



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG092 - TAM-Omgevingsplan Schweibergerweg 3 Mechelen
Raadsnummer	: OG092
Zaakdossier	: -1.73/0212
Portefeuillehouder	: Wethouder A.H.A. (Alain) Hamaekers
Ambtelijk team	: Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	: Dinsdag 8 september 2026
Datum commissievergadering	: Woensdag 7 oktober 2026
Commissie	: Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	: Donderdag 15 oktober 2026

Samenvatting

Initiatiefnemers wonen aan de Schweibergerweg 3 te Mechelen en hebben het voornemen om ten westen van de woning een nieuw bijbehorend bouwwerk te realiseren ten behoeve van een carport, berging en tuinkamer met terras en op het achterliggende deel van het perceel natuurontwikkeling te realiseren. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Dit raadsvoorstel strekt tot het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan Schweibergerweg 3 Mechelen.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan Schweibergerweg 3 Mechelen met als IDN-nummer NL.IMRO.1729.TAMOPSchweiberger3-VG01 gewijzigd vast te stellen.

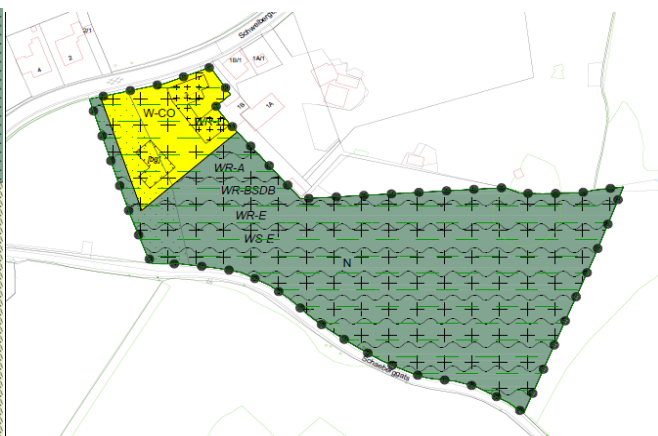
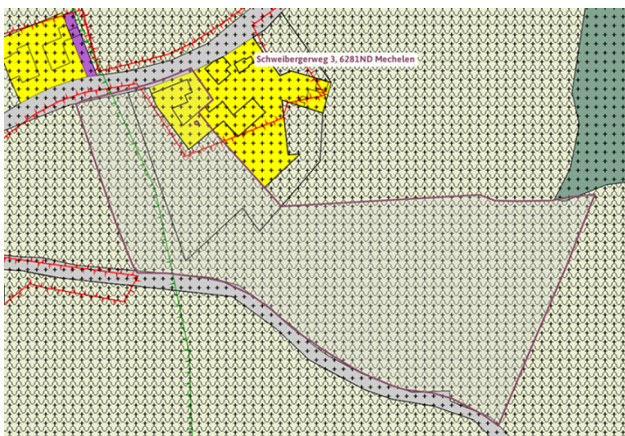
Inleiding

Initiatiefnemers hebben zeer recent de rijksmonumentale hoeve aan de Schweibergerweg 3 te Mechelen volledig gerenoveerd en zijn daar ook gaan wonen. Het voornemen is om ten westen van de hoeve een nieuw bijbehorend bouwwerk te realiseren ten behoeve van een carport, berging en tuinkamer met terras en op het achterliggende deel van het perceel natuurontwikkeling te realiseren. Hierna wordt het kadastrale perceel op een luchtfoto weergegeven.



Op de beoogde locatie van het bijbehorend bouwwerk rust echter de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” én zij is tevens gelegen binnen “Natuurnetwerk Limburg”. Teneinde het plan te kunnen uitvoeren is overeenstemming met de Provincie Limburg bereikt over het uitruilen van gronden waarbij aan de rest van het perceel de bestemming “Natuur” wordt toegekend. Deze uitruil is enkel mogelijk met een wijziging van het omgevingsplan, waarbij ook het beoogde bijbehorende bouwwerk ruimtelijk mogelijk kan worden gemaakt. Per saldo is er dus sprake van de toevoeging van een bijbehorend bouwwerk bij de hoeve én de toevoeging van een substantiële oppervlakte aan natuurontwikkeling, waarover initiatiefnemer ook bindende afspraken met de Provincie Limburg heeft gemaakt.

Hierna wordt het huidige omgevingsplan en de verbeelding van het TAM-Omgevingsplan weergegeven, waarin de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” wordt omgezet naar de bestemmingen “Wonen – Cultuur en ontspanning” en “Natuur”.



Zoals blijkt uit bovenstaande afbeeldingen wordt aan de westzijde van de hoeve een stuk woonbestemming toegevoegd waarbinnen de mogelijkheid wordt geboden tot het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een carport, berging en terras en wordt het achterliggende

Met het plan wordt beoogd om ten westen van de hoeve een nieuw bijbehorend bouwwerk te realiseren ten behoeve van een carport, berging en tuinkamer met terras en op het achterliggende deel van het perceel natuurontwikkeling te realiseren. Daarbij is van belang dat (door middel van uitruil) het aantal m2 aan Natuurnetwerk Limburg gelijk blijft en dit gebied nu ook de bestemming “Natuur” krijgt in plaats van de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden”. Binnen die bestemming “Natuur” zal dan de natuurontwikkeling plaatsvinden, waarmee op deze locatie een grote ruimtelijke meerwaarde wordt gecreëerd ten opzichte van de huidige toestand.

1.1. Geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren



verwaarloosd bij ligt doordat er jarenlang geen onderhoud meer is gepleegd door de vorige eigenaar. Het perceel is overwoekerd door heermoes (een zeer hardnekkige soort) die geen recht doet aan de status van Natuurnetwerk Limburg. Initiatiefnemers hebben een landschapsplan ontwikkeld waarmee de kwaliteit van het gebied er substantieel op vooruit gaat. In ruil daarvoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om een bijbehorend bouwwerk op te richten dat het woongenot ter plaatse vergroot.

1.2. Overeenstemming met Provincie Limburg (indiener zienswijze)

Veel meer nog dan in andere dossiers was het van belang om overeenstemming te vinden met de Provincie Limburg. Op het grootste deel van het plangebied rust namelijk de bescherming als “Natuurnetwerk Limburg”, één van de meest beschermde zones die de Provincie hanteert. Ten behoeve van het mogelijk maken van dit project hebben initiatiefnemers overeenkomsten met de Provincie Limburg gesloten over de uitruil van een deel van het “Natuurnetwerk Limburg”, het toevoegen van de bestemming “Natuur” en tevens zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van dit waardevolle gebied dat zal worden ingericht als “glanshaverhooiland”, “vochtig hooiland” en “kruiden- en faunarijk grasland” (alles samen voor bijna 1 hectare). Dit was enkel mogelijk omdat ook de Provincie inzag dat de huidige feitelijke situatie geen recht doet aan de van toepassing zijnde beschermingsstatus.

Met de genoemde overeenkomsten is ook tegemoetgekomen aan het eerste punt uit de zienswijze die de Provincie Limburg heeft ingediend. Ook aan het tweede punt uit de zienswijze van de Provincie Limburg (inzake de cultuurhistorische waarde van de rijksmonumentale hoeve) is tegemoetgekomen. Voor de integrale beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde nota zienswijzen.

1.3. Advies van de Monumentencommissie

De locatie aan de Schweibergerweg 3 te Mechelen is gelegen binnen beschermd dorpsgezicht én het geplande bijbehorend bouwwerk is geprojecteerd op circa 15 meter afstand van de rijksmonumentale hoeve. Daarom is het plan ook met de Monumentencommissie (Adviescommissie Mergelland) besproken. In haar advies d.d. 27 november 2025 heeft de commissie aangegeven dat het plan in de basis een positieve ontwikkeling vormt. Wel wil de commissie nog een toelichting op de landschappelijke inpassing van het bouwwerk en heeft zij aangegeven dat het lager moet worden uitgevoerd. Een formele aanvraag voor het bouwen van het bouwwerk kan echter pas worden ingediend nadat het TAM-Omgevingsplan is vastgesteld. Die aanvraag zal dan – in overeenstemming met de aanbevelingen - opnieuw aan de Adviescommissie Mergelland worden voorgelegd.

1.4. Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade), kostenverhaal en het realiseren van de landschappelijke inpassing. Daarmee komen de risico's van dit plan voor rekening van initiatiefnemer.

Kanttelingen en risico's

1.1. Spuitzonering

Het initiatief voorziet in het vergroten van de bestemming “Wonen – Cultuur en ontspanning” en de bouw van een bijbehorend bouwwerk binnen die bestemming. De tuinkamer moet worden

aangemerkt als een spuitgevoelig object waarvoor in beginsel een richtafstand van 50 meter in acht moet worden genomen ten aanzien van gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Daarbij moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden op de agrarische percelen. In het onderhavige geval is in paragraaf 5.3.2 van de motivering een onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en dit ook niet in de lijn der verwachtingen ligt voor de toekomst. Indien op dit aspect een beroepsschrift tegen het plan zou worden ingediend, dan bestaat de mogelijkheid dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte. Dit risico staat wat ons betreft echter niet in verhouding tot de meerwaarde die dit plan met zich meebrengt op het vlak van natuurontwikkeling. Daarom is het plan, met de genoemde motivering, verder in procedure gebracht.

1.2. Zienswijze Provincie Limburg

Zoals eerder aangegeven in dit voorstel, heeft de Provincie Limburg als enige een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Aan de twee punten uit de zienswijze (het sluiten van overeenkomsten en de cultuurhistorische waarde van de rijksmonumentale hoeve) is echter tegemoet gekomen. Voor de integrale beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde nota zienswijzen. Daarmee is dit risico weggewerkt.

1.3. Uitvoering natuurontwikkeling reeds gestart

Onlangs is gebleken dat initiatiefnemer reeds met de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling is gestart. Concreet is het grondwerk op het achterliggende deel van het perceel uitgevoerd waarbij het heermoes is verwijderd. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat de provincie toestemming zou hebben gegeven voor het starten van de werkzaamheden zodat het inzaaien van de verschillende soorten hooiland nog voor de winterperiode kan plaatsvinden. De Provincie heeft inmiddels bevestigd dat die toezegging heeft plaatsgevonden, maar als gemeente waren wij hiervan niet op de hoogte. Tevens is gebleken dat bij de grondwerken zonder toestemming een uitweg is aangelegd naar het "Schaeberggats" voetpad. Deze uitweg is niet in het plan opgenomen en zal moeten worden verwijderd.

Wat hier ook van zij: er zijn werkzaamheden uitgevoerd voordat ook de gemeente formeel een besluit heeft kunnen nemen. Initiatiefnemers zijn erop gewezen dat dit voor eigen rekening en risico komt. Daarbij moet worden benadrukt dat het enkel werkzaamheden betreft in het kader van de natuurontwikkeling. De bouw van het bijbehorend bouwwerk met carport, berging en tuinkamer met terras is niet gestart.

Het bovenstaande neemt niet weg dat het naar onze mening nog steeds een goed plan betreft, maar wij hechten er wel belang aan om de gemeenteraad volledig te informeren. Vandaar dat deze paragraaf in het raadsvoorstel is opgenomen.

Kosten en dekking

Kosten zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee ook het risico op nadeelcompensatie wordt 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 besluit van de gemeenteraad zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd, waarna beroep tegen dit besluit kan worden ingesteld. De indiener van een zienswijze zal tevens apart worden geïnformeerd.

Wat participatie betreft, wordt verwezen naar paragraaf 6.1.2 van de motivering, waaruit blijkt dat overleg met de omwonenden heeft plaatsgevonden. Dat heeft positieve reacties opgeleverd.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Concept Raadsbesluit	G.26.02246	1.71/0212
TAM-Omgevingsplan - Verbeelding	GF.26.0096	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan - Regels	GF.26.0097	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 1 bij regels (Landschapsplan)	GF.26.0098	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan - Motivering	GF.26.0099	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 1 bij Motivering (Bodemonderzoek)	GF.26.0100	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 2 bij Motivering (Quickscan flora en fauna)	GF.26.0101	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 3 bij Motivering (Ecologisch werkprotocol teunisbloempijlstaart)	GF.26.0102	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 4 bij Motivering (Stikstoftoets)	GF.26.0103	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 5 bij Motivering (Ontwerpboek landschappelijke inrichting)	GF.26.0104	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 6 bij Motivering (Landschapsplan)	GF.26.0105	1.73/0212
TAM-Omgevingsplan – Bijlage 7 bij Motivering (Nota zienswijzen)	GF.26.0108	1.73/0212
Zienswijze Provincie Limburg	B.26.03491	1.73/0212