



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Hilles-
hagerweg te Mechelen**
Gemeente Gulpen-Wittem

Vastgesteld

projectnaam
**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E
Hilleslagerweg te Mechelen**

datum
1 juni 2026

projectnummer
P07641

IMRO-identificatienummer
**NL.IMRO.1729.TAMOPCPOMechelen-
VG01**

opdrachtgever
Gemeente Gulpen-Wittern

Concept
21 juli 2025

Ontwerp
21 november 2025

Vaststelling
1 juni 2026

BRO
projectleider
MOo

projectteam
JEn

bron kapt
BRO

review
AKu

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
Info.bro@movares.nl
www.movares.com

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Juridisch-planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Beschrijving bestaande situatie	8
3	Voorgenomen ontwikkeling	10
3.1	Toelichting plan	10
3.2	Landschappelijke inpassing	11
4	Relatie met het omgevingsplan	13
4.1	Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden	13
4.2	Randvoorwaarden op grond van omgevingsplan	14
4.3	Strijdigheden met omgevingsplan	14
5	Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving	15
5.1	Verhouding tot Rijksbeleid	15
5.1.1	Nationale omgevingsvisie	15
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	16
5.1.3	Conclusie	17
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
5.2.1	Toetsingskader	17
5.2.2	Doorwerking projectgebied	18
5.2.3	Conclusie	18
5.3	Verhouding tot provinciaal beleid	19
5.3.1	Omgevingsvisie Limburg	19
5.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	21
5.3.3	Conclusie	22
5.4	Regionaal beleid	23
5.4.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	23
5.4.2	Woondeal	24
5.4.3	Conclusie	24
5.5	Beleid Waterschap	24
5.5.1	Waterschapverordening Waterschap Limburg	24
5.5.2	Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027	25
5.5.3	Conclusie	26
5.6	Gemeentelijk beleid	26
5.6.1	Lokale woonvisie Gulpen-Wittern	26
5.6.2	Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	26
5.6.3	Conclusie	27
6	Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving	28
6.1	Cultuurhistorie	28
6.1.1	Toetsingskader	28
6.1.2	Onderzoek	28
6.1.3	Conclusie	28
6.2	Archeologie	29
6.2.1	Toetsingskader	29

6.2.2	Onderzoek	29
6.2.3	Conclusie	30
6.3	Welstand	30
6.3.1	Toetsingskader	30
6.3.2	Onderzoek	32
6.3.3	Conclusie	32
6.4	Mer-beoordeling	32
6.4.1	Toetsingskader	32
6.4.2	Onderzoek	32
6.4.3	Conclusie	32
6.5	Gezondheid	33
6.5.1	Toetsingskader	33
6.5.2	Onderzoek	34
6.5.3	Conclusie	34
6.6	Duurzaamheid	34
6.6.1	Toetsingskader	34
6.6.2	Onderzoek	35
6.6.3	Conclusie	35
6.7	Klimaatadaptatie	35
6.7.1	Toetsingskader	35
6.7.2	Onderzoek	36
6.7.3	Conclusie	36
6.8	Omgevingsveiligheid	37
6.8.1	Toetsingskader	37
6.8.2	Onderzoek	37
6.8.3	Conclusie	38
6.9	Bodem	38
6.9.1	Toetsingskader	38
6.9.2	Onderzoek	39
6.9.3	Conclusie	39
6.10	Activiteiten en milieuzonering	39
6.10.1	Toetsingskader	39
6.10.2	Toetsing	40
6.10.3	Conclusie	41
6.11	Weging van het waterbelang	41
6.11.1	Toetsingskader	41
6.11.2	Onderzoek	41
6.11.3	Conclusie	42
6.12	Natuur en landschap	42
6.12.1	Toetsingskader	42
6.12.2	Onderzoek	43
6.12.3	Conclusie	44
6.13	Luchtkwaliteit	45
6.13.1	Toetsingskader	45
6.13.2	Onderzoek	46
6.13.3	Conclusie	47
6.14	Geluid	47
6.14.1	Toetsingskader	47
6.14.2	Onderzoek	48
6.14.3	Conclusie	50
6.15	Verkeer en parkeren	50
6.15.1	Toetsingskader	50
6.15.2	Onderzoek	50
6.15.3	Conclusie	51
6.16	Geur	51
6.16.1	Toetsingskader	51
6.16.2	Onderzoek	53
6.16.3	Conclusie	53
6.17	Trilling	53

6.17.1	Toetsingskader	53
6.17.2	Onderzoek	53
6.17.3	Conclusie	54
6.18	Gewasbeschermingsmiddelen	54
6.18.1	Toetsingskader	54
6.18.2	Onderzoek	54
6.18.3	Conclusie	55
7	Inspraak en overleg	56
7.1	Participatie	56
7.1.1	Reacties participatie en verwerking in plan	56
7.2	Vooroverlegreacties	56
7.3	Procedure en zienswijzen	56
8	Economische uitvoerbaarheid	57
8.1	Economische uitvoerbaarheid	57
9	Juridische planopzet	58
9.1	Algemeen	58
9.2	Toedelen van functies aan locaties	58

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Woonladder
- Bijlage 3: Quickscan Flora & Fauna
- Bijlage 4: Stikstofnotitie
- Bijlage 5: Ecologische voortoets
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Bodemonderzoek
- Bijlage 8: Weging van het waterbelang
- Bijlage 9: Onderzoek gewasbeschermingsmiddelen
- Bijlage 10: Parkeeronderzoek
- Bijlage 11: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 12: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 13: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 14: Nota van zienswijzen

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

CPO Mechelen is voornemens om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken aan de Hilleshagerweg te Mechelen. Het planvoornemen bestaat uit een kavelopzet voor maximaal 21 woningen met een verdeling tussen vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Met het planvoornemen worden er woonkavels mogelijk gemaakt, welke vervolgens door de losse kaveleigenaren ontwikkeld zullen worden. Derhalve wordt er voor het planvoornemen gewerkt met randvoorwaarden voor de diverse woningen.

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan binnen de regels van het geldende omgevingsplan van de gemeente Gulpen-Wittem. Voor onderhavig planvoornemen is er gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel via IMRO (hierna: TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan). Het voorliggende document betreft de motivering van dit TAM-omgevingsplan, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied grenst aan de noordzijde aan de Hilleshagerweg. Het projectgebied is in de vigerende situatie deels in gebruik als parkeerplaats en deels in gebruik als agrarische grond. Direct ten westen is er een basisschool gelegen, ten noorden zijn er diverse woningen gelegen.

Het gehele projectgebied bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als: Wittem, sectie C, nummer 10056 en Wittem, sectie M, nummer 419 (gedeeltelijk). De kadastrale percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 58.050 m², de oppervlakte van het projectgebied is circa 11.400 m². Figuur 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het projectgebied weer.



Figuur 1.1 Globale aanduiding projectgebied, rood omlijnd (bron: Openstreetmap)

1.3 Juridisch-planologisch kader

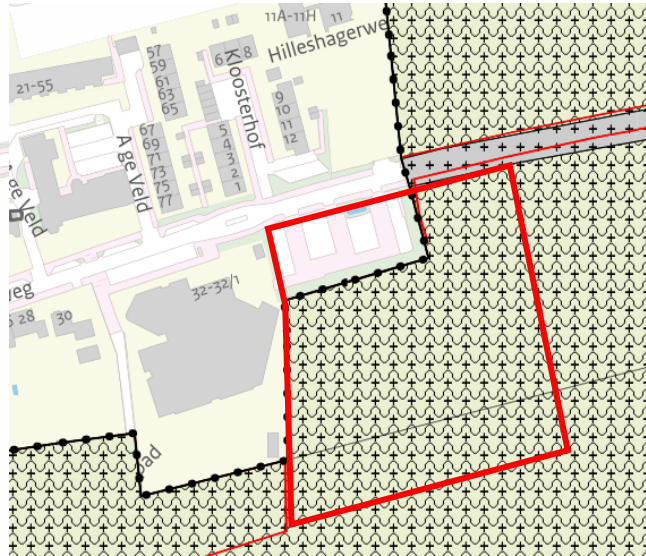
Vigerend omgevingsplan

Op grond van het per 1 januari 2024 ontstane tijdelijke omgevingsplan zijn ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Kern Mechelen' en 'Gulpen-Wittem buitengebied' geldend, zoals vastgesteld op respectievelijk 19 mei 2011 en 2 april 2009. Conform deze bestemmingsplannen zijn ter plaatse van het projectgebied de functies 'Wonen - 3', 'Groen' en 'Agrarisch' aanwezig.

Binnen deze functies is het beoogde gebruik 'wonen', inclusief de daarbij gewenste woningtypen niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve is het realiseren van de woningen binnen het projectgebied strijdig met de regels van de vigerend bestemmingsplannen en daarmee het tijdelijke omgevingsplan. Om die reden is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.2 Verbeelding bestemmingsplan
'Kern Mechelen' projectgebied rood omlijnd



Figuur 1.3 Verbeelding bestemmingsplan
'Gulpen-Wittem buitengebied' projectgebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de relatie met het omgevingsplan, waarbij de relevante regels en strijdigheden worden uitgelicht. Hoofdstuk 5 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 6 wordt er nader ingegaan op de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde welke relevant zijn voor onderhavig planvoornemen. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 7 worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In hoofdstuk 8 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken waarna in het laatste hoofdstuk de belangenafweging en de conclusie worden aangehaald.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering gevoegd.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van de Hilleshagerweg en vormt een overgangszone tussen de kern van Mechelen en het buitengebied. In de huidige situatie wordt het gebied deels gebruikt als parkeerterrein, terwijl het overige deel in gebruik is als agrarische grond. Deze combinatie van functies weerspiegelt de gemengde aard van het gebied. Aan de westzijde grenst het projectgebied direct aan een basisschool, wat duidt op de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid. Aan de noordzijde bevinden zich diverse woningen, wat het belang van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van toekomstige ontwikkelingen onderstreept.

In de vigerende situatie zijn er hoogteverschillen aanwezig, het planvoornemen houdt hier rekening mee.

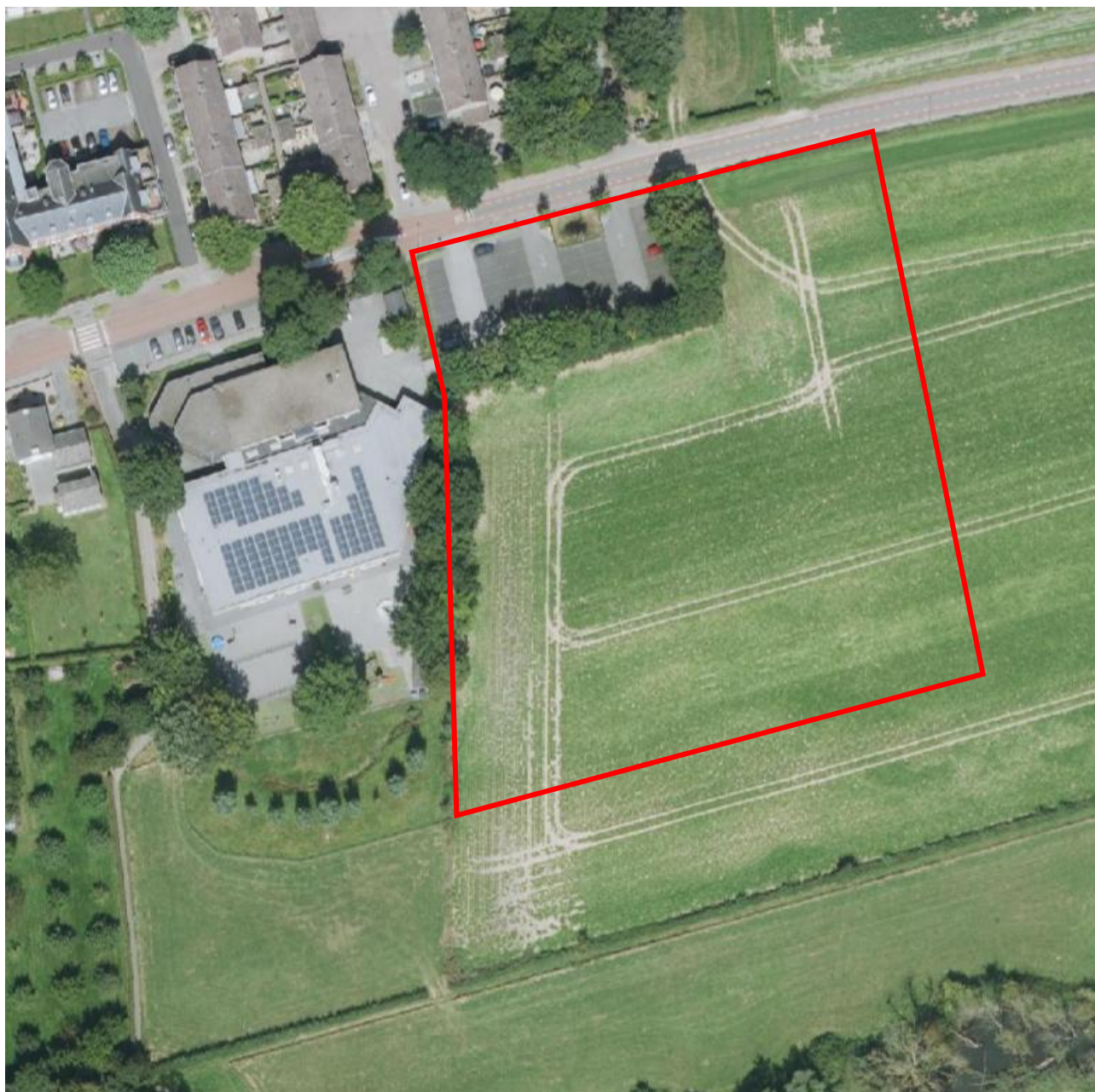
Figuur 2.1 tot en met 2.3 geeft een impressie van de bestaande situatie weer.



Figuur 2.1 Parkeerplaats binnen het projectgebied



Figuur 2.2 Agrarisch perceel binnen het projectgebied



Figuur 2.3 Luchtfoto van het projectgebied (rood omlijnd)

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Toelichting plan

Het voornemen is om de betreffende locatie te herontwikkelen tot een woongebied bestaande uit individuele woonkavels. Deze kavels zullen beschikbaar worden gesteld aan de leden van de CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), die vervolgens zelf invulling kunnen geven aan de bouw van hun toekomstige woningen. De essentie van dit vooruitstrevende project ligt in de zelfregie die CPO Mechelen op zich neemt. Door bewoners actief te betrekken bij het gehele ontwikkel- en bouwproces, ontstaat er een unieke kans voor toekomstige bewoners om hun persoonlijke wensen en behoeften te vertalen naar zowel het ontwerp van hun woning als de inrichting van de directe leefomgeving. Deze vorm van participatie bevordert niet alleen de kwaliteit van de woningbouw, maar draagt ook bij aan het versterken van de sociale samenhang binnen de gemeenschap. Het project overstijgt daarmee het realiseren van de 21 nieuwe woningen; het biedt een waardevolle mogelijkheid voor starters en jonge gezinnen om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen of terug te keren naar hun geboortedorp. Daarmee speelt het project in op de lokale woningbehoefte en levert het een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid, vitaliteit en toekomstbestendigheid van Mechelen. Door het versterken van de lokale identiteit en het stimuleren van gemeenschapszin vormt dit initiatief een inspirerend voorbeeld van hoe woningbouw en sociale ontwikkeling hand in hand kunnen gaan.

De exacte invulling van de kavels is dus nog niet bekend, derhalve wordt er gewerkt met een beeldkwaliteitsplan¹ en een aantal kaders en randvoorwaarden waar de toekomstige ontwikkeling aan moet voldoen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de toevoeging van 21 nieuwe woningen aan de dorpsstructuur van Mechelen. De uitbreiding is zorgvuldig gepositioneerd om aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke opbouw van het dorp, dat wordt gekenmerkt door een organisch gegroeid dorpslint en een kleinschalige, afwisselende bebouwing.

Van de 21 woningen worden 7 woningen direct aan het dorpslint toegevoegd. Deze zijn gepositioneerd in lijn met de bestaande rooilijnen en sluiten aan bij het ritme van de bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat. Binnen deze reeks wordt gevarieerd tussen tweekappers en rijwoningen, wat aansluit bij de bestaande typologische afwisseling in het lint. Deze woningen beschikken beperkt over een eigen parkeervoorziening. Hiermee worden bijkomende inritten op de Hilleshagerweg beperkt, dit draagt bij aan de samenhang van het straatbeeld en verlicht de druk van parkerende voertuigen aan de Hilleshagerweg.

De overige 14 woningen worden ontsloten via een nieuw aangelegde weg. Het ontwerp voorziet één primaire inrikker met parkeervoorzieningen. Hier kunnen zowel bewoners, als bezoekers van de naastgelegen school, parkeren. Om de woonpercelen/parkeerplaatsen op eigen terrein te bereiken wordt de wegenstructuur afgerond met een eenrichtingsweg van de Hilleshagerweg richting de parkeerkoffer. Hiermee wordt er een duidelijke entree naar het gebied voorzien.

De woningen aan de nieuwe weg beschikken eveneens over een wisselende rooilijn om aan te sluiten op de bestaande structuur. Aan de buitenste rand worden vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd. Hiermee ontstaan doorzichten naar de groenstructuren die het plangebied omkaderen.

¹ Movares, Beeldkwaliteitsplan Hilleshagerweg te Mechelen, rapportnummer P07641, d.d. april 2026

3.2 Landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging van het projectgebied is er een landschappelijk inpassingsplan² opgesteld. Het projectgebied ligt hoger dan de Hilleshagerweg, de percelen liggen bij voorkeur op de huidige maaiveld hoogte. De verbindingsweg in de buurt moet dus een stuk lager liggen dan de percelen, wat van nature een holle weg vormt. Dit sluit aan bij de historische infrastructuur van Zuid-Limburg.

De buitenste ring van de percelen sluiten met hun achtertuin aan een groene afbakening van het plangebied. Dit zorgt ervoor dat de woningen vanuit het omliggende landschap worden ingekaderd en de groene rand van het dorp wordt behouden. De houtwal aan de oostzijde begeleid nu ook het zicht van de bezoeker naar het omliggende landschap.

Een deel van het parkeren wordt op de eigen kavels opgelost, de overige parkeerplaatsen worden aan de westzijde geclusterd in een parkeerweide met doorlaatbare verharding. Perceelsgrenzen worden bij voorkeur groen ingericht door middel van een haag, welke aan de voortuin laag is.

Het huidige reliëf van het projectgebied kent een natuurlijk hoogteverloop, waarbij het laagste punt zich bevindt in de zuidwestelijke hoek en het hoogste punt in het noordoosten. Door deze topografie stroomt het hemelwater van nature af richting het zuidwesten. Om dit water op te vangen worden aan de zuidzijde - waar het maaiveld het laagst ligt - meerdere waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd. Vanwege het hoogteverschil langs deze zijde is het noodzakelijk om meerdere bergingspunten te creëren, zodat het water op verschillende hoogtes kan worden opgevangen. De aanwezige holle wegen spelen hierin een belangrijke rol: zij verzamelen het afstromende water en leiden dit richting de waterbergingsvoorzieningen. De afvoer van het water zal plaatsvinden via twee ondergrondse buizen die onder de percelen door lopen.

Om de beoogde ontwikkeling zo goed mogelijk te integreren in het landschap is gekozen voor gebiedseigen landschapselementen in te zetten. De groene kraag draagt bij aan het vergroenen van de dorpsrand en het behouden van kleine landschapselementen. De openbare ruimte verwijst naar historische landschappelijke kenmerken en houdt rekening met huidige opgaves zoals waterberging.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Een robuuste houtwal met variatie aan soorten
2. Doorzetten groene dorpsrand
3. Waterberging
4. Kruidenrijk grasland
5. Parkeerweide met grasbeton
6. Lage knip- en scheerhaag voor gevellijn
7. Hoge knip- en scheerhaag als perceelsafscheiding
8. Verlaagde weg

² Movares, LIP Hilleshagerweg, rapportnummer P07641, d.d. april 2026



Figuur 3.2 Landschappelijke inpassing

4 Relatie met het omgevingsplan

4.1 Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op grond van het per 1 januari 2024 ontstane tijdelijke omgevingsplan zijn ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Kern Mechelen' en 'Gulpen-Wittem buitengebied' geldend, zoals vastgesteld op respectievelijk 19 mei 2011 en 2 april 2009. Conform deze bestemmingsplannen zijn ter plaatse van het projectgebied de functies 'Wonen - 3', 'Groen' en 'Agrarisch' aanwezig.

Voor onderhavige locatie is het ter plaatse op basis van de functie 'Wonen – 3' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

- a. *wonen in de vorm van standplaatsen voor woonwagens of vrijstaande woningen (chalets),*
- b. *en de daarbij behorende voorzieningen.*

Voor onderhavige locatie is het ter plaatse op basis van de functie 'Groen' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

- a. *groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, picknickplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;*
- b. *duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;*
- c. *voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;*

met daaraan ondergeschikt:

- d. *recreatief medegebruik.*

Voor onderhavige locatie is het ter plaatse op basis van de functie 'Agrarisch' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

- a. *agrarisch gebruik;*
- b. *bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;*
- c. *...;*
- d. *...;*
- e. *...;*
- f. *...;*
- g. *...;*

met daaraan ondergeschikt:

- h. *ontsluiting van de afzonderlijke percelen;*
- i. *recreatief medegebruik;*
- j. *....*

Ter plaatse van het perceel in 'Gulpen – Wittem buitengebied', vigeren de nevenfuncties 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie'. Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'EHS' en 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied'. Tevens vigeren ter plaatse van het perceel in 'Kern Mechelen', de nevenfunctie 'Waarde – Ecologie' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour'.

4.2 Randvoorwaarden op grond van omgevingsplan

Als het op basis van het omgevingsplan niet is toegestaan om een nieuwe activiteit op te richten, dan moet via een planologische procedure het omgevingsplan worden gewijzigd. Om dit mogelijk te maken moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Onderhavig planvoornemen voorziet op het wijzigen van het omgevingsplan via TAM-IMRO. Een TAM-IMRO-plan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat (namelijk IMRO). Later moeten deze plannen alsnog conform de STOP/TPOD-standaard gepubliceerd worden bij de LVBB. De TAM-IMRO is beschikbaar tot het 2e jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als het ontwerp van het TAM-IMRO omgevingsplan voor 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Ook bij toepassing van de TAM-IMRO dient er te worden voldaan aan de inhoudelijke eisen uit de Omgevingswet voor het opstellen van een omgevingsplan. Concreet betekent dat het omgevingsplan ook moet voldoen aan:

- bruidsschatsregels;
- verordeningsregels.
- instructieregels;
- evenwichtige toedeling aan functies.

4.3 Strijdigheden met omgevingsplan

Met het planvoornemen wordt er beoogd om woonfuncties in combinatie met verkeersfuncties mogelijk te maken. Binnen de ter plaatse aanwezige functies is het beoogde gebruik 'wonen', inclusief de daarbij gewenste woningtypen niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve is het realiseren van de woningen binnen het projectgebied strijdig met de regels van de vigerend bestemmingsplannen en daarmee het tijdelijke omgevingsplan. Om die reden is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Om deze redenen is een wijziging van het omgevingsplan benodigd. Dit TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

5 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de toegestane activiteiten toegelicht en worden deze hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

5.1 Verhouding tot Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen.

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:³

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. 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.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De invulling van die opgave wordt door het Rijk aan de lokale overheden gelaten. Gezien de aard, omvang en ligging van het plan zijn er geen rijksbelangen aan de orde.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een (TAM-)omgevingsplan moet voldoen aan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- 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;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

³ 'Afwegingsprincipes', NOVI

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 6 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

5.1.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk, derhalve vormt dit aspect geen belemmeringen.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is verwerkt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als een instructieregel. De Ladder ziet op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of:

- 1) er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en;
- 2) de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied (waaronder stedelijk groen) mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.⁴ Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.⁵

Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.⁶

Behoeft

In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Belangrijk bij de toepassing van de Ladder is dat aandacht wordt besteed aan de behoefte (marktruimte, maatschappelijk, ruimtelijk, beleidsmatig) en de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang.

Stedelijk gebied

Het uitgangspunt is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied (incl. stedelijk groen) voordat een initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol.

⁴ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

⁵ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

⁶ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

Bij de beoordeling of er beschikbare of geschikte locaties zijn binnen een stedelijk gebied, kunnen de kwalitatieve aspecten van de behoefte een rol spelen. Denk hierbij aan bepaalde bedrijven die vanwege milieu-overwegingen niet in het stedelijk gebied passen. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, de mogelijkheden van het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

5.2.2 Doorwerking projectgebied

Onderhavig planvoornemen maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, omdat er meer dan 12 woningen worden toegevoegd. Derhalve is er een ladderonderbouwing⁷ opgesteld. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Het provinciaal beleid is gericht op een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Veel woningen in de provincie sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. Het initiatief sluit aan op dit beleidsdoel door woningen te realiseren voor starters en doorstromers.
- In regio Zuid-Limburg en Maastricht-Heuvelland is de woningvoorraad vaak dermate verouderd dat renovatie soms niet realistisch is of het woningtype niet meer aansluit bij de wensen van de samenleving. Nieuwbouw is in sommige gevallen nodig. Ook de doorstroming moet bevorderd worden. Het initiatief sluit hierbij aan door woningen te realiseren voor doorstromers. Op deze manier komen er weer woningen vrij voor starters.
- Het regionaal beleid geeft aan dat er meer evenwicht nodig is tussen vraag en aanbod om de regio aantrekkelijk te houden. Dit initiatief realiseert woningen waar kwalitatieve behoefte aan is. Daardoor draagt het bij aan het evenwichtig maken van de woningmarkt.
- De Woondeal Zuid-Limburg benadrukt de urgentie van het realiseren van minimaal 12.000 nieuwe woningen in de regio Maastricht-Heuvelland. Het plan ondersteunt deze doelstelling door het creëren van een gevarieerd woningaanbod, waaronder betaalbare woningen voor middeninkomens, starters en doorstromers. Wat bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt en de behoeften van diverse doelgroepen.
- De gemeente kent het belang van de starters voor de lokale woningmarkt en wil graag bevorderen dat starters beter toegang krijgen tot de bestaande woningvoorraad. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn daarvoor cruciaal. Voor doorstromers wil de gemeente meer keuze creëren, wat de doorstroom bevordert. Het initiatief sluit aan op deze doelstellingen van de gemeente.

5.2.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie 'Agrarisch' en is geen onderdeel van het stedelijk gebied. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van bebouwing, is toch sprake van een goede ruimtelijke ordening (zie locatieafweging)
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

⁷ BRO, Ladderonderbouwing Hilleslagerweg te Mechelen, rapportnummer P07641, d.d. 24 juli 2025

5.3 Verhouding tot provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' 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 (POVI) is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is de vervanger van 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.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 5.2.2. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024.

Hoofdopgaven

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

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

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.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

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.

Wonen

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 herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, maar hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

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 droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Doorwerking projectgebied

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten.

Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van 21 woningen aan de rand van het bestaand stedelijk gebied van Mechelen. De beoogde woningbouw is afgestemd op de actuele behoefte en draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte. Het beoogde programma met tevens aandacht voor levensloopbestendigheid geeft hier invulling aan. Het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 5.2) en is in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' en de 'Lokale woonvisie Gulpen-Wittern 2018-2025'. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie'.

5.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze is op 1 januari 2024, tegelijk met de omgevingswet in werking getreden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, nabijliggende effecten van de steenkoolwinning en huisvestings-normen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het projectgebied binnen zowel het gebied 'Landelijke kernen', alsook 'Groenblauwe mantel'. Daarnaast rust er ter plaatse van het projectgebied 'Beschermingsgebied en Einstein Telescope', Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'Overstromingskansgebied C', 'Uitsluitingsgebied windturbines', 'Groenblauwe mantel' en 'Overstromingskansgebied B'.

art. 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen van de Omgevingsverordening Limburg

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

art. 7.2 Bescherming van het Nationaal landschap Zuid-Limburg van de Omgevingsverordening Limburg

1. De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een beschrijving van:
 - a. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
 - b. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
 - c. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.
2. Bij de compensatie van de negatieve effecten op het groene karakter wordt bijlage VII gevolgd.

art. 7.6 Instructieregels kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel van de Omgevingsverordening Limburg

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel beschrijft:

- a. de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- b. de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit

- aangewezen habitattypen en soorten in de Natura 2000 -gebieden (inclusief Natura 2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
- c. de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
 - d. de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
 - e. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d.
 - f. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit “het groene karakter” worden de regels opgenomen in Bijlage IX gevolgd.

Doorwerking projectgebied

In deze motivering is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf ‘Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)’ past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Ook is de ontwikkeling in lijn met de Regionale Woonvisie welke wordt behandeld onder paragraaf 5.4.1, dit volgt tevens uit de opgestelde ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien wordt met de bouw van de woningen spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Tevens wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

In het landschappelijk inpassingsplan zijn er maatregelen opgenomen welke worden toegepast om landschappelijke meerwaarde toe te voegen en te versterken. Het plangebied bevindt zich in de omgeving de volgende natuurdoeltypen waar de inpassing op aansluit. Kruiden- en faunarijkgrasland, houtwal en houtsingel en poelen zijn volgens het natuurbeheerplan te vinden langs de beek. De zone aan zuidzijde is ingericht op deze natuurdoeltypen. De poelen fungeren als wadi’s en door het hoogteverschil wordt een gradiënt gecreëerd in grondwaterpeil en voedselrijkdom. Dit komt de biodiversiteit ten goede. Aan de houtwallen en -singels wordt ook oppervlakte toegevoegd, met name aan de zuidzijde. Hier liggen ook de poelen en het grasland. Hierdoor ontstaat wederom een gradiënt met leefruimte voor veel verschillende soorten. Door het toevoegen van meer oppervlakte van deze natuurdoeltypen, wordt de overlevingskans en daarmee de instandhouding van gebiedseigen flora en fauna vergroot. Voor de volledige maatregelen wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan en paragraaf 3.2.

Met betrekking tot de ecologische waarden wordt verwezen naar de resultaten uit paragraaf 6.12 waarin de effecten met betrekking tot natuur en landschap worden behandeld.

5.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie Limburg.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Mechelen, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder:

- Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan deprogrammering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden echter de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale huur alsmede voor starters en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 woningen, welke maximaal de NHG-grens kosten. Gelet op de grote vraag naar betaalbare woningen, levert het toevoegen van 21 woningen hier een goede bijdrage aan.

Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd op een locatie welke tegen de bestaande kom aan ligt en bovendien woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.

Het plan voorziet in het vervullen van de actuele behoefte naar betaalbare woningen. Voor elke programma-wijziging gaat de gemeente terug naar de regio, vervolgens wordt het plan toegevoegd aan de regionale planlijst.

5.4.2 Woondeal

In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. In nauwe samenwerking gaan verschillende partijen aan de slag om deze Woondeal te realiseren, zo is ook de gemeente Gulpen-Wittern betrokken bij de Woondeal.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afsproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Dit betreft woningen met een lage toekomstwaarde, vaak in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid en betaalbaarheid (vanwege hoge energiekosten) onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig planvoornemen levert een bijdrage aan de Woondeal. Er worden met dit plan namelijk 21 woningen toegevoegd, welke allemaal maximaal de NHG-grens kosten. Dit zorgt voor een bijdrage aan de ambitie in Limburg om 26.660 nieuwe woningen te bouwen. De ruimtelijke meerwaarde van het plan ziet naast een kwaliteitsverbetering middels bebouwing ook in het tot stand brengen van een groene afronding van de kern middels landschappelijke inpassing.

5.4.3 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid, deze aspecten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Beleid Waterschap

5.5.1 Waterschapverordening Waterschap Limburg

De waterschapsverordening, voorheen de keur, is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing.

Het Algemeen Bestuur heeft in zijn vergadering van juli 2021 de Waterschapsverordening Waterschap Limburg vastgesteld. Deze verordening is tegelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking getreden en bestaat uit een aantal instrumenten.

De zorgplicht is het eerste instrument om handelingen in, aan, boven en onder watersystemen en hun beschermingszones te reguleren. Met deze zorgplicht wordt recht gedaan aan het 'ja, mits'-uitgangspunt. De handelingen zijn toegestaan, mits er voldoende zorg in acht is genomen. Op basis van deze zorgplicht krijgt eenieder de verantwoording om bij het uitvoeren van handelingen voldoende zorg voor het functioneren van het watersysteem en de beschermingszones in acht te nemen. Het waterschap gebruikt de zorgplicht bovendien als vangnet om te kunnen optreden tegen handelingen waarin daadwerkelijk schade is of dreigt te worden toegebracht aan het watersysteem. De zorgplicht moet dus altijd worden nageleefd.

Algemene regels vormen het tweede instrument om handelingen te reguleren. Er is pas gekozen voor een algemene regel, wanneer alleen de zorgplicht voor de betreffende handeling onvoldoende bescherming biedt voor het functioneren van het watersysteem. Het is, vanwege geografische verschillen, mogelijk dat voor een handeling slechts in bepaalde gebieden sprake is van een algemene regel. In de algemene regels worden concrete voorschriften opgenomen waaraan bij de handeling moet worden voldaan. De handelingen waarvoor algemene regels gelden zijn toegestaan, mits aan alle voorschriften wordt voldaan. De initiatiefnemer heeft daarbij de zorgplicht om na te gaan of het naleven van de voorschriften in het specifieke geval voldoende is om nadelige effecten voor het watersysteem te voorkomen. Een van de voorschriften van de algemene regels kan zijn dat de handeling vooraf moet worden gemeld aan het waterschap. Dit is niet altijd het geval. Een meldplicht is alleen opgenomen wanneer: (1) het waterschap bekend wil zijn met de activiteit (bijv. vanuit een oogpunt van onderhoud) en/of (2) het waterschap wil kunnen beoordelen of het opstellen van een maatwerkvoorschrift nodig is. Om het toezicht goed te kunnen uitoefenen is het belangrijk dat de melding tijdig, dat wil zeggen met inachtneming van de termijn die daarvoor is bepaald in de betreffende algemene regel, wordt ingediend. De algemene indieningstermijn is 4 weken.

De vergunningplicht is het derde instrument in de waterschapsverordening om handelingen te reguleren. In deze waterschapsverordening is alleen gekozen voor een vergunningplicht, wanneer toetsing van de plannen voorafgaand aan de uitvoering van de handeling, noodzakelijk is met oog op bescherming van de watersystemen en/of de daaraan verbonden belangen van het waterschap. De vergunningplicht beperkt zich derhalve tot de handelingen die een aanzienlijke bedreiging vormen voor het functioneren van het watersysteem. Het is vanwege geografische verschillen mogelijk dat voor een handeling slechts in bepaalde gebieden sprake is van een vergunningplicht. De wijze waarop vergunningaanvragen worden beoordeeld, is vastgelegd in beleidsregels. Bij het uitvoeren van de handeling moet initiatiefnemer de voorschriften in de vergunning naleven.

Handelen in strijd met aan een vergunning verbonden voorschriften is op grond van artikel 5.5 lid 3 van de Omgevingswet verboden. De initiatiefnemer heeft daarbij de zorgplicht om na te gaan of het naleven van de voorschriften in het specifieke geval voldoende is om nadelige effecten voor het watersysteem te voorkomen. Per specifieke uitvoeringsregel is in de stroomschema's aangegeven voor welke handelingen naast de zorgplicht, ook een vergunningplicht geldt.

5.5.2 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De grootste opgave voor het waterschap is zonder enige twijfel de klimaatverandering. De uitstoot van broeikasgassen daalt nog niet en het scenario wordt steeds reëler dat de gemiddelde wereldtemperatuur in 2100 drie of meer graden is gestegen. Hierdoor neemt de kans op extreme droogte en wateroverlast fors toe. Iets dat ons nu al keihard raakt, denkend aan de watertekorten in 2018, 2019 en 2020 en de overstromingen van juli 2021. De komende periode is ook de laatste fase van de huidige Europese Kaderrichtlijn Water, die stelt dat in 2027 het watersysteem op orde moet zijn. Dit vereist ecologisch, hydrologisch en geomorfologisch herstel van oppervlaktewateren en behoud of herstel van de fysisch-chemische toestand. Dat vraagt om forse

inspanningen van het waterschap en alle sectoren die de waterkwaliteit beïnvloeden. Opkomende stoffen zoals PFAS, medicijnresten en microplastics geven ons nieuwe uitdagingen. Om de Maasvallei in 2050 volgens de geldende normen te beschermen tegen overstromingen, moeten in de planperiode nog vele kilometers waterkeringen worden versterkt, al dan niet in combinatie met rivierverruiming.

Om Limburg toekomstbestendig te maken, wordt er verwacht dat iedereen meedoet. Iedereen die een woning, bedrijfsgebouw, landbouwgrond, tuin, erf, openbare verharding of natuurgebied bezit of beheert, kan bijdragen aan het Klimaatadaptief maken van Limburg. Het waterschap kiest hiervoor een aanjaagrol en biedt ondersteuning waar dat kan. Klimaatadaptatie is een thema dat iedere inwoner van Limburg raakt en derhalve is het ook belangrijk om hier bij iedere ontwikkeling over na te denken.

5.5.3 Conclusie

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor deze situatie de rapportage 'watertoets' opgesteld. In paragraaf 6.11 'Weging van het waterbelang' en in de bijlage worden de resultaten van deze rapportage besproken. In de watertoets zijn de voorgaande beleidsstukken van het waterschap beschouwd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de activiteiten passen binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap.

5.6 Gemeentelijk beleid

5.6.1 Lokale woonvisie Gulpen-Wittem

De Lokale Woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem richt zich op het verbeteren van de woonkwaliteit door middel van een mensgerichte benadering. Het document analyseert de lokale woningmarkt, demografische ontwikkelingen, en economische factoren, en formuleert beleidsspeerpunten voor verschillende doelgroepen zoals starters, oudere doorstromers, en langer thuiswonenden. Er wordt nadruk gelegd op duurzaamheid, levensloopbestendigheid, en leefbaarheid. De visie streeft naar een optimale woonkwaliteit door samenwerking met stakeholders en het faciliteren van burgerinitiatieven, met concrete actiepunten voor de uitvoering van het beleid.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in een ontwikkeling voor en door mensen met een binding met Mechelen. Zo wordt er voorzien in een ontwikkeling waar echt behoefte naar is. De doelgroep voor de woningen bestaat daarnaast uit jonge starters en jonge gezinnen. Hierdoor sluit het planvoornemen, bestaande uit 21 woningen, aan bij de lokale woonvisie Gulpen-Wittem.

5.6.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk de structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul opgesteld. Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, omdat er een behoorlijke demografische verandering binnen de regio plaatsvindt die in alle 3 de gemeenten consequenties zal hebben en ten behoeve van de verankering van het zogenaamde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), hebben de 3 gemeenten besloten dit gezamenlijk te doen. In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar. Het kader voor de structuurvisie wordt gevormd door het beleid op hoger bestuurlijk niveau.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is en de kernen binnen de zogenaamde rode contour.

Doorwerking projectgebied

Het LKM is nader uitgewerkt in het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). Onderhavig planvoornemen is gelegen in het buitengebied waardoor het GKM van toepassing zou zijn. Op 25 mei 2023 heeft de raad besloten dat de financiële GKM-bijdrage voor nieuwe woningen (zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 4 van de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul) buiten toepassing wordt gelaten. Derhalve is de GKM-bijdrage niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.6.3 Conclusie

De activiteit past binnen de gemeentelijke doelstellingen en het gemeentelijke beleid, deze aspecten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de toekomstige activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

6.1 Cultuurhistorie

6.1.1 Toetsingskader

Onder de Omgevingswet wordt een samenhangende benadering van diverse belangen beoogd. Een van die belangen is cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door een inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen. Op basis daarvan wordt een passend beschermingsregime opgenomen in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om cultureel erfgoed te beschermen via hun omgevingsplannen. De belangrijkste vraag hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij worden de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht genomen.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen bevatten gezamenlijk de wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Op basis hiervan is het verplicht om de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de afweging van belangen.

6.1.2 Onderzoek

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk⁸, de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Gulpen-Wittem blijkt dat binnen het projectgebied geen objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. Er worden derhalve geen cultuurhistorische waarden geschaad met het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6.1.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

⁸ <https://rce.webgispublisher.nl/?map=RCE%5FErfgoedmonitor>

6.2 Archeologie

6.2.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

6.2.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek⁹ uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanleiding voor het laten uitvoeren van dit archeologisch onderzoek betreft een aanvraag TAM-omgevingsplan ten behoeve van de (her)ontwikkeling van de locatie. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering, zal de bodemverstoring tot ten minste 80 centimeter (vorstvrije diepte) beneden maaiveld reiken. De verwachting is dan ook dat bij het uitgraven van de bouwputten, ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw, de bodem tot in het archeologische niveau verstoord zal worden en eventueel aanwezige archeologische waarden daardoor verloren zullen gaan.

De bevoegde overheid, de Gemeente Gulpen-Wittem, heeft op gemeentelijk niveau een archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings-advieskaart (2007). De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Gulpen-Wittem in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Volgens het ‘bestemmingsplan Gulpen-Buitengebied’ (2009) ligt de onderzoekslocatie in zone Waarde – Archeologie. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

De omgeving van het plangebied ligt op de overgang van het Plateau van Vijlen en het dal de Mechelder of Lombergbeek, een zijbeek van de Geul. Het plangebied ligt op een lösswand. Lösswanden werden minder bewoond in deze periode. Van oudsher vestigde de mens zich op de overgang van nat naar droog (gradiënt-zones). Op circa 80 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Mechelder of Lombergbeek. Hierdoor zal sprake zijn van een gradiëntzone. Dit maakt het plangebied een aantrekkelijke vestigingslocatie. Op basis hiervan is de verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen van de jager-verzamelaars binnen het plangebied hoog. De ligging nabij watervoorzieningen maakt het plangebied in deze periode ook aantrekkelijk als vestigingslocatie. De aanwezige lössgronden zijn vruchtbare gronden en daarmee aantrekkelijk voor landbouwers uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen. Vanwege de gunstige landschappelijke ligging van het plangebied en het hoge aantal vondstmeldingen van vuurstenen vondsten uit het neolithicum geldt

⁹ Aeres, Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Hilleslagerweg, rapportnummer AM25333, d.d. 8 oktober 2025

een hoge verwachting voor de periodes neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Vanwege de ligging op een flank naar het beekdal van de Mechelderbeek bestaat er een verhoogde kans op de aanwezigheid van off-site binnen het plangebied.

Het plangebied ligt aan de Hilleslagerweg. Deze straat vormde een verbindingsweg tussen het dorp Mechelen en het gehucht Hilleslagen. Het plangebied ligt direct ten oosten van het bebouwingslint van Mechelen. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat het plangebied sinds tenminste circa 1800 onbebouwd was en in gebruik is als bouwland. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd. Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden: de conservering is afhankelijk van welke afzettingen aanwezig zijn en of deze nog intact zijn. Archeologische waarden uit het midden- en laatpaleolithicum worden verwacht in of onder het lösspakket. Dit pakket kan een conserverende werking hebben op eventueel aanwezige (anorganische) archeologische resten. Het agrarisch gebruik kan een ongunstig effect hebben op de gaafheid en conserveringstoestand van eventueel aanwezige archeologische resten. In het noordwestelijk deel van het plangebied is de bodem tijdens de aanleg van de parkeerplaats diepgaand verstoord.

Wat betreft eventueel aanwezige organische resten is het afhankelijk hoe diep het grondwater zit. Door de verwachte lage grondwaterstand kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten of in verkoolde toestand bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een redelijk intact bodemprofiel. In de top van de Bt-horizont kunnen eventueel aanwezige archeologische resten aangetroffen worden uit de periode paleolithicum – vroege middeleeuwen. Op basis hiervan blijft de hoge verwachting voor deze perioden gehandhaafd. Met uitzondering van het noordwestelijk deel van het plangebied zijn er geen diepgaande bodemverstoringen waargenomen. Om deze reden blijft de middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd gehandhaafd.

6.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Om dit juridisch te borgen blijft de archeologische nevenfunctie op het plangebied liggen.

6.3 Welstand

6.3.1 Toetsingskader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen.

Welstandsnota en -criteria

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de welstandsnota kan de gemeente ook bepaalde gebieden aangeven die welstandsvrij zijn.

De welstandsnota volgt uit artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet). De welstandsnota is een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet kunnen gemeenteraden ervoor kiezen om wel of geen regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 Ow). Het stellen van welstandscriteria is daarmee geen verplichting meer. Als een gemeenteraad ervoor kiest om wel welstandscriteria op te stellen, dan moet dat in het omgevingsplan worden opgenomen.

Daarnaast gaan de welstandscriteria onder de Omgevingswet, anders dan onder de oude wetgeving, alleen over het uiterlijk van een bouwwerk en dus niet meer over de plaatsing.

Welstandstoets

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstands-toets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand gebruikt de gemeente de welstandsnota waar de beleidsregels in staan. Voor een gebied die is aangegeven als welstandsvrij in de gemeentelijke welstandsnota, hoeft er geen welstandstoets plaats te vinden. In het geval dat de gemeente geen welstandsnota en beleidsregels heeft voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, gelden er geen regels.

De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 22.7 Repressief welstand

In artikel 22.7 Bruidsschat staat dat het uiterlijk van de volgende bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota:

- Een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
- een te bouwen bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

In het tweede lid van het artikel staat dat het eerste lid niet van toepassing is als het gaat om een in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Dit wordt ook wel een welstandsvrij gebied genoemd.

Artikel 22.7 wordt ook wel de excessenregeling genoemd. Deze regeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift. De excessenregeling is met name van toepassing op bestaande situaties.

Artikel 22.29 BS Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

In artikel 2.29 van het Bbl staan de gevallen waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is. Dit zijn allemaal omgevingsplanactiviteiten die bestaan uit bouwen. Voorwaarde is dat de

activiteit niet in ernstige mate in strijd is met de regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk wanneer deze in het omgevingsplan zijn opgenomen.

6.3.2 Onderzoek

Aangezien met onderhavig planvoornemen een nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd, dient het planvoornemen getoetst te worden door de welstandscommissie van de gemeente Gulpen-Wittem. Tijdens de bouw-aanvraag zal bekend worden gemaakt of onderhavig planvoornemen passend is op basis van welstand.

6.3.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect welstand zijn er op voorhand geen negatieve effecten te verwachten.

6.4 Mer-beoordeling

6.4.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn,
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een meldnotitie.

6.4.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen is niet opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, gezien er 21 woningen worden toegevoegd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een mer-beoordeling of verdere mer-toetsing derhalve niet noodzakelijk.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect mer-beoordeling zijn er op voorhand geen negatieve effecten te verwachten.

6.5 Gezondheid

6.5.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsvisie

In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt.

In de omgevingsvisie staat dat expliciet rekening moet worden gehouden met deze vier beginselen. Samen met de algemene rechtsbeginselen dragen de milieubeginselen bij aan de kwaliteit van beleid en regelgeving, en aan het vinden van een goede balans tussen bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving (artikel 23.6 en artikel 3.3 van de Omgevingswet).

Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere milieuaspecten in deze motivering.

6.5.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, moet worden onderzocht en onderbouwd op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Met onderhavig planvoornemen worden er 21 nieuwe woningen toegevoegd. Dit bedraagt geen milieubelastende activiteit waardoor de omgeving geen negatieve gezondheidseffecten zal ondervinden. Ook zijn er in de omgeving geen functies aanwezig met een aanzienlijke negatieve impact op de gezondheid voor personen binnen het projectgebied. De beoogde functie wordt dan ook op een verantwoorde locatie mogelijk gemaakt en bedraagt tevens een activiteit welke geen negatieve gezondheidseffecten voor de omgeving veroorzaakt.

6.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Duurzaamheid

6.6.1 Toetsingskader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid, dit zorgt ervoor dat iedereen zijn eigen invulling kan hebben over wat het precies betekent. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect wat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:

- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
- Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen;
- Gezondheid en comfort: het Creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren;
- Levensduur en Hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG-waarden.

BENG Normen

BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2 uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.

Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaat-adaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden

MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG-berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Voor kantoorgebouwen is de maximale milieuprestatie 1,0. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid.

Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten zowel bij een woongebouw, als bij andere functies.

6.6.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Deze woningen zullen derhalve conform de BENG Normen duurzaam opgeleverd worden. De gemeente Gulpen-Wittem stelt geen aanvullende eisen waaraan voldaan dient te worden op het gebied van duurzaamheid. Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Klimaatadaptatie

6.7.1 Toetsingskader

Het klimaat verandert in een hoog tempo. Om Nederland tegen de gevolgen van klimaatverandering te beschermen is het nodig om verschillende soorten maatregelen te nemen, vanuit verschillende beleidsvelden. Daarnaast is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van het beleid en uitvoering.

In Nederland is het beleid op de gevolgen van klimaatverandering nationaal geregeld aan de hand van twee programma's:

1. de Nationale klimaatadaptatiestrategie; en,
2. het Deltaprogramma

Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie is de overkoepelende strategie op het gebied van klimaatadaptatie in Nederland. Het doel van de NAS is om alle risico's en gevolgen van klimaatverandering voor Nederland te beheersen en te verkleinen. Het is de koers die wordt omgezet in plannen en acties in een uitvoeringsprogramma. De werkzaamheden uit het NAS zijn gericht op de risico's die het meest urgent zijn, enkele voorbeelden zijn:

- meer hittestress bij mensen door extreem weer;
- vaker uitval van delen van het vitale en kwetsbare functies door extreem weer zoals energie, telecom en IT-voorzieningen;
- oogstschade en andere schade in de land- en tuinbouwsector;
- verschuiving van klimaatzones in combinatie met gebrek aan internationale ruimtelijke samenhang;
- mogelijk meer infecties en allergieën, zoals hooikoorts of andere luchtwegklachten;
- cumulatieve effecten - Uitval in één regio of sector heeft gevolgen voor andere sectoren of locaties.

Deltaprogramma en Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA)

In het nationaal Deltaprogramma staat beschreven hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendig en waterrobuuste inrichting. Alle verschillende overheidsniveaus werken vanuit het deltaprogramma samen aan deze opgaven. Het deltaprogramma is opgebouwd rond drie thema's/programma's. Dit zijn Waterveiligheid, Zoetwater, en ruimtelijke adaptatie die voor de verschillende regio's zijn uitgewerkt.

Alle drie de programma's zijn weer opgebouwd uit een Deltabeslissing en een Deltaplan. In de Deltabeslissingen staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden. De deltaplannen bestaan uit concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie staan bijvoorbeeld concrete acties en doelen die ervoor zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht.

Het Deltaprogramma controleert en evalueert elk jaar hoe de deltabeslissingen, voorkeursstrategieën en deltaplannen tot dan toe zijn uitgewerkt en uitgevoerd. In deze jaarlijkse monitor kunnen voorstellen staan om beleid aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen en risico's die zijn ontstaan.

6.7.2 Onderzoek

Het plan bevindt zich reeds binnen de stedelijke contouren waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Het plan omvat grondgebonden woningen met tuinen en openbare groenvoorzieningen en is ruim opgezet om hittestress te voorkomen. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd waardoor omliggende woningen, en de woning zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens zijn in de nabije omgeving geen waterwegen gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met een risico op overstroming. Het plan is dan ook als klimaatadaptief te beschouwen.

Verder wordt er in het projectgebied een aantal bomen aangeplant. Deze bomen worden op slimme plekken geplaatst, zodat er vooral op de verharde/half-verharde delen schaduw komt te vallen. De schaduwwerking heeft hierbij een positief effect op de vermindering van hittestress in het projectgebied. Zodoende draagt het plan op bescheiden schaal bij aan een klimaatrobuuste leefomgeving.

6.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Omgevingsveiligheid

6.8.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

6.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa. Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Aangezien het gaat om de ontwikkeling van 21 woningen, wordt dit beschouwd als een kwetsbaar object. Het is noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.

Vanwege de realisatie van een kwetsbaar object, is onderzocht of zich in de buurt van het projectgebied risicobronnen in de vorm van risicovolle bedrijvigheid, leidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Kwetsbare gebouwen mogen niet binnen de PR-10⁻⁶-contour van een activiteit vallen. Het projectgebied ligt buiten de PR-10⁻⁶-contouren van enige activiteit. Ook ligt het projectgebied buiten de aandachtsgebieden, zoals bedoeld in artikel 5.2 Bkl. Dit is in figuur 7.1 weergegeven. Omdat de projectlocatie geheel buiten de aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten ligt, is een nadere beschouwing van het aspect omgevingsveiligheid niet noodzakelijk.



*Figuur 6.1 aandachtsgebieden gifwolk, explosie en brand ten opzichte van het projectgebied
(bron: Atlas Leefomgeving)*

6.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 Bodem

6.9.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

6.9.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een verkennend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Noordelijk, ter plaatse van het parkeerterrein, is in de bovengrond onder de bestrating een laag menggranulaat van ca. 50 cm dikte aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen in de bovengrond ter plaatse van het parkeerterrein met menggranulaat, baksteen en beton worden, door de aanlegdatum van de parkeerplaats omstreeks 2016, als asbestonverdacht beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Grondmengmonsters MM1 en MM2 (dieptetraject 0,00 – 0,50 m-mv.) zijn beiden licht verontreinigd met cadmium. In grond(meng)monsters M3, MM4 en MM5 zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Indicatief voldoet de grond aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

Omdat de grondwaterspiegel zich op circa 10 meter onder maaiveld bevindt, is conform de onderzoeksnorm NEN 5740 afgezien van het plaatsen van peilbuizen voor het uitvoeren van een grondwateronderzoek. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen.

6.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10 Activiteiten en milieuzonering

6.10.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

1. *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

¹⁰ Aeres, Verkennend bodemonderzoek Hilleslagerweg, rapportnummer AM25333, d.d. 12 augustus 2025

2. *Omgevingstype gemengd gebied*

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 omgevings-type gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Woningen zijn milieugevoelige functies. Aangezien onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen dient getoetst te worden of in deze woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

6.10.2 Toetsing

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functie binnen onderhavig plan niet zal leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. De beoogde woningen binnen het projectgebied vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Interne werking

Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Onderhavig project gebied kan, gelet op de diverse functies in de omgeving, worden aangemerkt als gemengd gebied.

De meest nabijgelegen functie welke een belemmering kan vormen, betreft een basisschool, gemeenschapszaal, peuterspeelzaal en BSO waar de functie 'maatschappelijk vigerend is. Deze functie is gelegen tegen de westelijke grens van het projectgebied. Op basis van de functie maatschappelijke en de bijbehorende categorie 'scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' bedraagt de grootste richtafstand in gemengd gebied 10 meter voor geluid. Het projectgebied valt binnen deze richtafstand, derhalve wordt er een akoestisch onderzoek naar de geluidsactiviteiten uitgevoerd.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig waarvan de hindercontouren tot het projectgebied reiken.

6.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Weging van het waterbelang

6.11.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor het omgevingsplan blijft de weging van waterbelangen verplicht en dient het milieuaspect water een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid te vormen. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (voorheen bekend als de watertoets).

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan door het bevoegd gezag tijdelijk gebruik worden gemaakt van de regels zoals opgenomen in de bruidsschat (onder afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan). De regels veranderen pas op het moment dat het bevoegd gezag voor een bepaald gebied het omgevingsplan vaststelt.

6.11.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een watertoets¹¹ uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Er is vanuit het beleid van het waterschap en gemeente een bijkomende compensatieplicht. Conform het beleid dient bij nieuwbouw 80 mm hemelwater geborgen te worden per m² verhard oppervlak. De keuze voor een voorziening is afhankelijk van de eigen voorkeur, optredende GHG, het toekomstige planvoornemen (gewenste terreininfilling en type verharding) en hiermee samenhangend de benodigde bergingscapaciteit. Hemelwater dient waar mogelijk ter plaatse en bij voorkeur bovengronds verwerkt te worden. Infiltratie zal door de verwachte lemige toplaag beperkt toepasbaar zijn in de bovengrond en beter toepasbaar in de zwak tot sterk zandige, grindhoudende ondergrond.

Opgemerkt wordt dat er geen infiltratieonderzoek uitgevoerd is en ingeschat is dat infiltratie in de lokale zeer tot matig fijne, zwak tot matige siltige bodem toepasbaar is. Ter onderbouwing van de leegloop van een

¹¹ Aeres, Weging van het waterbelang Hilleslagerweg, rapportnummer AM25333, d.d. 11 augustus 2025

voorziening zonder overloophmogelijkheden wordt voorafgaand aan de aanleg de uitvoering van een infiltratieonderzoek geadviseerd.

Voor de opgave wordt het verharde oppervlakte bij elkaar opgeteld. Voor deze berekening tellen de woningen en bijgebouwen (1453m²) voor 100% mee, net als de weg (930m²) en de openbare parkeerplaatsen (500m²). De tuinen (4709m²) tellen voor 70% mee. Wat voor een totaal zorgt van ca. 6179m². Bij een bergingsopgave van 80mm, komt dat neer op ca. 495m³ benodigde bergingscapaciteit.

Een infiltratieriool onder de weg kan hiervan 79m³ bergen. De wadi's aan de zuidkant bergen hiervan 353m³. Dit is niet voldoende capaciteit. De resterende 63m³ moet ergens op het terrein worden geborgen. Dit kan bijvoorbeeld onder de parkeerplaatsen middels infiltratiekragen.

6.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12 Natuur en landschap

6.12.1 Toetsingskader

Natuur maakt onder de nieuwe Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, één van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet (Ow). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

Natura 2000

Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadele gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een Natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Natuurnetwerk Nederland

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden

zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

Voor de soortbescherming zijn de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van toepassing, hier zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- Omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (11.2.2 Bal);
- Omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn (11.2.3 Bal);
- Omgevingsvergunning andere soorten (11.2.4 Bal).

Getoetst dient te worden of het planvoornemen leidt tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunning plichtig geval. De schadelijke handelingen Vogelrichtlijn zijn opgenomen in artikel 11.37 van het Bal, schadelijke Habitatrichtlijn in artikel 11.46 Bal en schadelijke handelingen andere soorten in artikel 11.54 van het Bal.

6.12.2 Onderzoek

Flora en fauna

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Ten behoeve van de realisatie van woningbouw aan de Hilleslagerweg te Mechelen, is door middel van een verkennend flora-en faunaonderzoek¹² (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Een motivering omtrent de Groenblauwe mantel dient te worden opgesteld om eventuele negatieve effecten in kaart te brengen en te compenseren;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de zorgplicht is het 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.

¹² BRO, Quickscan flora en fauna Hilleslagerweg te Mechelen, rapportnummer P07641, d.d. 17 juli 2025

Stikstof

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is het Geuldal welke rondom het plangebied op meerdere plaatsen gelegen is. Het dichtstbijzijnde gedeelte is gelegen op circa 100 m.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling woningbouw betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd¹³.

Het rekenresultaat van de aanlegfase is 0,02 mol/ha/jaar. De aanlegfase zorgt hierdoor voor negatieve effecten op natura 2000-gebieden. In dit kader is er een ecologische voortoets¹⁴ opgesteld om te bepalen of het planvoornemen significante negatieve effecten heeft en of er een vergunning noodzakelijk is.

Het omgevingsplan van Hilleslagerweg te Mechelen leidt tot een kleine extra depositiebijdrage van maximaal 0,02 mol N/ha op het Natura 2000-gebied Geuldal. De habitats waarop de extra depositiebijdrage plaatsvindt zijn, voor zover ze (naderend) overbelast zijn, weergegeven in de stikstofberekening.

Uit de beoordeling van de effecten van de berekende extra stikstofdepositiebijdrage op de kwaliteit van de habitattypen blijkt dat de beperkte extra stikstofdepositie die als gevolg van het project wordt veroorzaakt niet zal leiden tot veranderingen in de vegetatiesamenstelling, groeisnelheid of onderlinge concurrentieverhoudingen tussen plantensoorten van de betreffende habitats. Evenmin leidt deze kleine stikstofdepositie tot een verzwaring van de beheeropgave.

Voor ieder van de habitats is in een habitatspecifieke beoordeling geconcludeerd dat uitgesloten is dat vanwege de extra depositiebijdrage een afname van de kwaliteit van deze habitats op zal treden. De tijdelijke depositiebijdrage leidt niet tot een aantasting van de kwaliteit van de beoordeelde Natura 2000-gebieden of tot belemmering van de mogelijkheden maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden. Daarmee staat vast dat significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Geuldal is uitgesloten.

Op basis van objectieve en publiekelijk verifieerbare gegevens is vastgesteld dat de extra depositiebijdrage geen significante gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Geuldal. Dat betekent dat het omgevingsplan geen Natura 2000-activiteit betreft, en voor het project dus geen passende beoordeling en evenmin een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is. Dat betekent dat geen passende beoordeling nodig is en er geen negatieve effecten met betrekking tot natuur en landschap op zullen treden.

6.12.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande onderzoeksresultaten, kan worden gesteld dat de aspecten Natuur en landschap geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

¹³ BRO, AERIUS-berekening Hilleslagerweg te Mechelen, rapportnummer P07641, d.d. 21 oktober 2025

¹⁴ Movares, Ecologische beoordeling Hilleslagerweg te Mechelen, rapportnummer P07641, d.d. 31 oktober 2025

6.13 Luchtkwaliteit

6.13.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl). Een rijksomgevingswaarde bestaat uit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden.

Als besluiten binnen een aandachtsgebied leiden tot een verhoging van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, of als gemeenten activiteiten toestaan die betrekking hebben op wegen, vaarwegen of

spoorwegen en waarvoor luchtkwaliteitsregels gelden volgens het Bal, moet dit in overweging worden genomen.

In sommige gevallen kan de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen zo hoog zijn dat de invoering van een nieuw project toch leidt tot overschrijding van de landelijke omgevingswaarden. Dit kan ook van toepassing zijn op activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, die de concentraties binnen dat gebied verhogen. Hierdoor moet een gemeente soms een planinitiatief toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied, zelfs als het initiatief buiten dat specifieke gebied valt. Deze beoordeling is met name nodig bij activiteiten die aanzienlijke luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies.

De vergunningverlener beoordeelt de activiteit aan de hand van de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van NO₂ of PM₁₀. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

In sommige gevallen heeft de gemeente mogelijk al in een eerdere fase, bijvoorbeeld bij het toelaten van bedrijven in het omgevingsplan, beoordeeld of het plan voldoet aan de regels met betrekking tot luchtkwaliteit. Deze beoordeling, ook wel aangeduid als een 'voortoets', is verplicht als het projectgebied zich bevindt in een aandachtsgebied. Wanneer een daadwerkelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, moet het bevoegd gezag opnieuw beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de specifieke eisen met betrekking tot luchtkwaliteit. Met andere woorden, de gemeente kan in een vroegere fase een initiële beoordeling uitvoeren, maar de uiteindelijke goedkeuring of afwijzing van de vergunningaanvraag gebeurt pas bij de daadwerkelijke aanvraag op basis van de geldende luchtkwaliteitseisen.

6.13.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 "Kwaliteit van de buitenlucht". Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als "niet in betekenende mate luchtkwaliteit" kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen als niet in betekenende mate kunnen worden gezien.

Tevens is het projectgebied niet gelegen binnen een luchtkwaliteitsaandachtsgebied, waardoor verdere toetsing niet noodzakelijk is.

6.13.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.14 Geluid

6.14.1 Toetsingskader

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen', waarbij 21 woningen worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige functie.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf;
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidmissies of preventieve maatregelen.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

6.14.2 Onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Met betrekking tot het geluid van wegverkeer op de toekomstige woningen is er een akoestisch onderzoek naar wegverkeer¹⁵ uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Hilleslagerweg, Kloosterhof, A Ge Veld en Pastoor Ruttenstraat. Gezien de naar verwachting lage etmaalintensiteit op het Kloosterhof en A Ge Veld zijn deze wegen akoestisch gezien irrelevant voor onderhavig onderzoek en zodoende niet nader beschouwd in de berekeningen.

Gemeentewegen

- De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 55 dB. De standaardwaarde wordt enkel ter plaatse van de gevels van zeven woningen gelegen aan de Hilleslagerweg met 1 à 2 dB overschreden.
- De gemeente Gulpen-Wittern dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde voor deze zeven woningen toe te staan.
- In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor deze maatregel voor de Hilleslagerweg worden geraamd op € 50.000,- (200 m * 5 m * € 50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van verkeerskundige en technische aard.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren kan er mogelijk toe leiden dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Echter uit stedenbouwkundig oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet wenselijk: de woningen zijn op dezelfde afstand van de weg geplaatst als bestaande woningen aan de Hilleslagerweg.
- Het plaatsen van een scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk voor deze situatie niet uitvoerbaar.

¹⁵ K+, Akoestisch onderzoek wegverkeer Hilleslagerweg Mechelen, rapportnummer Rm250271aaA0, d.d. 14 januari 2026

- Indien een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde wordt toegestaan, kan door de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 55 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten. Om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen maken zou gebruik gemaakt kunnen worden van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid. Binnen deze methode wordt de optredende geluidbelasting ingedeeld in verschillende classificaties.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid is maximaal 55 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Doorgaans wordt uitgegaan van een geluidluwe gevel indien de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde, tenzij dit anders aangegeven wordt door de gemeente. Uit de rekenresultaten blijkt dat alle woningen over een geluidluwe gevel beschikken.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Met betrekking tot het geluid van de naastgelegen school op de toekomstige woningen is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai¹⁶ worden uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen, onderstaand is een samenvatting opgenomen.

Langtijdgemiddelde beluidbelastingen

Bij de onderzochte waarneempunten wordt niet overal voldaan aan de geluideisen van het Bkl op basis van de uitgangspunten beschreven in het onderzoek. De optredende belastingen bedragen maximaal 54 dB(A) in de dagperiode en 30 dB(A) in de avond- en nachtperiode. De overschrijdingen zijn het resultaat van de stemgeluiden van buitenspelende kinderen.

Stemgeluiden vallen volgens het omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittem buiten het toetsingskader voor geluidbelastingen op geluidgevoelige gebouwen. In het kader van ETFAL zijn deze geluidbelastingen getoetst aan de eisen die gelden binnen geluidgevoelige bestemmingen. Uitgaande van een minimale gevelgeluidwering van 20 dB voor de nieuwe woningen, wordt voor iedere woning voldaan aan de eisen zoals opgenomen in 22.63, lid 3, van het Omgevingsplan. Er kan worden gesteld dat sprake is van een ETFAL.

Maximale geluidniveaus

Bij alle onderzochte waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Bkl. Een en ander op basis van de uitgangspunten beschreven in het onderzoek. Het maximale geluidniveau bedraagt maximaal 69 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten die maximale geluidsniveaus veroorzaken.

¹⁶ K+, Akoestisch onderzoek industrielawaai, Hilleslagerweg te Mechelen, Rapportnummer: Rm250271aaA1, d.d. 13 mei 2026

6.14.3 Conclusie

Zodra de onderzoeksresultaten bekend zijn worden deze onderstaand weergegeven.

6.15 Verkeer en parkeren

6.15.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

6.15.2 Onderzoek

Parkeerbalans

Het planvoornemen bestaat uit een kavelopzet voor maximaal 21 woningen met een verdeling tussen vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Met het planvoornemen worden er woonkavels mogelijk gemaakt, welke vervolgens door de losse kaveleigenaren ontwikkeld zullen worden.

Bij de 6 vrijstaande woningen en 9 twee-onder-een-kap woningen worden 19 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd (11 enkele- en 4 dubbele inritten).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een parkeeronderzoek uitgevoerd¹⁷. De resultaten van deze onderbouwing worden onderstaand kort uiteengezet, de volledige rapportage is te vinden in de bijlagen.

De parkeerbehoefte van het bouwplan is bepaald met parkeernormen afkomstig uit het Besluit houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerbonds van de gemeente Gulpen-Wittern. De 21 nieuwe woningen vallen in de middeldure sector. De parkeernorm voor een woning in de middeldure sector bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeernorm is opgebouwd uit een bewonersdeel (1,4 parkeerplaatsen) en een bezoekersdeel (0,4 parkeerplaats).

Bij 15 woningen worden parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd (11x enkele oprit en 4x dubbele oprit). Deze parkeerplaatsen zijn meegerekend op basis onderstaande berekening aantallen voor parkeerplaatsen op eigen terrein:

¹⁷ Stiphout Verkeeradvis, Parkeeronderbouwing CPO Mechelen, d.d. 12 november 2025

- Enkele oprit -> 0,8 parkeerplaats;
- Dubbele oprit -> 1,7 parkeerplaats.

Op basis van het ruimtelijk programma, de parkeernormen en berekeningsaantallen voor parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt de parkeerbehoefte van het bouwplan (afgerond) 23 parkeerplaatsen.

Door het bouwplan verdwijnt het bestaande parkeerterrein met 37 parkeerplaatsen aan de Hilleshagerweg en worden 48 nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd:

- 4 parkeerplaatsen Hilleshagerweg (langsparkeren);
- 4 parkeerplaatsen plangebied (langsparkeren);
- 40 parkeerplaatsen plangebied (parkeerterrein).

Per saldo neemt de openbare parkeercapaciteit met $48 - 37 = 11$ parkeerplaatsen toe. Dit aantal is onvoldoende om de parkeerbehoefte (23 parkeerplaatsen) van het bouwplan in te kunnen vullen. Er is nog een tekort van 12 parkeerplaatsen.

Om de parkeerdruk te bepalen is de toekomstige parkeercapaciteit en de parkeerdruk in de toekomstige situatie bepaald. Hieruit blijkt dat na toevoeging van de extra parkeerbehoefte van het bouwplan de parkeerdruk onder de kritische grenswaarde van 85% blijft. Enkel bij halen en brengen in de middagperiode is de parkeerdruk incidenteel hoger en bedraagt dan 92%. Dit is echter een piekbelasting die maar circa 15 minuten duurt en daarom niet maatgevend is voor de beoordeling van de parkeersituatie.

Geconcludeerd wordt dat in de openbare ruimte voldoende restcapaciteit aanwezig is om de parkeerbehoefte van CPO Mechelen in te vullen.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-publicatie 744 "Parkeerkencijfers 2024" is het plangebied gelegen in de categorie 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijke' gemeente. Het planvoornemen bestaat uit een kavelopzet voor maximaal 21 woningen met een verdeling tussen vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Met het planvoornemen worden er woonkavels mogelijk gemaakt, welke vervolgens door de losse kaveleigenaren ontwikkeld zullen worden. Dit heeft een minimale verkeersgeneratie van $6 \times 7,8 + 9 \times 7,4 + 6 \times 7,0 = 155,4$ verkeersbewegingen per etmaal. De maximale verkeersgeneratie bedraagt $6 \times 8,6 + 9 \times 8,2 + 6 \times 7,8 = 172,2$ verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De ontwikkeling genereert maximaal 173 voertuigbewegingen per werkdag, dit betreft het worstcasescenario op basis van de maximale kencijfers. De capaciteit van de omliggende wegen en een beperkte spitsintensiteit leiden ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming. Langzaam verkeer kan via dezelfde ontsluiting als gemotoriseerd verkeer worden afgewikkeld. De ontsluiting op de Hilleshagerweg leiden niet tot knelpunten in de verkeersdoorstroming.

6.15.3 Conclusie

Gelet op de bovenstaande berekeningen, kan er worden geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

6.16 Geur

6.16.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'.

Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden;

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

De geurveroorzakende activiteiten dienen te voldoen aan de regels van het tijdelijk omgevingsplan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenis- en, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw, dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

6.16.2 Onderzoek

Voor onderhavig project wordt een woonfunctie gerealiseerd, en is er op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl sprake van een geurgevoelig gebouw. In de omgeving van onderhavig planvoornemen zijn geen geurgevoelige objecten gelegen. Derhalve is er geen sprake van een belemmering voor de belangen van de geurveroorzakende activiteiten in de omgeving.

6.16.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.17 Trilling

6.17.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer);
- herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer).

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan¹⁸.

6.17.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt een trilling gevoelig gebouw mogelijk, namelijk woningen met een woonfunctie. Het is van belang dat de bewoners geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse maatgevende woonbestemmingen rondom het projectgebied gelegen.

Er is geen spoorlijn in de omgeving van de nieuwe bebouwing gelegen¹⁹. Gezien het projectgebied buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in zoverre worden geborgd.

¹⁸ <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

¹⁹ <https://spoorkaart.mwnn.nl/>

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6.17.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.18 Gewasbeschermingsmiddelen

6.18.1 Toetsingskader

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

6.18.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Gulpen-Wittem is een locatiespecifiek onderzoek spuitzone²⁰ uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor de realisatie van woningbouw aan de Hilleshagerweg in Mechelen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op minder dan 50 meter afstand een agrarische percelen, waarop het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van de locatiespecifieke situatie volgt dat er binnen de aanwezige agrarische percelen in de omgeving van het plangebied chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast door middel van een neerwaartse spuittechniek.

In het onderzoek is voor de beoordeling uitgegaan van het gebruik van voor de gezondheidsrisico's maatgevende en representatieve gewasbeschermingsmiddelen, die voor omliggende gewassen zijn toegelaten en de wijze van toepassen daarvan. Dit betekent dat ten opzichte van de neerwaartse spuittechniek in de locatiespecifieke situatie is uitgegaan van een beoordeling op basis van een zij- en opwaartse spuittechniek. Hiermee is uitgegaan van een worstcase-benadering.

Op basis van de worstcase resultaten in dit onderzoek blijkt dat er op een afstand van vijf meter voldaan wordt aan de gezondheidkundige norm. Desondanks is het advies, vanwege de locatiespecifieke situatie (windrichting), om een spuitzone van minimaal 10 meter aan te houden.

De afstanden tussen de oost- en zuidzijde van de plangrens en agrarisch perceel 419 bedragen nul meter. Beide zijden zijn echter voorzien van een afscheiding in de vorm van een haag van twee meter hoog en een bomenrij. Aan de zuidzijde is tussen het agrarisch perceel en de dichtstbijzijnde voor driftgevoelige functie

²⁰ SPA WNP, Locatiespecifiek onderzoek Hilleshagerweg te Mechelen, rapportnummer 2400386.4100.r01, d.d. 26 juli 2024

een groenstrook met water beoogd, waardoor de totale afstand hier in werkelijkheid 8 meter bedraagt. Om ten opzichte van het perceel 419 te voldoen aan een spuitzone van 10 meter, dient er binnen het plangebied een zone aangehouden te worden waar langdurig menselijk verblijf planologisch en in de praktijk is uitgesloten. Planologisch kan hierbij gedacht worden aan het opnemen van een functie welke niet driftgevoelig is. Het uitsluiten van de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen in een zone van 10 meter binnen het agrarisch perceel is ook een optie.

6.18.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande en met inachtneming van de voorgestelde maatregelen zijn de woningen op de beoogde locatie mogelijk in relatie tot risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, via drift vanuit de boomgaard. Ook wordt de bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheid van de agrarisch ondernemer niet belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In het planvoornemen worden er spuitvrije zones opgenomen.

7 Inspraak en overleg

7.1 Participatie

7.1.1 Reacties participatie en verwerking in plan

Het planvoornemen wordt op korte termijn besproken met de omgeving. Zodra hier een verslag van beschikbaar is wordt deze bij onderhavig planvoornemen gevoegd.

7.2 Vooroverlegreacties

De wijziging van het omgevingsplan zal door de gemeente aan de vaste overlegpartners worden voorgelegd. Eventuele reacties worden beantwoord en waar nodig in het plan verwerkt.

Op 17 maart 2026 is de volgende reactie van Waterschap Limburg binnengekomen:

- *Het plan ziet er goed uit. Wij adviseren om het hemelwater af te koppelen en op de percelen te laten infiltreren.* Het uitgangspunt is infiltratie op eigen terrein en overloop op de wadi;
- *Daarnaast adviseren wij om een bergingsvoorziening te realiseren van 80 mm water per twee uur.* Hierin wordt voorzien en dit is ook het uitgangspunt in het document Weging waterbelang van Aeres milieu (pagina 7);
- *Wij adviseren ook om het plan integraal te bekijken en of het mogelijk is om de zaksloot te verbinden met de waterberging van de school ernaast. Om op deze manier voor meer berging te zorgen. Vanwege de eigendomssituatie is dit niet mogelijk;*
- *Verder infiltratierool mag niet uitstromen in gemengd stelsel.* Het betreft een gescheiden stelsel.

7.3 Procedure en zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan wordt door de gemeente op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Tegen de wijziging van het omgevingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beantwoord en waar nodig wordt het omgevingsplan aangepast.

De gemeenteraad beslist of het omgevingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet). De Omgevingswet bevat geen artikel 8.4 van de Wro (schorsende werking verzoek om een voorlopige voorziening) vergelijkbare bepaling.

8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is sprake van een bouwplan. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gewaarborgd en het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

9 Juridische planopzet

9.1 Algemeen

Het voorliggende omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit een motivering, regels, en verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, alsmede de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan.

Eventuele bijlagen maken ook onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan. De verbeelding bestaat uit een (digitale) kaart waarop functies en aanduidingen zijn weergegeven. De planregels van het omgevingsplan zijn de juridische regels waarin is opgenomen wat juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

De planregels bevatten de navolgende onderdelen:

- Hoofdstuk I: inleidende regels, wat de begrippen en wijze van meten bevat;
- Hoofdstuk II: regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en eventueel over milieu (bodem, geluid, geur enzovoort);
- Hoofdstuk III: Algemene regels. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene regels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten.
- Hoofdstuk IV: overgangs- en slotbepalingen.

9.2 Toedelen van functies aan locaties

9.2.1 Wonen

De gronden ter plaatse van de functie 'Wonen' zijn aangewezen ten behoeve van wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en terreinen, verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en het ontsluiten van woningen en tuinen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

9.2.2 Groen

De gronden ter plaatse van de functie 'Groen' zijn aangewezen ten behoeve van groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, picknickplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, met daaraan ondergeschikt recreatief medegebruik.

9.2.3 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn aangewezen ten behoeve van bewegend en stilstaand wegverkeer en de daarbij behorende voorzieningen, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor rijdend en stilstaand wegverkeer noodzakelijk gronden, zoals (midden)bermen, straatmeubilair, extensieve recreatie, infiltratie en buffervoorzieningen, zoals hemelwaterbuffers en bergbezinkbassins.

