



Memo

Aan: Commissie RED
Van: Wethouder P. Franssen
Datum: 21 mei 2026
Onderwerp: Beantwoording technische vragen commissie RED
Inhoud: TAM-Omgevingsplan CPO-Ontwikkeling Mechelen

Technische vragen VVD

Vraag 1

“Kunt u bevestigen dat het vast te stellen plan juridisch uitgaat van maximaal 21 woningen?”

Ja.

Vraag 2

“In enkele stukken lijkt te worden verwezen naar 24 woningen. Kunt u aangeven of dit een tekstuele fout is en of deze vóór vaststelling wordt gecorrigeerd?”

Het kan zijn dat in sommige onderzoeken wordt uitgegaan van 24 woningen. In eerste instantie is onderzocht of daarvoor ruimte was. Uiteindelijk is uitgegaan van 21 woningen. Dat besluit ligt dan ook voor en dat doet niet af aan (de resultaten van) de onderzoeken, omdat daarbij werd uitgegaan van méér woningen.

Vraag 3

“Kunt u exact aangeven hoeveel openbare parkeerplaatsen juridisch en feitelijk worden gerealiseerd?”

Er worden in totaal 48 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd: 40 op het parkeerterrein, 4 langs de Hilleslagerweg en 4 binnen het plangebied. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Vraag 4

“In de stukken lijken verschillende aantallen openbare parkeerplaatsen te worden genoemd. Welk aantal is leidend?”

Er worden in totaal 48 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd: 40 op het parkeerterrein, 4 langs de Hilleslagerweg en 4 binnen het plangebied. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Per abuis is op pagina 7 van het raadsvoorstel een verschrijving opgenomen. Opgenomen is dat, behoudens het parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied (waar 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd), in de overige openbare ruimte nog eens wordt voorzien in 6 parkeerplaatsen. Dat laatste aantal moet 8 parkeerplaatsen zijn.

Vraag 5

“Waar worden de openbare parkeerplaatsen exact gesitueerd?”

Zie pagina 16 van het landschappelijk inpassingsplan (bijlage bij raadsvoorstel), waarop het parkeerterrein is ingetekend, alsmede 4 parkeerplaatsen langs de Hilleslagerweg en 4 parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg van het woningbouwplan.

Vraag 6

“Hoe wordt tijdens haal- en brengmomenten bij Basisschool Witheim de verkeersveiligheid geborgd?”

Dit zal in de aan te leveren bouwplaatsinrichting-tekening verwerkt moeten zijn, welke ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd moet worden alvorens start van de werkzaamheden. Dit geldt zowel voor het bouwrijp maken van de locatie (hetgeen in opdracht van de gemeente gebeurt) als voor de daadwerkelijke bouw van de woningen.

Vraag 7

“Wordt vóór start bouw een bouwlogistiek plan opgesteld?”

Ja. Voor start bouw dient ter goedkeuring een bouwplaats inrichtingstekening te worden aangeleverd bij de gemeente.

Vraag 8

“Bevat dit bouwlogistiek plan afspraken over bouwverkeer, tijdelijke parkeerplaatsen, laden en lossen, schoolroutes en communicatie met omwonenden?”

Ja. Het logistiek plan dient in te gaan op deze aspecten.

Vraag 9

“Hoe wordt feitelijk en planologisch geborgd dat binnen de vereiste spuitzone geen langdurig menselijk verblijf plaatsvindt?”

Ter plaatse geldt een agrarische bestemming. Het terrein is ook als zodanig in gebruik. Er worden met dit plan geen functies planologisch toegestaan die daar langdurig menselijk verblijf mogelijk maken.

Vraag 10

“Is de aangepaste landschappelijke inpassing naar aanleiding van de provinciale zienswijze juridisch bindend onderdeel van het vast te stellen plan?”

Ja. De planregels voorzien in een voorwaardelijke verplichting om het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren en in stand te houden.

Vraag 11

“Wordt na ingebruikname gemonitord of parkeren en verkeersafwikkeling in de praktijk functioneren zoals berekend?”

Nee. Wanneer blijkt dat de situatie niet voldoet, door bijvoorbeeld binnenkomende klachten, dan zal de situatie nader bekeken worden.

Technische vragen GWL

Vraag 1

“Een perceel is in bruikleen bij een agrariër en op basis van de bruikleenovereenkomst is het toepassen van bestrijdingsmiddelen niet toegestaan. Kan deze bruikleenovereenkomst in de toekomst wel aangepast worden door de verpachter zodat het toepassen van bestrijdingsmiddelen wel wordt toegestaan en daardoor een probleem kan ontstaan voor de omgeving?”

De gemeente is eigenaar van dit perceel en tevens bruikleengever. Er heeft op dit punt afstemming plaatsgevonden met de beleidsmedewerker grondzaken. Weliswaar is het in theorie mogelijk voor partijen om de bruikleenovereenkomst aan te passen, maar daar zal van de zijde van de gemeente niet aan worden meegewerkt.

Vraag 2

“De grondeigenaar, de pachter en de toekomstige bewoners zijn het eens over het plan en hebben daartoe een overeenkomst met elkaar gesloten. Mag het door het vaststellen van het omgevingsplan in de toekomst niet meer worden aangepast?”

De betrokken partijen zijn het eens geworden over een oplossing en hebben afspraken met elkaar gemaakt over de aan te houden spuitvrije zone. Zij hebben daartoe een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt deze spuitvrije zone ook publiekrechtelijk vastgelegd. Dat laatste is een vereiste om het TAM-omgevingsplan vast te stellen. De spuitvrije zone kan niet zonder tussenkomst van de gemeente worden gewijzigd.

Vraag 3a

“Welke garantie/jurisprudentie is er of de 10 meter spuitvrije zone stand houdt bij het hooggerechtshof dan wel bij de Raad van State?”

Daar is geen garantie toe, omdat elke casus anders is. Zoals in het raadsvoorstel is beschreven, zijn de voorbeelden waarin een kleinere afstand dan 50 meter door de bestuursrechter acceptabel werd gevonden, én waarbij die bestuursrechter ook indringend aan de afstand heeft getoetst, spaarzaam. Ook als daaraan een locatiespecifiek onderzoek ten grondslag ligt.

Echter, het aanhouden van een afstand van 50 meter zou in onderhavig geval betekenen dat het plan niet realiseerbaar is. Enerzijds omdat er dan geen plaats meer is voor (voldoende) woningen, anderzijds omdat de exploitatie dan niet rond te krijgen is. Daarnaast zijn zowel de CPO-leden als de grondeigenaar en pachter akkoord met het woningbouwplan. Eventuele derden die beroep zouden instellen, met als argument dat niet voorzien is in een spuitvrije zone van 50 meter, zullen tegen het relativiteitsvereiste aanlopen. Dit vereiste is vastgelegd in artikel 8:69 van de Algemene wet bestuursrecht en bepaalt dat een partij zich alleen kan beroepen op een norm als die norm ter bescherming van zijn of haar eigen belang is geschreven.

Verder zien we in de praktijk dat veel gemeenten op zoek zijn naar oplossingen voor de spuitzone-problematiek en vergelijkbare denkrichtingen hanteren.

Vraag 3b

“Zijn er afspraken gemaakt indien de 10 meter spuitvrije zone niet stand houdt bij de rechterlijke macht en deze vastgesteld wordt op 50 meter zodat het perceel in zijn huidige agrarische bestemming en economische waarde gedevalueerd wordt?”

Indien er 1) daadwerkelijk beroep zou worden ingesteld tegen het TAM-omgevingsplan vanwege de spuitzonering (hetgeen onwaarschijnlijk is), én 2) diegene niet wordt tegengehouden door het relativiteitsbeginsel (zie hiervoor) én 3) de spuitzone geen stand zou houden, dat zal het TAM-omgevingsplan hoogstwaarschijnlijk (gedeeltelijk) worden vernietigd door de bestuursrechter. Het is dus niet zo dat de spuitzone dan wordt vastgesteld op 50 meter. Indien het TAM-omgevingsplan wordt vernietigd dan kan de CPO-vereniging de koopovereenkomst ontbinden.