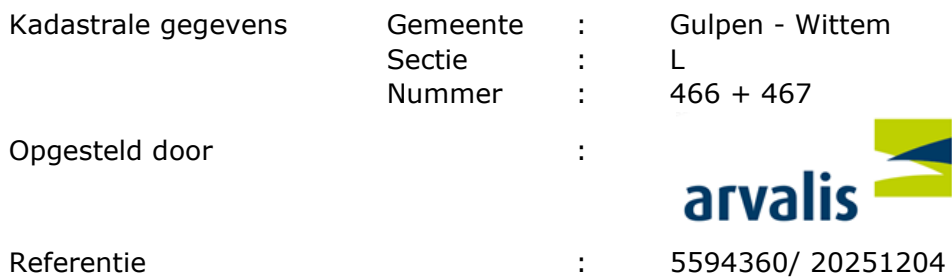


TAM-Omgevingsplan

Bommerigerweg 8 en 8A, 6281 BS Mechelen

NL.IMRO.1729.TAMOPBommerigerwg8-VG1

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 D Bommerigerweg 8 en 8a Mechelen



Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing	6
1.3.	Vigerend omgevingsplan	8
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
2.3.1.	Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gem. Gulpen-Wittem 2023...	12
3.	Beleidskader	16
3.1.	Inleiding	16
3.2.	Rijksbeleid	16
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	16
3.2.2.	Instructieregels Rijks (AmvB's)	17
3.2.3.	Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2.4.	M.e.r.-beoordeling	19
3.2.5.	Conclusie Rijksbeleid	19
3.3.	Provinciaal beleid	20
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	20
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	21
3.3.3.	Conclusie Provinciaal beleid	23
3.4.	Regionaal beleid	23
3.4.1.	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	23
3.4.2.	Conclusie regionaal beleid	23
3.5.	Gemeentelijk beleid	23
3.5.1.	Coalitieakkoord 2022 - 2026	23
3.5.2.	Structuurvisie	24
3.5.3.	Lokale woonvisie 2018 - 2025	235
3.5.4.	Conclusie gemeentelijk beleid	235
4.	Omgevingsaspecten	26
4.1.	Bodem	26
4.2.	Activiteiten- en milieuzonering	27
4.3.	Geur	29
4.4.	Luchtkwaliteit	29

4.5.	Gezondheid	33
4.6.	Geluid	34
4.7.	Externe veiligheid.....	35
4.8.	Cultuurhistorie en archeologie.....	37
4.8.1.	Cultuurhistorie	37
4.8.2.	Archeologie	38
4.9.	Flora en Fauna	39
4.9.1.	Gebiedsbescherming	39
4.9.2.	Soortenbescherming	39
4.10.	Landschappelijke inpassing.....	40
4.11.	Waterparagraaf	41
4.11.1.	Relevant waterbeleid	41
4.11.2.	Provinciaal waterplan Limburg.....	41
4.11.3.	Waterschapsverordening	41
4.11.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	42
4.12.	Spruitzone	43
4.13.	Mobiliteit en parkeren	43
5.	Juridisch bestuurlijke aspecten	46
5.1.	Inleiding	46
5.2.	TAM-IMRO	46
5.3.	Juridische leeswijzer van het TAM-IMRO plan	46
5.4.	Werkingsbereik/ toepassingsbereik Omgevingsplan	47
6.	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1.	Financieel economische haalbaarheid	48
6.2.	Kostenverhaal en nadeelcompensatie.....	48
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1.	Participatie	49
7.1.1.	Omgevingsdialoog	49
7.2.	Bestuurlijk vooroverleg	49
7.3.	Zienswijze	50
8.	Vaststellingsprocedure	51

Bijlage(n)

Bijlage 1: Principebesluit d.d. 31-1-2023 met Regionale toestemming

Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Bouwhistorisch onderzoek met onderbouwing sloop deel rundveestal

Bijlage 4: AERIUS-berekeningen en toelichting

Bijlage 5: Bouwplan te verbouwen rundveestal tot levensloopbestendige woning

Bijlage 6: Tweetal verklaringen instemming eigenaar opleggen verbod op gebruik
gewasbeschermingsmiddelen

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8: Advies Waterschap Limburg d.d. 17-10-2025

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

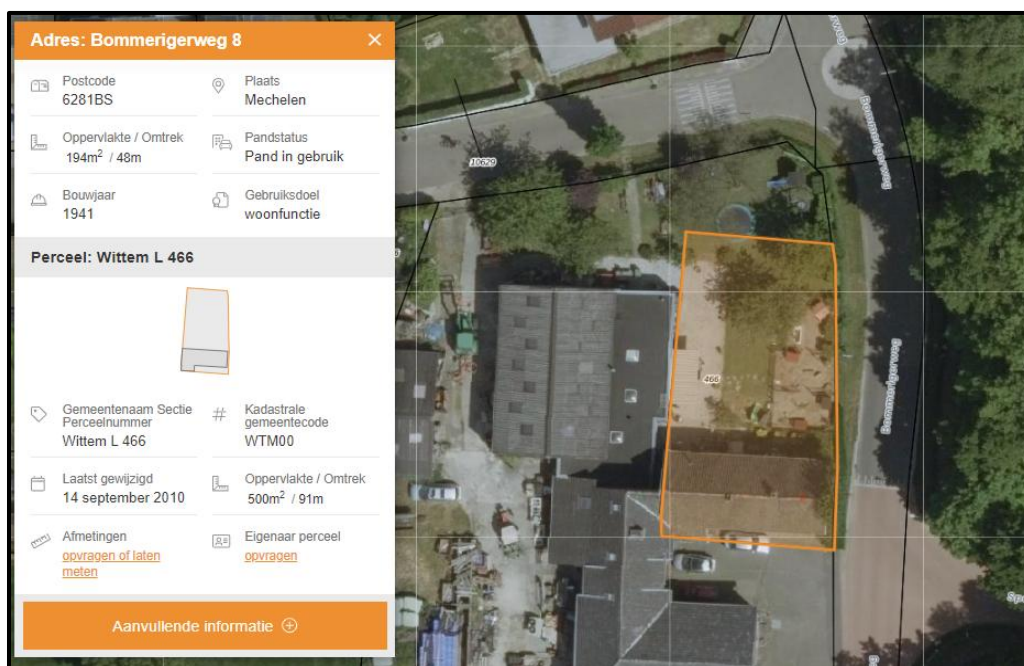
Voorliggende toelichting is opgesteld omdat initiatiefnemer voornemens is om de activiteiten aan de locatie Bommerigerweg 8 en 8A te Mechelen (hierna genoemd: plangebied) te wijzigen. Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie een kwaliteitsimpuls te geven door te stoppen met de huidige agrarische activiteiten met bijbehorende nevenactiviteit en op het plangebied een viertal reguliere woonfuncties te realiseren. Hiervan worden 2 reguliere woonfuncties gerealiseerd in de huidig aanwezige bedrijfswoningen op de adressen Bommerigerweg 8 en 8A waarbij de overige 2 woonfuncties gerealiseerd zullen worden in de huidig aanwezige zorgruimte en rundveestal.

Om voornoemde mogelijk te maken is het noodzakelijk een ruimtelijke procedure te doorlopen.

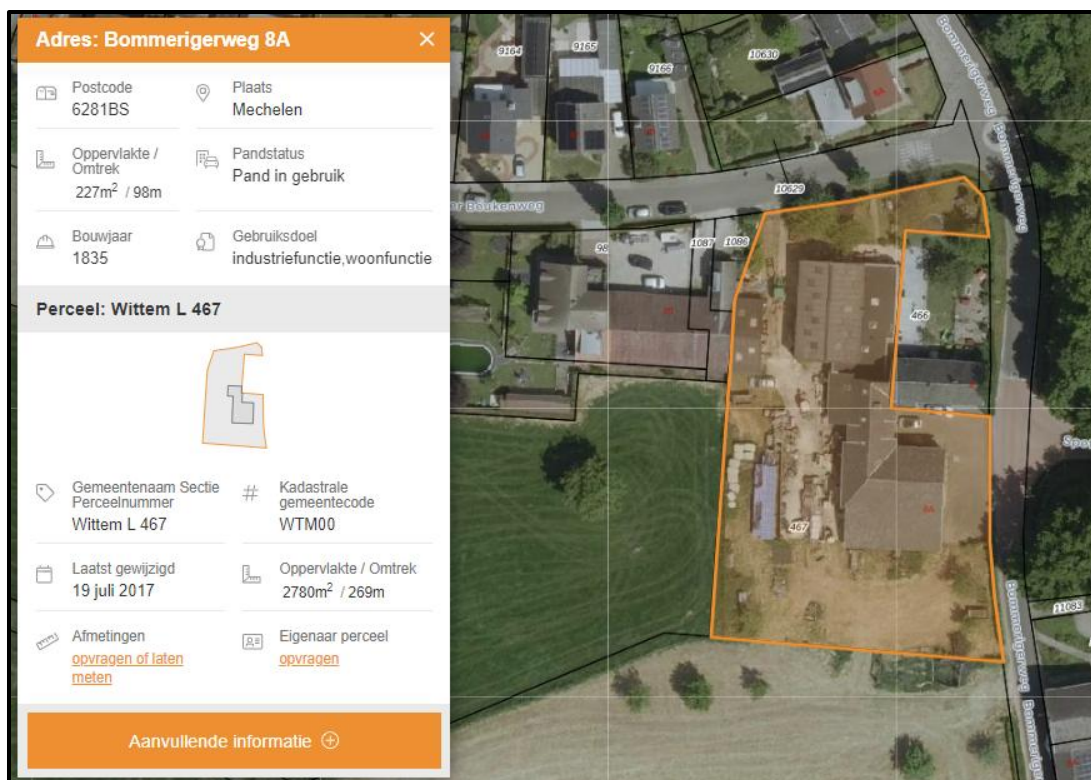
Alvorens deze ruimtelijke procedure te doorlopen is onderhavig initiatief voorgelegd aan de gemeente Gulpen-Wittem middels een principeverzoek. Op basis hiervan is een positief principebesluit d.d. 31 januari 2023 onder voorwaarden afgegeven. Zie [bijlage 1](#).

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Bommerigerweg 8(A) is gelegen binnen de kern van de gemeente Gulpen-Wittem, op de grens met het buitengebied. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Gulpen-Wittem, sectie L, nummers 466 en 467. Hierbij hebben de percelen een totale oppervlakte van 3.280 m², zie ook de navolgende uitsneden van de kadastrale percelen.

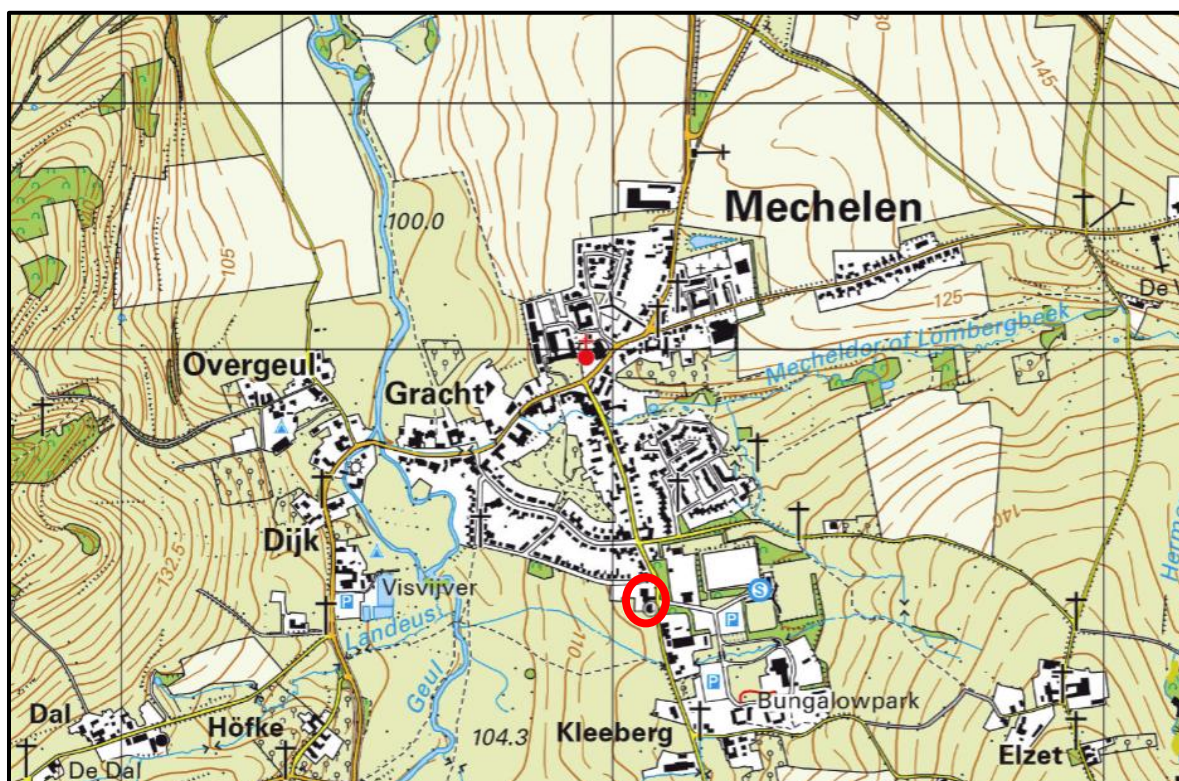


Afbeelding 1. Uitsnede kadastraal perceel Wittem L 466.



Afbeelding 2. Uitsnede kadastraal perceel Wittem L 467.

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp 'Mechelen', tegen de zuidelijke komgrens aan. Dit maakt dat het plangebied is omringd door enerzijds agrarisch gebied aan de zuidkant en anderzijds de woonkern van Mechelen ten noorden. Dit is ook te zien in onderstaande uitsnede van de topografische kaart. Hierbij is het plangebied rood omcirkeld.



Afbeelding 3. Uitsnede topografische kaart.

1.3. Vigerend omgevingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.5. Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat elke gemeente slechts één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied dient vast te stellen.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Bij inwerkingtreding van de omgevingswet hebben alle gemeenten direct een bestemmingsplan van rechtswege. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

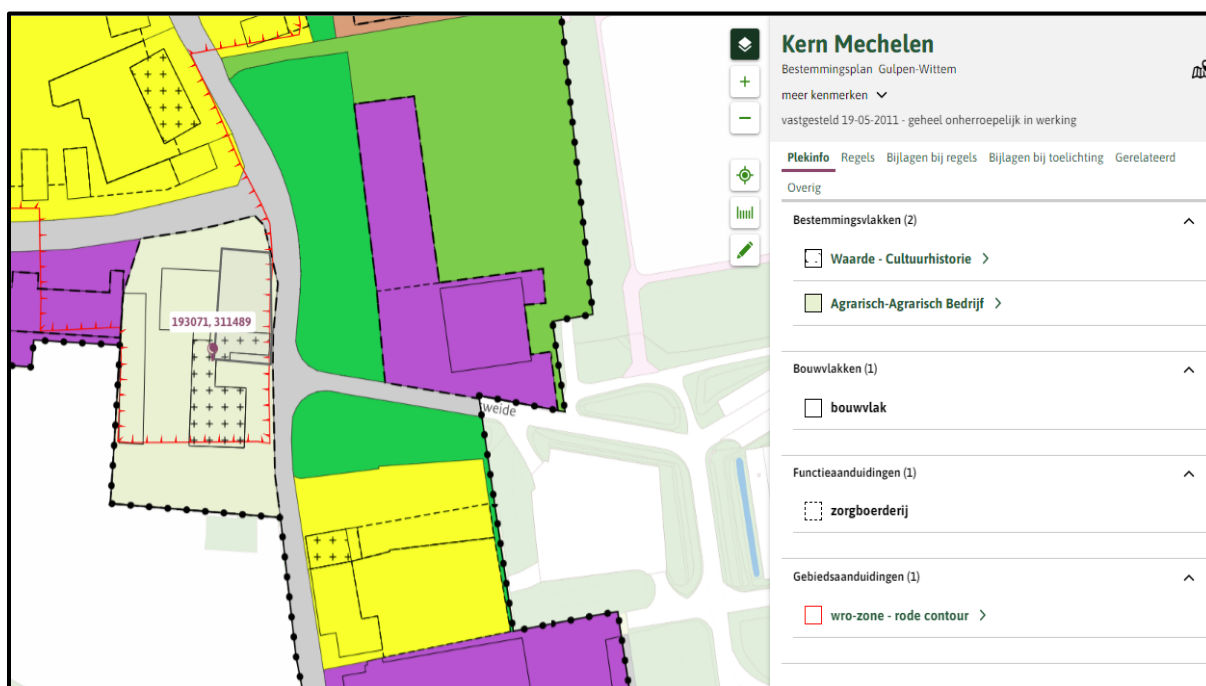
- (Ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van een omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren.

Op basis hiervan wordt er in deze motivering verwezen naar het bestemmingsplan 'locatie', als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet).

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Mechelen (onherroepelijk vastgesteld op 19-05-2011)'. Het plangebied heeft hierbij:

- De enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf';
- De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- Een tweetal bouwvlak aanduidingen;
- De functieaanduiding 'zorgboerderij', en;
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour'.



Afbeelding 4. Verbeelding plangebied Bommerigerweg 8 en 8a Mechelen.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende 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 en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- De economisch uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 5;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hoofdstuk 7;
- Opnemen van het initiatief in het omgevingsplan, hoofdstuk 8;
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

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

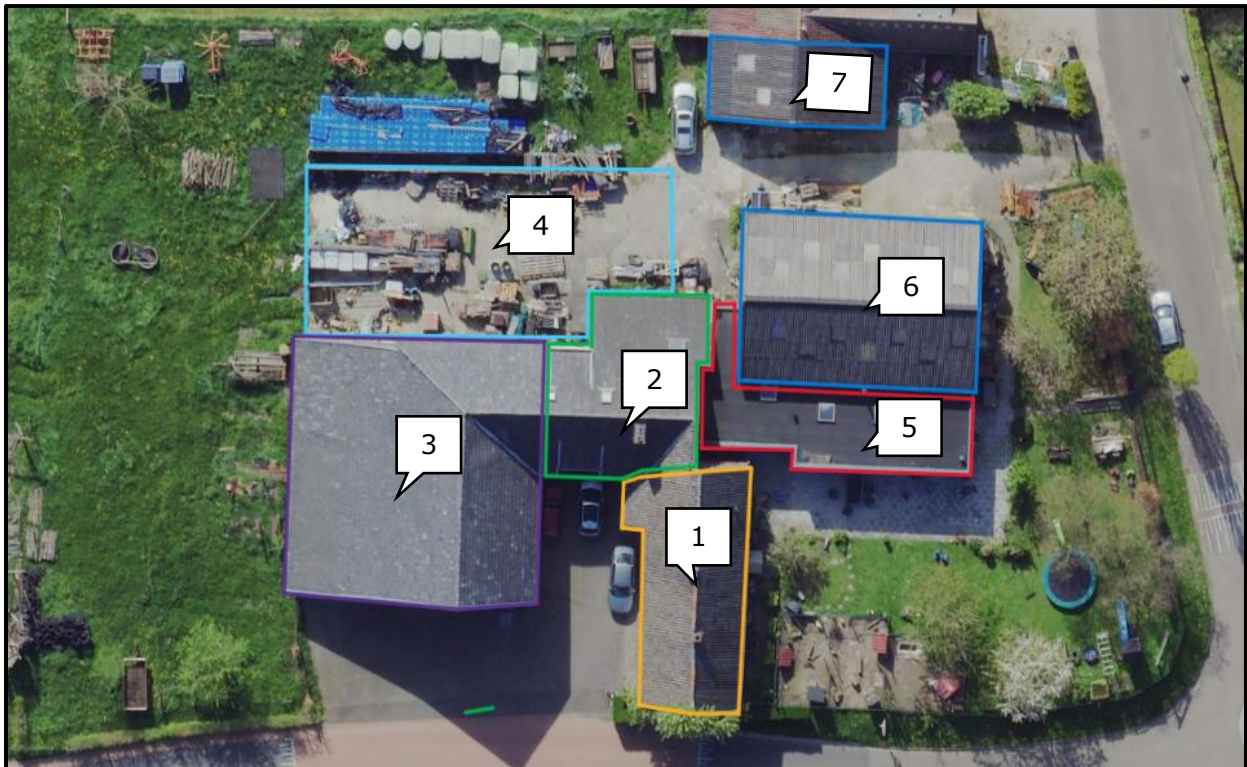
2.1. Huidige situatie

Initiatiefnemers hebben gedurende een lange tijd in VOF-verband een rundveebedrijf (vleesvee) geëxploiteerd in combinatie met een zorgboerderij op de locatie Bommerigerweg 8 en 8A te Mechelen, lokaal ook bekend als 'Hoeve Spetses'. Vanwege familieomstandigheden zijn de zorgactiviteiten medio 2021 gestaakt en zijn de agrarische activiteiten nog maar marginaal aanwezig.

Binnen het plangebied zijn op dit moment aanwezig:

1. Een bedrijfswoning op het adres Bommerigerweg 8;
2. Een bedrijfswoning op het adres Bommerigerweg 8A;
3. Een rundveeststal (circa 260 m²);
4. Een vaste mestopslag en kuilvoerplaten;
5. Een zorgruimte t.b.v. de zorgboerderij;
6. Een loods (circa 180 m²), en;
7. Een opslagruimte (65 m²).

Dit is ook terug te zien in navolgende luchtfoto van de huidige situatie. Hierbij is de nummering in de afbeelding gelijk aan bovenstaande nummering.



Afbeelding 5. Luchtfoto huidige situatie.

2.2. Beoogde situatie

Het plangebied is van een te beperkte omvang om een rendabel agrarisch bedrijf te kunnen voortzetten. Vanwege het gebrek aan een rendabel toekomstbeeld wensen initiatiefnemers het plangebied te herbestemmen en een viertal reguliere (burger) woonfuncties te realiseren binnen de bestaande bebouwing. Hierbij wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Een situatieschets van de beoogde situatie is aan het einde van de paragraaf weergegeven.

Woonfunctie 1 en 2:

De eerste twee burgerwoningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfswoningen op de adressen Bommerigerweg 8 en 8A. Het feitelijk gebruik van deze woningen blijft derhalve ongewijzigd. De woning op het adres Bommerigerweg 8 staat geregistreerd als rijksmonument en de woning op het adres Bommerigerweg 8A is bestemd als karakteristieke bebouwing. Aangezien het enkel een functiewijziging betreft (zonder aanbouw of sloop) zullen de ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen en patronen behouden blijven.

Woonfunctie 3:

De derde woonfunctie zal gerealiseerd worden in de huidige rundveestal. Deze zal volledig verbouwd worden ten einde hier een levensloopbestendige woning in te realiseren (zie bijlage 5). Tevens zal hiervoor het zuidelijke gedeelte van de schuur, te weten een later aangebouwde afdak, worden gesaneerd. Deze huidige rundveestal is echter als karakteristiek pand opgenomen en heeft derhalve in beginsel historische waarde. Uit het bouwhistorisch onderzoek (zie bijlage 3) komt echter naar voren dat de historische waarde geen invloed heeft op voorgenomen plannen waardoor de later aangebouwde afdak gesaneerd kan worden zonder dat de cultuurhistorische waarde van het pand aangetast wordt, zie ook paragraaf 4.8.1..

Woonfunctie 4:

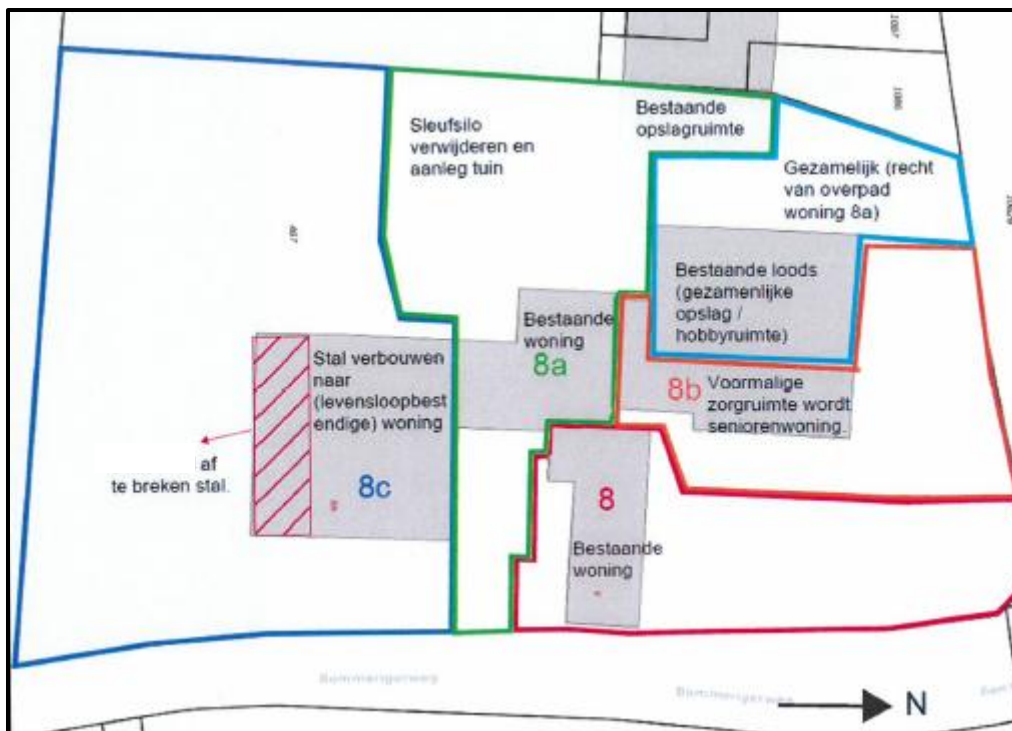
De vierde en laatste woonfunctie zal gerealiseerd worden in de zorgruimte die heeft gediend ter ondersteuning van de op locatie aanwezige zorgboerderij. Met enkele aanpassingen kan deze ruimte geschikt worden gemaakt als seniorenwoning. De huidige zorgruimte is niet monumentaal of karakteristiek, maar door de functiewijziging in een woning kan het pand een bijdrage leveren aan het woningtekort speciaal voor ouderen. Bij de bouw is destijds uitgebreid rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische bebouwing op de locatie.

Te slopen en te behouden bijgebouwen:

Initiatiefnemers wensen het plangebied toekomstbestendig te herbestemmen en derhalve een aantal opstallen te saneren. Zoals eerder toegelicht zal een gedeelte van de rundveestal gesloopt worden. Dit betreft een latere aanbouw van circa 102 m² welke vanwege de latere toevoeging geen cultuurhistorische waarde heeft. Ook de verharding van circa 25 m² aan de voorzijde van deze aanbouw zal worden gesloopt.

Daarnaast zal ook de achterliggende verharding, te weten de vaste mestopslag en kuilvoerplaten ten westen van de bestaande stallen, worden gesloopt. Dit betreft een oppervlakte van circa 250 m².

De loods en opslagruimte gelegen ten westen van de huidige zorgruimte zullen worden behouden. Deze hebben een totale oppervlakte van circa 245 m². De loods zal in de beoogde situatie worden aangewend als gezamenlijke opslagruimte/ hobbyruimte voor alle vier de woonfuncties. De achterliggende opslagruimte zal als opslagruimte blijven fungeren en behoren bij de woonfunctie 'Bommerigerweg 8A'. Hiertoe heeft iedere beoogde woonfunctie circa 62 m² ter beschikking als opslagruimte.



Afbeelding 6. Situatieschets beoogde situatie.

2.3. Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling

Binnen het bestemmingsplan 'Kern Mechelen (onherroepelijk vastgesteld op 19-05-2011)' zijn er geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de realisatie van 4 burgerwoningen binnen bestaande bebouwing mogelijk te maken. De gemeente Gulpen-Wittem heeft echter wel de beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen – Wittem 2023' opgesteld waarin bepaalde activiteiten onder voorwaarden in aanmerking komen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toetsing aan deze beleidsnotitie is onderstaand uitgewerkt.

2.3.1. Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Wittem 2023:

De gemeente Gulpen – Wittem heeft in de beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Wittem 2023' verscheidene activiteiten opgenomen welke in aanmerking komen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In het beleidsdocument is ook het afwijken van het gebruik voor het omvormen van bestaande bebouwing naar woningen opgenomen in de vorm van artikel 12.6.

Art. 12.6 stelt dat het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom naar woningen onder voorwaarden mogelijk is mits wordt voldaan aan de uitgangspunten voor een kwalitatief goed plan van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (toetsing aan deze beleidsregel is verderop in deze paragraaf uitgewerkt).

Nieuwvestiging van woningen binnen dit artikel is toegestaan, mits in overwegende mate **geen** sprake is van zodanig gebruik dat in ieder geval:

- a. *De landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;*

De onder a genoemde waarden van de aangrenzende gronden en gebouwen zullen niet in het geding komen. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.

- b. *Een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;*

Het opheffen van het agrarisch bedrijf leidt tot een afname van de aan het agrarisch bedrijf gekoppelde milieufactoren. Denk hierbij aan de gevolgen vanuit geur, fijnstof, geluid en de verkeersbewegingen. Het woon- en leefklimaat van de omgeving zal derhalve als gevolg van onderhavig planvoornemen verbeteren.

Daarnaast sluit het perceel qua voorgestelde herontwikkelingsrichting aan bij de omgeving die overwegend een woonfunctie kent waarbij tevens de schaal en de maat van de herontwikkeling past binnen de stedenbouwkundige en functionele structuur van de directe omgeving.

De huidige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt aangewend voor de realisatie van de woningen en gewenste bijgebouwen. Gepaard gaande met de ontwikkeling wordt overtollige bebouwing en verharding gesaneerd waardoor een duurzame en toekomstbestendige inrichting van het perceel gegarandeerd is.

- c. *Er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn;*

Gezien de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een viertal particuliere woningen zal er geen extra verkeersoverlast tot stand komen. Er zal voldoende parkeergelegenheid zijn binnen het plangebied waarbij de huidige ontsluiting van het plangebied voorziet in de beoogde situatie. Zie hiervoor ook paragraaf 4.13.

- d. *De parkeerbehoefte in het geding komt;*

Er is voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied op het eigen terrein, zie ook paragraaf 4.13.

- e. *Er negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.*

In de beoogde situatie zal de overtollige bebouwing en verharding worden gesloopt. Hierdoor kan er meer regenwater op eigen terrein infiltreren op onverharde in eigendom zijnde gronden. Twee van de beoogde reguliere woonfuncties zijn al een lange tijd in gebruik als bedrijfswoning. Daarnaast is ook de aanwezige zorgruimte ten behoeve van de zorgboerderij al gedurende een lange tijd in gebruik. Wat betreft de waterhuishoudkundige situatie vinden er voor deze woningen/ gebruikruimte geen wijzigingen plaats. De beoogde woning in de huidige rundveestal zal voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Het hemelwater afkomstig van de daken en verhardingen zal worden opgevangen en in de bodem worden geïnfiltreerd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.11.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021':

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' wordt beleidsafsprake VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten.

Goede woningbouwplannen hoeven met intreding van deze beleidsregel niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden als goede plannen beschouwd indien deze voldoen aan onderstaande 3 criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- *Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen*
- *Herstructurering/vervangingsbouw van woningen*
- *Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw*
- *Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.*

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 4 reguliere woningen voor particulier gebruik binnen bestaande bebouwing. Hierdoor wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Zoals eerder is toegelicht zullen binnen de bestaande bebouwing tevens 2 senioren-/ levensloopbestendige woning worden gerealiseerd. Hierdoor zullen de beoogde wooneenheden een aantoonbare bijdrage leveren aan het woningtekort, specifiek de doelgroep 'senioren'.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- *Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte*
- *Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een motiveringsvereiste voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken met meer dan 11 woningen. Aangezien onderhavig initiatief slechts beoogt 4 woningen te realiseren binnen de bestaande bebouwing is de Ladder van Duurzame Verstedelijking feitelijk niet van toepassing.

Desalniettemin kan er gesproken worden van een planologisch aanvaardbaar plan. Initiatiefnemers trachten onder andere in te spelen op het grote woningtekort met de realisatie van 4 particuliere wooneenheden binnen de kern van Mechelen. De kwantitatieve behoefte staat derhalve niet ter discussie.

In de beoogde situatie worden naast twee senioren-/ levensloopbestendige woningen ook twee reguliere woningen gerealiseerd welke qua maatvoering en omvang als starterswoning kunnen fungeren. Hierdoor zal onderhavig planvoornemen inspelen op twee grote en kwetsbare doelgroepen, te weten starters en senioren. Derhalve speelt onderhavig initiatief ook in op de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Onderhavig initiatief voorziet in enerzijds de functiewijziging van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen en anderzijds in de realisatie van 2 nieuwe woonheden binnen bestaande bebouwing. Derhalve wordt de woningvoorraad middels onderhavig initiatief uitgebreid met 2 eenheden. Deze uitbreiding is voorgelegd voor (sub)regionale

afstemming. Het plan is door de regio akkoord bevonden. Dit blijkt uit het eindadvies d.d. 31-1-2023 in bijlage 1.

Onderhavig initiatief voldoet daarmee aan de eisen zoals gesteld art. 12.6 van de beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingmogelijkheden Gemeente Gulpen-Wittem 2023'.

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.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de derde prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'. Binnen deze prioriteit wordt de nadruk gelegd op duurzame steden en regio's die optimaal bijdragen aan een gezonde en klimaatbestendige omgeving teneinde iedereen die er woon, werkt en verblijft deze omgeving te kunnen bieden.

Het agrarisch bedrijf wat in de huidige situatie op locatie is gevestigd zal stoppen waarna er een viertal particuliere wooneenheden worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Aangezien hierdoor een aanzienlijke reductie plaatsvindt van onder andere

geur en geluid heeft onderhavige ontwikkeling, welke plaatsvindt binnen de kern van Mechelen, positieve gevolgen ten aanzien van het heersende woon- en leefklimaat.

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

3.2.2. Instructieregels Rijks (AMvB's)

De Omgevingswet vindt zijn doorwerking in vier algemene maatregelen van bestuur, te weten:

- Het Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. In aanvulling op de wet regelt deze AMvB onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt het besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Hieronder vallen onder andere:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bevat, in combinatie met het Bkl, de algemene regels waar burgers, bedrijven en overheden zich aan moeten houden als deze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Daarnaast bepaalt het Bal voor welk van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat derhalve regels met als doel het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers zijn met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken vermeld. Het Bbl bevat zo ondermeer regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook bevat het Bbl regels voor verschillende bouwgerelateerde activiteiten: de (technische) bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit, brandveilig gebruik van bouwwerken, de sloopactiviteit en het mobiel breken van bouw- en sloopafval.

Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging waarbij een viertal reguliere burgerwoning worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Aangezien het een initiatief betreft welke betrekking heeft op de fysieke leefomgeving is het Omgevingsbesluit automatisch van toepassing. Aangezien het een functiewijziging betreft zonder dat er bouwactiviteiten plaatsvinden zijn tevens het Bkl en het Bal van toepassing.

In hoofdstuk 4 worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Per aspect wordt hierbij getoetst of er wordt voldaan aan de regels zoals opgesteld in de AMvB's. Uit deze toets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van voornoemde AMvB's.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder moet worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g wordt niet vastgelegd wanneer een ontwikkeling voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er grenzen aangegeven waarbij een ontwikkeling 'in beginsel' niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' minder dan 500 m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet 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.

Met de realisatie van een viertal reguliere wooneenheden binnen bestaande bebouwing valt onderhavige ontwikkeling niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de Ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2.4. 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 opgenomen. 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.

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

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r..

3.2.5. Conclusie rijksbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het rijksbeleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project niet strijdig is met dit beleid.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).' De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofddopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. In landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaat adaptieve en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

Wonen en leefomgeving:

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt, zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur

en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten.

Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en wordt herbestemd. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving.

Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Het huidig aanwezig agrarisch bedrijf is van dusdanig kleine aard dat hier geen rendabel en toekomstbestendig bedrijf gevestigd kan worden. Investerings in het bedrijf teneinde deze toekomstbestendig en rendabel te kunnen inrichten zijn gezien de ligging in de kern niet reëel. Gezien de leeftijd van de huidige bewoners, tevens exploitant van het agrarisch bedrijf, is de verwachting dat er binnen afzienbare tijd géén agrarische activiteiten meer zullen plaatsvinden waardoor de agrarische bebouwing leeg komt te staan.

Initiatiefnemers wensen leegstand van de locatie te voorkomen en de bestaande bebouwing aan te wenden voor wooneenheden die voldoen aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Immers, eerder is al toegelicht dat de beoogde woningen zowel geschikt zijn voor starters als senioren. Daarnaast is de locatie gelegen in de kern van Mechelen waardoor de sociaaleconomische omstandigheden, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en de veilige omgeving gegarandeerd worden. Derhalve wordt voldaan aan de POVI waarin de nadruk wordt gelegd op onder andere de herbestemming van leegstaand vastgoed binnen woongebied waarbij de herbestemming moet voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag.

3.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is per 1 januari 2024 van kracht. Volgens de Omgevingsverordening Limburg is het plangebied gelegen binnen de landelijke kern. Hierbij heeft het plangebied de aanduidingen:

- Uitsluitingsgebied windturbines;
- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Beschermingsgebied Einstein Telescope;
- Overstromingskansgebied E.

Dit is ook te zien in navolgende uitsnede van het plangebied.



Afbeelding 7. Uitsnede Omgevingsverordening Limburg.

Uitsluitingsgebied windturbines

Binnen de aanduiding 'uitsluitingsgebied windturbines' mogen geen windturbines met een masthoogte van 25 meter of hoger worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief leidt niet tot de realisatie van een of meerdere windturbines.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten van het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg liggen met name op het behoud van het reliëf, het open – besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij is het in beginsel vergunningsplichtig om binnen voornoemde aanduiding grondwerkzaamheden of ontwateringswerkzaamheden uit te voeren.

Onderhavig voornemen betreft niet het uitvoeren van grondwerkzaamheden of ontwateringswerkzaamheden. De realisatie van de beoogde wooneenheden leidt tot het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed. Aangezien overtollige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch erfgoed, wordt gesaneerd wordt de aanduiding 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' niet geschaad.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat windturbines seismische ruis introduceren door de intensieve trillingen die deze veroorzaken in diepere bodemlagen. In deze diepere bodemlagen zou de Einstein Telescope gevestigd moeten worden. Met het opnemen van een beschermingsgebied Einstein Telescope wordt het uitsluitingsgebied voor windturbines voor wat betref Zuid-Limburg uitgebreid voor de gehele zone tot 10 km rond het zoekgebied voor de Einstein Telescope.

Onderhavig initiatief leidt niet tot de realisatie van een windturbine.

Overstromingskansgebied E

Binnen de aanduiding 'Overstromingskansgebied E' geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

Onderhavig planvoornemen voldoet daarmee aan de Omgevingsverordening Limburg.

3.3.3. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project niet strijdig is met dit beleid.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (afkort als SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt welke gezamenlijk is opgesteld door 18 Zuid-Limburgse gemeenten waaronder Gulpen-Wittem. Deze visie is opgesteld vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Daarnaast erkennen de aangesloten gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Met de SVWZL wordt er getracht een excellent woon- en leefklimaat te creëren in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt, met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

Samenvattend bevat de SVWZL een driedelige opgave voor gemeenten;

1. Het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
2. Het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave, en;
3. Het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is.

In de huidige maatschappij is er meer dan ooit een tekort aan woonproducten die geschikt zijn voor burgerbewoning. Onderhavig initiatief zorgt middels een functiewijziging voor de realisatie van vier wooneenheden geschikt voor burgerbewoning binnen de bestaande bebouwing. Gezien de aard en omvang van de beoogde woningen zijn deze geschikt voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en senioren. Hiermee voldoet het initiatief aan de derde opgave voor gemeenten 'het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is'.

3.4.2. Conclusie regionaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het regionale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project niet strijdig is met dit beleid.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Coalitieakkoord 2022 – 2026

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Coalitieakkoord 2022-2026 'Samen bouwen we verder', omdat het initiatief voorziet in passende woningen binnen de bestaande bebouwing. Bovendien gaat het coalitieakkoord uit van het tegengaan van leegstand of verpaupering en het stimuleren dat vrijkomende agrarische bebouwing in of grenzend aan de dorpen wordt ingezet voor permanente huisvesting.

3.5.2. Structuurvisie

Op 29 maart 2012 is door de gemeenteraad van Gulpen-Wittern de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie is een gemeentelijke uitwerking van de (voormalige) provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'.

Zoals vermeld hebben de gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul ervoor gekozen de structuurvisie samen op te stellen. Ondanks de verschillen tussen de gemeenten zijn er ook veel overeenkomsten. Het grondgebied van de gemeente vormt namelijk een belangrijk deel van het stroomgebied van de Geul binnen het Heuvelland van Zuid-Limburg. De gemeenschappelijkheid kan derhalve het meeste gezocht worden in de kwaliteit van natuur en landschap. Andere redenen om de structuurvisie samen op te stellen kunnen gevonden worden in de bestuurlijke afspraken met de Provincie Limburg inzake de uitwerking van het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Ook de demografische veranderingen die in de nabije toekomst versterkt zullen plaatsvinden zijn een reden voor de gezamenlijke structuurvisie. Zo zullen de demografische ontwikkelingen een regionale impact hebben waardoor een gezamenlijke aanpak meer voordelen biedt dan enkel lokale.

In de structuurvisie geven de aangesloten gemeenten de langetermijnvisie voor vele onderwerpen zoals landbouw, recreatie maar ook wonen.

Op de lange termijn wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kern van de betreffende gemeente welke aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Belangrijk hierbij is dat de aanwezige woningen in staat zijn de toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen.

Op de korte termijn was ten tijde van het opstellen van de structuurvisie de verwachting dat de woningmarkt een periode van krimp tegenmoet ging. De weinige nieuwbouw die gerealiseerd kon worden moest derhalve volledig gericht te zijn op voldoende diversiteit en aansluiten bij de doelgroepen. In grotere mate moest ingezet worden op herstructurering van de bestaande voorraad.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een viertal woningen binnen bestaande bebouwing. Derhalve voldoet onderhavig planvoornemen aan het inbreidingsvereiste waarbij de realisatie van de woningen zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwing moet geschieden. Tevens worden het (beschermde) monumentale pand Bommerigerweg 8 en de karakteristieke bebouwing Bommerigerweg 8a behouden en omgevormd tot woonfunctie. De bedrijfswoningen Bommerigerweg 8 en 8a en de schuur hebben de aanduiding 'Waarde Cultuurhistorie'. De locatie van de zorgboerderij (4^e woning) heeft geen aanduiding. Omvorming en vrijkomende agrarische bebouwing naar woningen en het behoud van monumentale en karakteristieke panden past uitstekend binnen deze Structuurvisie.

De woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen, zowel starters als senioren. Daarmee voorziet onderhavig initiatief, weliswaar beperkt, in een oplossing op de krappe woningmarkt. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen en de grote vraag naar woningen maakt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de structuurvisie waarin destijds uitgegaan werd van een krimp van de woningmarkt.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Het GKM, onderdeel van de Intergemeentelijke Structuurvisie, bepaalt dat vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet naar een woonfunctie mits sprake is van karakteristieke of monumentale bebouwing. In dat geval dient sloop van overvloedige

bebouwing gestimuleerd te worden en de nieuwe functie geen belemmering voor derden opleveren. Het GKM is voor deze locatie niet van toepassing.

3.5.3. Lokale woonvisie 2018-2025

Op 25 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de Lokale Woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025 vastgesteld. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van deze visie, omdat het initiatief voorziet in een 4-tal woningen binnen bestaande bebouwing voor de doelgroep starters en senioren. Er is geen sprake van nieuwbouw c.q. nieuw ruimtebeslag, maar van transformatie van bestaande bebouwing.

3.5.4. Conclusie gemeentelijke beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project niet strijdig is met dit beleid.

4. Omgevingsaspecten

Het omgevingsplan dient te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (kortweg ETFAL). Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen met elkaar in balans moeten zijn. Deze regels gaan verder dan het omgevingsplan. Indirect worden namelijk ook bovenlokale belangen meegenomen met de vaststelling en wijzigingen van het omgevingsplan.

Voor onderhavig initiatief betekent dit dat onderzocht moet worden hoe dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Hiervoor dienen zowel de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving als de effecten van de omgeving op het initiatief onderzocht te worden.

In de volgende paragrafen wordt het initiatief getoetst aan relevante milieu- en planologische aspecten.

4.1. Bodem

Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet worden de regels voor de bodem onderdeel gemaakt van de omgevingswet. Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de omgevingswet. De nieuwe regels komen in de plaats van de voormalige regels voor het beheer van de bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen.

Voor onderhavig initiatief is met name pijler 2 van belang, in paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl heeft het rijk instructieregels vastgelegd voor het toelaten van bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie. 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.

Ten behoeve van onderhavig initiatief is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. Uit het onderzoek (rapportnummer E231311.004/HWO d.d. 4-10-2023) blijkt dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik. Het onderzoek is bijgevoegd in de tweede bijlage. Er is derhalve geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor het omgevingsplan en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.2. Activiteiten- 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 milieucour 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 nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024 vervangt de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Deze nieuwe handreiking gaat, in tegenstelling tot de oude handreiking, uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zonder een lijst van activiteiten bij de regels.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies dient enerzijds een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden te worden gewaarborgd en dient anderzijds de bedrijfsvoering van bedrijven niet onevenredig te worden beperkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verscheidene bedrijven gesitueerd. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen. De milieucategorieën zijn hierbij bepaald vanuit de maximaal planologische mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan in combinatie met het feitelijk gebruik. De feitelijke afstand tot het plangebied is telkens gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde beoogde woning.

Bedrijven en milieuzonering

Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Categorie (m)	Feitelijke afstand tot plangebied(m)
Bommerigerweg 12	Melkveehouderij	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	270m
Bommerigerweg 10	B & B	1	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 10	183m
Bommerigerweg 7a	Poeliersbedrijf	2	Geur: 30 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 30	67m
Spetsesweide 1a	Brandweerkazerne	3.1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 50 Gevaar: 0	34m
Meester Beukenweg 20	Timmerwerkplaats	2	Geur: 0 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	22m

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

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, kan niet voldaan worden aan de richtafstanden van de aspecten stof en geluid in relatie tot het naastgelegen timmerbedrijf op de locatie Meester Beukenweg 20. Ook ten opzichte van de brandweerkazerne op de locatie Spetsesweide 1a kan niet voldaan worden aan richtafstand met betrekking tot geluid.

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.

Het plangebied is gelegen in de kern van Mechelen. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijfsfuncties als ook woonfuncties, sportfuncties, horecafuncties en maatschappelijke functies gesitueerd waardoor sprake is van een matig tot sterke functiemenging. Hierdoor kan gesteld worden dat er sprake is van gemengd gebied waarbij de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Het timmerwerkbedrijf gesitueerd op de Meester Beukenweg 20 heeft een maximale milieucategorie van 2. Deze heeft als meest belemmerende factor een richtafstand van 30 m ten aanzien van stof en geluid. Aangezien er sprake is van gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden verlaagd. Hierbij wordt de afstand van 30 m verlaagd tot 10 m.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de feitelijke afstand tussen de dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied en het bouwvlak van het timmerwerkbedrijf van circa 22 m voldoende is volgens de publicatie Bedrijf en Milieuzonering van de VNG.

De brandweerkazerne is gelegen op circa 34 m afstand. Deze afstand is gemeten van de bedrijfsfunctie tot de beoogde woonfunctie. De milieucategorie van 3.1 heeft als belemmerende factor een richtafstand van 50 m. Aangezien er sprake is van gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden verlaagd. Hierbij wordt de afstand van 50 m verlaagd tot 30 m. De huidige afstand van 34m is derhalve voldoende. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van de brandweerkazerne verscheidene woonfuncties dichterbij gelegen dan de beoogde woonfuncties van onderhavig planvoornemen. Ook bij deze woningen dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De huidige woonfuncties op de adressen Bommerigerweg 3 en 5(A) belemmeren de brandweerkazerne tevens in mogelijke uitbreidingsmogelijkheden aangezien deze in de huidige situatie binnen de richtafstand gelegen zijn. Derhalve voldoet het plangebied in relatie tot de brandweerkazerne aan de VNG publicatie 'Activiteiten en milieuzonering'.

Conclusie activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeenten 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 op moeten nemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

Onderhavig initiatief leidt ertoe dat in de beoogde situatie op het plangebied geen agrarische activiteiten meer mogen worden uitgevoerd. De milieuhygiënische gevolgen voor geur en geluid afkomstig van het agrarisch bedrijf komen daarmee te vervallen. Dit leidt ertoe dat het heersende woon- en leefklimaat in de kern van Mechelen toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 270 m afstand en betreft de melkveehouderij op de locatie Bommerigerweg 12. Gezien deze afstand mag gesteld worden dat er vanuit geur geen belemmeringen te verwachten zijn.

Conclusie geur

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3 % grens voor fijnstof 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.

In de huidige situatie wordt op het plangebied een agrarisch bedrijf geëxploiteerd alsmede een zorgfunctie. Als gevolg van onderhavig planvoornemen waarbij een viertal reguliere woonfuncties gerealiseerd worden, is de verwachting dat de intensiteit van de voertuigbewegingen afneemt. Immers, het zware vrachtverkeer dat gepaard ging met de agrarische activiteiten zullen verdwijnen alsmede het lichte verkeer in relatie tot de zorgboerderij. Hier zullen enkel lichte voertuigbewegingen voor terugkomen die gepaard gaan met de beoogde woonfuncties.

Onderbouwing intensiteit verkeersbewegingen (verkeersgeneratie)

A.

Vergunde situatie (bron: Melding Besluit Landbouw 2010 en zorgboerderij, van rechtswegens MBA)

Aantal verkeersbewegingen/jaar

- Vrachtwagens: 72, waarvan 66,66 % in de dagperiode, 16,66% tijdens de avond- en 16,66 % in de nachtperiode
- Tractoren: 898, hoofdzakelijk in de dagperiode
- Lichte voertuigen (zorgboerderij – cliënten/medewerkers/benodigdheden): 3.360, in de dagperiode, afgerond 3.500
- Lichte voertuigen (2 bedrijfswoningen (2 onder een kap) in rest bebouwde kom): 7,4 tot 8,2/woonhuis = gemiddeld 15,6/dag voor 2 bedrijfswoningen = 5694/jaar, afgerond 9.200

Totaal aan verkeersbewegingen voor de bestaande situatie (agrarisch bedrijf met zorgboerderij en 2 bedrijfswoningen):

- Zware voertuigen (vrachtwagens): 72
- Middelzware tot zware voertuigen (tractoren): 900 (afgerond)
- Lichte voertuigen (auto's): 9.200

B.

Aangevraagde situatie (4 reguliere woningen)

Aantal verkeersbewegingen/jaar

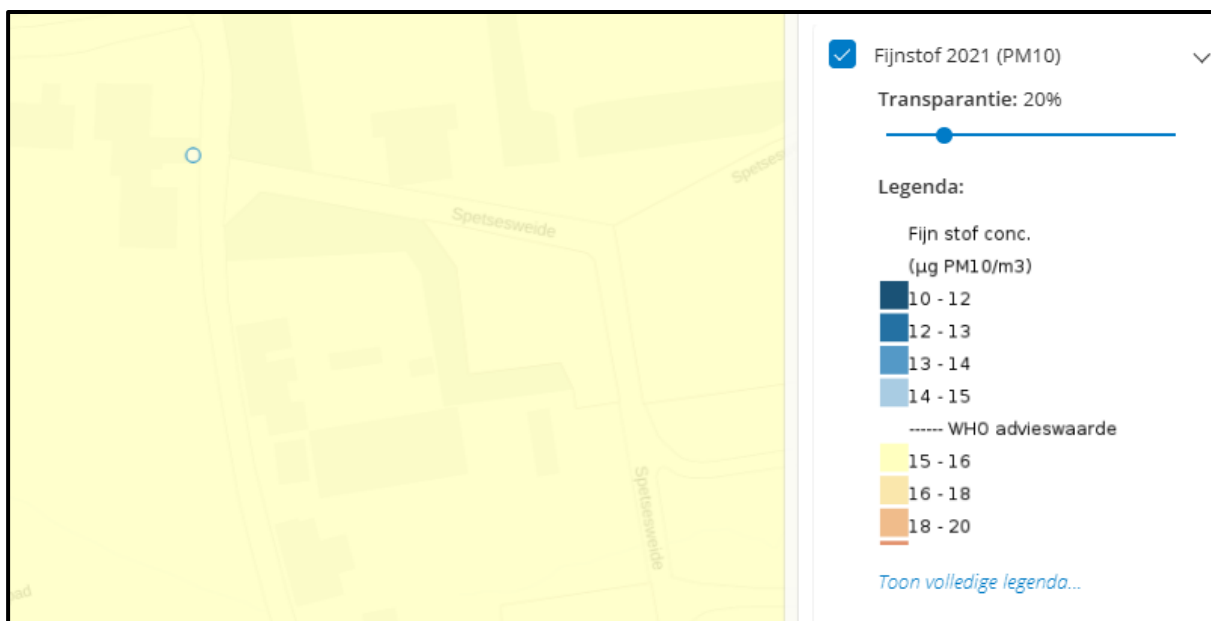
- Lichte voertuigen - auto's - 4 woningen - 2 onder een kap - in rest bebouwde kom: 7,4 tot 8,2/woonhuis = gemiddeld 31,2/dag voor 4 woningen = 11.388, afgerond aantal verkeersbewegingen: 11.500 per jaar.

De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Mechelen. Per saldo zal er voor de lichte voertuigen sprake zijn van een lichte toename, maar de middelzware en zware voertuigen nemen geheel af. Voor de lichte voertuigen zijn de wegen toereikend, maar voor de middelzware en zware voertuigen veel minder.

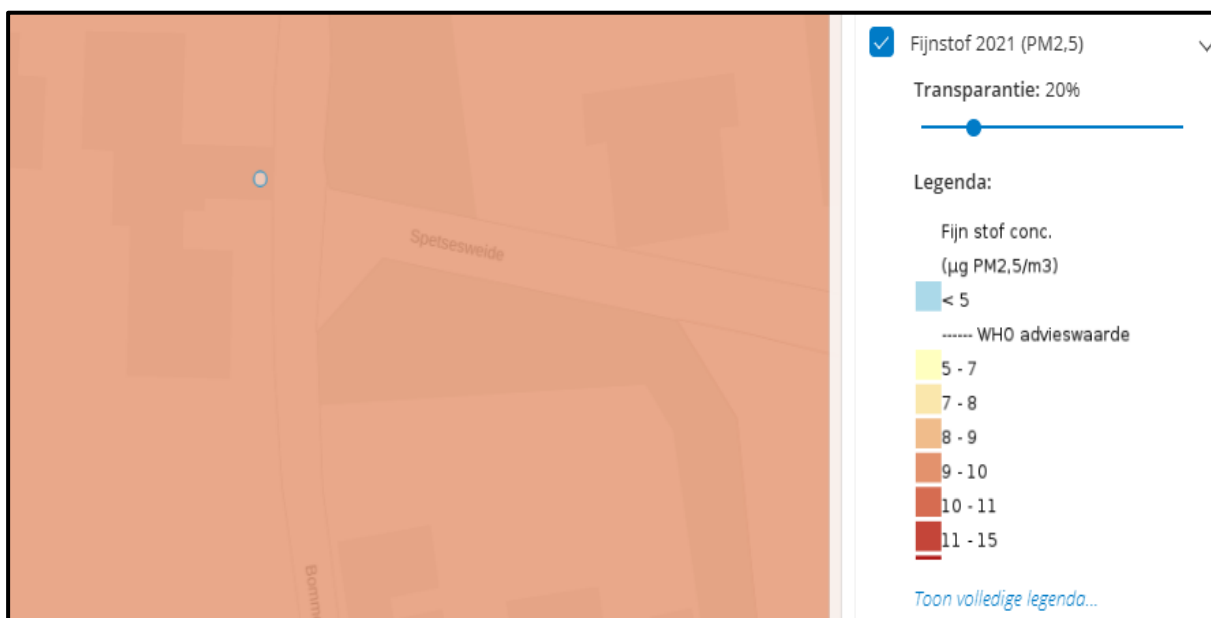
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Achtergrond

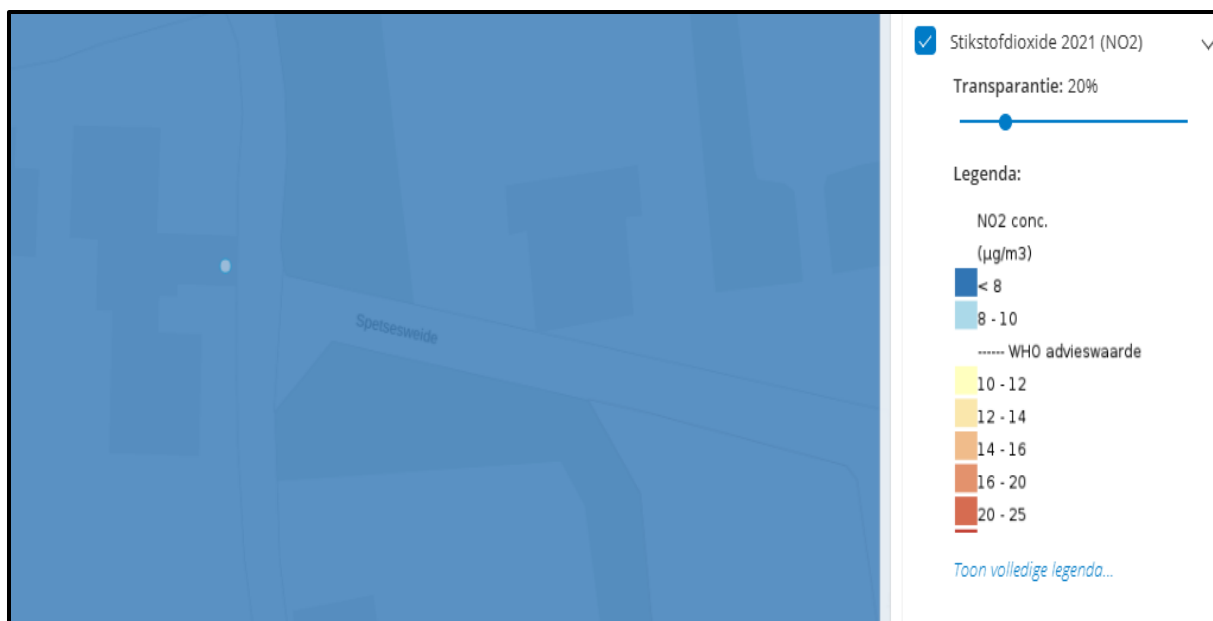
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM10 ter plaatse op 15,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de PM2,5 op 9,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, zie afbeelding 8 en 9. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse op 7,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, zie afbeelding 10. In artikel 2.5 van het Bkl is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM2,5 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde volgens artikel 2.4 van het Bkl eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 8. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10).



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5).



Afbeelding 10. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO₂).

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor het project en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

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 gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen tevens getoetst te worden aan het endotoxine toetsingskader. 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. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan de Bommerigerweg 8 en 8A 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 rond geitenbedrijven 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 Limburg geraadpleegd. Op basis hiervan is aan te nemen dat de aanwezigheid van geitenhouderijen geen belemmeringen vormen voor het initiatief.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen varkenshouderijen en pluimveehouderijen gelegen welke endotoxine uitstoten.

Conclusie gezondheid

Vanuit het aspect gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

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 met 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 de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen aan een 30-km wegverkeerszone. De agrarische bedrijfslocatie met twee bedrijfswoningen wordt herbestemd tot 4 reguliere woningen. Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied van een weg is een onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en in [bijlage 7](#) bijgesloten. In het onderzoek wordt het geluid op de geluidgevoelige gebouwen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is een tekening opgesteld met de projectie van de woningen (zie bijlage 7). Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het programma Geomilieu, versie 2025.1 met de rekenregels volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling voor de gemeentewegen.

Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 50 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsoort wordt voldaan. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaai zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

Spoorweglawaaï

Binnen een afstand van circa 14,5 km zijn geen spoorwegen dan wel risicocontouren van spoorwegen gelegen. Gezien deze afstand kan aangenomen worden dat er geen belemmeringen te verwachten zijn vanuit spoorweglawaaï.

Conclusie geluid

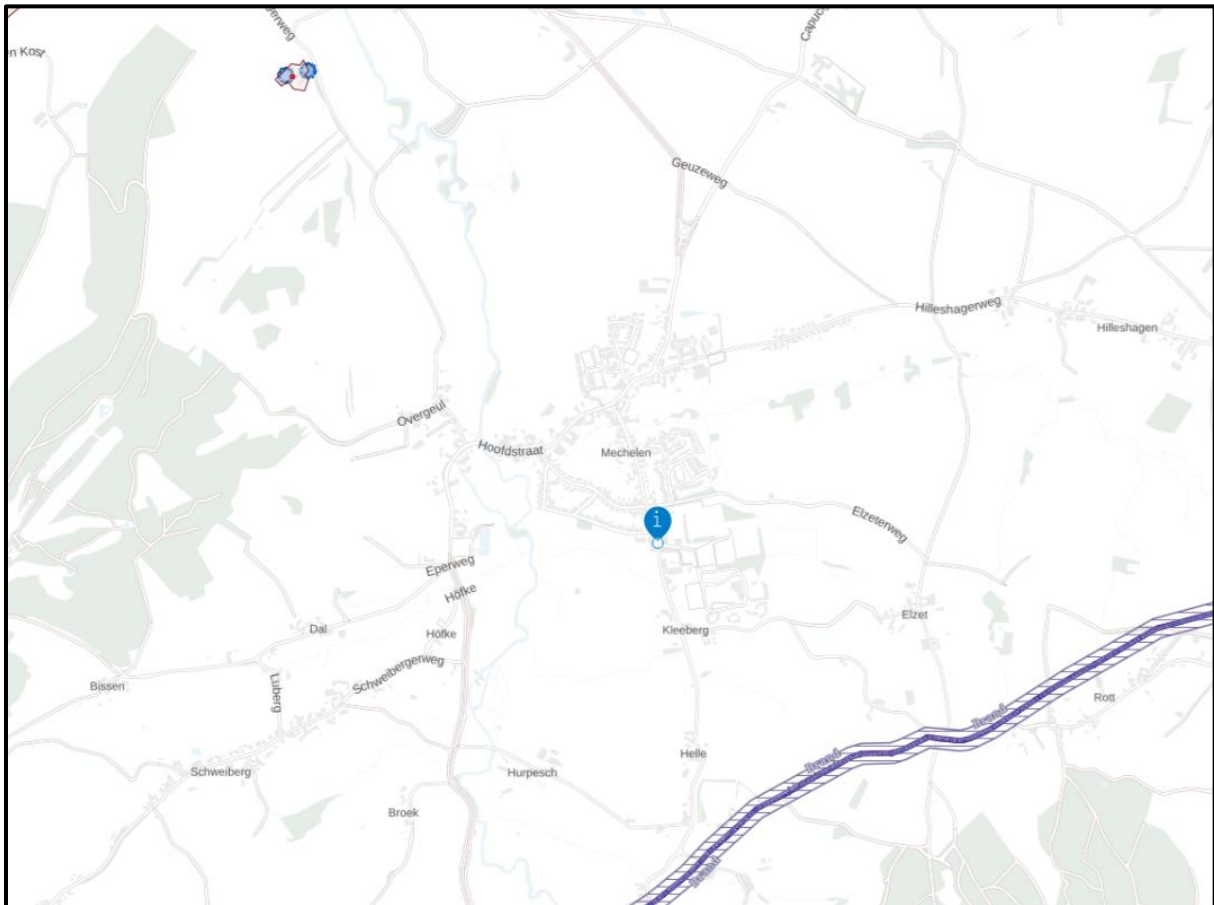
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.7. 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 paragraaf 5.1.2 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, kwetsbare 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 11. Uitsnede plangebied Veilige omgeving.

Inrichtingen

Binnen de invloedssferen van onderhavig plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen gelegen.

Transportroutes

Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet binnen de invloedssfeer van het plangebied. De dichtstbijzijnde risicocontour behorende bij de buisleiding is gelegen op circa 837 meter.

Conclusie externe veiligheid

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.8. Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1. 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.

Een gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' waarmee de locatie Bommerigerweg 8 en 8a te Mechelen zijn opgenomen in het gemeentelijk overzicht van monumenten en karakteristieke bebouwing. Volgens art. 19.1 van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen en patronen.

Binnen de cultuurhistorische waarde mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. Werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie;
- b. Werkzaamheden, onderhoudswerkzaamheden gericht op de instandhouding van terreinen en gebouwen met cultuurhistorische waarden;
- c. Werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. Werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt gebruikt gemaakt van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De werkzaamheden aan de aanwezige cultuurhistorische gebouwen staan enkel in het teken van herstel en reconstructie. Hierbij zal met name de rundveestal onderworpen worden aan in pandige verbouwing ten einde bewoning mogelijk te maken. Hierbij wordt zorggedragen dat géén cultuurhistorische aspecten worden aangetast. De huidige zorgruimte is niet aangemerkt als cultuurhistorisch.

Daarnaast vindt er enkel sloop plaats van overtollige bebouwing en verharding welke niet is aangemerkt als cultuurhistorisch, zie ook het bouwhistorisch rapport in de derde bijlage. Concreet wordt de volgende bebouwing/ verharding gesloopt:

1. De aanbouw aan de huidige rundveestal

De aanbouw aan de huidige rundveestal is vanwege brand op een later tijdstip gerealiseerd. Ondanks dat deze aanbouw binnen de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' is gerealiseerd, is de aanbouw niet oorspronkelijk of karakteristiek. Deze afhang is in de onderstaande afbeelding weergegeven middels een rood kader.



Afbeelding 12. Te saneren afdeling.

Ook een deel van de verharding aan de voorzijde van de te slopen aanbouw zal worden gesaneerd. Dit bedraagt ongeveer 25 m².

2. De vaste mestopslag en kuilvoerplaten

Daarnaast zullen ook de vaste mestopslag alsmede de kuilvoerplaten aan de westzijde van het plangebied worden gesaneerd. Dit bedraagt ongeveer 250 m². Deze hebben vanzelfsprekend geen cultuurhistorische waarde.

Conclusie cultuurhistorie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.8.2. 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een archeologische waarde. Daarnaast worden met onderhavig planvoornemen geen gronden geroerd daar het enkel een functiewijziging betreft waarbij overtollige bebouwing wordt gesaneerd.

Bommerigerweg 8 is een rijksmonument. Hier vinden geen wijzigingen plaats. De bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Uit het oogpunt van Monumentenzorg is geen bezwaar.

Conclusie archeologie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.9. Flora en Fauna

4.9.1. 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 (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noorden en westen van de initiatieflocatie is het Natura 2000-gebied 'het Geuldal' gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 355 m.

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Gezien de afstand en de beperkte omvang van het initiatief is het niet te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot verstoring, oppervlakteverlies, verontreiniging of andere negatieve effecten op het natura2000-gebied. Een ander belangrijk aspect voor natuur is stikstof. Om het effect van de ontwikkeling op de stikstofdepositie in beeld te brengen is een AERIUS-berekening van het projecteffect gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State d.d. 18 december 2024. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bijdrage aan stikstofdepositie. Deze AERIUS-berekeningen zijn toegevoegd in bijlage 4 en bestaan uit een AERIUS – verschilberekening referentie- en realisatiefase en een AERIUS – projectberekening voor de gebruiksfase. Tevens is een toelichting bijgesloten.

Conclusie gebiedsbescherming

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.9.2. 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in de realisatie van vier wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. De te slopen vaste mestopslag, kuilvoerplaten en afhang worden in het dagelijks leven dusdanig door de mens gereguleerd dat hier geen beschermde flora of fauna aanwezig is. Immers, vestiging van beschermde flora of fauna is niet voor de hand liggend wanneer er verstoring vanuit de mens op dagelijkse basis optreedt. Hierdoor is een nader onderzoek niet benodigd.

Conclusie gebiedsbescherming

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.10. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Aangezien het al bestaande bebouwing betreft is het gebied al gedurende een lange tijd ingepast. De sanering van de verharding aan de voorzijde van de afhang van de huidige rundveestal leidt ertoe dat er een voortuin wordt gerealiseerd waardoor het geheel automatisch meer ingepast wordt. Hetzelfde geldt voor de sanering van de kuilvoerplaten en vaste mestopslag aan de westelijke zijde waardoor direct een achtertuin wordt gerealiseerd voor de toekomstige wooneenheden.

Aan de west- en zuidzijde zal er rondom de tuinen een omheining worden geplaatst. Deze zal bestaan uit acasiapalen en draad, waardoor het geheel landelijk oogt.

Conclusie landschappelijke inpassing

Vanuit het aspect landschappelijke inpassing zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.11. Waterparagraaf

4.11.1. 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 rijkswaarswegen. 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 hoofddoelstellingen van het NWP:

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

4.11.2. Provinciaal waterplan Limburg

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

De provincie Limburg legt de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.11.3. Waterschapsverordening

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen in één verordening, de waterschapsverordening. De waterschapsverordening vervangt de regels in de Keur en de bijbehorende algemene regels. De waterschapsverordening heeft een andere opzet

dan de Keur. De Keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle regels die het waterschap binnen haar beheergebied stelt over de fysieke leefomgeving, opgenomen in de Waterschapsverordening.

Met de Omgevingswet wordt gewerkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

4.11.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is niet gelegen in een zone waar wateroverlast optreedt op basis van de 1/100 neerslaggebeurtenis in het jaar 2100 (bron: Klimaatonderlegger Provincie Limburg).

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

De waterhuishoudkundige situatie van de aanwezige woningen en zorgruimte blijven ongewijzigd.

Afvalwater

Iedere woning, inclusief de nieuw toe te voegen woningen, zijn/worden voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Dit is vereist en daarmee tevens de beste optie. De kosten komen voor rekening van initiatiefnemer(s).

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Er worden verharde terreindelen binnen het plangebied verwijderd en behoudens een aan te leggen terras nabij de nieuwe woning in de rundveestal zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verharding

Op 1 april 2019 zijn de nieuwe Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgelegd dat bergings-/infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dienen te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd eens in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Zuid-Limburg (Heuvelland) geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. In het voorliggende plan is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling, omdat het project in pandig wordt gerealiseerd. Per saldo wordt zelfs een klein deel van de bebouwing van de rundveestal aan de zuidzijde, welke herbestemd wordt tot woning, gesloopt.

Voorkomen van wateroverlast

Verder kan bij het bepalen van het bouwpeil en afschot zoveel mogelijk worden voorkomen dat water in de te realiseren levensloopbestendige woning en de gebouwen kan vloeien. Ook hierdoor is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Daar de nieuwe woningen in de rundveestal en in de zorgruimte in pandig worden gerealiseerd is er geen sprake van een extra wateropgave.

Conclusie water

Op basis van vorenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.12. 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 nieuwe 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 zijn binnen 50 m verscheidene percelen landbouwgrond gelegen. Voornoemde percelen worden in de huidige situatie ingezet als grasland. In de feitelijke situatie is er geen sprake van fruitteelt of een vergelijkbare activiteit waarbij dermate intensief gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

Binnen 50 m. van het plangebied liggen de percelen Wittem L 486 en L 472. Het perceel Wittem L 472 is in eigendom van derden en het perceel Wittem L 486 is in eigendom van initiatiefnemer. Bijgevoegd zijn een tweetal schriftelijke verklaringen van de eigenaren waaruit blijkt dat zij instemmen met het opnemen van een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in desbetreffend gebied. Onderhavig TAM-IMRO plan is voorzien van een spuitvrije zone van 50 meter, waardoor deze juridisch wordt geborgd. In de verbeelding is deze aangeduid als 'milieuzone – spuitvrije zone'.

Conclusie spuitzone

Op basis van vorenstaande vormt het aspect spuitzone geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.13. Mobiliteit en parkeren

Verkeersgeneratie

In paragraaf 4.4. (Luchtkwaliteit) is de intensiteit van de verkeersbewegingen (verkeersgeneratie) voor de oude en nieuwe situatie nader uitgewerkt. Per saldo neemt de verkeersintensiteit van de lichte voertuigen iets toe en voor de middelzware en zware voertuigen verdwijnen deze geheel door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Gezien de ligging van de locatie vormt een toename van de lichte voertuigen geen belemmering.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren dient er gekeken te worden naar de vastgestelde Parkeernorm voor de gemeente Gulpen-Wittem. De parkeernormen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit CROW-publicaties 'Parkeerkencijfers'. Vervolgens heeft de gemeente deze kencijfers als uitgangspunt genomen om de exacte parkeerkencijfers te bepalen voor de gemeente Gulpen-Wittem.

Het plangebied valt volgens de parkeernota onder 'Normen gebied 2: Overig gemeente Gulpen – Wittem'. Hierbij wordt voor eengezinswoningen vanaf circa 80 m² een parkeernorm gehanteerd van 1,8 parkeerplaatsen per woning (middeldure sector). Voor opslag/ hobbyruimten wordt er gerekend met een parkeereis van 0,7 per 100 m². Dit leidt tot het onderstaande overzicht.

Functie	Parkeernorm	Oppervlak/ aantal	Parkeereis
Woning 8	1,8 per woning	1 st.	1,8
Woning 8A	1,8 per woning	1 st.	1,8
Woning 8B	1,8 per woning	1 st.	1,8
Woning 8C	1,8 per woning	1 st.	1,8
Opslag/ hobbyruimte	0,7 per 100 m ²	245 m ²	1,7
Totaal			8,9

Tabel 2. Te realiseren parkeerplaatsen.

Gezien de locatie met de al aanwezige verharding is er voldoende ruimte binnen het plangebied om voornoemde parkeereis binnen het plangebied te realiseren. In onderstaande afbeelding zijn deze parkeerplaatsen op het erf indicatief weergegeven. Naast deze parkeerplaatsen bestaat ook nog altijd de mogelijkheid om te parkeren in de huidige opslagloods.



Afbeelding 13. Indicatieve situering te realiseren parkeerplaatsen in blauw op het eigen terrein.

In- en uitritten

De projectlocatie wordt ontsloten door meerdere (bestaande) inritten, namelijk aan de Bommerigerweg en de Meester Beukenweg. Hier wordt na de herbestemming gebruik van gemaakt en er worden geen nieuwe in- of uitritten toegevoegd. Verkeerskundige problemen zijn door de herbestemming en per saldo toevoegen van 2 woningen niet te verwachten.

Conclusie mobiliteit en parkeren

Op basis van vorenstaande vormt het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5. Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1. Inleiding

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden brengt met zich mee dat alle bestemmingsplannen zijn opgegaan in het tijdelijke deel van het gemeentelijk Omgevingsplan van rechtswege. De gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Tot die tijd beschikt de gemeente direct over het voornoemde omgevingsplan van rechtswege bestaande uit een tijdelijk en nieuw deel.

Naast de bestemmingsplannen en overige vervallen instrumenten die van rechtswege in het tijdelijk deel worden opgenomen, behoort ook de bruidsschat tot het tijdelijke Omgevingsplan. Dit zijn regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente.

Voor het nieuwe deel heeft de gemeente tot 1 januari 2032 de tijd op dit op te stellen. Dit nieuwe deel komt deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.

De gemeente is bevoegd het omgevingsplan van rechtswege te wijzigen. Onderhavig voornemen beperkt zich daarbij tot een locatie specifieke wijziging.

5.2. TAM-IMRO

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt nog niet over een definitief Omgevingsplan. De voormalige IMRO-standaard in combinatie met de bijbehorende plansoftware voor het omgevingsplan een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) biedt in onderhavig initiatief de beste oplossing. Met deze tijdelijke oplossing worden wijzigingsbesluiten middels de standaard van de oude wetgeving, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met de IMRO-standaard, bekendgemaakt waarbij de inhoudelijke eisen van de huidige Omgevingswet in acht worden genomen.

De gemeente Gulpen-Wittem maakt gebruik van de TAM-IMRO als alternatieve mogelijkheid aangezien deze nog niet volgens de nieuwe standaarden kunnen werken. Op deze manier wordt er getracht de vertraging van de planvorming met de invoering van de Omgevingswet te beperken.

5.3. Juridische leeswijzer van het TAM-IMRO plan

Onderhavig TAM-Omgevingsplan faciliteert een gebiedsontwikkeling op de locatie Bommerigerweg 8 en 8A te Mechelen. Het plan is daarbij als nieuw hoofdstuk, te weten hoofdstuk 22, opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Gulpen-Wittem.

Het gebruik van deze landelijke voorziening (TAM-IMRO) maakt het niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Voor het opstellen van onderhavig TAM-omgevingsplan is dan ook aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Kern Mechelen' en 'Gulpen-Wittem Buitengebied'. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan

gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken, namelijk 'Algemene bepalingen' (hoofdstuk 1), 'Functies en activiteiten' (hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (hoofdstuk 3), 'Overgangsrecht' (hoofdstuk 4) en een bijlage. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Algemene bepalingen (hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-omgevingsplan. Deze inleidende regels omvatten het toepassingsbereik, de (aanvullende) begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen en aanvraagvereisten.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan gelden de volgende functies en activiteiten:

- *Algemeen Gebruiksverbod*
- *Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden*
- *Wonen - 1*
- *Waarde – Cultuurhistorie*
- *Waarde – Archeologie*
- *Waarde – Ecologie*
- *Waarde Landschapselement*
- *Waterstaat – Erosie*

Hierin zijn o.a. het toepassingsbereik, de functie, de beoordelingsregels voor bouwwerken of bouwvlakken en de specifieke functieregels voor het gebruik omschreven.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

De algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het TAM-omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel en de algemene beoordelings- en de algemene functieregels opgenomen. Middels de algemene aanduidingsregels 'milieuzone – spuitvrije zone' kan worden afgeweken van deze algemene aanduidingsregels. Tot slot zijn in artikel 18 de 'overige regels' opgenomen.

Overgangsrecht (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

5.4. Werkingsbereik/ toepassingsbereik Omgevingsplan

De gemeente Gulpen-Wittem heeft tot dusver nog geen nieuw Omgevingsplan geïnitieerd en maakt derhalve nog gebruik van het eerder benoemde Omgevingsplan van rechtswege. Dit plan vindt zijn werkingsbereik over de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. Onderhavig planvoornemen heeft slechts betrekking op een locatie specifieke wijziging.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1. 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.

6.2. 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 iedere TAM-Omgevingsplan wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten op basis van titel. 4.5 Awb.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

7.1. 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).

7.1.1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden mondeling danwel schriftelijk geïnformeerd.

7.2. Bestuurlijk vooroverleg

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

Gemeente

Alvorens een ruimtelijke procedure te starten wensten initiatiefnemers inzicht te krijgen in de haalbaarheid en de wenselijk van onderhavig planvoornemen. Dit is getoetst middels een principeverzoek. Middels een positief principebesluit maakte de gemeente kenbaar het initiatief als wenselijk en haalbaar te beschouwen. Hierop volgend is de ruimtelijke procedure gestart en onderhavige toelichting opgesteld.

Provincie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten voor de diverse zones beschreven. De locatie is gelegen in de zone Landelijke Kern. Het advies- en instemmingsrecht van de provincie bij het toevoegen van woningen binnen de Landelijke Kern is niet aan de orde. De provincie heeft op 22 augustus 2025 aan de gemeente Gulpen-Wittem bevestigd dat er voor onderhavig project geen andere provinciale belangen in het geding zijn op grond waarvan dit plan moet worden afgestemd met de provincie.

Waterschap Limburg

Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan Waterschap Limburg en op 17-10-2025 hebben zij een positief advies uitgebracht. Zie bijlage 8.

7.3. Zienswijze

Tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Vaststellingsprocedure

De procedure tot het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan is in te delen in 3 stappen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft in het gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (art. 16.29 Ow). Dit gebeurt via de Landelijke Voorziening Bekendmaken en Beschikbaar stellen (LVBB).

Deze kennisgeving behelst onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (art. 10.2, lid 1 Ob). Dit wordt ook wel participatie genoemd.

Optioneel stelt de gemeente nog een milieueffectrapport (MER) op.

2. Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft alvorens de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit). Dit gebeurt wederom via de LVBB. Het ontwerpbesluit wordt in combinatie met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Vaststellen omgevingsplan

Indien stap 2 doorlopen is, stelt de gemeente het omgevingsplan vast. Het vaststellen van het omgevingsplan wordt uitgevoerd door de gemeenteraad en wordt wederom gepubliceerd in het gemeenteblad via de LVBB.

Binnen 4 weken vanaf de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt treedt de wijziging van het omgevingsplan in werking. Hier kan de gemeente van afwijken indien opgenomen in het omgevingsplan. Eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit wordt door het bevoegd gezag op de hoogte gesteld van het besluit. Er kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan.



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