



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG089 - Raadsvoorstel vaststelling TAM- Omgevingsplan CPO woningbouwontwikkeling Mechelen
Raadsnummer	: OG089
Zaakdossier	: -1.73/0210
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

De Vereniging CPO Mechelen en de gemeente werken samen om ter plaatse van de Hilleshagerweg in Mechelen een woningbouwplan met 21 woningen van de grond te krijgen. Dit voorstel ziet op het realiseren van het ruimtelijk-planologisch kader voor dat woningbouwplan.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan Woningbouwontwikkeling Hilleshagerweg Mechelen (CPO-ontwikkeling) met als IDN-nummer NL.IMRO.1729.TAMOPCPOMechelen-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In 2017 heeft een groep starters uit Mechelen zich bij de gemeente gemeld. Vanwege de woningmarkt zijn/waren koopwoningen voor starters, zeker in het eigen dorp, lastig te krijgen. De gemeenteraad heeft op 28 september 2017 een initiatiefvoorstel "Bereikbaarheid woningmarkt jongeren" aangenomen waarbij het college is opgedragen om het betreffende initiatief positief te faciliteren.

Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten (kenmerk G.24.02751) de grondexploitatie (GREX) voor CPO-Mechelen aan de Hilleshagerweg te Mechelen vast te stellen. Hierop volgend zijn samen met alle betrokken partijen de verschillende overeenkomsten opgesteld om over te gaan tot de aankoop van de gronden en het vervolgtraject in te zetten om te komen tot een situatie waarbij het plangebied woningbouw toelaat.

De samenwerkingsovereenkomst en de koopovereenkomst zijn op 8 april 2025 ondertekend. Hiermee is formeel gestart met de grondexploitatie. De eerste stap hierin betreft het doorlopen van het ruimtelijke planproces om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat woningbouw juridisch-planologisch kan worden gerealiseerd. Voor dit traject heeft de gemeente aan Movares opdracht verstrekt tot het opstellen van een TAM-Omgevingsplan, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.

De gronden waarop het plan is voorzien zijn op dit moment in gebruik als openbare parkeerplaats (circa 1.735 vierkanter meter) en als agrarische gronden (circa 8.000 vierkante meter). Het betreft de percelen kadastraal bekend Wittem, sectie C, nummer 10056 en sectie M, nummer 419 (gedeeltelijk).

Aan de noordzijde van de locatie is de Hilleshagerweg gelegen. Aan de westzijde grenst de locatie aan Basisschool Witheim. Aan de zuidzijde bevindt zich de Lombergbeek (Mechelderbeek) en het Natura 2000-gebied Geuldal. Aan de oostzijde bevindt zich een cluster woningen aan de Hilleshagerweg. De locatie is op onderstaande afbeelding rood omlijnd.



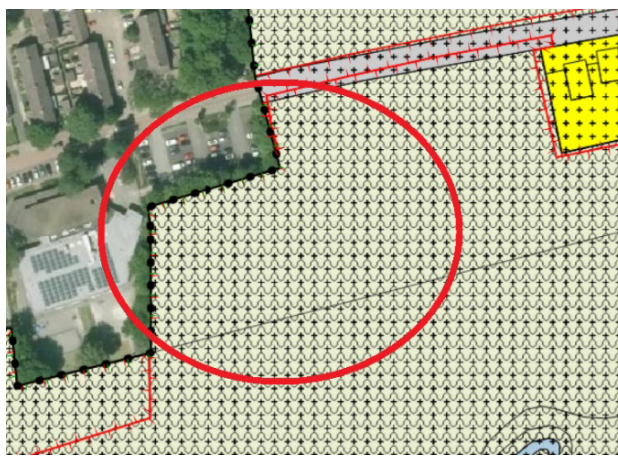
Luchtfoto met locatie woningbouwplan

De openbare parkeerplaats is in eigendom van de gemeente. De gemeente brengt deze gronden in de grondexploitatie (conform raadsbesluit met kenmerk G.24.02751). De agrarische gronden zijn in eigendom van een derde partij. Deze gronden worden verpacht aan een agrariër. Tussen de vereniging CPO Mechelen, de eigenaar en de pachter van de agrarische gronden is in april 2025 een overeenkomst gesloten over de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van het bouwplan. Levering zal plaatsvinden nadat het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden.

Ter plaatse van de openbare parkeerplaats geldt het bestemmingsplan 'Kern Mechelen' als tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Wonen-3' met daaromheen een mantel met bestemming 'Groen'. Ter plaatse van de agrarische gronden geldt het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm Buitengebied' als tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' met tevens enkele veelvoorkomende dubbelbestemmingen. Hieronder zijn uitsneden van de verbeeldingen van beide bestemmingsplannen opgenomen.



Verbeelding 'Kern Mechelen'



Verbeelding 'Buitengebied Gulpen-Witterm'

In de nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Aan de buitenrand zijn 6 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kap woningen geprojecteerd. Aan de Hilleshagerweg zijn 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 aaneengeschakelde woningen voorzien. In de binnenschil zijn 2 twee-onder-een-kapwoningen en 4 aaneengeschakelde woningen geprojecteerd. In totaal 21 woningen. Het geheel wordt omsloten door een mantel (houtwallen aan de oost- en westzijde, wadi en bomen aan de zuidzijde). Er wordt deels voorzien in langsparkeren binnen het plan en aan de Hilleshagerweg. Tevens wordt voorzien in een grote parkeerplaats in de westzijde van het plangebied. Dit mede om het verlies van de huidige parkeerplaats op te vangen.

Het plan kent twee inritten vanaf de Hilleshagerweg. Om verkeersdruk tegen te gaan is gekozen voor een éénrichtingsweg vanaf de oostelijke inrit. De parkeerplaats is via de westelijke inrit in en uit te rijden.



Het woningbouwplan betreft een initiatief van de Vereniging CPO Mechelen. De gemeente heeft de vereniging ondersteund bij het proces om te komen tot een uitgewerkt woningbouwplan. Zo heeft de gemeente het opstellen van het TAM-Omgevingsplan en bijbehorende onderzoeken voor haar rekening genomen. Daarbij heeft intensieve afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente, het planologisch bureau dat het TAM-Omgevingsplan en de onderzoeken verzorgt, (vertegenwoordigers van) de vereniging alsmede haar adviseurs (architect, bouwbegeleiding).

Tijdens dit proces zijn verschillende uitdagingen op het pad gekomen. Grofweg zijn daarvoor drie oorzaken te onderscheiden:

- Wet- en regelgeving en jurisprudentie (bijvoorbeeld op het gebied van spuitzonering en parkeernormen);
- Uiteenlopende voorkeuren bij betrokken partijen;
- Beperkte ruimte binnen de exploitatieopzet, waardoor de juiste verhouding moest worden gezocht tussen het aantal woningen, de hoeveelheid uit te geven grond en de hoeveelheid grond die beschikbaar moet zijn voor openbaar gebied, parkeerplaatsen, waterafvoer, groene inpassing etc.

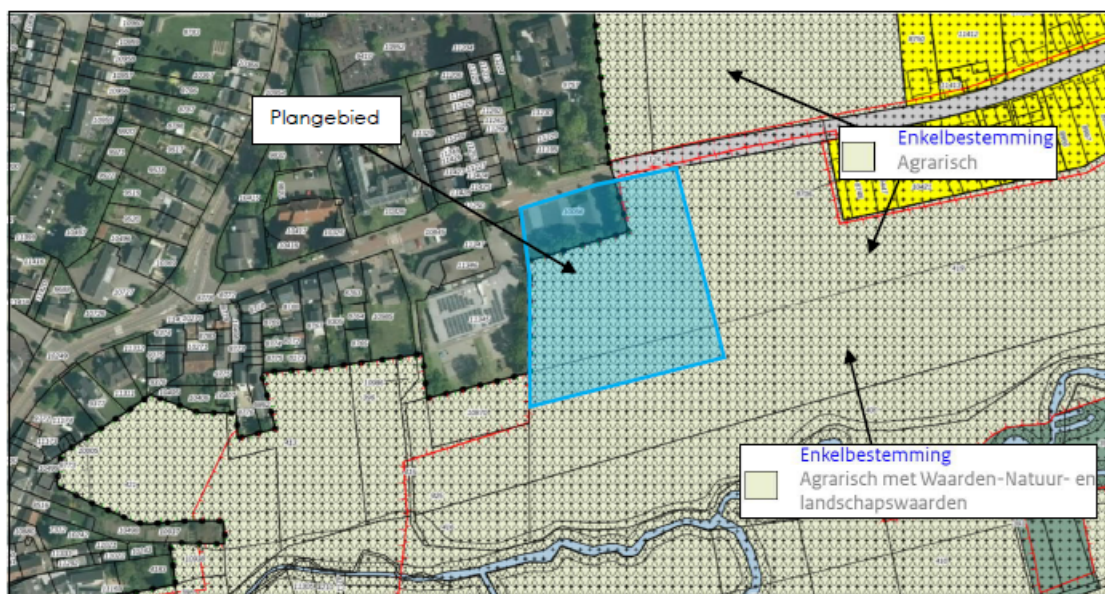
Uiteindelijk is voor al deze uitdagingen een gedragen oplossing gevonden. Hieronder wordt een aantal daarvan uitgelicht.

Gewasbeschermingsmiddelen / spuitzonering

De woningbouwontwikkeling is voorzien op een agrarisch perceel. Ook een groot deel van de omliggende gronden kent een agrarische bestemming, waar het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Om te bepalen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, dient rekening te worden gehouden met de blootstelling aan drift als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Enerzijds wordt daarbij het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners betrokken, anderzijds het belang van de agrariër om niet te worden geschaad in zijn bedrijfsvoering.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke

motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek.



Uitsnede Omgevingsplan Gulpen-Witterm met weergave plangebied en agrarische bestemmingen

Binnen een straal van 50 meter bevinden zich verschillende percelen met een agrarische bestemming. De percelen ten zuidwesten van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Eén van deze percelen is in bruikleen bij de basisschool en wordt niet agrarisch gebruikt. Het andere perceel is in bruikleen bij een agrariër en op basis van de bruikleenovereenkomst is het toepassen van bestrijdingsmiddelen niet toegestaan.

De percelen ten zuiden en oosten van het plangebied zijn in eigendom van een derde partij en bovendien verpacht aan een agrariër. Het is niet mogelijk gebleken om hier spuitvrije zone van 50 meter rondom het woningbouwplan vast te leggen. De eigenaar van de gronden en de pachter wensten daar niet aan mee te werken. Het aankopen van deze grond was evenmin mogelijk omdat de exploitatie dan niet rond te krijgen was.

Vervolgens is in opdracht van de gemeente een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt een minimaal aan te houden afstand van 10 meter, gemeten vanaf de woonbestemming. Aan deze variant wensten de grondeigenaar en de pachter wel mee te werken. Concreet houdt dit in dat aan de zuidzijde van het plan een spuitvrije zone van 30 meter wordt vastgelegd (exclusief de groenbestemming), en aan de oostzijde van het plan een spuitvrije zone van 10 meter (exclusief de groenbestemming). Aan de noordzijde bedraagt de afstand tot de agrarische percelen reeds meer dan 10 meter. Aanvullend daarop wordt het woningbouwplan omsloten door een groene mantel (houtwallen aan de oost- en westzijde, wadi en bomen aan de zuidzijde). Aan de zuidzijde is deze mantel 18 meter breed, aan de oostzijde 3 meter. Daarnaast hebben de Vereniging CPO Mechelen, de pachter en de grondeigenaar afspraken vastgelegd over het instemmen met het woningbouwplan en de daarbij behorende spuitvrije zone.



Het is belangrijk om te vermelden dat 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 zijn. 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 om dat 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.

Het meewerken aan het bouwplan, terwijl niet is voorzien in een spuitvrije zone van 50 meter, is niet in lijn met de bestendige praktijk van de gemeente Gulpen-Wittem. In dit specifieke geval kan een afwijking daarvan worden gerechtvaardigd op grond van de combinatie van de volgende argumenten:

- Het initiatief is reeds in ontwikkeling vanaf 2019, waarbij zeker in de eerste jaren geen rekening is gehouden met de spuitzone-jurisprudentie;
- Het betreft een maatschappelijk belangrijk initiatief, waarbij jongeren c.q. jonge gezinnen de mogelijkheid wordt geboden om in de eigen kern te blijven wonen;
- Er is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd op grond waarvan een kleinere afstand dan 50 meter mogelijk blijkt;
- De grondeigenaar, de pachter en de toekomstige bewoners zijn het eens over het plan en hebben daartoe een overeenkomst met elkaar gesloten.

Precedentwerking is niet aan de orde, omdat er geen vergelijkbare plannen zijn eveneens vanaf 2019 in behandeling zijn.

Water

Gelet op de hoogteverschillen in het plangebied is specifieke aandacht besteed aan afwatering. Aan de zuidzijde van het plangebied is voorzien in een waterbuffer. Vanwege het hoogteverschil in de oost-west richting is het niet mogelijk om één grote buffer te maken. In plaats daarvan is voorzien in twee kleinere buffers met daartussen een overloop.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is voorzien in een strook grond van 3,5 meter breed ten behoeve van de afwatering naar de westelijke waterbuffer. Via deze strook kan ook onderhoud worden gepleegd. Aan de zuidoostzijde wordt voorzien in een afvoerbuïs onder een van de percelen naar de oostelijke waterbuffer.

Parkeren

De woningbouwontwikkeling voorziet in 6 vrijstaande woningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 7 aaneengeschakelde woningen. Op basis van de CROW-parkeernormen zijn hiervoor 38 parkeerplaatsen vereist. Tevens dient rekening te worden gehouden met het vervallen van de huidige openbare parkeerplaats (37 parkeerplaatsen).

Een deel van deze parkeerplaatsen (40) wordt voorzien op de openbare parkeerplaats aan de westzijde van het plan. In de overige openbare ruimte wordt nog eens voorzien in 6 openbare parkeerplaatsen. Van de 21 woningen kunnen er 15 worden voorzien van een dubbele oprit en hebben 6 woningen geen eigen oprit. Op basis van het voorgaande wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Echter, een aspect dat hierbij meespeelt is dat de huidige openbare parkeerplaats opgaat in de ontwikkeling. Om te bepalen of het nieuwe plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet, is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek is de toekomstige parkeerbehoefte afgezet tegen de toekomstige parkeercapaciteit en is de parkeerdruk in de toekomstige situatie bepaald. Uit het onderzoek 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 van kinderen naar en van de naastgelegen basisschool 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 voor de beoordeling van de parkeersituatie.

Verkeer

Een aspect dat samenhangt met parkeren is verkeer. Buiten de piekmomenten (haal- en brengmomenten van de basisschool) zal het aanzienlijk rustiger zijn dan tijdens die piekmomenten. Om de verkeersoverlast voor de nieuwe woningen zoveel mogelijk te beperken is ervoor gekozen om de nieuwe weg, vanaf de oostelijke inrit, éénrichtingsverkeer te maken. Uitrijden vindt plaats via de westzijde (parkeerplaats).

Landschappelijk inpassingsplan

Vanuit de provinciale omgevingsverordening (instructieregels omtrent nieuwe woningbouwplannen) en het gemeentelijk kwaliteitsmenu (hetgeen onderdeel is van de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul) is een landschappelijke inpassing vereist.

Deze landschappelijke inpassing is vormgegeven in een landschappelijk inpassingsplan (bijlage 6 bij dit voorstel). Dit inpassingsplan voorziet aan de oost- en westzijde in een houtwal ter afbakening van het plangebied. Aan de zuidzijde wordt voorzien in twee waterbuffers, afgewisseld met kruidenrijk grasland en bomen. Als perceelafscheidingsen worden afwisselend hoge en lage knip- en scheerhagen voorzien.

Het inpassingsplan wordt als voorwaarde verbonden in de planregels.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

In zijn vergadering van 25 mei 2023 heeft de raad besloten om de GKM-regeling, voor zover het betreft de module 'nieuwe (solitaire) woningen (zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 4 van de

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul) niet langer van toepassing te verklaren c.q. in te trekken voor woningbouwplannen die passen binnen de "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen. Aldus is geen financiële kwaliteitsbijdrage vereist voor het initiatief.

Beeldkwaliteitsplan

Om een kwalitatief en beeldvormend kader te borgen voor de woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP schetst de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing alsmede voor de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Daarmee vormt het BKP als het ware een brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het landschappelijke inpassingsplan en de daadwerkelijke bouw van de woningen. Het Beeldkwaliteitsplan is goedgekeurd door de dorpsbouwmeester en bijgevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Beoogd effect / doelstelling

Het realiseren van 21 woningen aan de rand van de kern Mechelen levert een directe bijdrage aan de gemeentelijke woonopgave. Het plan faciliteert bovendien een initiatief uit de samenleving in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hierdoor krijgt een substantieel aantal personen met een duidelijke binding aan Mechelen de mogelijkheid om in hun eigen kern passende huisvesting te realiseren. Dit bevordert niet alleen de doorstroming, maar versterkt ook de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Mechelen.

Argumenten

1.1 Het voorstel is in lijn met eerdere besluitvorming

In zijn vergadering van 28 september 2017 heeft de gemeenteraad een initiatiefvoorstel aangenomen waarbij het college is opgedragen om de positie van jongeren op de lokale woningmarkt te versterken, door het stimuleren van de realisatie van starterswoningen. De achtergrond daarvan was gelegen in de omstandigheid dat veel jongeren uit Gulpen-Wittern graag in de eigen gemeente willen blijven wonen, maar er vaak niet slagen in om een geschikte woonruimte te vinden tegen een betaalbare prijs. Het initiatiefvoorstel vloeide voort uit een oproep van een groep jongeren, die zich vervolgens hebben verenigd in de Vereniging CPO Mechelen. Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten (kenmerk G.24.02751) de grondexploitatie (GREX) voor CPO-Mechelen aan de Hilleslagerweg te Mechelen vast te stellen. Hierop volgend zijn samen met alle betrokken partijen de verschillende overeenkomsten opgesteld om over te gaan tot de aankoop van de gronden en het vervolgtraject in te zetten om te komen tot een situatie waarbij het plangebied woningbouw toelaat. De samenwerkingsovereenkomst en de koopovereenkomst zijn op 8 april 2025 ondertekend. Hiermee is formeel gestart met de grondexploitatie.

1.2 Het initiatief pas binnen het gemeentelijk beleid

Op 25 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittern de Lokale Woonvisie Gulpen-Wittern 2018-2025 vastgesteld. Deze visie 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. Het woningbouwplan 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.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is van toepassing op woningbouwplannen die voorzien in een toename van de woningvoorraad en waarvoor een juridische grondslag (planologisch besluit of vergunning) om deze woningen te bouwen ontbreekt, oftewel ook van invloed zijn op (een toename van) de plancapaciteit.

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.

Het woningbouwplan 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 verder 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.

Woondeal

Het woningbouwplan levert daarnaast 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 voorziet naast een kwaliteitsverbetering middels bebouwing ook in het tot stand brengen van een groene afronding van de kern door middel van een landschappelijke inpassing.

Straatje erbij

Het landelijke programma "Het straatje erbij", geïntroduceerd door voormalig minister Hugo de Jonge, vraagt gemeenten om kleinschalige woningbouwlocaties aan de randen van kernen in beeld te brengen. Het gaat om uitbreidingen van maximaal 30 woningen, passend bij de schaal en identiteit van het dorp.

Voor Mechelen biedt dit kader een duidelijke richting: beperkte, zorgvuldig ingepaste woningbouw aan de dorpsrand om lokaal behoeftegestuurd te kunnen bouwen. In een gebied als Zuid-Limburg, waar de ruimtelijke druk groot is, maakt dit instrument het mogelijk om toch op een verantwoorde manier woningen toe te voegen. De ontwikkeling in Mechelen aan de Hilleslagerweg sluit hier goed op aan en past binnen de doelstelling om het dorp leefbaar te houden met passende woningbouw voor de eigen gemeenschap.

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 De dorpsbouwmeester heeft ingestemd met het plan

In de vergadering van 4 november 2025 heeft de dorpsbouwmeester ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het plan

Er zijn twee zienswijzen ingekomen gedurende de terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Eén zienswijze is van een omwonende. Deze indiener heeft benadrukt niet tegen de ontwikkeling te zijn, maar wel zorgen geuit omtrent een aantal aspecten.

De andere zienswijze is ingediend door de provincie. Kort gezegd verzoekt de provincie de motivering van het plan op onderdelen aan te vullen.

De zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig is de motivering van het plan aangevuld. De zienswijzen hebben geleid tot één wijziging in het Landschappelijk inpassingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is aan de zuidzijde van het plangebied meer groen toegevoegd. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop zijn vastgelegd in een zienswijzennota. De zienswijzen en de zienswijzennota zijn bijgevoegd bij dit voorstel.

1.2 Er wordt geen anterieure overeenkomst gesloten

De gemeente is (nog) eigenaar van de gronden. Noodzakelijke afspraken zullen worden uitgewerkt in de koopovereenkomsten met de leden van de Vereniging CPO Mechelen

Kosten en dekking

De kosten en dekking zijn geregeld in de grondexploitatie.

Uitvoering

Na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het TAM-Omgevingsplan zal verder worden gegaan met de ontwikkeling.

Communicatie en participatie

Het TAM-Omgevingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden tevens op de hoogte gesteld.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
1. Concept-raadsbesluit	G.26.01048	-1.73/0210

2. TAM-Omgevingsplan - Verbeelding		-1.73/0210
3. TAM-Omgevingsplan - Regels		-1.73/0210
4. Bijlage 1 bij regels (LIP)		-1.73/0210
5. Bijlage 2 bij regels (BKP)		-1.73/0210
6. TAM-Omgevingsplan - Onderbouwing		-1.73/0210
7. Bijlage 1 bij Onderbouwing - Landschappelijk inpassingsplan (LIP)		-1.73/0210
8. Bijlage 2 bij Onderbouwing - Woonladder		-1.73/0210
9. Bijlage 3 bij Onderbouwing - Quicksan flora en fauna		-1.73/0210
10. Bijlage 4 bij Onderbouwing - Stikstofnotitie		-1.73/0210
11. Bijlage 5 bij Onderbouwing - Ecologische voortoets		-1.73/0210
12. Bijlage 6 bij Onderbouwing - Archeologisch vooronderzoek		-1.73/0210
13. Bijlage 7 bij Onderbouwing - Bodemonderzoek		-1.73/0210
14. Bijlage 8 bij Onderbouwing - Weging van waterbelang		-1.73/0210
15. Bijlage 9 bij Onderbouwing - Onderzoek gewasbeschermingsmiddelen		-1.73/0210
16. Bijlage 10 bij Onderbouwing - Parkeeronderzoek		-1.73/0210
17. Bijlage 11 bij Onderbouwing - Beeldkwaliteitsplan		-1.73/0210
18. Bijlage 12 bij Onderbouwing - Verslag participatieavond		-1.73/0210
19. Zienswijze 1		-1.73/0210
20. Zienswijze 2		-1.73/0210
21. Zienswijzennota		-1.73/0210