



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG 083 - Adviesrecht gemeenteraad omgevingsvergunning Bommerigerweg 26b Mechelen
Raadsnummer	: OG 083
Dossiernummer	: Z2025-00000406
Portefeuillehouder	: Wethouder P.H.J. (Piet) Franssen
Ambtelijk team	: Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	: Dinsdag 28 oktober 2025
Datum commissievergadering	: Woensdag 3 december 2025
Commissie	: Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	: Donderdag 18 december 2025

Samenvatting

De eigenaar van het perceel aan de Bommerigerweg 26b te Mechelen heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen van een bestaande stal en het realiseren van een levensloopbestendige woning. Aangezien het de bouw van een woning betreft buiten de bebouwde kom, is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

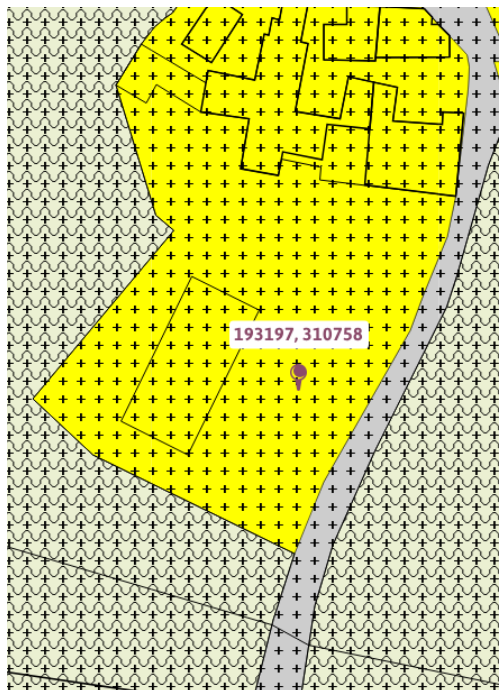
1. Een positief advies te verstrekken inzake de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande stal en het realiseren van een levensloopbestendige woning aan de Bommerigerweg 26b te Mechelen, kadastraal bekend als gemeente Witterm, sectie L, nummers 498, 509 en 511.

Inleiding

Na de beoordeling van het eerder ingediende principeverzoek heeft het college bij brief d.d. 20 maart 2024 aangegeven om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het slopen van de bestaande stal en het realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel aan

de Bommerigerweg 26b te Mechelen. Onderstaand is een luchtfoto opgenomen van de betreffende locatie met daarnaast ook een weergave van het geldende omgevingsplan.

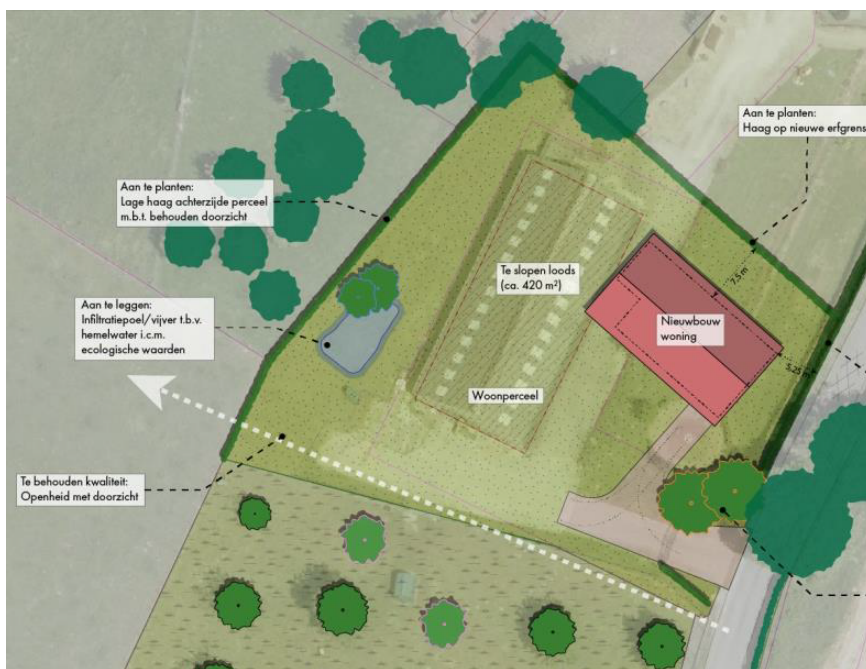
KaartViewer print



Ter plaatse geldt de bestemming “Wonen – Cultuur en ontspanning” met daarbij nog een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen. De bestaande stal is een restant van het voormalig agrarisch bedrijf dat is beëindigd.

Beoogd effect / doelstelling

Het beoogde effect is het slopen van de bestaande stal en het realiseren van een levensloopbestendige woning waarin initiatiefnemer zal gaan wonen. Daarmee wordt bereikt dat een stal van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt en een woning wordt gerealiseerd in een segment waaraan duidelijk behoefte bestaat, namelijk levensloopbestendig. Het aantal m2 aan bebouwing neemt daarmee fors af en tevens zal het geheel landschappelijk worden ingepast. Het eindbeeld (met de te slopen stal) is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Argumenten

1.1. Ingediende aanvraag na eerder principeverzoek

Na de beoordeling van het eerder ingediende principeverzoek heeft initiatiefnemer op 26 mei 2025 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de bestaande stal en het realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel aan de Bommerigerweg 26b te Mechelen. Daarmee heeft hij het “standaard” traject doorlopen en heeft hij tevens rekening gehouden met de voorwaarden uit de principemedewerking. De bouwtekening behorende bij de aanvraag is toegevoegd als bijlage bij dit voorstel.

1.2. Aanvraag voldoet aan beleid en regelgeving en de voorwaarden uit principemedewerking

De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke, provinciale en regionale regelgeving en het daarbij horende beleid. Daaruit blijkt dat de aanvraag in grote mate voldoet aan de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen. Voor een aantal punten is een extra motivering opgenomen. Dat betreft met name een motivering waarom het toevoegen van een levensloopbestendige woning aanvaardbaar is op deze locatie. Deze motivering vloeit rechtstreeks voort uit de “Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen” (artikel 12.1 Omgevingsverordening Limburg). Tevens wordt gewezen op het Woningbehoefte-onderzoek dat in opdracht van de Provincie Limburg werd uitgevoerd door de STEC-groep. Uit dit onderzoek d.d. 1 juli 2025 blijkt een grote toekomstige behoefte aan nultredenwoningen (ook wel levensloopbestendige woningen genoemd) binnen Zuid-Limburg

1.3. Aanvraag voldoet aan ETFAL

Bij een aanvraag omgevingsvergunning, inhoudende een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA), hoort een motivering waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige

toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Initiatiefnemer heeft hiertoe een document opgesteld (zie bijlage bij dit voorstel). Dit document is beoordeeld en op basis van de motivering en de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat aan het criterium van een ETFAL wordt voldaan.

1.4. Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland akkoord

De locatie aan de Bommerigerweg 26b te Mechelen is gelegen in beschermd dorpsgezicht. Daarom is de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland reeds bij het begin van de uitwerking van het plan betrokken. Het plan is meermaals bij de Commissie besproken. Daarbij is uitvoerig aandacht besteed aan de positionering van de nieuw te bouwen woning, de openheid van het landschap (richting het lager gelegen gebied) en het gebruik van materialen. Dit heeft ertoe geleid dat de Commissie op 7 augustus 2025 heeft ingestemd met het plan en de bijbehorende landschappelijke inpassing (zie bijlage bij dit voorstel).

1.5. Provincie Limburg en Waterschap Limburg akkoord

Op de locatie aan de Bommerigerweg 26b te Mechelen spelen ook diverse belangen van de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg een rol. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan de ligging in de Groenblauwe mantel, het Nationaal Landschap Zuid Limburg en de Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen. Met beide instanties heeft overleg plaatsgevonden en dit heeft ertoe geleid dat zowel de Provincie Limburg als het Waterschap Limburg met het plan hebben ingestemd. Concreet: de Provincie Limburg heeft bij brief d.d. 7 oktober 2025 aangegeven geen opmerkingen meer te hebben ten aanzien van het plan en maakt geen aanspraak meer op haar recht op instemming indien de aanvraag niet meer wijzigt. Ook het Waterschap Limburg heeft bij brief d.d. 20 juni 2025 een positief advies gegeven zonder verdere opmerkingen.

1.6. Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie is van toepassing

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande stal en het realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel aan de Bommerigerweg 26b te Mechelen. Daarmee moet de aanvraag worden aangemerkt als het bouwen van een woning buiten de bebouwde kom. Op basis van hoofdstuk 3, onder 1 sub b van het raadsbesluit d.d. 23 februari 2022 betreffende "Delegatie, Adviesrecht Raad en participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten onder de Omgevingswet" geldt hiervoor het adviesrecht van de gemeenteraad, verplichte participatie en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarom wordt de gemeenteraad geraadpleegd om een advies te verstrekken inzake de ingediende aanvraag.

Wat de participatie betreft: initiatiefnemer heeft de inhoud van de aanvraag besproken met de omwonenden en deze hebben aangegeven zich hierin te kunnen vinden. De omwonenden van de Bommerigerweg 22, 24 en 28 hebben dit door middel van een ondertekend document bevestigd.

1.7. Kostenverhaal is geregeld

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Onderdeel daarvan is het sluiten van een anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer heeft hiermee ingestemd en de anterieure overeenkomst is inmiddels gesloten. De gemeente draagt daarbij geen financieel risico. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat het college de gevraagde omgevingsvergunning alsnog kan weigeren, bijvoorbeeld indien de gemeenteraad geen positief advies afgeeft. Het sluiten van deze overeenkomst doet niet af aan deze bevoegdheid en dit is ook als zodanig vastgelegd in artikel 3.4 van de overeenkomst.

1.8. Uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing

Op basis van hoofdstuk 3, onder 1 sub b van het raadsbesluit d.d. 23 februari 2022 betreffende “Delegatie, Adviesrecht Raad en participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten onder de Omgevingswet” moet in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden toegepast. Indien de gemeenteraad besluit een positief advies te verstrekken, dan zal het college het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage leggen alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Kanttelingen en risico's

1.1. Uitgebreide voorbereidingsprocedure en rechtsbescherming

Zoals reeds aangegeven, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Indien de gemeenteraad besluit een positief advies te verstrekken, dan zal het college het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Het indienen van een zienswijze behoort tot de rechtsbeschermingsmogelijkheden en kan ertoe leiden dat het besluit alsnog moet worden aangepast of nader moet worden gemotiveerd.

1.2. Geen financiële risico's voor gemeente

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is de economische uitvoerbaarheid van het project verzekerd en loopt de gemeente geen financiële risico's.

Kosten en dekking

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is dus een anterieure overeenkomst met hem afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele nadeelcompensatie kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Voor het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden legeskosten bij initiatiefnemer in rekening gebracht conform de Legesverordening.

Uitvoering

Indien de gemeenteraad instemt met dit voorstel en een positief advies verstrekt, dan zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Als gedurende die periode geen zienswijzen worden ontvangen, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Bij ontvangst van zienswijzen, zal het college opnieuw worden geraadpleegd.

Communicatie en participatie

Zoals reeds aangegeven, heeft initiatiefnemer de inhoud van de aanvraag besproken met de omwonenden en deze hebben aangegeven zich hierin te kunnen vinden. De omwonenden van de Bommerigerweg 22, 24 en 28 hebben dit door middel van een ondertekend document bevestigd. Verdere communicatie zal plaatsvinden zoals dat standaard bij omgevingsvergunningen gaat, namelijk via een publicatie van het ontwerpbesluit en het definitief besluit.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Raadsbesluit	G.25.03483	Z2025-00000406
Bouwtekening	D2025-00008049	Z2025-00000406
Motivering ETFAL	D2025-00008041	Z2025-00000406
Landschappelijke inpassing	D2025-00005391	Z2025-00000406

