

Nota van zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Woningbouw Hilleslagerweg te Mechelen

Dossiernummer: Z2025-00000572

Document nummer: D2026-00001787

1. Algemeen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijze naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Woningbouw Hilleslagerweg te Mechelen met identificatienummer NL.IMRO.1729.TAMOPCPOMechelen-ON01. Ook worden de ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan beschreven.

Het ontwerp heeft vanaf 20 december 2025 t/m 30 januari 2026 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittern en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittern en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen (nummer 1). Deze zienswijze is dan ook ontvankelijk.

De provincie Limburg heeft binnen de termijn van terinzagelegging een pro forma zienswijze ingediend en verzocht om een termijn te bieden voor het indienen van een inhoudelijke zienswijzen. Aan de provincie is daarom uitstel geboden tot en met 13 maart 2026 om deze inhoudelijke zienswijze in te dienen. Bij brief van 13 maart 2026 heeft de provincie een inhoudelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is dan ook ontvankelijk.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen in het definitieve TAM-Omgevingsplan.

De zienswijzen zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Overzicht zienswijzen:

Nummer	Datum	Indiener	Documentnummer
1.	07-01-2026		D2026-00001789
2.	13-03-2026	Provincie Limburg	D2026-00002218

2. Inhoud

In onderstaande tabel wordt de zienswijze kort samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of en op welk punt de zienswijze al of niet gegrond is en wat dat betekent voor het vast te stellen TAM-Omgevingsplan.

	Zienswijze 1 ([REDACTED])	Reactie
1.1	De nieuwe parkeergelegenheid zal zeker ook geen verbetering ten opzichte van de oude parkeerplaats zijn, niet zichtbaar en parkeer vriendelijk genoeg. Met andere woorden, de nieuwe parkeergelegenheid ziet er op tekening mooi uit, maar zal in praktijk op momenten van het brengen en halen van de schoolgaande kinderen ongeschikt blijken. De auto's moeten dan bij topdrukte via één ingang in- en uitrijden en tegelijkertijd moet er links en rechts geparkeerd worden. Bovendien is de parkeerplaats vrij smal en klein t.o.v. de oude. Iemand met een beetje gezond verstand (behalve een extern bureau) begrijpt dat dit niet gaat werken. Ook qua parkeervakken is deze niet veel groter dan de oude parkeerplaats, oude 37 en nieuwe 39. Ik ben derhalve van mening dat het opheffen van de bestaande parkeerlocatie een tekort aan parkeerplekken gaat veroorzaken met aanzienlijke overlast en onveilige situaties voor de buurt. Het is daarom van het grootste belang dat de bestaande parkeervoorziening voor de gemeenschap behouden blijft. Door het behoud van de bestaande parkeerplaats zullen de nieuwe bewoners ook minder last hebben van parkeerdruk en meer woongenot ervaren. Er gaan straks zeker ongelukken met aanrijdingen gebeuren met wellicht lichamelijk letsel wat uiteraard voorkomen moet worden. Door de krappe parkeerruimte gaat men ook naar andere parkeerplekken in de omgeving zoeken waardoor er overlast in de buurt gaat ontstaan. Hoe het door de gemeente ingehuurd externe adviesbureau Movares aan de wijsheid komt dat dit alles voldoet aan de parkeerbehoefte is mij een raadsel en ongeloofwaardig. Alweer een voorbeeld van weggegooid geld en slecht bestuur.	Het huidige parkeerterrein voorziet in 37 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein verdwijnt. Het bouwplan kent een parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen (21 woningen, norm 1,8 per woning). Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van $(37+38=)$ 75 parkeerplaatsen. Het nieuwe parkeerterrein voorziet in 40 parkeerplaatsen. Het overige openbare gebied voorziet in 8 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein voorzien (opritten, garages). In paragraaf 6.15 van de motivering behorende bij het TAM-Omgevingsplan is uitgebreid gemotiveerd waarom hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen en de parkeerbehoefte. Ook wordt daarin ingegaan op het parkeerdrukonderzoek en de resultaten daarvan. Reclamant draagt geen feiten of omstandigheden aan op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de resultaten of de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken.

1.2	Het kan toch niet zo moeilijk zijn om het hele project een stukje oostelijker op te schuiven zodat het parkeerterrein behouden kan blijven! Een uitbreiding van het huidige parkeerterrein zou daarbij zelfs wenselijk zijn. Ik zie het 55 meter verplaatsen van het hofje als een prima oplossing om toekomstige parkeerproblemen rondom de basisschool te voorkomen. Wat zou het struikelblok moeten zijn om het hele project een 55 tal meters op te schuiven? Er is namelijk genoeg plaats om vanaf de parkeerplaats tot aan huisnummer 34 het hofje voor de jeugd te realiseren. Verplaatsing zal ook eventuele geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners verminderen waardoor de kans op klachten kleiner wordt omdat er een extra geluidswal is. Ik en mijn buurtbewoners zien alleen maar voordelen als deze oplossing het alternatief zou kunnen zijn tot ieders tevredenheid. Het voorkomen van toekomstige problemen moet toch de hoogste prioriteit en medewerking krijgen. Mogelijk is er toch nog een verplaatsing in het bouwplan realiseerbaar voordat er een definitief besluit genomen wordt.	Hoewel het voor een leek wellicht eenvoudig lijkt om een plan 'op te schuiven', is dat in de praktijk niet zo eenvoudig. Er dient immers rekening te worden gehouden met eigendomsverhoudingen, inbreng van gronden, hoogteverschillen, spuitzoning, infra, exploitatiekosten etc. Al deze zaken zijn van invloed op de ontwikkeling van een plan. Het verplaatsen van het plan kan wellicht een oplossing vormen voor één bepaald aspect, maar over de gehele linie bezien leiden tot een minder goed plan. Zo ook in dit geval.
1.3	De groenvoorziening rondom de parkeerplaats is een habitat voor vogels en kleine zoogdieren zoals de hazelmuis, de eikelmuis en de bedreigde salamander. Deze laatste plant zich voort in de aangelegde waterbuffer. Dit jaar zelf waargenomen dat er jonge salamanders rondzwommen in het water reservoir. Is hier onderzoek naar gedaan?	De aanwezigheid van diersoorten is meegenomen in de Quicksan Flora en Fauna. Uit die Quicksan volgt dat het plan kan worden uitgevoerd, mits een aantal maatregelen wordt genomen (bijvoorbeeld het uitvoeren van handelingen buiten het broedseizoen).
1.4	Laat dit stuk groenvoorziening s.v.p. intact. Deze groenvoorziening draagt tevens bij aan een aangenamer klimaat rond de basisschool in de zomer.	De bestaande groenvoorziening verdwijnt. Het plan voorziet in een landschappelijk inpassing waardoor ook weer groen terugkomt. Het landschappelijk inpassingsplan is goedgekeurd door de Kwaliteitscommissie.
1.5	Autoverkeer rondom het voormalig klooster zal aanzienlijk toenemen als er geen fatsoenlijk alternatief is.	Niet wordt ingezien waarom het autoverkeer daar zal toenemen als gevolg van het bouwplan. Indien reclamant bedoelt dat automobilisten naar een parkeerplaats gaan zoeken (zoals reclamant onder 1.1. betoogt), wordt verwezen naar de reactie onder 1.1.
1.6	Het huidige parkeerterrein is noodzakelijk voor het veilig brengen en halen van de schooljeugd.	Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, aangevuld met aanvullende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.
1.7	Bij evenementen in de gemeenschapszaal is er nu al een tekort aan parkeerruimte.	Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, aangevuld met aanvullende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.

1.8	Carnavalsvereniging maakt gebruik van de parkeerplaats bij het opstellen en ontbinden van de jaarlijkse optochten.	Dit maakt geen onderdeel uit van het TAM-Omgevingsplan.
1.9	Oefenplek voor de schutterij en de harmonie die de gemeenschapszaal als thuishaven hebben.	Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, aangevuld met aanvullende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.
1.10	Activiteiten en evenementen in de gemeenschapszaal lopen gevaar of moeten zelfs gestaakt worden wanneer er door de korte afstand toch geluidsklachten komen van de nieuwe bewoners.	Er wordt voldaan aan de relevante geluidsnormen.
1.11	Waar moet men parkeren tijdens de bouwfase om de kinderen veilig te brengen en halen? Bij behoud van de bestaande parkeerplaats is er geen probleem.	De bouwplaatsinrichting zal in een latere fase worden opgesteld. Dit maakt geen onderdeel uit van het TAM-Omgevingsplan. Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met het veilig brengen en ophalen van kinderen van en naar de basisschool.
1.12	Er zal een grote gevaarlijke verkeerswanorde in de buurt ontstaan tijdens de bouwfase. Wees zo slim en voorkom dit door het huidig parkeerterrein te behouden.	De bouwplaatsinrichting zal in een latere fase worden opgesteld. Dit maakt geen onderdeel uit van het TAM-Omgevingsplan. Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met het voorkomen van verkeers- en/of parkeerproblemen.
1.13	Ingang van de toeleveringsbedrijven ligt op het parkeerterrein. Moeten deze straks op de openbare weg laden en lossen?	De bouwplaatsinrichting zal in een latere fase worden opgesteld. Dit maakt geen onderdeel uit van het TAM-Omgevingsplan. Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met de bereikbaarheid door toeleveranciers.
1.14	De woningen van de woningvereniging van aan 'a ge veld worden steeds vaker verhuurd aan jonge koppels die ook beide een auto bezitten waardoor de parkeerdruk alleen maar verder toeneemt.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 1.1. en 1.2.
1.15	Ook de bewoners van de Kloosterhof maken veelvuldig gebruik van de parkeerplaats voor hun tweede auto.	Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, aangevuld met aanvullende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.
1.16	Kapitaalvernietiging van een nog niet zolang geleden aangelegde/uitgebreide parkeerplaats als die nu wordt opgeheven. Dit zou ook weer een voorbeeld zijn van onbekwaam bestuur.	De klinkers van de huidige parkeerplaats zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt.
Zienswijze 2 (Provincie Limburg)		Reactie
2.1	In het plan ontbreekt (conform artikel 7.6 c van de Omgevingsverordening Limburg – OVL) een beschrijving van de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van Natuurnetwerk Limburg	Een beschrijving van de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van Natuurnetwerk Limburg is toegevoegd aan de motivering.

2.2	Het plangebied is gelegen in Groenblauwe Mantel en Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De motiveringsplicht inzake landschappelijke kernkwaliteiten van artikelen 7.2 en 7.6 van de OVL is nader uitgewerkt in het Landschappelijk inpassingsplan. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de leidende beginselen en ontwerpprincipes van het Handvat kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Wij verzoeken om in de verdere planvorming ten behoeve van het leidende beginsel "Vergroenen dorpsranden" ten aanzien van de kernkwaliteiten het groene karakter en cultuurhistorie het (groene) volume van de robuuste houtwal te versterken om de oostelijke entree van de kern aantrekkelijker te maken en tussen de perceelsgrenzen van de woningen en de waterberging zuidelijk gelegen van het 2 plangebied een haag aan te brengen om verrommeling in de richting van het landschap tegen te gaan. Te overwegen valt om dit laatste aspect als een harde voorwaarde in het beeldkwaliteitsplan van de ontwikkeling op te nemen.	De strekking van deze zienswijze is helder en wordt in beginsel ook gedragen. Bedacht dient te worden dat de bij de ontwikkeling en de uitwerking van het woningbouwplan diverse uitgangspunten gerespecteerd moeten worden. Zo is de in te brengen grond en daarmee de beschikbare oppervlakte beperkt, dient het plan financieel haalbaar te zijn en dient een bepaald aantal woningen te worden gerealiseerd met bijbehorende infra voor verkeer, parkeren, waterberging, groen etc. Daarbij is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de landschappelijke inpassing en met name de mantel om het woningbouwplan. Het resultaat is vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan dat is goedgekeurd door de gemeentelijke kwaliteitscommissie. Naar aanleiding van deze zienswijze is bezien op welke wijze het landschappelijk inpassingsplan kan worden versterkt zonder afbreuk te doen aan bovengenoemde kaders. Dit heeft geleid tot een versterking van de zuidrand. De percelen zijn afgebakend met een hoge haag. Tegen deze haag is een stuk struweel geplaatst. Deze heeft dezelfde invulling als het struweel aan de oostkant. Door deze toe te voegen wordt er een stuk meer groen gecompenseerd en wordt de houtwal aan oostzijde aangevuld aan de zuidzijde.
-----	--	--

2.3	Tot slot wijzen wij er op dat uw Gemeente verantwoordelijk is om te beoordelen of het plan voldoet aan de ETFAL en moet onderbouwen dat het plan niet op voorhand onmogelijk is vanwege natuurbelangen en bv. aannemelijk moet maken dat een natuurvergunning, door de initiatiefnemer op eigen verantwoordelijkheid aan te vragen, in beginsel kan worden verkregen.	De uitgevoerde Aeries-berekening (stikstof) en de uitgevoerde quickscan flora en fauna geven geen aanleiding om op voorhand aan te nemen dat het verkrijgen van een eventuele natuurvergunning niet mogelijk is. In dit geval is sprake van een TAM-Omgevingsplan. Er is geen sprake van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de provincie het bevoegd gezag. Echter, in het kader van het beoordelen van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), alsmede ten aanzien van de uitvoerbaarheid, dient bij de vaststelling van een TAM-Omgevingsplan te worden gemotiveerd in hoeverre aspecten zoals stikstof of flora en fauna de uitvoering van het TAM-Omgevingsplan op voorhand onmogelijk maken. Om die reden is een Aeries-berekening opgesteld en is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de Aeries-berekening volgt in de aanlegfase een resultaat van 0,02 mol/ha/jaar. De aanlegfase zorgt hierdoor voor negatieve effecten op natura 2000-gebieden. Daarom is een ecologische voortoets opgesteld. Uit die toets volgt dat de extra depositiebijdrage geen significante gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Geuldal en Geleenbeekdal. Dat betekent dat het omgevingsplan geen Natura 2000-activiteit betreft, en voor het project dus geen passende beoordeling nodig is. Uit de quickscan flora en fauna volgt dat ten aanzien van broedvogels, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Tevens is het in het kader van de zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Gelet op het voorgaande is voldoende gemotiveerd dat soorten- en gebiedsbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het TAM-Omgevingsplan.
-----	--	---

3. Ambtelijke wijzigingen

Ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning zijn de volgende ambtelijke wijzigingen in de definitieve omgevingsvergunning doorgevoerd.

	Onderwerp	Wijziging
1.1	Geluidsonderzoek aangevuld	Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan was het geluidsonderzoek nog niet beschikbaar en kon derhalve niet met de stukken ter inzage worden gelegd. Naar aanleiding van het geluidsonderzoek wordt het plan niet gewijzigd. Met het uitgevoerde onderzoek is enkel de motivering aangevuld.
1.2.	Advies Kwaliteitscommissie	Het landschappelijk inpassingsplan is ter advisering voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie. Op 12 december 2025 heeft de commissie advies uitgebracht. De commissie stemt in met de denk- en ontwikkelrichting en geeft enkele verbeterpunten als advies mee. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan was het advies van de Kwaliteitscommissie nog niet uitgebracht en kon derhalve niet met de stukken ter inzage worden gelegd. Het landschappelijk inpassingsplan (of andere onderdelen van het TAM-Omgevingsplan) zijn niet gewijzigd naar aanleiding van het advies.