



Raadsvoorstel

Onderwerp

OG091 - Vaststelling TAM-Omgevingsplan omzetten agrarisch bedrijf Bommerigerweg 8/8a Mechelen naar woningen

Raadsnummer	:	OG 091
Zaakdossier	:	-1.73/0211
Portefeuillehouder	:	Wethouder P.H.J. (Piet) Franssen
Ambtelijk team	:	Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	:	Dinsdag 28 april 2026
Datum commissievergadering	:	Donderdag 28 mei 2026
Commissie	:	Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	:	Woensdag 3 juni 2026

Samenvatting

Initiatiefnemers willen het agrarisch bedrijf aan de Bommerigerweg 8/8a in Mechelen beëindigen en de locatie herbestemmen naar wonen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het TAM-Omgevingsplan kan nu worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan Bommerigerweg 8 en 8A, 6281 BS Mechelen met als IDN-nummer NL.IMRO.1729.TAMOPBommerigerwg8-VG01 met bijbehorende verbeelding, regels en motivering, vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemers willen het agrarisch bedrijf aan de Bommerigerweg 8/8a in Mechelen beëindigen. De eigenaren zijn op leeftijd en het plangebied is van een te beperkte omvang om een rendabel agrarisch bedrijf te kunnen voortzetten. Vanwege het gebrek aan een rendabel toekomstbeeld wensen initiatiefnemers het plangebied te herbestemmen en een viertal reguliere (burger) woonfuncties te realiseren binnen de bestaande bebouwing. Ook de zorgboerderij-activiteiten

worden beëindigd. Hierbij wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. De woningen zullen worden betrokken door één mede-eigenaar en tevens de (volwassen) kinderen van de eigenaren.

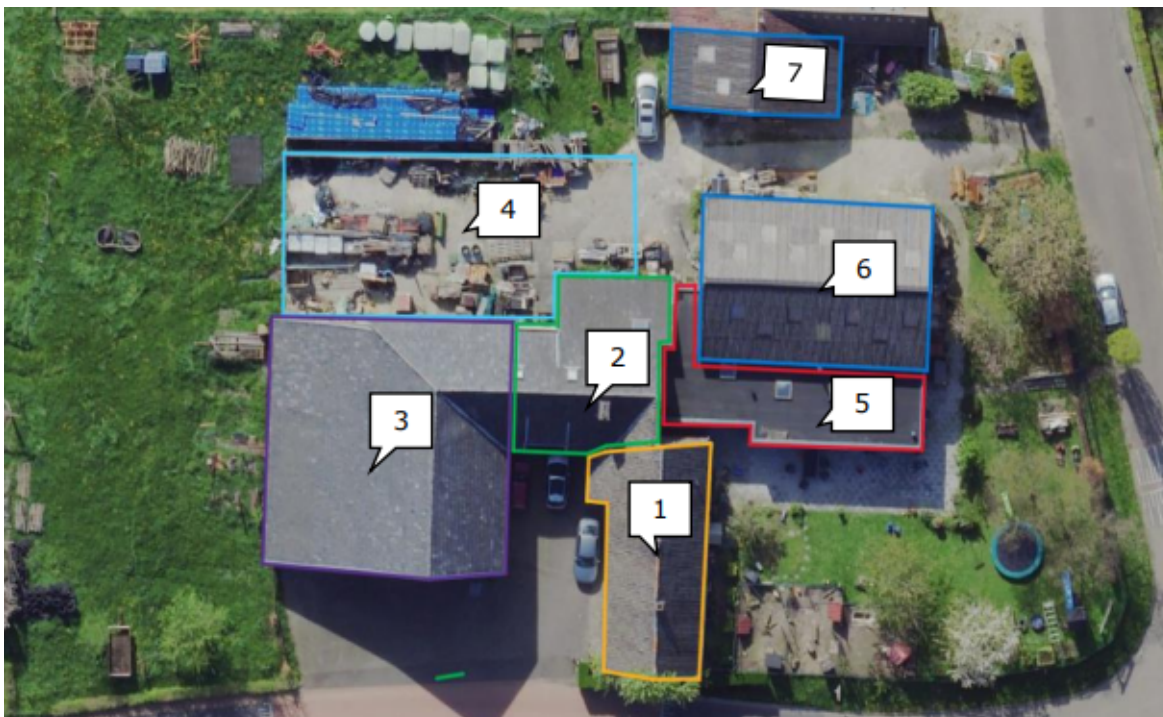
Ter plaatse zijn reeds twee bedrijfswoningen aanwezig. Het voornemen bestaat om de twee bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere woningen en twee extra woningen te realiseren (in pandig) ter plaatse van de rundveestal en de zorgruimte. De mestopslag en kuilvoerplaten worden gesaneerd en de afhang van de rundveestal (niet karakteristiek) wordt gesloopt. De bestaande loods en opslagruimte zullen worden gebruikt als opslag/hobbyruimte voor de vier woningen.



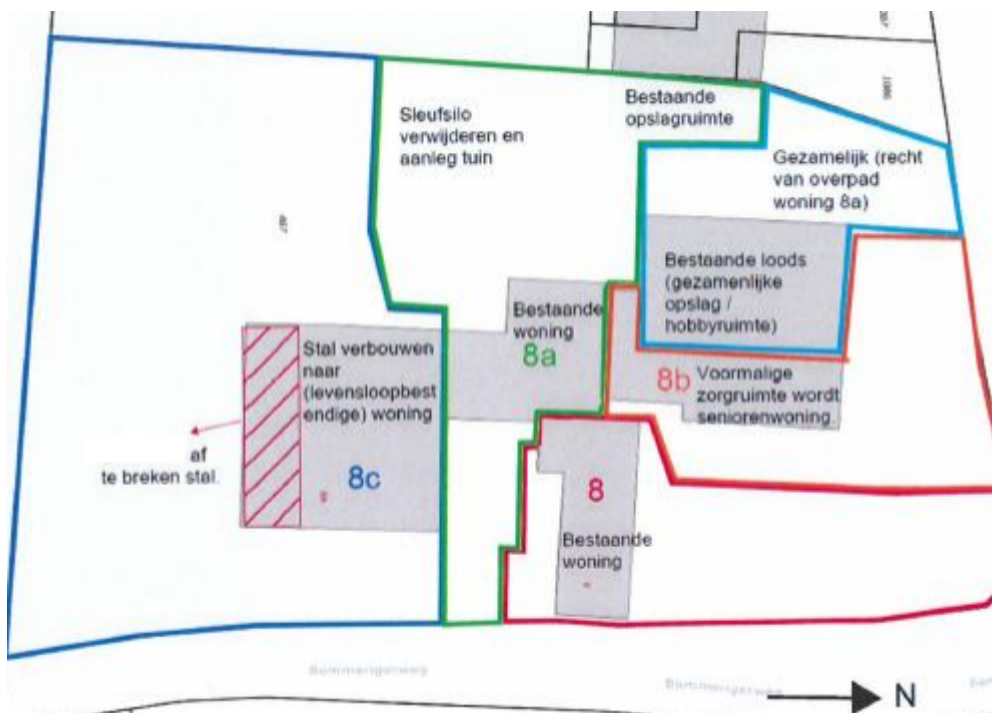
Locatie in Mechelen



Globale begrenzing locatie



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

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

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

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

Beoogd effect / doelstelling

Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het realiseren van (in totaal) vier woningen en daarmee bijdragen aan de woonopgaven in de gemeente.

Argumenten

1.1. Een TAM-Omgevingsplan is de aangewezen figuur om de ontwikkeling mogelijk te maken

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de figuur 'bestemmingsplan' komen te vervallen. In plaats daarvan dient de gemeente één omgevingsplan vast te stellen. De voormalige bestemmingsplannen maken van rechtswege onderdeel uit van het Omgevingsplan.

Voor gemeenten die op 1 januari 2024 nog niet in staat waren om een omgevingsplan op te stellen of te wijzigen (hoofdzakelijk omwille van ICT-technische redenen), heeft de wetgever voorzien in een overgangsregeling. Daarmee blijft het mogelijk om via de 'oude' techniek een wijziging van het Omgevingsplan door te voeren. Dit wordt een TAM-Omgevingsplan genoemd. De afkorting TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel.

1.2. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

In de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing opgenomen dat niet alleen (beschermde) monumentale panden, maar ook karakteristieke en beeldbepalende panden zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Dat vereist passende functies. Mogelijkheden kunnen liggen in omvorming tot woonbebouwing en/of functies die passen binnen de kaders van plattelandsontwikkeling. Voor monumentale panden en overige karakteristieke en/of beeldbepalende panden verdienen nieuwe functies binnen de kaders van plattelandsontwikkeling in beginsel de voorkeur boven omvorming tot woonfunctie. Leidraad daarin is het streven naar het zoveel mogelijk behouden van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het gebouw in relatie met de omgeving. Het plan past uitstekend binnen deze structuurvisie omdat sprake is van omvorming van vrijkomende agrarische bebouwing naar woningen en het behoud van monumentale en karakteristieke panden.

Het initiatief past eveneens binnen de uitgangspunten van de Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025, omdat geen sprake is van nieuwbouw maar van transformatie van agrarische (karakteristieke) bebouwing naar reguliere woningen.

1.3. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen het initiatief

Naast de beleidsmatige aspecten is het initiatief ook aan de hand van ruimtelijke aspecten beoordeeld (bijvoorbeeld richtafstanden, verkeer, parkeren, etc.). Uit deze beoordeling volgen geen bezwaren.

1.4. Het advies- en instemmingsrecht van de provincie is niet van toepassing

Indien een aanvraag betrekking heeft op een provinciaal belang, dan dienen wij de provincie Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen over de aanvraag (artikel 16.15a, onder d Omgevingswet). Ook heeft de provincie een instemmingsrecht. De gevallen waarin sprake is van een provinciaal belang heeft de provincie vastgelegd in het 'Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg'. Omdat het initiatief voorziet in het realiseren van een of meerdere woningen in de zone Landelijke Kern, is geen sprake van een provinciaal belang. De provincie heeft dan ook afgezien van het indienen van een zienswijze.

1.5. Het Waterschap heeft een positief advies afgegeven

Op 17 oktober 2025 heeft het Waterschap ingestemd met het plan.

1.6. Er is instemming verkregen van derden om de spuitvrije zone te kunnen vastleggen

De noodzakelijke spuitvrije zone dient over twee kadastrale percelen te worden vastgelegd. Initiatiefnemer heeft van de desbetreffende eigenaren machtigingen verkregen om de spuitvrije zone op te leggen

Kosten en dekking

Kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten waarmee het risico op planschade is afgewenteld op initiatiefnemer.

Uitvoering

Indien het plan na verdere uitwerking tot uitvoering wordt gebracht, dan vindt dat plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het TAM-Omgevingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Ontwerp-raadsbesluit OG091	G.26.01021	
TAM-Omgevingsplan - Verbeelding	R.26.00028	-1.73/0211
TAM-Omgevingsplan - Regels	R.26.00029	-1.73/0211
TAM-Omgevingsplan - Bijlage bij regels	R.26.00030	-1.73/0211
TAM-Omgevingsplan - Onderbouwing	R.26.00031	-1.73/0211
Bijlage 1- Adviesbrief d.d. 31 januari 2023	R.26.00032	-1.73/0211
Bijlage 2 - Bodem- en asbestonderzoek	R.26.00033	-1.73/0211
Bijlage 3 – Bouwhistorische verkenning	R.26.00034	-1.73/0211
Bijlage 4 - Stikstofberekening	R.26.00035	-1.73/0211
Bijlage 5 – Bestaande en nieuwe toestand	R.26.00036	-1.73/0211
Bijlage 6 – Machtigingen spuitvrije zone	R.26.00037	-1.73/0211
Bijlage 7 – Onderzoek wegverkeerslawaaï	R.26.00038	-1.73/0211
Bijlage 8 – Advies Waterschap Limburg	R.26.00039	-1.73/0211