Kallestraat 11 Hunsel

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied **5**
1.1 Aanleiding opstellen plan 5
1.2 Doel van het plan 5
1.3 Plangebied en begrenzingen 6
1.4 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **10**
2.1 Ontstaansgeschiedenis 10
2.2 Bestaande situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan **20**
4.1 Doelstelling en uitgangspunten 20
4.2 Toekomstige situatie 20
4.3 Commissie ruimtelijke kwaliteit/stedenbouwkundige inpassing 23

Hoofdstuk 5 Onderzoeksaspecten **24**
5.1 Archeologie en cultuurhistorie 24
5.2 Duurzaamheid 26
5.3 Kabels en leidingen 26
5.4 Milieu 26
5.5 Gezondheid 35
5.6 Natuur 36
5.7 Verkeer en parkeren 38
5.8 Waterhuishouding 39

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten **44**
6.1 Planstukken 44
6.2 Plansystematiek 44

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **46**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 46
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid 46

Hoofdstuk 8 Procedure **47**
8.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro 47
8.2 Ontwerpplan 47
8.3 Vastgesteld plan 48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied

1.1 Aanleiding opstellen plan

Binnen het plangebied, aan Kallestraat 11 te Hunsel is de boerderij 'Bruggerhof' of 'Biej Brügger' gelegen. Dit pand betrof een bedrijfswoning met een agrarische bestemming. Dit pand wordt hergebruikt als woonboerderij. De gemeente Leudal heeft het pand in 2021 verkocht aan de initiatiefnemer. Bij de selectie- en gunningsleidraad en verkoop was één van de harde criteria dat dit pand één woning zou blijven en dat de bestemming zou worden gewijzigd naar een woonbestemming.

In overleg met de gemeente Leudal is eerst een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het gebruik van het pand voor (regulier) wonen en verbouw van het pand hiervoor. Overeengekomen is dat vervolgens de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan zou worden opgestart om de bestemming te veranderen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. In deze toelichting is de motivering opgenomen dat met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat dit plan past binnen het beleidskader.

1.2 Doel van het plan

De gemeente Leudal heeft op 25 april 2023 bij besluit met kenmerk 2022-061353 een omgevingsvergunning verleend voor de wijzigingen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Dit is nader toegelicht in paragraaf 1.4.4 van deze toelichting. Deze ontwikkeling moet definitief planologisch verankerd worden met een wijziging van het bestemmingsplan. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. De verleende omgevingsvergunning wordt hiermee ook bestemmingsplanmatig verankerd.

1.3 Plangebied en begrenzingen

1.3.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kallestraat, tegen de rand van de dorpskern, aan de oostzijde van Hunsel. Navolgende figuur geeft een ligging van plangebied ten opzichte van de kern Hunsel weer.



1.3.2 Begrenzingen

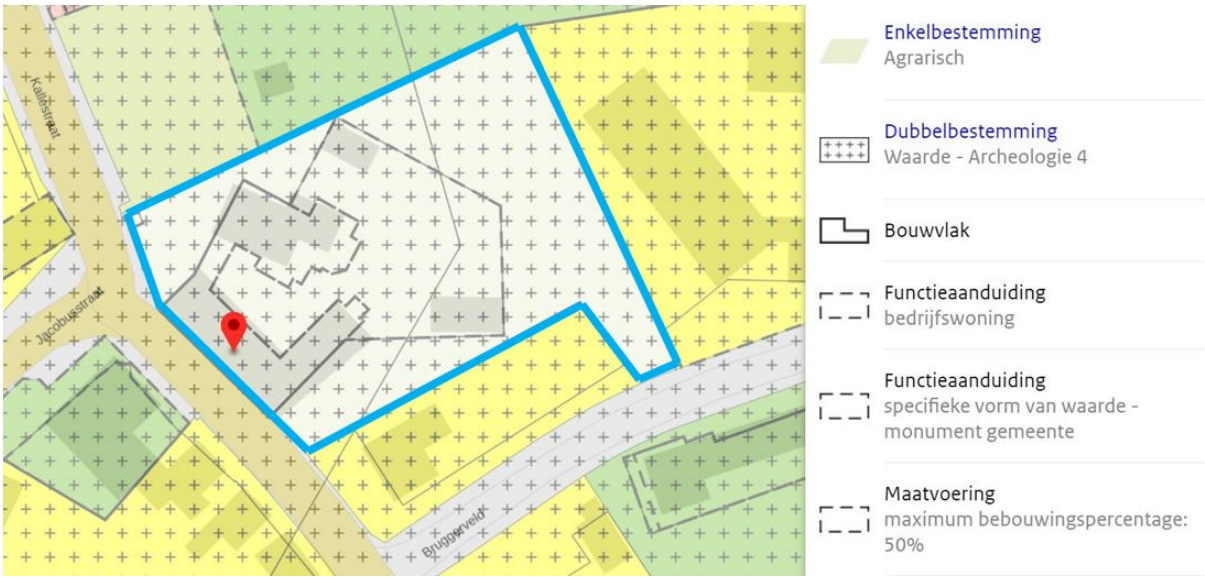
Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Hunsel, Sectie N, nummer 402 . De kavel is door de gemeente Leudal verkocht en afgesplitst en heeft een oppervlakte van 4.342 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid in blauw.



1.4 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten

1.4.1 Woonkernen Leudal 2017

Het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is door de gemeenteraad van de gemeente Leudal vastgesteld op 10 oktober 2017 en is voor het plangebied onherroepelijk. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en een bedrijfswoning. De woning is aangeduid als gemeentelijk monument. Het bouwvlak is voorzien van een aanduiding: maximum bebouwingspercentage:50%. Het plangebied is aan de westzijde voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en aan de oostzijde van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de verbeelding voor het plangebied weer. Het plangebied is met een rode marker aangeduid en met blauw is omlijnd.



In het geldende bestemmingsplan is in artikel 3.6 een wijzigingsmogelijkheid opgenomen met de voorwaarden waaraan een herbestemming naar Wonen zou moeten voldoen. Deze herbestemming is mogelijk:

a. het aantal woningen niet toeneemt;
b. indien het bouwvlak niet grenst aan de bestemming 'Verkeer', de gronden tussen het bouwvlak en de bestemming 'Verkeer' eveneens worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
c. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
g. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in de 'Nota Kwaliteit' (bijlage 1 van de regels);
h. de bouw- en gebruiksregels voor de bestemming 'Wonen' in dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

Aan de voorwaarden wordt voldaan, met uitzondering van lid h. Uit de stukken behorende bij de verleende omgevingsvergunning blijkt dat er het nieuwe gebruik voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, er geen nadelen zijn voor de woon- en leefklimaat en er geen nadelen voor de omgeving ontstaan door de functiewijziging.

Beoogd wordt af te wijken van dit bestemmingsplan om bewoning van de woning binnen het plangebied door een burger mogelijk te maken. Daarnaast overschrijdt het oppervlak van de bedrijfswoning het maximum gestelde maximum van 275 m². De totale hoeveelheid bouwwerken en overkappingen bedraagt 1.106 m². Dit is de bestaande hoeveelheid bebouwing. Gezamenlijk is het bebouwingspercentage van het bouwvlak 53%, waarmee de maximum bebouwingspercentage van 50% met geringe mate overschreden wordt.

De locatie heeft een functieaanduiding specifieke vorm van waarde - monument gemeente. Hiervoor geldt dat de locatie bestemd is voor behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde(n)

en het stedenbouwkundig beeld. Het behoudt van de bebouwing is dus van belang. De reden voor een maximale oppervlakte van een woning is vooral bedoeld om bebouwing in te perken zodat er ook voldoende groene ruimte (tuin) blijft. Alle bouwmogelijkheden zijn opgebruikt. Mocht er in de toekomst een wens zijn voor nieuwe bebouwing, dan is dat alleen mogelijk wanneer er ook iets gesloopt wordt (en kan worden gezien de status van het monument).

1.4.2 Duurzame energie

Het bestemmingsplan 'Duurzame energie' is door de gemeenteraad van de gemeente Leudal vastgesteld op 28 april 2020 en is voor het plangebied onherroepelijk. De regels uit het bestemmingsplan 'Duurzame energie' omvatten uitsluitend een vervallenverklaring. De regels die vervallen zijn verklaard in het bestemmingsplan zijn niet opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4.3 Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal

Het bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' is door de gemeenteraad van de gemeente Leudal vastgesteld op 13 juli 2021 voor juridische verankering van de nieuwe uitgangspunten met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers. Op basis hiervan is het beleidskader opgesteld met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners. De regels uit het bestemmingsplan 'huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' omvatten uitsluitend een vervallenverklaring. De regels die vervallen zijn verklaard in het bestemmingsplan zijn niet opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4.4 Omgevingsvergunning Kallestraat 11

De gemeente Leudal heeft op 25 april 2023 bij besluit met kenmerk 2022-061353 een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van de bestemmingsplannen. Deze omgevingsvergunning betreft de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo);
- het in enig opzicht wijzigen van een provinciaal/gemeentelijk monument (artikel 2.2.1.b Wabo).

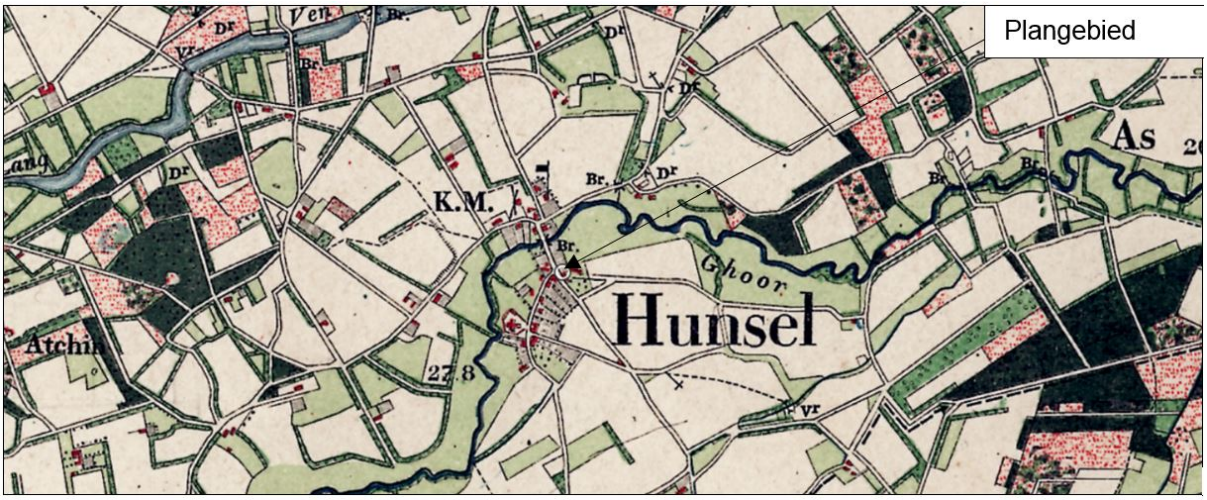
Verlening van de vergunning is ruimtelijk aanvaarbaar. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 13 april 2023 een advies uitgebracht waarin staat dat het plan onder voorwaarden voldoet aan de criteria van de welstandsnota Leudal. Er is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Algemene verordening. Het plan voldoet aan de milieu-planologische randvoorwaarden. Afwijken van de maximale oppervlakte van de woning voor dit plan is acceptabel omdat het een gemeentelijk monument betreft, waarbij sloop ongewenst is, en het gaat om bestaande bebouwing waarbij het maximale bebouwingspercentage op het terrein wel voldoet.

De verleende vergunning is als bijlage bij deze toelichting. In dit bestemmingsplan wordt de verleende vergunning juridisch verankerd.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in Hunsel. Hunsel is een kerkdorp in midden-Limburg en is van oudsher een nederzetting met een beperkte omvang. Het dorp Hunsel is ontstaan aan een vernauwing van het dal van de Uffelse beek die een uitstekende oversteekplaats vormde op de grens van het beekdal en de hogere zandgronden. Het zwaartepunt van de oorspronkelijke dorpskern van Hunsel is gelegen aan de Kraakstraat en bestaat uit enkele winkel- en woonhuizen dan wel een voormalige boerderij. Daarnaast wordt het oorspronkelijke dorpsbeeld van Hunsel bepaald door een aantal voormalige boerderijen, gelegen nabij de Kallestraat-Jacobusstraat, waaronder de boerderij binnen het plangebied. Ook komt een typisch stukje oud Hunsel voor in de omgeving van de kerk (pastorie, boerderij, parochiehuis). De omgeving van Hunsel wordt voornamelijk gekenmerkt door ontgonnen landbouwgronden. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische atlas voor de omgeving van het dorp Hunsel in 1900.



De boerderij binnen het plangebied is gelegen aan Kallestraat 11, maar staat ook bekend als 'Bruggerhof . Bruggerhof is reeds vermeld in de 15e eeuw. Volgens een register uit de 15e eeuw heette de boerderij destijds 'Zavelantshof' en was het een bondig leen van Kessenich. Op vier oktober 1792 werd de boerderij genaamd Bruggerhof door de toenmalige eigenaar Simon Coolen verkocht aan Mathias Geelen. De boerderij omvatte toen 'acht boender, 3 vrechten groot, akker en wei, Hunseler maat, hof, schuur en stallingen en inkomsten van bruggeld of passagiegeld'.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen direct aan de weg, aan de oostelijke dorpsrand. Ten oosten daarvan, achter het plangebied is het woonzorgcomplex Bruggerhof gelegen, dat ontsloten is aan Bruggerveld. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de omgeving van het plangebied.



De boerderij binnen het plangebied is in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en is sinds 1999 in eigendom geweest van de gemeente Leudal. Vanaf 2014 is de boerderij onbewoond. Er hebben al lange tijd geen agrarische activiteiten meer plaats gevonden. Het pand betreft een gemeentelijk monument (monument nr. GM089). Op de kavel is ook het 'Bruggerkappelletje' gelegen, dat ook toebehoort aan het ensemble. Het object is in oktober 2022 verkocht aan de initiatiefnemer.

2.2.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat een voormalige bedrijfswoning met voormalig agrarische bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit een woonhuis gelegen aan de straat waarachter nagenoeg parallel aan het woonhuis een schuur is gesitueerd. Aan de noordwestzijde van het pand zijn de beide bouwvolumes verbonden met een hoge muur die aan de binnenplaatszijde is voorzien van een overkapping. Aan de zuidoostzijde van het woonhuis is haaks op het woonhuis een langgerekte aanbouw aangebracht. De bouwmassa's bestaan allemaal uit één bouwlaag en zijn voorzien van zadeldaken. Navolgende foto betreft een luchtfoto van het pand (voor de vergunde verbouw), uit 2022.



Navolgende foto's geven een beeld van de bebouwing vanaf de Kallestraat.





Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De Nationale Omgevingsvisie geeft een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met deze visie geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de Nationale Omgevingsvisie benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie.

De Nationale Omgevingsvisie benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Het plan is echter veel te kleinschalig om als nationaal belang te worden aangemerkt. Op microniveau draagt dit plan bij aan behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het 'Barro' in werking getreden. In oktober 2012 is het besluit gewijzigd. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen.

In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren, de PKB Ruimte voor de rivier en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld. Er worden algemene eisen gesteld aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied waarop deze regels betrekking

hebben. In titel 2.7 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling ten behoeve van de mogelijke aanleg van nieuwe hoofdwegen of landelijke spoorwegen reserveringsgebieden worden aangewezen. Daarvan is geen sprake binnen het plangebied.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De 'Rarro' is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Leudal. Dit bestemmingsplan ziet niet toe op realisatie van windturbines hoger dan 114 meter. Hiermee vormt dit plan geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

In de Rarro zijn breserveringsgebieden aangewezen voor de mogelijke aanleg van nieuwe hoofdwegen of landelijke spoorwegen. Daarvan is geen sprake binnen het plangebied. Er zijn ook geen hoofdwegen of delen daarvan aangewezen waarvoor een reserveringsgebied geldt.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit ruimtelijke ordening (Bro)' gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Deze ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met toetsing aan drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstelijking is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Dit plan ziet niet toe op een stedelijke ontwikkeling. Een bestaande woning wordt herbestemd, zonder dat hierbij bebouwing of meer wooneenheden worden toegevoegd. De woning is daarbij gelegen binnen het stedelijk gebied en is passend op de locatie in de kern.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden. Dit betreffen:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld voor de periode tussen 2030 en 2050 geschetst.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig worden gemaakt en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen - tijdelijke - uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Met dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar woningen. Binnen het plangebied vindt toekomstbestendig hergebruik van een bestaande woning binnen de kom van Hunsel plaats. Dit plan draagt bij aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarbij draagt dit plan bij aan duurzame instandhouding van een gemeentelijk monument. Dit plan voldoet het planvoornemen aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provinciale ambities en belangen uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is onder meer vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen bebouwd gebied in de regio midden-Limburg. Dit is aangeduid op navolgende kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Dit plan ziet niet toe op realisatie van een nieuwe woning, maar op hergebruik van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er geen belemmeringen.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet in werking. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, naijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart 'Wonen, werken en recreëren' uit deze visie, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Op grond van de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Landelijke kernen'. Dit plan ziet niet toe op realisatie van een nieuwe woning, maar op hergebruik van een bedrijfswoning naar een woning. Dit gebruik is passend binnen deze locatie. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.2.4 Nota kwaliteit - Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 (LKM 2012) is een beleidsregel die de 'extra' condities en voorwaarden regelt waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Het Limburgs kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. In 2012 is deze geactualiseerd tot het LKM 2012. De provincie Limburg heeft de Limburgse gemeenten verzocht om het LKM 2012 over te nemen en uit te werken in het eigen gemeentelijke ruimtelijk beleid. In de gemeente Leudal is hieraan invulling gegeven middels de vaststelling van de 'Structuurvisie Leudal' en de 'Nota Kwaliteit Leudal'. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.1 en paragraaf 3.4.2

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Het oog van midden-Limburg

In de 'regiovisie 'Het oog van midden-Limburg' is de gebiedsvisie uitgewerkt in acht beleidsthema's. Dit zijn: Toerisme en Recreatie, Maasplassen, Natuurontwikkeling, Landschap en Ecologie, Landbouw, Bedrijvigheid, Wonen, Zorg en Mobiliteit. Vervolgens zijn deze thema's in het najaar van 2008 verdiept en verder uitgewerkt in de programmalijnen: Maasplassen, Ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, Wonen, Natuur en Recreatie.

Over de gemeente Leudal is het volgende opgenomen: de gemeente Leudal vormt het hart van midden-Limburg. De gemeente bestaat uit zestien dorpen en een groot buitengebied dat wordt geroemd om z'n ruimte, kwaliteit en woonklimaat. Heythuysen vormt een subregionale kern met een sterke centrumfunctie voor een groot verzorgingsgebied. Het is van belang dat deze centrumfunctie wordt versterkt en het voorzieningenniveau op peil blijft. Daarnaast heeft Leudal diverse dorpskernen waar de voorzieningen onder druk staan. Een actief kleine kernenbeleid is noodzakelijk waarin aandacht gegeven wordt aan de leefbaarheid en een adequate woningvoorraad. De centrale ligging van de gemeente Leudal maakt dat de gemeente Leudal profiteert van bijna alle ontwikkelingen die worden voorgesteld in deze regiovisie. Gelegen aan de Maasplassen liggen er volop kansen om recreatieve en toeristische activiteiten te ontwikkelen en deze te verbinden met het natuurgebied Leudal en het te ontwikkelen regiopark.'

Met deze herbestemmming wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing duurzaam herbestemd voor de toekomst. Dit past binnen de kaders van de regiovisie. Daarbij wordt een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd naar een woonbestemming.

3.3.2 Structuurvisie Wonen midden-Limburg 2022-2025

In midden-Limburg wordt op het gebied van wonen al jaren regionaal opgetrokken vanuit de Samenwerking midden-Limburg (SML). De colleges van de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vastgesteld.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Het doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

Dit plan heeft betrekking op hergebruik van een bestaande bedrijfswoning binnen de kom van Hunsel voor een reguliere woning. Met dit bestemmingsplan wordt de woning binnen het plangebied duurzaam herbestemd voor de toekomst. Dit plan past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Leudal

Op 2 februari 2010 is de 'Structuurvisie Leudal' door de gemeenteraad van de gemeente Leudal vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

Met dit plan is geen sprake van een ontwikkeling die afbreuk doet aan de toekomst van Leudal, maar wordt deze juist beschermd. Een bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt duurzaam beschermd en bestemd voor de toekomst. Hiervoor is al een omgevingsvergunning verleend.

3.4.2 Nota kwaliteit Leudal

In de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal staat beschreven welke uitgangspunten de gemeente Leudal hanteert voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zonering 'Buitengebied' volgens het POL 2014 en in welke gevallen de gemeente een kwaliteitsbijdrage vraagt. Dit is een gemeentelijke uitwerking van het voormalig Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

In de Nota kwaliteit zijn de volgende modules uit het voormalig LKM overgenomen:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe solitaire woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De Nota Kwaliteit heeft in algemene zin geen betrekking op monumenten. Voor Kallestraat 11 geldt dat deze niet gelegen is in het buitengebied en geen van bovenstaande modules van toepassing is.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Doelstelling en uitgangspunten

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige boerderij met stallen en Vlaamse schuur binnen het plangebied te transformeren naar een burgerwoning (woonboerderij). Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Planbeschrijving

Er wordt één woning voor één huishouden bestemd binnen de bestaande contouren van het monumentale ensemble. De tussenbouw met de grote poort wordt de nieuwe centrale hal met hoofdentree voor de woning. Vandaaruit kan men de Vlaamse schuur en voormalige koeienstal betreden. In de Vlaamse schuur komen de woonkamer, keuken, bijkeuken en kantoor. Daarnaast bevindt zich hier het slaapgedeelte van de ouders met een slaapkamer en badkamer. In de voormalige koeienstal komt het leefgedeelte van de kinderen met een speelkamer op de begane grond en op de verdieping twee kinderslaapkamers met een badkamer. In de voormalige boerderij komt op de begane grond een atelier voor privégebruik en op de verdieping een multifunctionele ruimte, bijvoorbeeld voor het houden van vergaderingen met verenigingen. In de vleugel van de voormalige paardenstallen komen een overdekte buitenkeuken en een buitenberging. Navolgende figuur betreft gevelaanzichten met de beoogde situatie van de woning.



Dit plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het boerderijpand. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden.

4.2.2 Ondergeschiktheid van het bouwproject

De woning binnen het plangebied is een boerderij uit de zogenaamde dwarshuisgroep van het noord-/midden-Limburgs hoftype met langsdeelschuur. Dit type boerderijen ontwikkelde zich als twee evenwijdig aan elkaar gelegen gebouwen met in één gebouw de woning en de stallen en in het andere, erachter gelegen gebouw de hooi- en oogstberging. Later werden de openingen tussen de beide bouwvolumes dicht gezet met muren en werden hiertegen allerlei bouwsels aangebracht. Hierdoor ontstond een binnenhof en is er sprake van een carréboerderij.

Aan de noordwestzijde zijn de beide bouwvolumes aan Kallestraat 11 verbonden met een hoge muur die aan de binnenplaatszijde is voorzien van een overkapping. In de muur is een poort aanwezig die toegang geeft tot de binnenplaats. Aan de zuidoostzijde van het woonhuis is haaks op het woonhuis een langgerekte aanbouw aangebracht, die nagenoeg reikt tot aan de schuur. Tussen de aanbouw en de schuur is een opening aanwezig met toegangsweg tot de binnenplaats. De bouwmassa's bestaan allemaal uit één bouwlaag en zijn voorzien van zadeldaken, met uitzondering van het afdak aan de noordwestzijde van de binnenplaats, dat bestaat uit een lessenaarsdak.

4.2.3 Bebouwingsoppervlakte

Binnen het plangebied is sprake van een omvang van circa 1.100 m² aan bebouwing. Dit betreft een hoofdgebouw van 911 m², bijbehorende bouwwerken met een omvang van 180 m en de kapel met een omvang van 6 m². Op grond van het bestemmingsplan mag er maximaal 50% bebouwd zijn van het bouwvlak. Het bouwvlak voor de woning is circa 1.987 m² groot. De bouwaanduiding van het Bruggerkappelletje heeft een omvang van 6 m². Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing bestemd, hoewel er sprake is van een geringe overschrijding van het percentage van 50%. Dit is conform de verleende vergunning verankerd in dit bestemmingsplan. De bebouwing betreft een monumentaal ensemble.

4.2.4 Relatie met de aangrenzende openbare ruimte

De boerderij aan Kallestraat 11 is gelegen direct aan de openbare weg. Met verlening van de vergunning en dit bestemmingsplan wijzigt het hoofdvolume van het pand niet. Wel zullen er kleine wijzigingen in de gevel plaats vinden om voldoende daglicht binnen te krijgen. Dit betreft bijvoorbeeld het vergroten van twee stalramen en het aanbrengen van dakvensters.

4.2.5 Uitzicht aangrenzende percelen

Naast de voorgevel zijn voornamelijk de zijgevels en in zeer beperkte mate de achtergevel zichtbaar vanuit de aangrenzende percelen. Doordat het ensemble niet wijzigt heeft dit plan geen gevolgen voor het uitzicht vanuit deze percelen.

4.2.6 Bezonning

De dichtstbijzijnde percelen liggen met de voortuin op circa 7 meter vanaf de boerderij aan de zuidwestzijde en op circa 9 meter aan de zuidoostzijde. Vanuit de huidige boerderij kan hier geen schaduw op geworpen worden. Dit plan leidt niet tot een nadeel in het kader van bezonning voor belendende percelen.

4.2.7 Verrommeling

Het monumentale ensemble binnen het plangebied wijzigt niet, waardoor de huidige compositie en relatie met de omliggende bouwwerken blijft bestaan. Dit plan leidt niet tot verrommeling.

4.3 Commissie ruimtelijke kwaliteit/stedenbouwkundige inpassing

Dit bestemmingsplan volgt op verlening van een omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik en verbouw van het pand. De verleende omgevingsvergunning is door de commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. Geoordeeld is dat de monumentale waarden van de boerderij niet onevenredig worden aangetast. De commissie heeft het uitgewerkte plan beoordeeld en heeft ingestemd met het plan. De monumentale waarden van het pand, ook het gesloopte gedeelte dat teruggebouwd wordt, wordt op een zorgvuldige wijze behouden. De bestaande dakpannen worden hierbij hergebruikt en waar nodig bijgekocht. De commissie vraagt wel nog aandacht voor kozijnen, deuren en ramen. De commissie verzoekt nog een goede inventarisatie te maken van alle kozijnen en de monumentale waarde hiervan, een duidelijke kozijnstaat met goede details (bestaand-nieuw), waar aan de hand van dit document bepaald kan worden welke kozijnen, ramen en deuren vervangen moeten worden of gerestaureerd moeten worden.

Er is een goede opname gemaakt van de bestaande kozijnen en de monumentale waarde hiervan. De conclusie is dat bijna alle ramen geen waarde meer hebben en dat de meeste ramen vervangen moeten worden. Tevens is de conclusie dat er nog weinig samenhang is in de aanwezige raamtypes. De commissie zal op de locatie de kozijnen te beoordelen, zodat ook bezien kan worden op welke wijze de ramen teruggebracht kunnen worden. De adviseur zal hierna een nieuwe kozijnstaat overleggen met de definitieve detaillering. Deze dient wel ter goedkeuring overlegd te worden ter beoordeling door de commissie. Verder adviseert de commissie een voorstel te doen voor de voeg van de buitengevel.

De door de commissie gestelde voorwaarden zijn verankerd in de omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik en verbouw van de woning en de bijgebouwen binnen het plangebied.

Hoofdstuk 5 Onderzoeksaspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Het archeologisch beleid van de gemeente Leudal is vastgelegd in de archeologische verwachtings- en beleidskaart.

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' (gedeeltelijk) en 'Waarde - Archeologie 5' (gedeeltelijk). Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Dit plan heeft geen directe invloed op de archeologie. Aangezien de bodemverstoring alleen intern plaats vindt, is een verplichte voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. Deze voorziet dat er binnen het plangebied archeologisch onderzoek plaats zal vinden na verwijdering van de betonnen vloeren. De archeologische dubbelbestemmingen blijven van kracht in dit bestemmingsplan om te verankeren dat eventuele archeologische waarden niet verloren gaan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor wijziging van het bestemmingsplan.

5.1.2 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een ruimtelijk plan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Dit dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt maar gekeken wordt naar samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die worden aangetast met deze herbestemming. De bebouwing binnen het plangebied is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente'. Hiervoor geldt dat de locatie bestemd is voor behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde(n) en het stedenbouwkundig beeld. Het behoudt van de bebouwing binnen het plangebied is dus van belang. De geldende regels voor de gemeentelijke monumenten binnen het plangebied zijn ongewijzigd overgenomen in dit plan.

Binnen het plangebied is naast de boerderij aan Kallestraat 11 tevens het ‘Bruggerkappelletje’ gelegen, dat ook planologisch is beschermd. Ook dit is een gemeentelijk monument. Navolgende figuur geeft een foto van dit kappelletje.



De bebouwing binnen het plangebied is van belang wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap, cultuurhistorische waarde en meer in het bijzonder vanwege:

- de architectuurhistorische betekenis in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ontwerp;
- de gaafheid van het exterieur. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven;
- het object is ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving;
- de betekenis van het object als onderdeel van de historische gegroeide nederzettingsstructuur, waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven;
- de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen;
- de bouwhistorische en typologische zeldzaamheid in relatie tot de gaafheid van het object;
- de betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het plan voor verbouw van de boerderij en bijgebouwen beoordeeld en is van mening is dat de monumentale waarden binnen het plangebied niet onevenredig worden aangetast. Het Bruggerkappelletje blijft ongewijzigd behouden en beschermd in dit plan.

5.1.3 Conclusies archeologie en cultuurhistorie

Dit plan leidt niet tot aantasting van archeologische of cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

5.2 Duurzaamheid

Dit plan ziet toe op verankering van een verleende omgevingsvergunning voor gebruik van een bestaande bedrijfswoning voor een reguliere burgerwoning en verbouwing van het pand. Het pand wordt waar mogelijk verduurzaamd.

5.3 Kabels en leidingen

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit plan.

5.4 Milieu

5.4.1 Bodem en grondwaterkwaliteit

5.4.1.1 Nota bodembeheer Limburg 2020-2029

De Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 is een gemeenschappelijke nota van de 15 noord- en midden-Limburgse gemeenten. In de Nota staat hoe de regio omgaat met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. De nota geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem.

De Nota is onlosmakelijk verbonden met de bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de bodemkwaliteit binnen een bepaald gebied is aangegeven. Een bodemkwaliteitskaart wordt opgesteld om grondverzet op een efficiënte, kosteneffectieve en verantwoorde manier mogelijk te maken en geeft inzicht in de bodemkwaliteit van de bodemlagen van 0 tot 0,5 meter onder het maaiveld en van 0,5 tot 2,0 meter onder het maaiveld. De Nota heeft twee doelen:

1. het stellen van een kader voor het duurzaam en efficiënt hergebruiken van grond binnen de regio of

wel het opstellen van regels voor het hergebruik van vrijkomende grond;
2. het beleidsmatig verankeren van het in Limburg gehanteerde meersporenbeleid. Dat komt erop neer dat voor de activiteiten grondverzet, ruimtelijke ontwikkeling, bouwen en bodemsanering de bodemkwaliteit zo eenduidig mogelijk wordt beoordeeld.

5.4.1.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Door Geonius is het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 11 juli 2023 en rapportnummer MB220999.R01.V1.0 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen. Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is plaatselijk maximaal licht verontreinigd met cadmium.
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse 'Achtergrondwaarde'.
- Het grondwater is onderzocht in combinatie met het grondwateronderzoek tijdens het verkennend onderzoek uitgevoerd door Geonius, MA220999.R01.V1.0, d.d. 23 februari 2023. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het grondwater in peilbuis 203 licht verontreinigd is met nikkel, koper, zink en cis + trans-1,2-Dichlooretheen en matig verontreinigd met barium. Dit is een in het gebied voorkomende achtergrondwaarde.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan klasse 'Achtergrondwaarde'.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor de bovengrond te worden aanvaard. De onderzoekslocatie betreft het volledig perceel. Het perceel omvat het erf en de hoeve (exlusief het reeds onderzochte deel van de bebouwing/perceel). Aangezien geen gegevens bekend zijn over dit deel van het perceel en het erf verdacht is voor bodemverontreiniging, is voor de onderzoekslocatie de hypothese “verdacht” van toepassing. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden aanvaard.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is.
- Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.4.1.3 Conclusie bodem- en grondwaterkwaliteit

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

5.4.2 Externe veiligheid

5.4.2 Externe veiligheid

5.4.2.1 Algemeen

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

5.4.2.2 Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of Bevi-inrichtingen gesitueerd, waarvan het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen. Dit betekent dat voor dit plan geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

5.4.2.3 Verantwoording groepsrisico

Binnen het plangebied is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Er is geen sprake van de aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving. Ook is er geen sprake van het toevoegen van gevoelige objecten. Er is reeds een woning aanwezig binnen het plangebied. Deze woning blijft bewoond voor één huishouden. Het groepsrisico neemt niet toe.

5.4.2.4 Advies veiligheidsregio Limburg-Noord

Voor deze ontwikkeling is geen advies van de veiligheidsregio Limburg-Noord noodzakelijk.

5.4.2.5 Conclusie externe veiligheid

Dit plan leidt niet tot risico's in het kader van externe veiligheid.

5.4.3 Geluid en trillingen

5.4.3.1 Wet geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat ook uit woningen. Indien niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden voor geluidgrenswaarden en er geen fysieke mogelijkheden zijn om de waarden binnen de norm van 48 dB voor verkeerslawaai te brengen heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een hogere waarde voor wegverkeerslawaai vast te stellen voor woningen in binnenstedelijk gebied 63 dB.

5.4.3.2 Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid Leudal

Doel van het geluidbeleid is het streven naar een zodanige geluidkwaliteit dat in de directe leefomgeving slechts verwaarloosbare risico's voor de gezondheid worden gelopen en geen ernstige hinder wordt ondervonden. Hoe lager het geluidniveau hoe beter de kwaliteit van de leefomgeving. Echter verkeerswegen, bedrijven en andere menselijke activiteiten veroorzaken op veel locaties een hoger geluidniveau. In het geluidbeleid zal gezocht worden naar mogelijkheden om enerzijds de leefomgeving te beschermen tegen te hoge geluidniveaus en anderzijds geluidruimte te bieden aan geluidproducerende activiteiten.

Door het geluidbeleid gebiedsgericht te ontwikkelen ontstaat de mogelijkheid om een scheiding tussen stille en lawaaierige gebieden te maken. Als voorbeeld kan dienen een woonwijk en een bedrijventerrein. Op een bedrijventerrein is meer geluid toegestaan om bedrijven meer ontplooiingskansen te geven maar dit heeft tot gevolg dat een woning op een bedrijventerrein een hogere geluidbelasting moet accepteren. Een bedrijf in een woonwijk zal begrensd worden in de geluidproductie, wat tot gevolg kan hebben dat het akoestische voorzieningen moet treffen. Lokaal geluidbeleid wordt toegepast om het geluid binnen de gemeente zo goed mogelijk te beheersen en te reguleren.

5.4.3.3 Weg en railverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeers- en spoorweglawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs (spoor)wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De wet niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

Het plan betreft de wijziging naar een woning van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

Een woning is een geluidgevoelige functie, zodat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder aan de orde is. Voor de locatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door M&A Omgeving met rapportnummer 223-HKa11-wl-v1 en datum 28-2-2023 behoort als bijlage 3 bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

'Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Kallestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de voorgevel en rechter zijgevel. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen aan de weg of in de overdrachtssfeer (wal, scherm etc.) zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen.'

De hoogste geluidsbelasting op de woning bedraagt binnen het plangebied 53 dB op de voorgevel. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Hiervoor is een hogere waarde procedure gevolgd bij verlening van de omgevingsvergunning voor dit plan. Er is een Beschikking Hogere waarden (Wet Geluidshinder) verleend op 3 april 2023 met kenmerk Z2023-000000359.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 58 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst/gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij dit project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van (58-33=) 25 dB worden bereikt. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd. Ook in de tuin en terras is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Uit het akoestisch onderzoek geluidwering, opgesteld door M&A Advies, met rapportnummer 223-HKa11-gi-v1 en datum 2 maart 2023 blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit onderzoek behoort als bijlage 4 bij deze toelichting. Hiermee is dit plan uitvoerbaar.

Railverkeerslawaai speelt op de locatie geen rol van betekenis. Dit aspect is niet van toepassing.

5.4.3.4 Industrielawaai

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig, die relevant zijn uit oogpunt van industrielawaai. Dit aspect is niet van toepassing.

5.4.3.5 Trillingen

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig, die relevant zijn uit oogpunt van trillingen. Dit aspect is niet van toepassing.

5.4.3.6 Conclusie geluid en trillingen

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt en trillingen er geen belemmeringen bestaan voor dit plan. Er is een beschikkling hogere grenswaarde verleend en de gevelwering van het verbouwplan voldoet aan de normen hiervoor.

5.4.4 Geur en veehouderijen

5.4.4.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.4.4.2 Algemene Verordening gemeente Leudal

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen door het vaststellen een gemeentelijke verordening. De gemeente Leudal heeft in navolging van de wet in afwijkende waarden vastgesteld en deze vastgelegd in de Algemene Verordening gemeente Leudal, vastgesteld op 28 februari 2023. Deze waarden zijn opgenomen in navolgende tabel.

Gebied	Maximale voorgrondbelasting	Maximale achtergrondbelasting	Maximaal % geurgehinderden	Woon- en leefklimaat (worst-case)
Woonkernen Leudal	3 OU/m³	10 OU/m³	12	Goed

5.4.4.3 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de kom van Hunsel. Er is sprake van een bedrijfswoning die wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De bedrijfswoning aan Kallestraat 11 betrof reeds een bedrijfswoning, niet bij een veehouderij. Er was reeds sprake van een geurgevoelig object. Deze herbestemming wijzigt hier niets aan. Er is overigens in de omgeving sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van geurhinder.

5.4.4.4 Conclusie geurhinder en veehouderij

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

5.4.5 Luchtkwaliteit

5.4.5.1 Algemeen

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

5.4.5.2 Besluit NIBM

5.4.5.2 Besluit NIBM

In de Wet luchtkwaliteit is opgenomen dat ontwikkelingen die in 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer afzonderlijk hoeven te worden getoetst door het bevoegd gezag aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

5.4.5.3 Regeling NIBM

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt dit vanaf 3.000 woningen.

Binnen het plangebied wordt één woning bestemd. Deze woning is al aanwezig. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.4.5.4 Achtergrondwaarden

Binnen het plangebied is al een woning aanwezig. Deze woning wordt herbestemd. Er is geen sprake van toevoeging van een gevoelige functie. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk. Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woonfunctie.

5.4.5.5 Conclusie luchtkwaliteit

Dit plan is uitvoerbaar in het kader van luchtkwaliteitseisen en er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

5.4.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

5.4.6.1 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het 'Besluit milieueffectrapportage' zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt ónder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: ‘op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

5.4.6.2 Toets m.e.r.plicht en m.e.r. beoordelingsplicht

Dit plan betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de mer-beoordeling. Een bestaand pand wordt hergebruikt zonder toevoeging van bebouwing of functies. Het pand is al bestemd als bedrijfswoning. Dit pand wordt herbestemd naar een reguliere woning. Het plan is derhalve niet m.e.r.-plichtig, noch m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5.4.6.3 Conclusie milieueffectrapportage

Voor dit plan hoeft geen m.e.r of vormvrije-m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

5.4.7 Milieuzonering

5.4.7.1 Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieu-zonering'. De indicatieve lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in gemengde gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

5.4.7.2 Milieuzones

Er is geen sprake van een geluidzone, luchtvaartverkeerzone, milieuzone, reconstructiewetzone, veiligheidszone, vrijwaringszone, wetgevingszone over het plangebied. Deze aspecten zijn niet van toepassing op deze ontwikkeling.

5.4.7.3 Toets plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de kern Hunsel binnen de bebouwde kom en valt onder de richtafstanden van een rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. De belendende percelen hebben overwegend de enkelbestemming 'Wonen'.

Daarnaast zijn er een aantal objecten met een enkelbestemming 'Sport'. Aan de achterzijde betreft het de golfbaan 'Land van Thorn', het aangrenzende stuk land is niet in gebruik als golfbaan. De dichtstbij zijnde publieke locatie van de golfbaan is op circa 100 meter van het perceel. De tweede locatie is de handboogschutterij Vriendschap en Strijd gelegen aan de Kallestraat 17. Aan de overzijde van het plangebied (aan Kallestraat 14) ligt een voormalig fitnesscentrum. Het object is momenteel niet in gebruik als sportbestemming. Binnen een straal van tenminste 250 meter zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig. Waardoor ruimschoots aan de afstandsnormen conform de VNG-publicatie

'Bedrijven en Milieuzonering' wordt voldaan.

5.4.7.4 Conclusie milieuzonering

Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering. Voor de her te bestemmen woning kan worden uitgegaan van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

5.5 Gezondheid

5.5.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Uit onderzoeksrapporten blijkt dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Ge-zondheidsraad aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren.

Het plangebied is gelegen binnen de kern Hunsel. Er is geen sprake van de aanwezigheid van veehouderijen in de directe omgeving van dit plan. Bovendien wordt geen gevoelige functie toegevoegd. Er is reeds een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Deze woning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Dit plan leidt niet tot een onaanvaardbare situatie in het kader van endotoxinencontouren.

5.5.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico op longontsteking.

Het plangebied is gelegen binnen de kern Hunsel. Er is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe omgeving. Bovendien wordt geen gevoelige functie toegevoegd. Er is reeds een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Deze woning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Dit plan leidt niet tot een onaanvaardbare situatie in het kader van liggen van het plangebied ten opzichte van geitenhouderijen.

5.5.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

De planlocatie betreft een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. In de omgeving van het plan zijn geen gronden gelegen waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Bovendien wordt geen gevoelige functie toegevoegd. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de herbestemming van de bedrijfswoning binnen het plangebied naar een reguliere woonbestemming.

5.6 Natuur

5.6.1 Algemeen

In de Wet natuurbescherming zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd zoals de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van beschermde gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.6.2 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten te worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden.

Het plangebied is gelegen circa 3 km ten noorden van de grens met België en circa 1,8 km ten westen van de A2. Het plangebied ligt circa 2,5 km ten noorden van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Uiterwaarden lang de Limburgse Maas met Vijverbroek', circa 3,2 km te noordwesten van het Belgische Natura2000-gebieden 'Hamonterheide Hageven, Buitenheide, Stampooierbroek en Mariahof' en 'Abeek met aangrenzende moerasgebieden" en circa 8,8 km te zuidwesten van Natura2000-gebied 'Leudal'.

Dit plan ziet toe op herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er is met dit plan geen sprake van aantasting van gebieden of een externe werking op deze gebieden.

Geonius Milieu B.V.1 heeft voor deze ontwikkeling een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze berekening in rapport met nummer A220175.024.R01.V1.0 en datum 6 februari 2023 behoort als bijlage 6 bij deze toelichting. Uit het rapport blijkt dat de voorgenomen activiteit geen stikstofdepositie heeft groter dan 0,00 mol/ha/jr (in de realisatiefase en gebruiksfase) op stikstofgevoelige habitattypen in omliggende Natura2000-gebieden. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan als gevolg van uitstoot van stikstof.

5.6.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming staan een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor onbeschermde soorten geldt alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook vaste verblijfplaatsen, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. De bescherming is in mindere mate individueel en de staat van de instandhouding van de gehele populatie dient in aanmerking te worden genomen.

Binnen het plangebied is geen, voor flora en fauna, waardevolle bebouwing aanwezig die gesloopt gaat worden. Ook verdwijnt er geen groen binnen het plangebied. Ten aanzien van het aspect flora en fauna is door Brabant Eco een quickscan uitgevoerd. Het rapport hiervan met datum 25 november 2023 en rapportnummer 2023-BE-0772 is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan worden uitgesloten dat met de werkzaamheden beschermde flora en fauna worden aangetast. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

5.6.4 Houtopstanden

Dit plan ziet toe op herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning conform een verleende omgevingsvergunning. Met dit plan gaan geen houtopstanden verloren. Dit aspect is niet van toepassing op dit plan.

5.6.5 Conclusie Natuur

Er volgen vanuit het aspect natuur geen belemmeringen voor dit plan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Kallestraat, een doorgaande weg in de bebouwde kom van Hunsel. Deze herbestemming heeft geen verkeerskundige consequenties. De bestaande woning is bereikbaar vanaf en gelegen aan de Kallestraat. Via de huidige oprit is het perceel adequaat toegankelijk, hier wijzigt niets aan.

Binnen het plangebied is en blijf één woning aanwezig. Dit plan heeft geen invloed op het aspect verkeer. Het verkeer dat de locatie verlaat gaat direct op in het heersende verkeersbeeld. Dit blijft ongewijzigd.

5.7.2 Parkeren

5.7.2.1 Nota parkeernormen Leudal 2016

In de Nota Parkeernormen zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Leudal hanteert voor nieuwe bouwplannen en (her)ontwikkelingen. Onderscheid is gemaakt naar ontwikkelingen binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Parkeernormen zijn nodig om een hoge parkeerdruk in openbaar gebied te voorkomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het doel van de nota is inzicht te geven in de verwachte parkeerbehoefte op een gemiddelde weekdag van bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden binnen de gemeente Leudal. De insteek is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plan wordt zorggedragen voor voldoende parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. De lijst parkeernormen is niet uitputtend, maar grotendeels dekkend voor de meest voorkomende functies binnen de gemeente en de bestemmingsplannen. In overige gevallen bepaalt de gemeente de toe te passen parkeernorm op basis van maatwerk. De parkeernormen zijn niet bedoeld voor reeds bestaande bouwwerken en functies. Indien bestaande situaties worden gewijzigd of uitgebreid, dan kunnen deze parkeernormen wel worden toegepast. De parkeernorm geldt dan alleen voor het te wijzigen of uit te breiden deel.

5.7.2.2 Toetsing

Binnen het plangebied vindt geen wijziging voor parkeren plaats. Er is één bedrijfswoning aanwezig en toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm binnen de gemeente Leudal (koopwoning vrijstaand in rest kom) dienen er 2,7 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het terrein worden minimaal drie parkeerplaatsen gerealiseerd.

5.7.3 Conclusie verkeer en parkeren

Dit plan is uitvoerbaar in verband met verkeer en parkeren.

5.8 Waterhuishouding

5.8.1 Beleidskader water

5.8.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Om Nederland ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, heeft het Rijk het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie.

Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland op dit

moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor drie hoofdambities van het Nationaal Water Programma. Dit betreffen

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf. Een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen. Het Nationaal Water Programma wordt op regionaal niveau doorvertaald in beleid.

5.8.1.2 Provinciaal waterplan 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

5.8.1.3 Beleid Waterschap Limburg

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat'

Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur na een uitgebreid participatieproces het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit waterbeheerplan zijn voor de planperiode de volgende doelen opgesteld:

- hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
- zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze doelen worden in een integrale aanpak bekeken. In bebouwde gebieden is het van belang regenwater af te koppelen van de riolering, het ontstenen en vergroenen zodat meer regenwater kan infiltreren en ten goede komt aan het natuurlijke systeem.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van dit plan is de Keur van Waterschap Limburg van toepassing.

5.8.2 Kenmerken van het watersysteem

5.8.2.1 Algemeen

Dit plan ziet toe op verbouw en hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming in de kom van Hunsel. Het bouwpeil van de verbouwing is door de opdrachtgever gegeven op ca. NAP +28,30 m.

5.8.2.2 Bodem- en grondwater

Door Geonius is een ontwerpadvies voor de fundering uitgevoerd. Dit advies, met rapportnummer GA222371.R01.V1.0 en datum 5 januari 2023 behoort als bijlage 7 bij deze toelichting. Uit dit advies blijkt de opbouw van de bodem. Deze is hierna opgenomen.

Laag	van	tot	GRONDSOORT, conditie, bijmenging en (bijzonderheden)
	in m t.o.v. NAP		
1	+29,10 à +27,70	+22,50 à +21,25	ZAND, losgepakt tot matig vast. Het pakket wordt op verschillende niveaus doorsneden door minder vastgepakte lagen en/of lemige tussenlagen. De conusweerstand varieert van ca. 5 à 15 MPa voor de zandlagen en loopt terug tot minder dan 1 à 2 MPa ter plaatse van de lemige tussenlagen
2	+22,50 à +21,25	+18,50 à +17,50	KLEI, zwak tot matig zandig De conusweerstand bedraagt ca. 0,5 à 1,5 MPa
3	+18,50 à +17,50	+14,70 [1)]	ZAND/ZANDGRIND, zeer vastgepakt De conusweerstand loopt op tot meer dan 30 MPa.

Het grondwaterniveau is tijdens de uitvoering van het grondonderzoek in de boorgaten vastgesteld op een diepte van circa 2,1 à 2,8 m- maaiveld. Dit komt overeen met circa NAP +27,0 à +25,1 m. Bij de sonderingen werd het grondwater aangetroffen op een diepte van circa 2,8 à 3,8 m- maaiveld. Dit komt overeen met circa NAP +25,1 à 24,5 m. Het betreft hier slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts een indicatie betreft. In de boorstaten zijn sporen van roest aangetroffen tot circa NAP +26,6 m. De aanwezigheid van roest is een indicatie dat er tijdelijk grondwater aanwezig is op dit hogere niveau. Voor dit adviesrapport is voor de freatische grondwaterstand een niveau van circa NAP +26,6 m gehanteerd.

5.8.2.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit aspect is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

5.8.2.4 Watergangen

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Dit aspect is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

5.8.2.5 Stroomvoerend/waterbergend rivierbed

Dit plan ziet toe op herinrichting van een bestaand bouwperceel zonder dat per saldo bebouwing wordt toegevoegd. Dit plan heeft geen invloed op het stroomvoerend of waterbergend rivierbed.

5.8.2.6 Waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Dit aspect is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

5.8.2.7 Afvalwater

Binnen het plangebied is al een woning aanwezig. Deze woning blijft behouden. De woning is aangesloten op het afvoerend afvalwatersysteem. Dit blijft ongewijzigd.

5.8.2.8 Hemelwater

Binnen het plangebied wordt een infiltratieveld gerealiseerd voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem. Dit infiltratieveld is beoordeeld en geaccordeerd bij verlening van de omgevingsvergunning voor verbouw en afwijken van gebruik binnen het plangebied. De berekening met de omvang en dimensionering van het infiltratieveld is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening en het akkoord hierop blijkt dat het plan voldoet aan voorwaarden voor hemelwaterinfiltratie.

5.8.2.9 Overleg waterbeheerder

Voor het plan is door de gemeente Leudal reeds een omgevingsvergunning verleend voor verbouw van het pand en afwijken van het gebruik voor de woning. Hierbij is de omgang met hemelwater voor het plan getoetst en geaccordeerd.

5.8.3 Conclusie waterhuishouding

Dit plan heeft geen negatieve effecten voor de waterhuishouding. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor hemelwaterinfiltratie.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting met bijlagen en de regels met bijlagen met een verbeelding. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit één kaartblad met een schaal 1:1000. Het plangebied is hierop aangeduid en voorzien van een woonbestemming. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' zijn ongewijzigd overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het bouwvlak en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument'. Het maximum toegestane bebouwingspercentage van het bouwvlak is conform de bestaande en vergunde situatie verhoogd van 50% naar 53%.

6.2.2 Toelichting op de regels

6.2.2.1 Algemeen

Met de wijze van opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', volgens het Handbouw ruimtelijke plannen Leudal 2019'.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

6.2.2.2 Artikelsgewijze toelichting

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels voor wijziging en verbouw van gemeentelijk monument opgenomen, conform de verleende omgevingsvergunningvergunning hiervoor.

Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding van eventueel binnen het plangebied aanwezige archeologische waarden. Het bestaande beschermingsregime hiervoor is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor herbestemming van het plangebied wordt deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. Er is derhalve geen sprake van publiekrechtelijk kostenverhaal. Er wordt in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal om eventuele planschade te verhalen.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

Voor de beoogde ontwikkeling is reeds een omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik en de bouwregels verleend. Hiermee is de ontwikkeling al vergund. De initiatiefnemer heeft voor verkrijging van deze omgevingsvergunning een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omwonenden. Dit betreft de eigenaren van de locaties Jacobusstraat 2 en Kallestraat 5, 13, 14, 20 en 22 te Hunsel. Deze omwonenden hadden geen opmerkingen met betrekking tot het plan. De initiatiefnemer is meerdere malen aan de deur geweest bij Kallestraat 18, maar heeft telkens niemand thuis aangetroffen. De buren geven aan dat deze woning (tijdelijk) niet bewoond is door in verband met verkoop van dit pand. De gemeente Leudal heeft bij verlening van de omgevingsvergunning voor verbouw en afwijken van de bestemmingsplanregels geconcludeerd dat de dialoog voldoet. Het verslag van deze dialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Limburg en waterschap Limburg.

8.2 Ontwerpplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'Kallestraat 11 Hunsel' ter inzage gelegd van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in het gemeenteblad. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Binnen de genoemde termijn is een zienswijze ontvangen namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Commissie Limburg. In de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Kallestraat 11 Hunsel' is opgenomen wat de inhoud van de zienswijze betreft en of en hoe het bestemmingsplan in navolging hiervan is aangepast en ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad. Deze Nota van Zienswijzen is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

8.3 Vastgesteld plan

PM