nog enkele jaren voort te zetten.

3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.
Op de Broek 16 wordt een bouwactiviteit toegelaten middels het onderhavige initiatief. Deze woning wordt gerealiseerd aan de hand van artikel 5.14 maatwerk omgevingskwaliteit. Op beide locaties wordt een oppervlakte gesloopt die in verhouding staat tot de nieuwe woning.

Lid 2
In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen dit ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
De woning op de Broek 16a wordt gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14. Zie artikel 5.14.

b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
Niet van toepassing, er vindt middels het initiatief geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
De overtollige bebouwing wordt op beide plangebied gesloopt.

Lid 3
In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning , en de noodzaak daarvoor is aangetoond.
Niet van toepassing, er is geen sprake van een toename van het aantal bedrijfswoningen.

De Omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de Omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:
- Artikel 5.7: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10: Meerwaardecreatie;
Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend planvoornemen. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik
Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:
1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;

2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de ontwikkeling een bijdrage leveren aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf aan het Mortelven 1. Op de locatie wordt circa 5.400 m^2 aan kassen gesloopt en door middel van Artikel 5.14 wordt er een nieuwe woning gerealiseerd op de Broek 16a. De bedrijfswoningen op beide plangebieden worden middels het onderhavige initiatief omgezet naar een woonbestemming. In hoofdstuk 4 worden de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie buitengebied Laarbeek

Het buitengebied van gemeenten in Nederland staat steeds meer onder druk. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en er is sprake van een dreigende verpaupering en verrommeling en een mogelijke toename van criminaliteit. In het ruimtelijke toekomstbeeld omschrijft de gemeente Laarbeek zich als een 'landelijke, zelfbewuste gemeente met een aantrekkelijk en multifunctioneel buitengebied en een goed woon- en leefklimaat'.

Ondanks de toenemende leegstand in het buitengebied en het verdwijnen van agrarische bedrijven, vindt er weinig functieverandering plaats. De gemeente wil de investeringsbereidheid en creativiteit onder burgers en ondernemers in het buitengebied van Laarbeek verhogen door toe te werken naar een bestemmingsplan waarbij er meer activiteiten op één perceel of in één gebouw mogelijk zijn.

Waar vroeger de overgrote meerderheid van de inwoners in het buitengebied werkzaam was in de landbouw, is dit nu niet meer zo. Landelijk is er een toename te zien van het aantal niet-agrarische bedrijven, recreatie, natuurontwikkeling en (zorg)initiatieven op het platteland. Van een agrarisch productielandschap verandert het buitengebied steeds meer in een gebied waar op grote schaal functiemenging plaatsvindt.

Het ommeland van de stad werd in het verre verleden voornamelijk gezien als leverancier van voedsel. Het platteland is in de loop der jaren echter uitgegroeid tot een 'therapeutisch landschap' voor de stedeling om zicht te ontspannen.

De locatie aan de Mortelven 1 is gelegen in het pionierslandschap. Het oorspronkelijke landschap is bepalend geweest voor de omgang met dit gebied. De lage zandvlaktes waren niet geschikt voor bewoning, met uitzonderingen van de lagere zandhoogtes. de gebieden werden gebruikt voor het begrazen, waardoor uitgestrekte heiden ontstonden. De grootschalige ontginningen zijn rond 1920 gestart. Deze ontginningen zijn voornamelijk te herkennen aan de rechtlijnige rationele verkaveling in grote blokken zonder een duidelijke hoofdrichting. Het weidse landschap met rechte structuren leent zich goed voor grootschalige ontwikkelingen.

De locatie aan de Broek 16/16A is gelegen in het mozaïeklandschap. Het gebied bestaat uit lage zandgronden die deel uitmaken van een verspoelde dekzandvlakte. Deze is ontstaan in de laatste ijstijd. Door de natte ondergrond, werd het gebied zowel in het verre als recente verleden gekarakteriseerd door extensieve vormen van landgebruik. Het merendeels kleinschalige coulisselandschap is niet geschikt voor grootschalige landbouw. In dit gebied past een diverse mix van verschillende functies zoals wonen, werken, agrarische bedrijven, zorg en natuur.

Het thema 'wonen in het buitengebied' omvat een veelheid aan onderwerpen. In het verleden zijn in het Laarbeeks buitengebied op diverse locaties ruimte-voor-ruimtewoningen toegestaan en gerealiseerd. Met de opbrengst van verkochte bouwkavels zijn door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte sloopvergoedingen verstrekt voor de sloop van agrarische opstallen. De gerealiseerde ruimte-voor-ruimtewoningen werden gebouwd waar dit planologisch niet tot de mogelijkheden behoorde. De gerealiseerde separate woningen vertonen op zichzelf nauwelijks samenhang met het omliggende landschap. De gemeente wenst een andere koers te varen met betrekking tot de beschikbare locaties voor de bouw van ruimte-voor-ruimtewoningen. In Laarbeek worden enkel nog ruimte-voor-ruimtewoningen toegevoegd als onderdeel van een grotere, samenhangende ontwikkeling, direct grenzend aan de randen van de vier kernen.

Middels het onderhavige initiatief wordt de glasopstand aan Mortelven 1 gesloopt, 5.400 m^2 wordt direct gesloopt. De overige 538 m^2 wordt na een afbouwperiode van 5 jaar gesloopt. Door middel van artikel 5.14 van de Omgevingsverordening wordt er een nieuwe woning gerealiseerd aan het Broek 16-16a waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. De ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Laarbeek.

3.4.2. Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten ontwikkelingen die zich voor kunnen doen in het buitengebied. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is er een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt bepaald door:

- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkelingen en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basis inspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Onderhavig initiatief, waarbij de bestemming van zowel Mortelven 1 als Broek 16-16a te Mariahout omgezet worden in de bestemming 'Wonen' en een woning wordt gerealiseerd op Broek 16-16a middels artikel 5.14 van de Omgevingsverordening, wordt aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Er is namelijk sprake van een ontwikkeling die in beginsel kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg heeft. Initiatiefnemers willen echter voorzien in een goede landschappelijke inpassing, deze is nader toegelicht in paragraaf 4.10.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Er is een bodemonderzoek noodzakelijk indien er een bodemgevoelig gebouw wordt opgericht. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Met de realisatie van de nieuwe woning op de Broek 16a wordt er een bodemgevoelig gebouw opgericht, waarbij het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Voor realisatie van de woning dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Omdat in de huidige situatie nog een stal aanwezig is, is het niet mogelijk om in de huidige fase al een bodemonderzoek uit te voeren. In de voorschriften zal een voorwaardelijke verplichting voor bodemonderzoek worden opgenomen voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning. Ten aanzien van de bestaande woningen met bestaande bijgebouwen op de locaties Broek 16-16a en Mortelven 1 worden geen nieuwe activiteiten uitgevoerd waarvoor bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De locatie aan de Mortelven 1 wordt niet ingedeeld in een categorie van de VNG-brochure. Op het plangebied is er door middel van het initiatief sprake van een woonbestemming. De loods en een gedeelte van de kassen worden nog ingezet voor de veredelingsactiviteiten op het plangebied welke kleinschalig zullen plaatsvinden. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 1. Per categorie worden de bijbehorende richtafstanden en indices weergegeven.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In de omgeving van de locatie Mortelven 1 zijn enkele (agrarische) bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de afstand van deze bedrijven tot het plangebied weergegeven. Op de locatie is in de beoogde situatie geen bedrijf meer aanwezig, enkel nog kleinschalige hobbymatige veredelingsactiviteiten. Vanwege de grote afstand van meer dan 100 meter tot de dichtstbijzijnde gevoelige objecten worden hiervoor geen negatieve effecten verwacht.

Bedrijven en milieuzonering

Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Sparendreef 3	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m^2	2	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	686,9
Veghelsedijk 3	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	653,9
Heidedreef 4	Fokken en houden van rundvee	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	678,3
Veghelsedijk 1b	Veldsportcomplex met verlichting	3.1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 50 Gevaar: 0	381,4
Heidedreef 6	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.> 500 m^2	3.1	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 50 Gevaar: 10	800,5
Torrenven 3	Fokken en houden van overige graasdieren - paardenfokkerijen	3.1	Geur: 50 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	795

Tabel 1 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied Mortelven 1

Zoals blijkt uit de tabel is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De locatie aan de Broek 16-16a wordt op basis van het initiatief niet ingedeeld in een categorie van de VNG-brochure. Op deze locatie is middels het initiatief enkel sprake van woonbestemmingen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 2.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Broek 21z	Fokken en houden van rundvee	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	480,8
Broek 14	Fokken en houden van overige graasdieren - paardenfokkerijen	3.1	Geur: 50 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	132,4
Sluisweg 7	Waterwinning-/ bereiding-bedrijven: - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 50 Gevaar: 30	828,8

Tabel 2 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied Broek 16-16a

Zoals blijkt uit de tabel is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op beide locaties.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan moeten opnemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In Artikel 22.3.6 van het Omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage l van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Laarbeek van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

Wettelijke normen en afstanden						
Locatie	Gebied	Maximale voorgrondbelasting in ou_e/m^3	Maximale achtergrondbelasting in ou_e/m^3	Minimum afstand emissiepunt in meters	Minimum afstand Gevel-tot-gevel in meters	

Mortelven 1	Buitengebied binnen concentratiegebied	14,0	20,0	50	25
Broek 16-16a	Buitengebied binnen concentratiegebied	14,0	20,0	50	25

Tabel 3 Uitwerking wettelijke normen en afstanden voor de plangebied

Om de geursituatie ter plaatse inzichtelijk te maken is de geurkaart van de ODZOB geraadpleegd. Op basis van de kaart blijkt dat er ter plaatse van beide plangebieden sprake is van een zeer goed leefklimaat op het gebied van achtergrondgeurbelasting.



Afbeelding 11 Uitsnede kaart achtergrondgeurbelasting ODZOB Mortelven 1



Afbeelding 12 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB Broek 16-16a

Belang van veehouderij

Nabijgelegen veehouderijen mogen niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. De meest nabijgelegen veehouderijen zijn gelegen aan Broek 2 (rundveehouderij) en Heidedreef 4 (rundveehouderij) waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en daardoor uitgegaan kan worden van de vaste afstanden in tabel 3. Deze locaties zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

Belang omwonenden
Voor omwonenden is het van belang dat er als gevolg van het initiatief geen overbelaste situatie ontstaat op het gebied van geur. Middels het initiatief wordt het glastuinbouwbedrijf aan het Mortelven 1 beëindigd en voor een groot deel gesloopt. Op de Broek 16-16a wordt de ligboxenstal met bijbehorende faciliteiten gesloopt. Beide plangebieden worden middels het initiatief omgezet naar de bestemming 'Wonen' en aan de Broek 16-16a wordt een nieuwe woning gerealiseerd op het perceel van de ligboxenstal. Middels het onderhavige initiatief wordt er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat op het gebied van geur gerealiseerd waardoor omwonenden geen hinder zullen ondervinden van de ontwikkeling.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.4. Luchtkwaliteit

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsten.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op het Mortelven 1 zal het aantal voertuigbewegingen afnemen als gevolg van de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf. Op het plangebied zullen voornamelijk verkeersbewegingen plaatsvinden ten behoeve van de woonbestemming. Deze bevatten een weekdaggemiddelde van 9 verkeersbewegingen op basis van CROW-publicatie 381.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,00**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4 NIBM-tool Mortelven 1

Op de Broek 16-16a zal het aantal zware voertuigbewegingen afnemen als gevolg van de beëindiging van het voormalige melkveebedrijf. Op het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd waardoor het aantal lichte voertuigbewegingen als gevolg van het initiatief licht toenemen. In totaal bevatten het aantal voertuigbewegingen een weekdaggemiddelde van circa 26 verkeersbewegingen op basis van CROW-publicatie 381. Per woning vinden er circa 9 verkeerbewegingen plaats volgens de CROW-publicatie-381.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

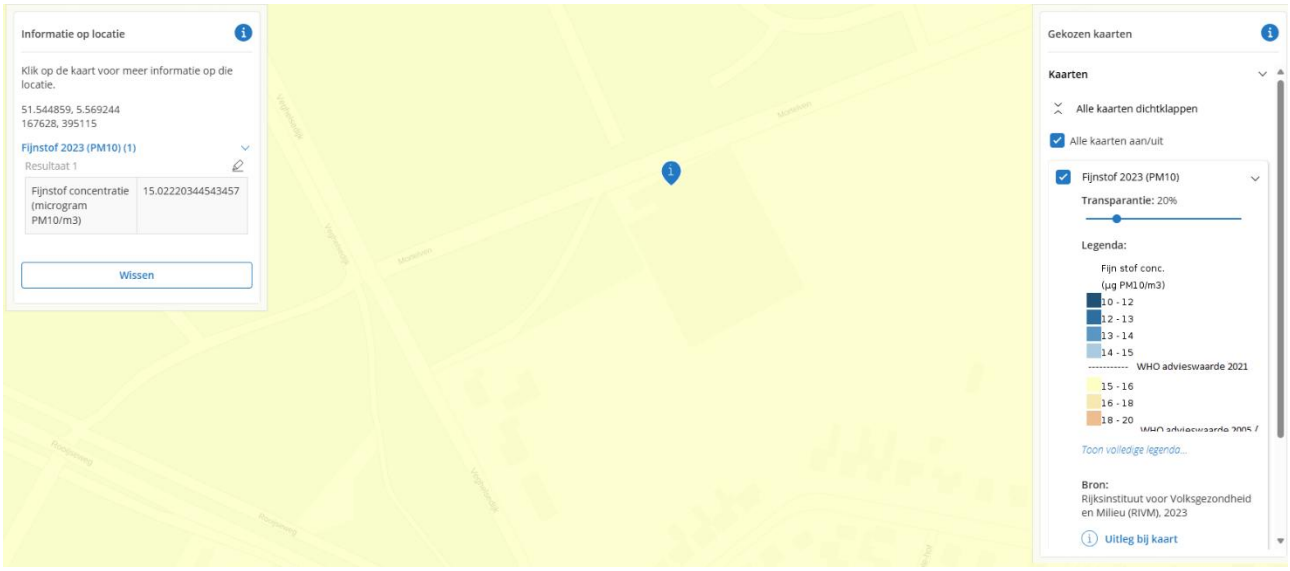
	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	26
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5 NIBM-tool Broek 16-16a

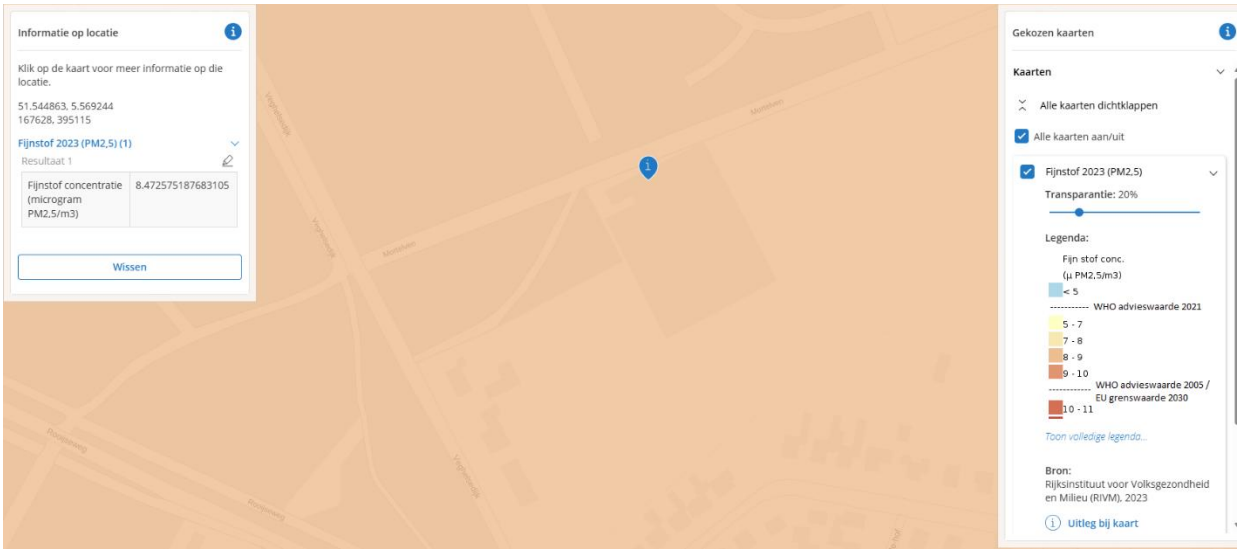
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Achtergrond Mortelven 1

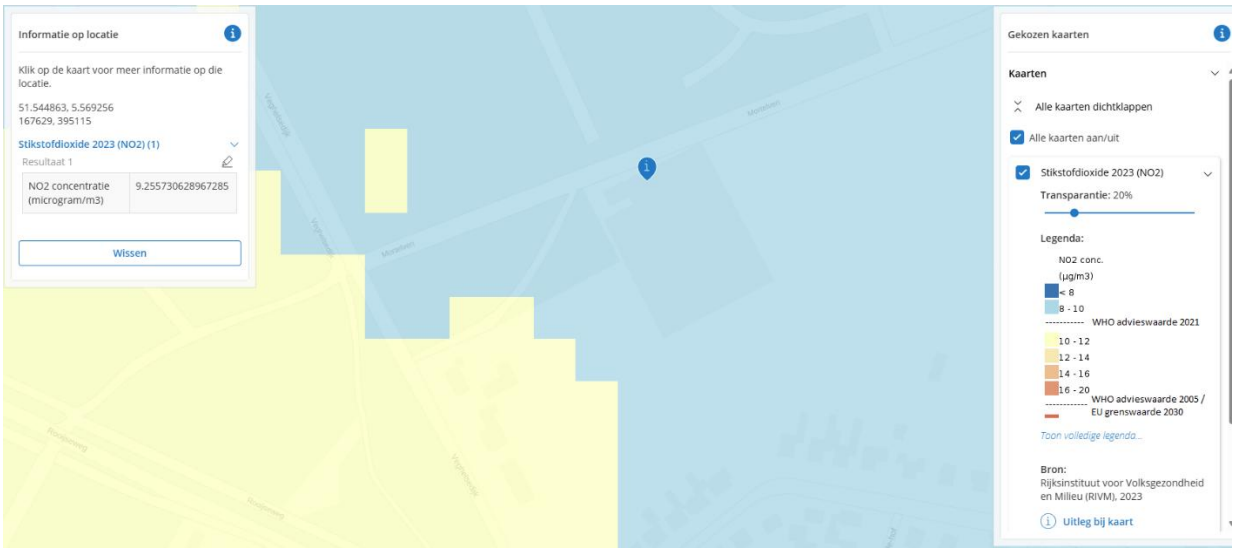
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2023) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse van het Mortelven 1 op 15,02 µg/m³ en de $PM_{2,5}$ op 8,47 µg/m³, zie afbeelding 13 en 14. Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse op 9,25 µg/m³, zie afbeelding 15. In het BKL is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 13 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



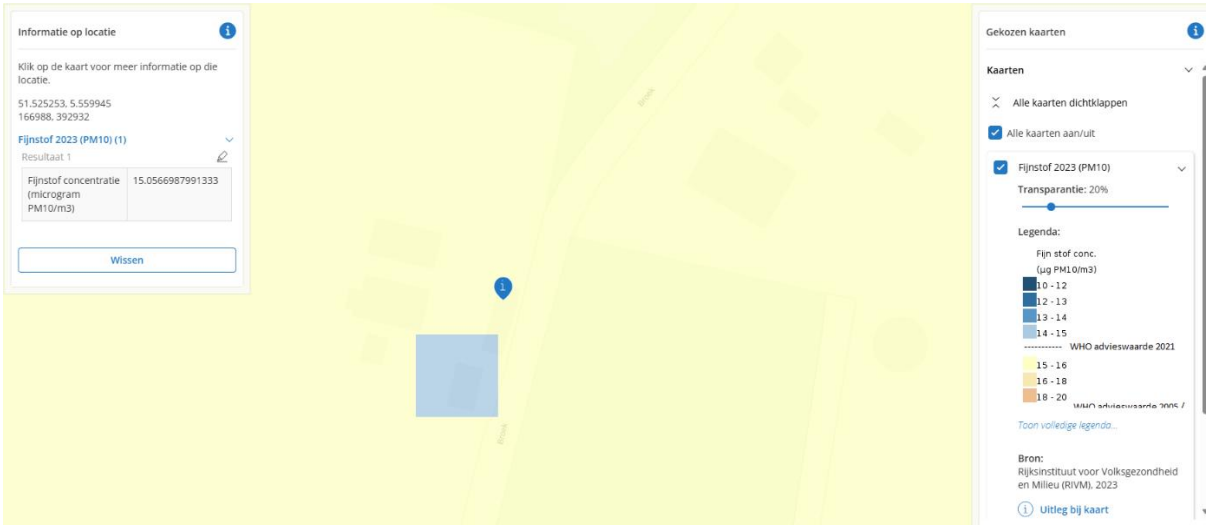
Afbeelding 14 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5)



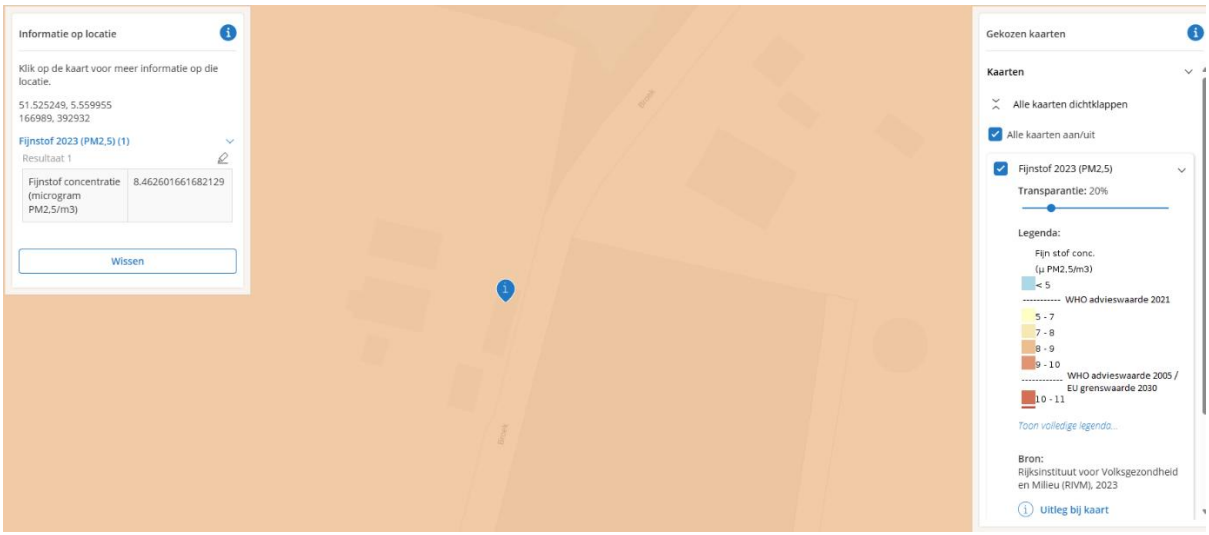
Afbeelding 15 Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO2)

Achtergrond Broek 16-16a

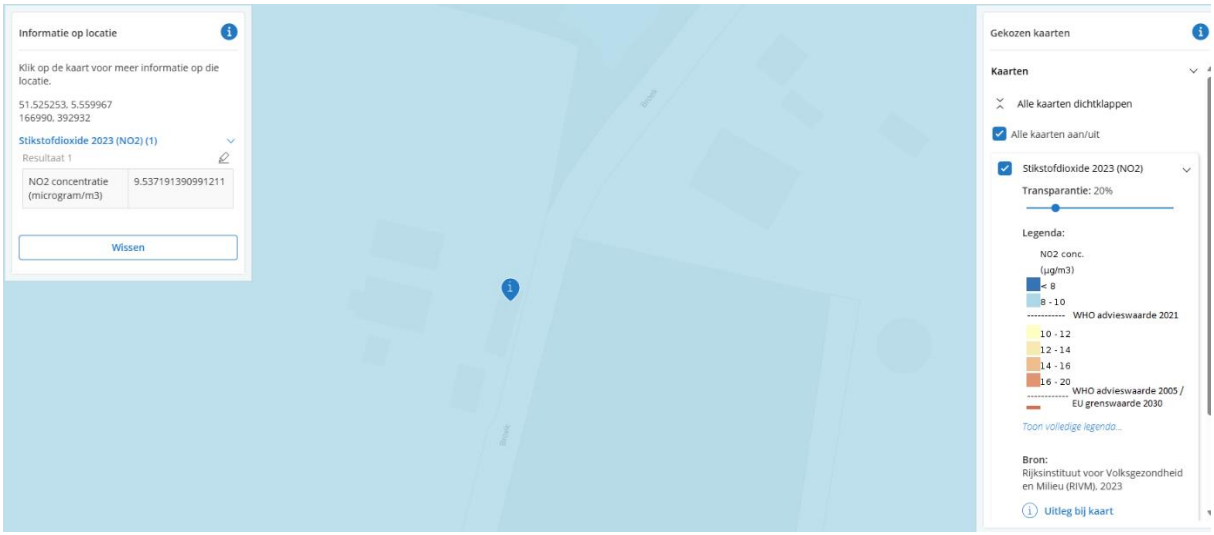
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2023) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse van de Broek 16-16a op 15,05 µg/m³ en de $PM_{2,5}$ op 8,46 µg/m³, zie afbeelding 16 en 17. Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse op 9,53 µg/m³, zie afbeelding 18. In het BKL is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 16 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 17 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5).



Afbeelding 18 Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO2)

4.5. Gezondheid

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Binnen gemeente Laarbeek worden ruimtelijke ontwikkelingen tevens getoetst aan het endotoxinetoetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dat betekent concreet dat voor de ontwikkelingen aan het Mortelven 1 en de Broek 16-16a bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat geitenhouderijen de grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn en dat zich in een straal van circa 2 km rondgeitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen. In een omtrek van 2 kilometer rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen, hiervoor is de kernregistratie dierverblijven van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op een afstand van ruim 4 kilometer van beide plangebieden. Op basis hiervan is aan te nemen dat de aanwezigheid van geitenhouderijen geen belemmering vormt voor het initiatief.

Zowel in de omgeving van het Mortelven 1 als in de omgeving van de Broek 16-16a zijn enkel varkenshouderijen en een pluimveehouderij gelegen welke endotoxine uitstoten. Dit betreft de varkenshouderijen Vogelenzang 57, Heieindseweg 5, Vossenberg 4 en Vossenberg 8 en de pluimveehouderij aan Knapersven 38. In de omgeving is er een vleesveehouderij gevestigd aan Heieindseweg 6 waar niet endotoxine gerelateerde dieren worden gehouden. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling zowel voor de plangebieden als voor de omliggende veehouderijen geen belemmering.

Veehouderijen met endotoxine-uitstoot					
Locatie	Functie	PM10 kg/jaar	Minimale afstanden tot plangebied (m)	Feitelijke afstand tot Mortelven 1 (m)	Feitelijke afstand tot Broek 16-16a
Vogelenzang 57	Het fokken en houden van varkens	388,880	126	2.800	1.600
Heieindseweg 5	Het fokken en houden van varkens	176,614	79	865,1	2.000
Vossenberg 8	Het fokken en houden van varkens	338,052	118	1.500	3.300
Vossenberg 4	Het fokken en houden van varkens	207,099	89	1.500	3.100
Knapersven 38	Fokken en houden van pluimvee: - opfokkippen en mestkuikens	2.058,496	277	1.500	642,1

Tabel 6 Uitwerking bedrijven met endotoxine-uitstoot

Vanuit het aspect gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

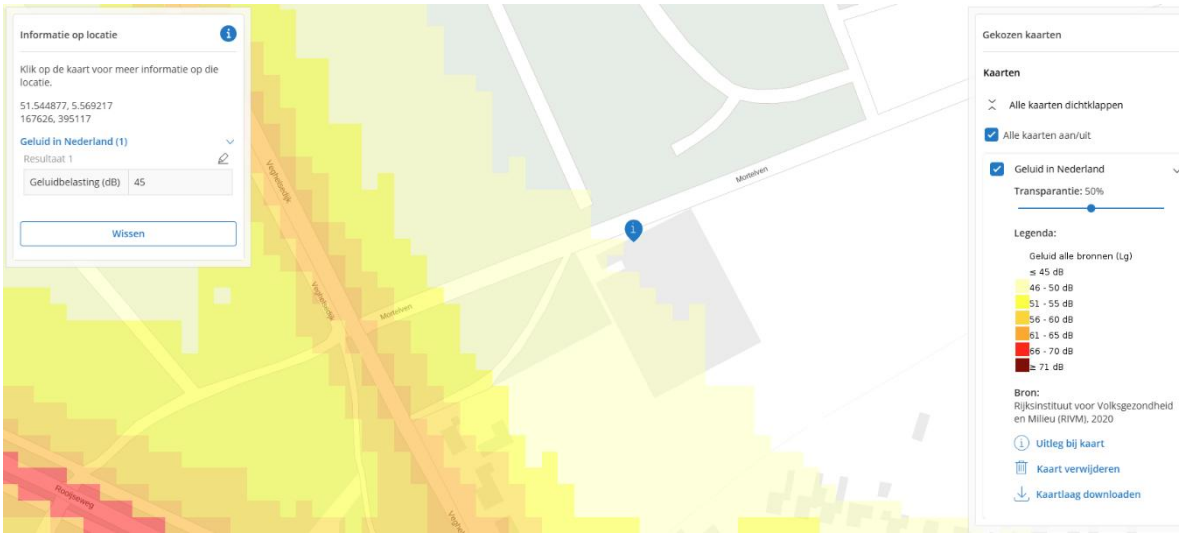
In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen meet een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is het functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

In het omgevingsplan dient rekening gehouden te worden met het geluid door wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied (of geluidzone). Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een vliegveld of industrieterrein waar het geluid hoger kan

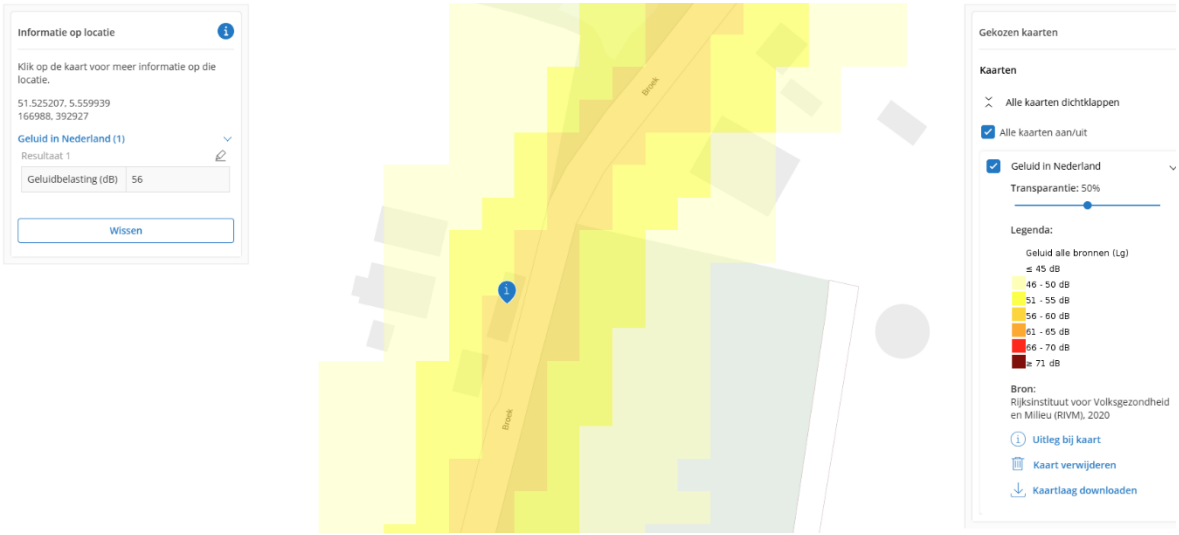
zijn dan de standaardwaarde. Voor het bepalen van de omvang van het geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IV van de omgevingsregeling. Binnen deze aandachtsgebieden moet bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen getoetst worden aan de geluidwaarde die voor dat aandachtgebied gelden.

Bij een lokale (spoor)weg, zoals het Mortelven en de Broek in deze situatie, is het geluidaandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip begrensd door vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling). Hierbij geldt dat voor gemeentewegen en waterschapwegen de etmaalintensiteit minimaal 1.000 mvt (motorvoertuigen) per etmaal moet zijn om te spreken van een geluidaandachtsgebied.

In voorliggende situatie zijn het Mortelven en de Broek de meest nabij gelegen (lokale)wegen. Uit de 'Staat van Mobiliteit Brabant – Intensiteiten van het Netwerk' blijkt dat de verkeersintensiteit op de Broek 1.471 mvt per etmaal bedraagt. Deze verkeersintensiteit ligt boven de 1.000 mvt per etmaal, waarmee deze weg conform de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied heeft. Voor het Mortelven zijn geen verkeersintensiteiten meegenomen in de 'Staat van Mobiliteit Brabant – Intensiteiten van het Netwerk'. De planlocaties liggen niet binnen het geluidaandachtsgebied van andere (spoor)wegen. Op het Mortelven 1 worden geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet noodzakelijk is. Tegenover de locatie Broek 16-16a wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Om zeker te zijn dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geluid zal een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd worden. Mocht er sprake zijn van een te hoge achtergrondwaarde voor geluid dan kunnen geluidsbeperkende maatregelen toegepast worden bij de bouw van de woning. Het akoestisch onderzoek wordt later toegevoegd. Ter plaatse van de bestaande woningen is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten, hiervoor is geen onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19 Geluidbelasting plangebied Mortelven 1 Atlas Leefomgeving



Afbeelding 20 Geluidbelasting plangebied Broek 16-16a Atlas Leefomgeving

Voor beide planlocaties geld, dat uit de regels op de kaart van het Omgevingsloket blijkt dat de planlocatie niet binnen de geluidzone van een vliegbasis (luchtvaartlawaai) of een industrieterrein (industrielawaai) ligt. Akoestisch onderzoek naar luchtvaart- of industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Trillingen

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillingsgevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten.

De bestaande woningen aan Mortelven 1 en Broek 16-16a zijn niet trillinggevoelig. De nieuwe woning wordt wel gezien als nieuw trillinggevoelig gebouw. Gezien de aard en afstand van bedrijvigheid in de omgeving is er geen hinder te verwachten als gevolg van trilling veroorzakende activiteiten.

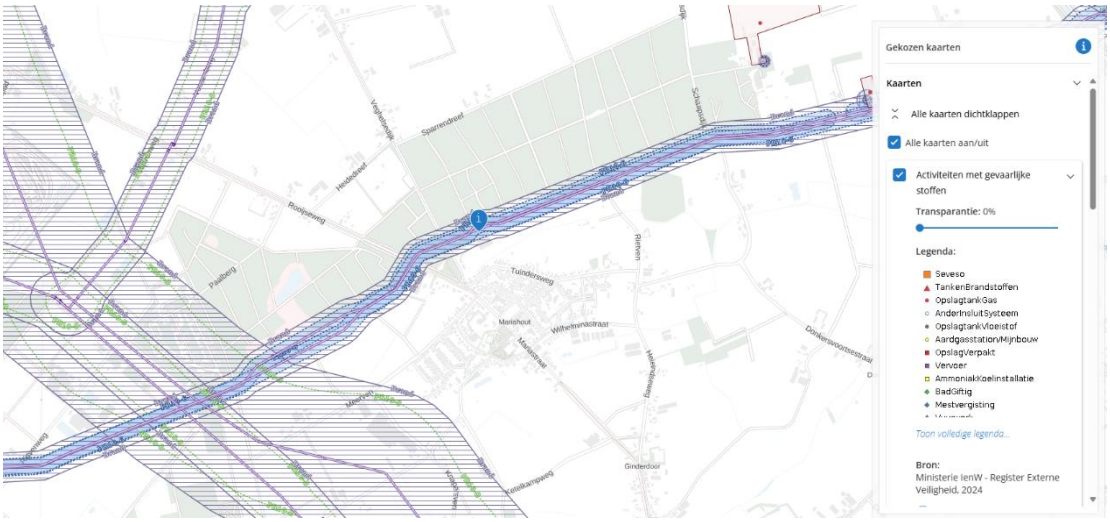
4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen

optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwatsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en (ondergrondse) buisleidingen.

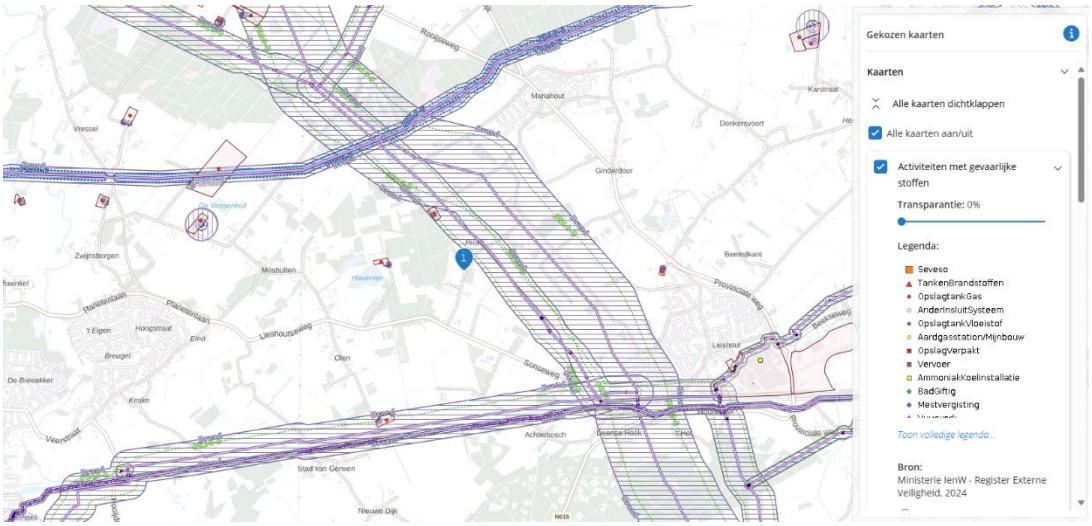


Afbeelding 21 Uitsnede plangebied Mortelven 1 Veilige omgeving

Inrichtingen
Op een afstand van circa 1,7 kilometer van het plangebied is een propaangastank gelegen. Het plangebied ligt buiten het risico voor explosies. Op basis van de externe veiligheid op het gebied van inrichtingen zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Transportroutes
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarvan de invloedsfeer reikt tot het plangebied. Op basis van aanwezige transportroutes zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn meerdere buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 10 meter aan de noordzijde van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de PR10-6 risicocontour en het brandaandachtsgebied van deze buisleiding. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontour of het aandachtsgebied van een andere buisleiding. Met de ontwikkeling wordt een beperkt kwetsbaar gebouw omgezet naar een kwetsbaar gebouw. Nu betreft het een woning op een locatie met een dichtheid van ten hoogste 2 woningen per hectare, hierdoor blijft het een beperkt kwetsbaar gebouw. Het onderdeel externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 22 Uitsnede plangebied Broek 16-16a Veilige omgeving

Inrichtingen
Op een afstand van circa 600 meter van het plangebied is een propaangastank gelegen. Het plangebied ligt buiten het risicogebied voor explosies. Op basis van de externe veiligheid op het gebied van inrichtingen zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Transportroutes
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarvan de invloedsfeer reikt tot het plangebied. Op basis van aanwezige transportroutes zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

Buisleidingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere buisleidingen gelegen. de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen aan de oostzijde van het plangebied op een afstand van circa 230 meter. Het plangebied is gelegen buiten de PR10-8 risicocontour en het brandaandachtsgebied. de Aanwezige buisleidingen in de omgeving van het plangebied leiden niet tot belemmeringen voor het onderhavige initiatief.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Cultuurhistorie en archeologie

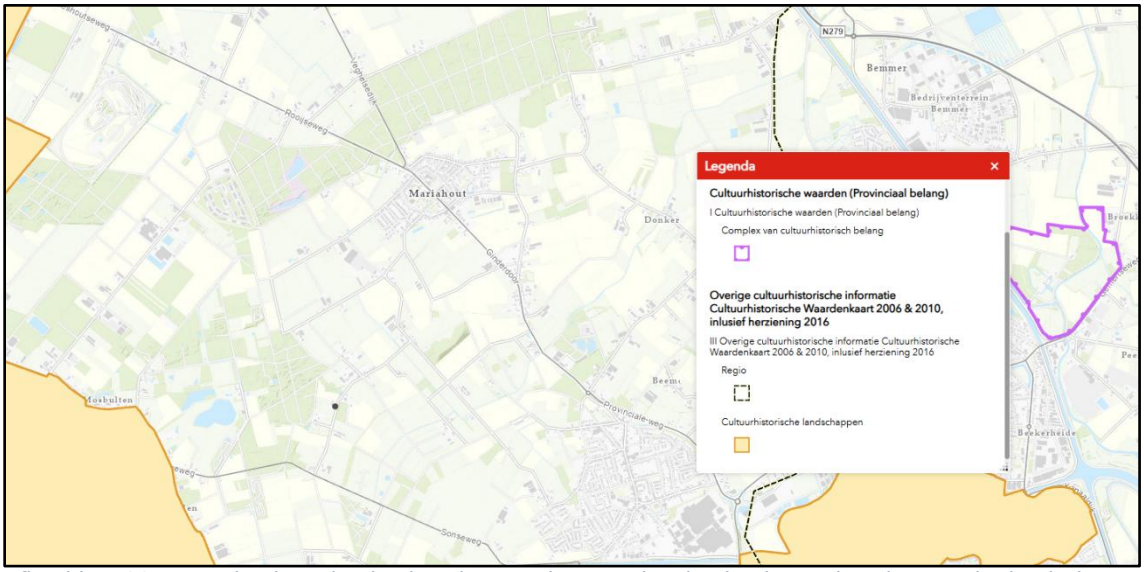
4.9.1. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsen van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De provincie Noord-Brabant heeft voor haar grondgebied de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Volgens de CHW zijn beide plangebieden gelegen in

cultuurhistorische regio de Meierij. Op beide locaties zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig die als gevolg van het initiatief beschadigd worden.



Afbeelding 23 Uitsnede plangebied cultuurhistorische waardevol gebeid en cultuurhistorische landschappen

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.2. Archeologie

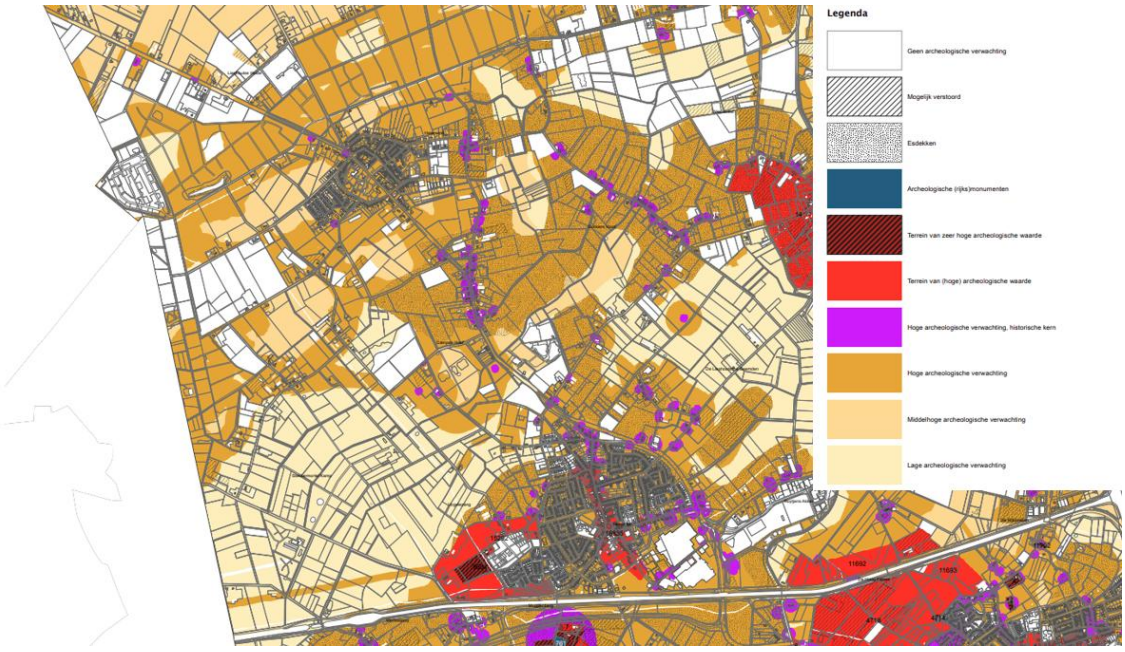
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De gemeente Laarbeek heeft in 2021 voor haar grondgebied een geactualiseerde beleidskaart archeologie vastgesteld. Volgens de beleidskaart is er op het plangebied aan Mortelven 1 sprake van een middelhoge archeologische verwachting en is er op het plangebied aan Broek 16-16a sprake van een lage archeologische verwachting.



Afbeelding 24 Archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek 2021

Op 29 september 2022 heeft de gemeente Laarbeek voor haar grondgebied het 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' vastgesteld. Het plangebied aan Mortelven 1 is gedeeltelijk als 'Waarde -Archeologie 5.1' en gedeeltelijk als 'Waarde – Archeologie 6.1' aangemerkt. Het is verboden om op de voor 'Waarde – Archeologie 5.1' aangewezen gronden bouwwerken op te richten, tenzij het een bouwwerk is met een oppervlakte kleiner dan 500 m^2 of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk is de ondergrens voor archeologisch onderzoek een oppervlakte groter dan 500 m^2 en een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld. Voor de gronden die aangewezen zijn met 'Waarde – Archeologie 6.1' geldt dat het verboden is om een bouwwerk op te richten, tenzij het een bouwwerk is met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m^2 of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk geldt als ondergrens voor archeologisch onderzoek een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld. De te slopen glasopstand staat (op 300 m^2 na) binnen de aanduiding 'Waarde-Archeologie 6.1'. Op het Mortelven 1 te Mariahout worden er geen nieuwe bouwwerken opgericht waarbij er een oppervlakte groter dan 500 m^2 geroerd wordt. Er is sprake van te slopen glasopstand, waarbij staalconstructie op betonpoeren is bevestigd. Alleen voor het verwijderen van de betonpoeren dient dieper dan 0,3 m-mv gegraven te worden. De totale oppervlakte zal minder dan 2.500 m^2 bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 5.1' is de oppervlakte sowieso minder dan 500 m^2. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht voor Mortelven 1.

Het plangebied Broek 16-16a is aangemerkt als 'Waarde – Archeologie 7'. Het is verboden om op de voor 'Waarde – Archeologie 7' aangewezen grondenbouwwerken op te richten, tenzij de oppervlakte van het op te richten gebouw kleiner is dan 25.000 m^2 of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld. Als ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt een oppervlakte groter dan 25.000 m^2 en een bodemverstoring dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld. Op het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd middels het onderhavige initiatief. Middels het initiatief vinden er geen bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 25.000 m^2 of dieper dan

0,4 meter onder het maaiveld plaats. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor de ontwikkeling aan Broek 16-16a.

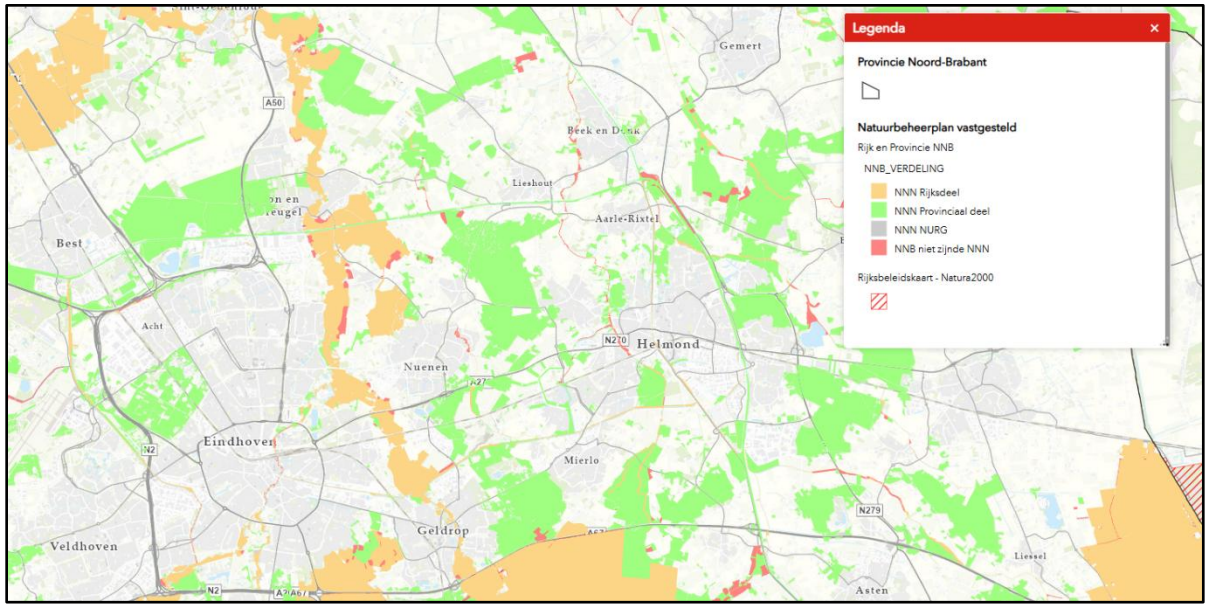
Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Flora en Fauna

4.10.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn de instandhoudingsdoelstelling vastgelegd. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten zuiden van zowel het Mortelven 1 als de Broek 16-16a is het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven gelegen. De afstand tussen Mortelven 1 en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 14 kilometer. De afstand tussen Broek 16-16a en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 12,1 kilometer.



Afbeelding 25 Uitsnede plangebied kaartlaag Natuur

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heft voor natuurgebied die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Gezien de afstand rot het Natura 2000-gebied is het niet te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot effecten zoals verstoring, oppervlakteverlies en/of verstoring of verandering van de soortensamenstelling. Een ander belangrijk aspect dat getoetst moet worden is de depositie van stikstof als gevolg van het initiatief. Middels het initiatief worden er op de locatie aan het Mortelven 1 een gedeelte van de kassen gesloopt en wordt op de Broek 16-16a een ligboxenstal gesloopt. Ook wordt er op de Broek 16-16a een nieuwe woning gerealiseerd. Om de effecten van stikstofdepositie als gevolg van het initiatief op relevante Natura 2000-gebieden in beeld te brengen is een AERIUS-berekening gemaakt waarin de sloop-, aanleg- en gebruiksfase zijn meegenomen. De

AERIUS-berekening inclusief een onderbouwing van de invoergegevens is opgenomen in bijlage 3.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Voor de effecten van de sloop-, bouw- en gebruiksfase ten opzichte van het naastgelegen NNB-gebied bij Mortelven worden de maatregelen uit de Quickscan Flora & Fauna (bijlage 5a) aangehouden.

4.10.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Middels het initiatief worden er een gedeelte van de kassen aan Mortelven 1 en een ligboxenstal aan Broek 16-16a gesloopt. Op de Broek 16-16a wordt middels het onderhavige initiatief op de plaats van de ligboxenstal een woning gerealiseerd. Het initiatief zou een negatief effect kunnen hebben op beschermde planten- en/of diersoorten. Om inzichtelijk te maken of er beschermde soorten worden belemmerd als gevolg van het initiatief is voor beide locaties een QuickScan flora & fauna uitgevoerd door Brabant Eco. Op basis van de Quickscans zijn geen sporen aangetroffen van beschermde soorten. Wel zijn potentiële verblijfsplaatsen voor beschermde vogels en vleermuizen aangetroffen. Nader onderzoek in het kader van ecologie is niet nodig. Wel zullen de voorgestelde maatregelen in de Quickscans opgevolgd worden. De volledige Quickscans zijn opgenomen in bijlage 5.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Landschappelijke inpassing

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.2 betreft de beoogde ontwikkeling een categorie 1 ontwikkeling. De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het

landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente, de investering wordt namelijk meegenomen in de berekening voor de maatwerktitel. In afbeelding 26 en 27 zijn uitsneden van het erfbeplantingsplan van beide locaties opgenomen. De volledige landschappelijke inpassingsplannen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2.



Afbeelding 26 Landschappelijk inpassingsplan Mortelven 1



Afbeelding 27 Broek 16-16a

4.12. Waterparagraaf

4.12.1. Relevant waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven:

- wonen en werken;
- infrastructuur en mobiliteit;

- landbouw en voedsel;
- natuur en biodiversiteit;
- erfgoed;
- een concurrerende en duurzame economie;
- de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.12.2. Waterbeheerplan Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; in het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- Schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- De waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- De kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- De betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.12.3. Waterschapverordening en Legger

De Waterschapverordening is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. De verordening is ook van toepassing op sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals burgers, agrariërs en tuinders.

De voorschriften in de Waterschapverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Bijvoorbeeld voor het lozen van water in sloten en beken (oppervlaktewater), grondwater onttrekken, een sloot dempen en/of een duiker of brug plaatsen.

Vanuit de Waterschapverordening wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etcetra).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de Waterschapverordening, van toepassing. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In de directe omgeving van zowel Mortelven 1 als Broek 16-16a zijn enkele A watergangen en een B watergang gelegen die in de legger zijn opgenomen. In onderstaande figuren zijn in blauw de A watergangen en in groen de B watergang weergegeven.



Afbeelding 28 Watergangen plangebied Mortelven 1 Mariahout



Afbeelding 29 Watergangen plangebied Broek 16-16a

4.12.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de planlocaties Mortelven 1 en Broek 16-16a, beide gelegen te Mariahout. Op het Mortelven 1 wordt er middels het initiatief een vermindering van het verhard oppervlak gerealiseerd. Op de plaats van de kassen wordt een boomgaard aangelegd waar het water in de bodem kan infiltreren. De woning blijft onverminderd aangesloten op het aanwezige drukriool. Het hemelwater dat op de daken valt zal via de dakgoten uitlopen op de omliggende gronden.

Voor de locatie aan de Broek 16-16a is er voor de twee bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende gebouwen sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling, omdat er niet meer verhard oppervlak gerealiseerd wordt dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Voor de bebouwing en verharding kan op deze locatie de wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven, zo kan voldoende water geborgen worden op de omliggende in eigendom zijnde gronden. De woningen blijven onveranderd aangesloten op het aanwezige drukriool.

Op het perceel van Broek 16-16a waar de melkveestal gesloopt wordt en waar een woning gerealiseerd wordt, is er een afname van het verharde oppervlak. Bij nieuwbouw is er een verplichting hemelwater niet meer af te voeren naar het vuilwaterriool. Voor het initiatief zal er gekeken worden naar een passende wijze voor hemelwaterinfiltratie, zie paragraaf 4.11.5. Het huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op het aanwezige drukriool, als er een nieuwe aansluiting voor nodig is zal deze gelijktijdig met de bouwvergunning bij de gemeente aangevraagd worden.

In verband met de aanleg van het nieuwe pad naar de achterliggende landbouwgrond wordt een greppel enkele meters in zuidelijke richting verplaatst. De nieuwe greppel krijgt dezelfde afmetingen als de huidige greppel en zal op dezelfde manier worden verbonden met het watersysteem. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van het verplaatsen van de greppel.

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.12.5. Hemelwaterinfiltratie

De minimale capaciteit voor hemelwaterberging is 60 mm per m^2 verhard oppervlak. Voor de nieuwe woning geldt dat er een hemwaterberging gerealiseerd moet worden in de vorm van infiltratiekratten of -putten, wadi's, groene daken, regenwatervijvers, etc. De hemelwaterbergingseis wordt vastgelegd in de regels. Bij de aanvraag van de bouwvergunning zal dit nader uitgewerkt worden. In het landschappelijk inpassingplan is een poel opgenomen aan de zuidzijde van de nieuwe woonkavel, deze zal tevens als hemelwaterinfiltratievoorziening worden ingericht.

4.13. Spuitzone

Bij de teelt van gewassen op landbouwgrond is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet ongebruikelijk. Met name bij het telen van fruit en in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vaak noodzakelijk. Om de middelen op gewassen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd. Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd.

In september 2014 heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waarin is overwogen dat de voorgestelde afstand van 50 meter indicatief dient te worden gebruikt en de feitelijke situatie op locatie van groter belang is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij dienen eventuele te treffen voorzorgsmaatregelen meegenomen te worden in de afweging. In een klein land als Nederland kunnen veel agrarische bedrijven (met name in de fruitteelt) niet uit de voeten met de voorgestelde afstand van 50 meter en is maatwerk noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en de bedrijfsvoering van de bedrijven niet te negatief te beïnvloeden.

Rondom het plangebied aan het Mortelven zijn percelen landbouwgrond gelegen. De betreffende percelen worden in de huidige situatie voornamelijk ingezet als akkerbouwgrond en grasland. De woning en tuin ter plaatse is planologisch al toegestaan. De agrarische percelen rondom het plangebied worden daarom niet in de ontwikkelmogelijkheden beperkt. Omdat ook de agrarische gronden binnen het plangebied worden herbestemd dient hiervoor een spuitzone van 50 meter in acht genomen te worden. De 50 meter spuitzone in het plangebied wordt in gebruik genomen voor de landschappelijke inpassing. Binnen het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd waarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Het aspect spuitzones vormt geen belemmeringen.

Voor de huidige woningen aan het Broek 16-16a zijn geen wijzigingen op het gebied van spuitzones. Voor de nieuwe woning aan het Broek kan de afstand van 50 meter tot nabijgelegen landbouwgrond in acht genomen worden. De naastgelegen percelen zijn voornamelijk in gebruik als paardenwei en bospercelen waar geen gewasbeschermingsmiddelen op worden toegepast. Achter het plangebied ligt een strook akkerbouwgrond. Initiatiefnemer is zelf eigenaar van de omliggende landbouwgronden. Daarom zal op dit perceel een spuitzone van 50 meter worden voorzien op de verbeelding waarin het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt beperkt. De zone

is aan de zuidzijde van de nieuwe gevoelige woonbestemming opgenomen in de verbeelding en wordt deels ingezet voor landschappelijke en klimaatadaptieve inpassingsmaatregelen.

4.14. Mobiliteit en parkeren

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op twee verschillende plangebieden. In dit hoofdstuk is per locatie gekeken naar de invloed van het initiatief op het verkeersnetwerk en parkeren ter plaatse.

4.14.1. Mobiliteit en parkeren Mortelven 1

Het plangebied aan de Mortelven 1 is een lokale weg in het buitengebied van de gemeente Laarbeek waar een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt.

Het glastuinbouwbedrijf op de locatie wordt beëindigd middels het initiatief, dit zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. De bestemming wordt middels het onderhavige initiatief omgezet in de bestemming 'Wonen' met een bijgebouw van 315 m^2. Ook zal er tijdelijk (gedurende 5 jaar) een gedeelte van de kassen (538 m^2) blijven staan. Op basis van de CROW-publicatie 381 wordt er op dit plangebied uitgegaan van de volgende verkeersgeneratie per activiteit.

Verkeersgeneratie				
Functie	Type gebied	Verkeersnorm	Aantal	Aantal verkeers-bewegingen
Koop, huis, vrijstaand	Buitengebied	8,6 per woning	1	8,6

Tabel 7 Verkeersgeneratie op basis van CROW

Het initiatief leidt tot circa 9 verkeersbewegingen per etmaal. De bestemming wordt middels het onderhavige initiatief omgezet in de bestemming 'Wonen' op het plangebied, waardoor het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning niet als een toename van het aantal verkeersbewegingen wordt gezien. Het is dan ook niet te verwachten dat het verkeer op het Mortelven en de directe omgeving hinder ondervindt van het initiatief.

Voor het initiatief is het van belang dat er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor zijn de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 aangehouden, in onderstaande tabel zijn de normen opgenomen.

Parkeernomen				
Functie	Type gebied	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeer-plaatsen
Koop, huis, vrijstaand	Buitengebied	2,8 per woning	1	2,8

Tabel 8 Parkeernormen op basis van CROW

Op basis van CROW-publicatie 381 zullen er circa 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op het eigen terrein van het plangebied. Aangezien het een bestaande woning in het buitengebied is, is er sprake van voldoende erfverharding om in de parkeerbehoefte te voorzien.

4.14.2. Mobiliteit en parkeren Broek 16-16a

Het plangebied aan de Broek 16-16a is een lokale weg in het buitengebied van de gemeente Laarbeek waar een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt. Uit de 'Staat van Mobiliteit Brabant – Intensiteiten van het Netwerk' blijkt dat de verkeersintensiteit van de Broek 1.471 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

De ontwikkeling zal leiden tot een afname van het aantal vrachtverkeerbewegingen en een lichte toename van het aantal lichte voertuigbewegingen. Op basis van de CROW-publicatie 381 wordt uitgegaan van de volgende verkeersgeneratie per activiteit.

Verkeersgeneratie				
Functie	Type gebied	Verkeersnorm	Aantal	Aantal verkeers-bewegingen
Koop, huis, vrijstaand	Buitengebied	8,6 per woning	3	25,8

Tabel 9 Verkeersgeneratie op basis van CROW

In totaal leidt het initiatief, waarbij de twee aanwezige bedrijfswoningen omgezet worden in burgerwoningen en er een derde woning gerealiseerd wordt, tot een lichte wijziging van het aantal verkeersbewegingen. De zware verkeersbewegingen ten behoeve van de rundveehouderij verdwijnen en worden vervangen door lichte bewegingen ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. Voor de locatie Broek 16 en 16a blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk. Het is dan ook niet te verwachten dat het verkeer op de Broek en de directe omgeving hinder ondervindt van het initiatief. Door het verplaatsen van de onoverzichtelijke inrit aan de zuidwestzijde van het perceel naar het noordwesten van het perceel ontstaat een meer overzichtelijke situatie waardoor de veiligheid in verband met het sporadische landbouwverkeer ten behoeve van de achterliggend agrarische percelen bij het plangebied verbeterd.

Voor het initiatief is het van belang dat er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor zijn de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 aangehouden, in onderstaande tabel zijn de normen opgenomen.

Parkeernomen				
Functie	Type gebied	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeer-plaatsen
Koop, huis, vrijstaand	Buitengebied	2,8 per woning	3	8,4

Tabel 10 Parkeernormen op basis van CROW

Op basis van CROW-publicatie 381 zullen er circa 8 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op het eigen terrein van het plangebied. Aangezien het twee bestaande woningen in het buitengebied is, is er sprake van voldoende erfverharding om in de parkeerbehoefte te voorzien. Bij de nieuw te realiseren woning zullen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden om in de parkeerbehoefte te voorzien. de beoogde locatie van de parkeerplaatsen in het plangebied wordt opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Financieel economische haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

5.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Voor ieder omgevingsplan wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemers.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zijn terug te vinden in het vigerende Omgevingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Laarbeek heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.1. Participatie

Participatie is het betrekken van de samenleving bij de aanvraag. Het doel is het inwinnen van opvattingen en het verkrijgen van inzicht in relevante feiten en omstandigheden en in andere belangen over een voorgenomen project. Door dit vroegtijdig te doen, kan dit de kwaliteit van het project zelf en het besluitvormingsproces erover verbeteren.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

De initiatiefnemers op beide locaties gaan een omgevingsdialoog uitvoeren om belanghebbenden in de omgeving te informeren over de plannen. De omgevingsdialoog wordt toegevoegd.

6.2. Bestuurlijk vooroverleg

In deze paragraaf beschreven hoe hogere overheden en andere stakeholders zijn meegenomen bij de plannen.

Provincie: Tijdens een overleg met de provincie is het plan in een vroeg stadium gepresenteerd. De provincie kon zich in hoofdlijnen vinden in het voorstel. De TAM IMRO is echter nog niet beoordeeld, waardoor er mogelijk nog een reactie vanuit de provincie volgt.

Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt bij de publicatie van het ontwerp voorgelegd aan het waterschap. Deze paragraaf wordt mogelijk aangevuld.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een wijziging van het omgevingsplan te realiseren.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige toelichting voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan Mortelven 1
2. Landschappelijk inpassingsplan Broek 16/16a
3. Stikstofonderzoek (AERIUS)
    a. AERIUS projectberekening sloop-, aanleg- en gebruiksfase
    b. Onderbouwing invoergegevens stikstofbronnen sloop-, aanleg- en gebruiksfase
4. Informatie ten behoeve van vastleggen sloopmeters glasopstand Mortelven 1
    a. Offerte kassensloop + aanpassing
    b. Kadaster gegevens
    c. Melding uitschrijven kwekerij
    d. Sloopmelding acceptatie
    e. SGS rapport asbest kaskit
    f. Fotoserie bedrijfsoverzicht en actuele stand van zaken
    g. Bedrijfstoekomstplan
    h. Bedrijfsbrochure
5. Quickscan Flora & Fauna
    a. Mortelven 1
    b. Broek 16-16a
6. Maatwerk omgevingskwaliteit provincie Noord-Brabant
    a. Rekenmodule Broek 16-16a
    b. Rekenmodule Mortelven 1
    c. Offerte sloopbedrijf
    d. Toelichting sloopkosten Broek 16-16a
    e. Plattegrondtekening Hinderwetvergunning 1994 Broek 16-16a
7. Asbestinventarisatierapport Broek 16-16a
8. Intrekkingsverzoek milieutoestemming N-emissie
    a. Verzoek intrekken N-emissie
    b. AERIUS-projectberekening
    c. Ontvangstbevestiging intrekking N-emissie








Arvalis Roermond

Steegstraat 5

6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE ‘s Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B

4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24

6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12

5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl