CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (Ow).

Aanvrager:	Gemeente Leudal Postbus 3008 6093 ZG HEYTHUYSEN
Aanvraag ontvangen op:	25 november 2025
Locatie activiteit(en):	Kallestraat ong. Hunsel (perceel 2743)
Betreft:	herontwikkeling van de sportvelden (voormalige voetbalvelden) te Hunsel
Zaaknummer:	Z2025-00001821

Bevoegd gezag
Op grond van artikel 5.8 Omgevingswet zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Besluit
Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning onder de genoemde voorwaarden te verlenen. Dit besluit nemen wij op basis van de paragrafen 5.1.1 tot en met 5.1.3 van de Omgevingswet (Ow). Hierbij hebben wij de overwegingen gemaakt zoals opgesomd in het onderdeel 'overwegingen'. De documenten genoemd in bijlage 1 (Bijlagen bij besluit) maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Activiteit:
Deze omgevingsvergunning betreft de volgende activiteit:

- afwijken van regels in het omgevingsplan
  (artikel 5.1, eerste lid en onder a van de Ow, i.c.m. artikel 22.280 omgevingsplan);

Procedure
De omgevingsvergunning is met de reguliere voorbereidingsprocedure voorbereid. Dit is beschreven in paragraaf 16.5.2 van de Ow. Tegen dit besluit kunnen u en andere belanghebbenden bezwaar indienen. U leest hierover meer bij het onderdeel 'Procedure'.

Ondertekening
De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in het Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Leudal, vastgesteld bij besluit van 23 maart 2021.

Heythuysen, [datum]

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Leudal,

M.A.N. Gerards
Teamleider Ontwikkeling

Onderdelen
- Procedure;
- Overwegingen;
- Voorwaarden;
- Informatie over bezwaar;

Bijlagen
Bijlage 1: Bijlagen bij besluit
Bijlage 2: Verplichtingen en aandachtpunten voor de uitvoering

PROCEDURE

Documenten
De documenten die deel uitmaken van dit besluit zijn vermeld in bijlage 1 “Bijlagen bij besluit”

Ontvankelijkheid
Uw aanvraag voldeed aan de aanvraagvereisten en is daarom in behandeling genomen.

Beslistermijn en procedure
De beslistermijn op deze aanvraag is acht weken (artikel 16.64 lid 1 Omgevingswet). Het betreft een termijn van orde. Omdat uw aanvraag aanpassing behoefde, hebben wij meer tijd genomen en u in de gelegenheid gesteld uw plan aan te passen. Dit om te voorkomen dat we de vergunning moesten weigeren.

Mer-beoordeling
Uw plan is mer-beoordelingsplichtig op grond van artikel 16.43 lid 1, onder b Omgevingswet. De activiteit is opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, namelijk J11, een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de eerder aangeleverde plan-mer-beoordeling, welke tevens onderdeel uitmaakt van bijlage 1 van dit besluit met de bestandsnaam ‘Bijlage 4 Plan-mer–beoordeling.pdf’ hebben wij geconcludeerd dat uw plan géén aanzienlijke milieueffecten heeft. Daarom hebben wij op 6 januari 2026 besloten dat het uitvoeren van een milieueffectrapportage (mer) niet nodig is.

Bindend adviesrecht gemeenteraad
De gemeenteraad heeft bindend adviesrecht, bij door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit is bepaald in artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet. Wij zijn verplicht het advies van de gemeenteraad op te volgen. De gemeenteraad heeft in een besluit van 27 september 2022 aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad bindend wil adviseren. Uw plan staat op de lijst met aangewezen gevallen, namelijk artikel 1 lid a van het Besluit bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, het realiseren van meer dan 11 woningen.

Als gevolg hiervan hebben wij op 10 februari 2026 de gemeenteraad advies gevraagd over ons voorgenomen besluit om uw aanvraag te verlenen.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2026 besloten om positief/negatief te adviseren over ons voorgenomen besluit. Het besluit van de gemeenteraad is als bijlage 1 met de bestandsnaam ‘Raadsbesluit 24 woningen Kallestraat Hunsel.DOCX’ bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit. bij negatief besluit (o.v.), besluit aanpassen aan advies raad.

Advies en instemming Gedeputeerde Staten van Limburg
Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) heeft bindend adviesrecht en instemmingsrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), mits sprake is van een provinciaal belang. GS heeft in een besluit van 5 december 2023 gevallen aangegeven in welke gevallen advies en instemming verplicht is. Dit is bepaald in artikel 16.15, 16.15a, onder d Omgevingswet, 16.16 Omgevingswet en 4.25 lid 1 onder g van het Omgevingsbesluit.

Uw plan staat niet op lijst van aangewezen activiteiten. Gelet hierop hebben wij géén advies en instemming gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Limburg.

Kostenverhaal
Wij zijn verplicht om kosten te verhalen. Uw plan bevat namelijk kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob). De grond is in eigendom van de gemeente. Daarmee zijn kosten anderszins verhaald en is publiekrechtelijk kostenverhaal of een anterieure overeenkomst niet aan de orde.

Inwerkingtreding
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is verzonden.

Begint u met uw activiteit binnen zes weken nadat de vergunning aan u is verstuurd? Dan is dit altijd op eigen risico. Er kan namelijk een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Deze voorzieningenrechter kan de vergunning (tijdelijk) schorsen of zelfs vernietigen. Dit houdt in beide gevallen in dat u niet verder kunt gaan met uw activiteit.

Let op: ondanks dat het besluit in werking treedt kan het zijn dat u nog niet mag starten omdat u nog aanvullende gegevens moet aanreiken die getoetst moeten worden. Indien daar sprake van is leest u dit in de voorwaarden van deze vergunning.

OVERWEGINGEN

De overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen leest u hieronder.

Afwijken van regels in het omgevingsplan
artikel 5.1, eerste lid en onder a van de Ow, i.c.m. artikel 22.280 omgevingsplan

Vergunningplicht
Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan', wanneer een activiteit in strijd is met het omgevingsplan. Dit is bepaald in artikel 22.280 van het omgevingsplan.

Uw plan is in strijd met het Omgevingsplan Leudal. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn de kaders uit het 'van rechtswege ontstane' en tijdelijke deel van het omgevingsplan Leudal van belang. De regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen en diverse rijksregels vormen de basis voor dit tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de projectlocatie betreft het:
- Bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (vastgesteld 14 november 2017)
- Bestemmingsplan 'Duurzame energie' (vastgesteld 27 april 2020)
- Bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' (vastgesteld 13 juli 2021).

Om de mogelijkheden en beperkingen voor de locatie inzichtelijk te krijgen, worden de genoemde plannen in samenhang gelezen. De bestemmingsplannen 'Duurzame energie' en 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' zijn op uw aanvraag niet van toepassing. Hiermee ontstaan geen strijdigheden.

Het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is wel van toepassing op uw aanvraag. Uw plan is gelegen binnen de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'waarde archeologie 5', met de functieaanduiding 'zorgwoning'. Regulier wonen is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ook het toevoegen van nieuwe reguliere woningen is niet toegestaan. Hierdoor is uw plan in strijd met het Omgevingsplan Leudal.

Het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017 voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om uw plangebied te mogen gebruiken voor regulier wonen dan wel reguliere woningen te bouwen. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit (OPA) van rechtswege verkleurt naar een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wij kunnen deze omgevingsvergunning uitsluitend verlenen als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving), waaronder de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Uit uw aanvraag en de bijlage met de bestandsnaam 'BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Ruimtelijke motivering' met datum 27 november 2025, welke als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd en hier deel van uitmaakt, heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat uw plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Samengevat heeft u aangetoond dat:

1. De woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig goed aansluiten bij de omgeving, gelet op de bij de aanvraag behorende ontwerprichtlijnen en de plankaart. Hiermee is een goede ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing verzekerd.
2. De ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid en provinciaal beleid en voldoet aan de instructieregels van deze overheden.

3. De belangen van het Waterschap Limburg niet nadelig worden beïnvloed en het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.
4. De ontwikkeling niet in strijd is met ons gemeentelijke beleid.
5. Het plan voorziet in een verschillend woonaanbod, bestaande uit 8 sociale huurwoningen, 8 twee-onder-een kap woningen en 1 vrijstaande geschakelde woning van hetzelfde type, 3 patiowoningen en 4 vrije bouwkavels waarmee voorzien wordt in de behoefte als bedoeld in de Versnellingsagenda wonen 2024-2025.
6. Gezien de ligging van mogelijk archeologisch sporenniveau, tussen de 55 en 65 cm -mv is er een reële kans dat mogelijke aanwezige archeologische resten zullen worden aangetast. Derhalve zal er te zijner tijd een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd om eventuele archeologische resten, voor realisatie van de woningbouwontwikkeling, veilig te stellen. Dit zal voor dan wel gelijktijdig met het bouwrijp maken van de gronden gebeuren. Daarnaast is er binnen het besluitgebied geen sprake van enige cultuurhistorische waarden. Om dit te borgen is dit als voorwaarden in de vergunning BOPA fase 1 opgenomen.
7. Over het algemeen is de bodem slechtst licht verontreinigd. Door de concentraties van PFOS ter plaatse van het voetbalveld dient de grond als niet toepasbaar voor woningbouw te worden bestempeld en vormt bij afvoer een aanzienlijke kostenpost. Middels een aanvullend onderzoek wordt de PFOS-verontreiniging verder ingekaderd. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning is derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat pas gestart kan worden met de bouw nadat deze PFOS-verontreiniging volledig is gesaneerd.
8. De ontwikkeling géén nadelige gevolgen heeft voor de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving.
9. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
10. Voor de hoekwoning gelegen aan de Kallestraat is het gezamenlijk geluid hoger dan 53 dB. Voor deze woning dient er een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB haalbaar en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.
11. Er wordt een spuitvrije zone ingesteld
12. Ten behoeve van de sociale woningen worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de overige woningen wordt parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
13. De gemeenteraad op 10 februari 2026 een positief advies heeft gegeven over ons voorgenomen besluit en uw aanvraag.

Geluidbelasting op de gevel van de woningen
Uit uw aanvraag en de bijbehorende bijlage met de titel ‘Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting’ met rapport nummer ‘ROM240016.001.002.001/JME’ welke als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd en hier deel van uitmaakt, blijkt dat op de gevels van de hoekwoning aan de Kallestraat, de standaardwaarde met 9 dB wordt overschreden. Dit geldt voor het onderdeel wegverkeerslawaai. Hierdoor is het niet zondermeer te garanderen dat het vereiste binnenniveau van 33 dB gehaald wordt. De maximale grenswaarden worden echter niet overschreden.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB haalbaar. Uit een nader akoestisch gevelweringsrapport, zal aangetoond moeten worden hoe de gevelopbouw ontworpen moet worden zodat het binnenniveau van 33dB niet wordt overschreden. Dit gevelweringsrapport maakt deel uit van de technische beoordeling. De toets hierop zal door een onafhankelijke kwaliteitsborger plaatsvinden. Uw plan is namelijk meldingsplichtig voor de 'Bouwactiviteit technisch'. Dit volgt uit de Omgevingswet artikel 5.1, tweede lid onder a in samenhang met het Besluit bouwwerken leefomgeving artikelen 2.27, eerste lid onder a en artikel 2.17.

Stikstof
Bij de aanvraag heeft u een AERIUS-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Daarom is er geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig. De AERIUS-berekening is als bijlage 1 met de bestandsnaam 'Bijlage 11 Notitie beoordeling stikstof nov 2025 incl. bijlagen.pdf' bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit.

Participatie
Het Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Leudal bepaalt dat participatie verplicht voor een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. U heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat u de directe omgeving voldoende bij uw initiatief heeft betrokken.

VOORWAARDEN

- U geeft uitvoering aan de activiteiten zoals omschreven in deze vergunning en de daarbij behorende documenten zoals vermeld in dit besluit en houdt deze en alle bijbehorende voorzieningen in stand.
- De vergunning en bijbehorende documenten zijn aanwezig bij de uitvoering van de activiteiten. In het geval de bijbehorende documenten die u in uw bezit heeft afwijken van die van de gemeente, zijn de documenten van de gemeente doorslaggevend.
- Voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd om eventuele archeologische resten veilig te stellen.
- Het bouwen van de woningen is pas toegestaan wanneer de PFOS-verontreiniging volledig is gesaneerd.
- Voor de geplande ingreep worden mogelijk bomen gerooid. Indien er bomen gerooid worden ten behoeve van de geplande ingreep kunnen nesten verstoord worden. Rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is dient er een broedcontrole uitgevoerd te worden voor aanvang van de werkzaamheden.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten voor ingebruikname van de woningen aangelegd zijn én hierna in stand worden gehouden.
- De infiltratievoorzieningen voor het hemelwater moeten voor ingebruikname van de woningen aangelegd worden én hierna in stand worden gehouden.
- De landschappelijke inpassing zoals aangegeven op de bijlage 1 met de bestandsnaam 'Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijke inpassing (21 mei 2025).pdf', welke bij dit besluit is gevoegd en hier deel van uitmaakt, moet voor ingebruikname van de woningen worden aangelegd én in stand worden gehouden.
- Bij de toets van de nog aan te vragen omgevingsvergunningen Omgevingsplanactiviteit Bouwen voor de woningen, dient getoetst te worden aan de bij dit besluit behorende plankaart en ontwerprichtlijnen, opgenomen in bijlage 1, met bestandsnaam 'Ontwerprichtlijnen woningbouwontwikkeling Kallestraat' en 'Verbeelding'.

<u>Bouwactiviteit (technisch)</u>

- U heeft géén omgevingsvergunning bouwtechnisch nodig. Uw aanvraag is meldingsplichtig voor de 'Bouwactiviteit technisch. Dit volgt uit de Omgevingswet artikel 5.1, tweede lid onder a in samenhang met het Besluit bouwwerken leefomgeving artikelen 2.27, eerste lid onder a en artikel 2.17. Voor dat u kunt gaan bouwen bent u verplicht om een onafhankelijke kwaliteitsborger te contracteren.
    - Uw kwaliteitsborger moet vooraf:
    - toetsen of uw bouwplan aan de technische regels voldoet;
    - vastleggen welke risico's er zijn;
    - vastleggen welke maatregelen er moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat uw bouwplan uiteindelijk aan de regels voldoet;
    - een borgingsplan opstellen waarin hij de risicobeoordeling en controlemaatregelen vastlegt. aangeven met welk kwaliteitsinstrument hij werkt.

  Met dit borgingsplan kunt u, of uw architect/bouwadviseur/aannemer, via het omgevingsloket een bouwmelding indienen bij de gemeente. Deze melding moet voldoen aan de indieningsvereisten van artikelen 2.19 en 2.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierbij geeft u tevens aan welke kwaliteitsborger u heeft gecontracteerd. Deze bouwmelding wordt minimaal 4 weken voor dat u wilt gaan bouwen ingediend bij de gemeente. Indien de melding akkoord is ontvangt u daarvan van ons een bevestiging.
- U moet aan uw kwaliteitsborger, middels een akoestisch gevelweringsrapport, aantonen hoe de gevelopbouw ontworpen moet worden zodat het binnenniveau van 33dB niet wordt overschreden.

INFORMATIE OVER BEZWAAR

Bent u het niet eens met het besluit?
Dan kunt u binnen zes weken met een brief bezwaar maken. Op https://www.leudal.nl/bezwaar-en-beroep leest u hoe u dit doet. Een bezwaarschrift kan alleen schriftelijk worden ingediend en niet digitaal. U kunt uw bezwaarschrift sturen naar:
Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal, Postbus 3008, 6093 ZG HEYTHUYSEN

Zorg ervoor dat in uw bezwaarschrift staat:
- de naam en het adres van de indiener(s) van het bezwaarschrift
- de datum van het bezwaarschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (u kunt ook een kopie van dit besluit toevoegen aan uw bezwaarschrift)
- de redenen van het bezwaar (motivering)
- de handtekening van de indiener(s)

Dringende situatie
Het kan een tijd duren voordat u een beslissing over uw bezwaar ontvangt. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat ons besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om het besluit tijdelijk uit te stellen. Dat heet een voorlopige voorziening. Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Dat kan op twee manieren. De eerste is digitaal via deze website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een digitale handtekening nodig (DigiD). Op die website leest u meer informatie over hoe u de voorlopige voorziening kunt aanvragen. U kunt ook een voorlopige voorziening aanvragen via de post. Volg dan deze 3 stappen:
1. schrijf een brief waarin u uitlegt waarom de situatie dringend is. Leg uit waarom u niet kunt wachten op de reactie op uw bezwaar.
2. voeg een kopie van uw bezwaarbrief bij.
3. stuur dit op naar de Voorzieningenrechter, via
   De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg
   Sector Bestuursrecht
   Postbus 950
   6040 AZ ROERMOND

Burgerlijk Wetboek
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) is het burenrecht geregeld. Wij wijzen u erop dat andere mensen ook rechten hebben, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van het besluit.

Bijlage 1:

Bijlagen bij besluit

De volgende documenten behoren bij en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning

Titel	Bestandsnaam	Ontvangst datum
BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Ruimtelijke motivering	BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Ruimtelijke motivering.pdf	15 december 2025
BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Bijlagen bij ruimtelijke motivering	BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Bijlagen bij ruimtelijke motivering.pdf	15 december 2025
Bijlage 2 Beheerplan landschappelijke inpassing	Bijlage 2 Beheerplan landschappelijke inpassing.pdf	12 december 2025
Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijke inpassing (21 mei 2025)	Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijke inpassing (21 mei 2025).pdf	15 december 2025
Bijlage 2 Beheerplan landschappelijke inpassing	Bijlage 2 Beheerplan landschappelijke inpassing.pdf	15 december 2025
Bijlage 3 Ontwerprichtlijnen Woningbouwontwikkeling Hunsel	Bijlage 3 Ontwerprichtlijnen Woningbouwontwikkeling Hunsel.pdf	15 december 2025
Bijlage 4 Plan-mer-beoordeling	Bijlage 4 Plan-mer-beoordeling.pdf	15 december 2025
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.pdf	15 december 2025
Bijlage 6 Advies GGD	Bijlage 6 Advies GGD.pdf	15 december 2025
Bijlage 7 Quickscan externe veiligheid sportvelden Hunsel (24 won)	Bijlage 7 Quickscan externe veiligheid sportvelden Hunsel (24 won).pdf	15 december 2025
Bijlage 8 Advies veiligheidsregio Noord-Limburg	Bijlage 8 Advies veiligheidsregio Noord-Limburg.pdf	15 december 2025
Bijlage 9 Quickscan flora en fauna sportvelden (24 won definitief)	Bijlage 9 Quickscan flora en fauna sportvelden (24 won definitief).pdf	15 december 2025
Bijlage 11 Notitie beoordeling stikstof nov 2025 incl. bijlagen	Bijlage 11 Notitie beoordeling stikstof nov 2025 incl. bijlagen.pdf	15 december 2025
Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek incl asbest sportvelden Hunsel	Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek incl asbest sportvelden Hunsel.pdf	15 december 2025
Bijlage 16 Verbeelding	Bijlage 16 Verbeelding.pdf	15 december 2025
A- Verzoekformulier	verzoekpdf-2025112501774.pdf	25 november 2025
Bijlage 13 Aanvullend bodemonderzoek	Bijlage 13 Aanvullend bodemonderzoek.pdf	15 december 2025
Bijlage 14 Infiltratieonderzoek Sportvelden Hunsel	Bijlage 14 Infiltratieonderzoek Sportvelden Hunsel.pdf	15 december 2025
Bijlage 15 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek sportvelden Hunsel DEFINITIEF	Bijlage 15 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek sportvelden Hunsel DEFINITIEF.pdf	15 december 2025
Bijlage 3 Besluit op de aanmeldnotitie mer-24 woningen Kallestraat Hunsel	Bijlage 3 Besluit op de aanmeldnotitie mer-24 woningen Kallestraat Hunsel.docx	22 december 2025
Raadsbesluit bindend advies 10 februari 2026	Raadsbesluit bindend advies 10 februari 2026	10 februari 2026

Bijlage 2:

Verplichtingen en aandachtpunten voor de uitvoering

Uitzetten rooilijnen en informatie over NAP-hoogtes
Als het bouwwerk moet worden uitgezet, dan neemt u **minimaal 2 weken** voor de benodigde uitzetting contact op met een van de bouwtoezichthouders via (0475) 85 90 00. U geeft daarbij aan wie uw contactpersoon is voor de landmeter. Door of namens de gemeente worden de rooilijnen/bebouwingsgrenzen uitgezet en de peilhoogte bepaald. Met het bouwen mag niet worden gestart voordat de betreffende bouw is uitgezet.

Informatieplicht start bouwwerkzaamheden (alleen bij de Bouwactiviteit technisch)
U bent verplicht om ons ten minste twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden te informeren dat u gaat starten. Dit betreft alle bouwwerkzaamheden met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden. Deze informatieplicht reikt u apart aan via het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home). Deze verplichting vindt u terug in artikel 7.7 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Informatieplicht einde bouwwerkzaamheden (alleen bij de Bouwactiviteit technisch)
U bent verplicht om ons uiterlijk op de eerste werkdag na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden hierover te informeren. U mag het bouwwerk niet gebruiken als u niet aan deze informatieplicht heeft voldaan. Deze informatieplicht reikt u apart aan via het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home).
Deze verplichting vindt u terug in artikel 7.7 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het melden van start en gereedkomen van de werkzaamheden kunnen van belang zijn voor de belastingontheffing. Op basis van artikel 47 Algemene Wet Inzake Rijksbelastingen (AWR) bent u verplicht de gevraagde gegevens tijdig te verstrekken. Bij verzuim kan een geldboete van de tweede categorie worden opgelegd.

Melden aanvang belangrijke bouwonderdelen
Tenminste twee dagen van tevoren meldt u aan de toezichthouder Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving de datum en het tijdstip waarop:
- de bouwput zal zijn ontgraven;
- met de grondverbetering wordt begonnen;
- de voorbereidingen van de betonconstructies (fundering, wanden, vloeren etc.) gereed zijn om te worden gecontroleerd voordat met het betonstorten wordt begonnen;
- de hout- en/of staalconstructie(s) gereed is/zijn voor controle.

Ingebruikname
Vóór ingebruikname moet er een eindcontrole plaatsvinden door Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving. U dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met de toezichthouder.

Aanwezige bescheiden op de bouw (deze geldt voor bouwactiviteit technisch)
Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:
- de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
- een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.7 en 7.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);

- als op grond van artikel 7.5 of 7.5a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Bbl moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
- een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
- en overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

Documenten naleveren
Documenten die n.a.v. de omgevingsvergunning moeten worden voorgelegd aan en/of beoordeeld door de gemeente kunt u, toevoegen aan uw project op het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home) of onder vermelding van het zaaknummer van uw omgevingsvergunning, per email verzenden naar administratieVVTH@leudal.nl. Het zaaknummer staat op de eerste pagina van de omgevingsvergunning.

Houtopstand vellen (kappen van bomen)
U mag geen bomen kappen en dergelijke in het broedseizoen van vogels (tussen 15 maart en 15 juli). Dit staat in de Omgevingswet. Heeft u vragen hierover? Neem dan contact op met Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Bronnering
Als een bronbemaling noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden en de "lozingen" of wel de afvoerroute vindt plaats in de bodem en/ of riolering neem dan contact op met de gemeente Leudal via telefoonnummer 0475-859000 of via info@leudal.nl.
Om het water van de bronnering/ ontwatering te kunnen lozen dient u dit ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, zoals bedoeld in artikel 22.137 (Bruidsschat omgevingsplan) te melden aan het college van burgemeester en wethouders en dienen onderstaande gegevens verstrekt te worden:
a. de aard en omvang van de lozing; en
b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
Het te lozen water dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld is in Artikel 22.140 Lozen van grondwater bij ontwatering (Bruidsschat omgevingsplan);

Als een bronbemaling noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden en de "lozingen" of wel de afvoerroute vindt plaats in het oppervlaktewater neem dan contact op met het Waterschap Limburg via telefoonnummer (088) 88 90 100 of via info@waterschaplimburg.nl.

Klic-melding
Voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via www.kadaster.nl/klic

Graven
Vindt u, of degene die graafwerkzaamheden uitvoert, een zaak, waarvan u weet of zou kunnen vermoeden dat het archeologische vondst is (in roerende of onroerende zin), meldt dit dan zo spoedig mogelijk bij de gemeente en bij de Minister.

Gebruik openbare ruimte
De openbare ruimte (trottoir, groenstrook en straat) moet vrij blijven van obstakels zoals bouwmaterialen, containers en bouwhekken. Dit om gevaar en hinder te voorkomen.
Wanneer u toch gebruik wil maken van de openbare ruimte meldt u dit bij het Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Neem hiervoor contact op via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Aansluiting op riolering
Als u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel kunt u deze aanvragen via

https://www.leudal.nl/rioolaansluiting-aanvragen. U ontvangt dan een overzichtstekening waarop een aansluitpunt is aangegeven waarop u uw rioolstelsel kunt aansluiten. U kunt ook contact opnemen met het Team Ruimtelijk Beheer.
Nadat de aansluiting gerealiseerd is en voordat u deze afdekt met grond meldt u dit eerst weer bij het Team Ruimtelijk Beheer. Zij kunnen de aansluiting eventueel controleren. Team Ruimtelijke Beheer is bereikbaar via het algemene telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Aansluitingen van elektra, gas, water en communicatie
Voor aansluitingen van elektra, gas en communicatie, kunt u contact opnemen met de Stichting Synfra, via www.synfra.nl

Bouwafval
Let u erop dat u het bouwafval scheidt. In ieder geval bent u verplicht chemisch en milieuschadelijk afval te scheiden van overige bouw- en sloopafval op de bouwplaats. Regels hiervoor vindt u in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Rechten van anderen
U mag de rechten van anderen niet benadelen. Die rechten staan in boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek. Het kan zijn dat u uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken door de rechten van anderen.

Toezicht en handhaving
Bouwt u anders dan in uw omgevingsvergunning staat?
Bouwt u in strijd met de voorwaarden van uw omgevingsvergunning?
Dan kan onze toezichthouder de bouw of een deel daarvan stilleggen. Dit betekent dat u direct moet stoppen met alle bouwwerkzaamheden. U mag pas verder bouwen na toestemming van Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving.