

Datum 10 februari 2026

Agendapunt

Onderwerp Herontwikkeling voormalige sportvelden Hunsel naar 24 woningen
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Herontwikkeling voormalige sportvelden Hunsel naar 24 woningen.

2. Inleiding

Aanleiding

Op 1 juli 2020 zijn de lokale voetbalclubs uit Ell, Grathem, Kelpen-Oler en Hunsel gefuseerd tot één voetbalclub. Deze gefuseerde voetbalclubs zijn inmiddels gehuisvest op het (nieuw) sportcomplex in Kelpen-Oler, waardoor de voetbalverenigingen in Ell, Grathem en Hunsel zijn beëindigd. Als gevolg van deze centralisatie van sportverenigingen zijn de sportcomplexen van de 'oude' voetbalvereniging niet meer in gebruik.

Wegens de hierdoor vrijkomende locatie van het sportcomplex in Hunsel, heeft de gemeenteraad van Leudal op 2 juli 2024 het besluit genomen om deze locatie te herontwikkelen. Deze herontwikkeling van de sportvelden in Hunsel voorziet in het realiseren van 24 woningen, in een gedifferentieerd woningaanbod, op het voormalige sportcomplex. De gemeente is bij deze ontwikkeling zelf eigenaar en initiatiefnemer.



Figuur 1 Huidige situatie

Deze woningen bestaan uit 8 sociale huurwoningen (1 bouwlaag met kap), 8 twee-onder-een kap woningen en 1 vrijstaande geschakelde woning van hetzelfde type, 3 patiowoningen en 4 vrije bouwkavels (2 bouwlagen met kap). De sociale huurwoningen en patiowoningen worden met de achtertuinen tegen de

woonpercelen van de bestaande woningen aan de Kallestraat gesitueerd. Aan de overzijde hiervan worden de twee-onder-een kap woningen gesitueerd. Aan zuidzijde hiervan worden de 4 vrije bouwkvavels gesitueerd. De ontsluiting van deze woningen wordt voorzien door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, welke aanhaakt op de Kallestraat en Bruggerveld (naast het gebouw van de handboogvereniging). Hierop zijn de nieuwe woningen georiënteerd. Aan de achterzijde van het gebouw voor de handboogvereniging wordt voorzien in een parkeerterrein voor onder andere de sociale huurwoningen.

Het geheel wordt groen omkaderd waarbij de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk worden gerespecteerd en ingepast. Verder wordt er groen gerealiseerd in de vorm van een park. Dit dient tevens als 'bufferzone' richting het aangrenzende buitengebied en de schutterij in het bijzonder.



Figuur 2 Stedenbouwkundig plan

Voor dit plan is op 25 november 2025 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is als bijlage 1 bij dit advies gevoegd. Uw college dient bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (bindend) advies te vragen aan de gemeenteraad. Dit is verplicht voor de besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning.

Bindend adviesrecht raad

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Alvorens dit te kunnen doen, moeten wij uw raad vragen om advies. Dit betreft een bindend advies. Dit is geregeld in artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet. In uw besluit van 27 september 2022 heeft u namelijk aangegeven in welke gevallen u bindend advies heeft. Hiervan is sprake bij de bouw van meer dan 11 woningen hetgeen hier het geval is (24 woningen).

Beoogd effect

Dit verzoek sluit aan bij de doelen van thema 3 Passend wonen binnen de Zomernota 2023-2026, om nieuwe - met name levensloopbestendige- woningen te bouwen. Het plan past daarnaast binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van de Versnellingsagenda Wonen 2024-2025, onderdeel 'transformatie'.

Proces tot nu toe

Het college heeft op 27 februari 2024 een beslissing genomen om de sportvelden te herontwikkelen en daarvoor de planvoorbereiding op te starten.

Uw college heeft op 27 februari 2024 een beslissing genomen om de sportvelden te herontwikkelen en daarvoor de planvoorbereiding op te starten.

Het plan is vervolgens gepresenteerd is tijdens de Commissievergadering Fysiek. Op 2 juli 2024 is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 25 november 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning en de aanmeldnotitie mer-beoordeling ingediend. Deze zijn inhoudelijk getoetst.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

1. positief adviseren over het concept besluit omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de voormalige sportvelden in Hunsel naar 24 woningen het realiseren van 24 woningen
2. Instemmen met het bijgevoegde concept raadsbesluit.

4. Argumenten

1.1 *Uit de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).*

Uw college kan uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, titel 'BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Ruimtelijke motivering' met datum 27 november 2025, aangeleverd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage 1. Onderstaand treft u de belangrijkste uitkomsten van deze toets aan. Voor de uitgebreide overwegingen verwijs ik u naar het besluit omgevingsvergunning, bijgevoegd als bijlage 7 bij dit voorstel.

1.1.1 Het plan is in strijd met het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Leudal'. Dit betreft een tijdelijk omgevingsplan. De oude bestemmingsplannen maken nog deel uit van dit tijdelijk omgevingsplan. Voor de locatie van het plan gelden de regels van het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'. Het plan is gelegen binnen de bestemmingen 'Sport' en 'Waarde - Archeologie 5'. Wonen is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ook het toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan. Hierdoor is het plan in strijd met het Omgevingsplan Leudal.

1.1.2 Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het toevoegen van (extra) woningen. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit (OPA) van rechtswege verkleurd 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).

Uit de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat wordt volaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Samengevat is aangetoond dat:

- 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.
- De ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid en provinciaal beleid en voldoet aan de instructieregels van deze overheden.
- De belangen van het Waterschap Limburg niet nadelig worden beïnvloed en het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfilteerd.
- De ontwikkeling niet in strijd is met ons gemeentelijke beleid.
- 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 patio-woningen en 4 vrije bouwkavels waarmee voorzien wordt in de behoefte als bedoeld in de Versnellingsagenda wonen 2024-2025.
- 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.
- 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.
- De ontwikkeling géén nadelige gevolgen heeft voor de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving.
- Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- 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.
- Er wordt een spuitvrije zone ingesteld
- Ten behoeve van de sociale woningen worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de overige woningen wordt parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Dit betreft een aanvraag voor een zogenaamde opvolgende BOPA (fase 1 BOPA). Middels deze vergunning wordt het planologische kader vergund. Voor het bouwen van de woningen dienen nog de OPA bouwen aangevraagd te worden, de zogenaamde fase 2 BOPA. Deze vergunning wordt dan getoetst aan de planologische kaders van de vergunning fase 1 BOPA.

1.2 Advies en instemming van de Gedeputeerde Staten van Limburg is niet van toepassing

Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) heeft bindend adviesrecht en instemmingsrecht een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), mits sprake is van een provinciaal belang. GS heeft in een besluit van 3 juli 2025 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.

Voor nieuwe woningen gelegen binnen de 'landelijke kernen', zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Limburg, is het vragen van advies en instemming niet van toepassing verplicht. Het gehele plangebied is gelegen binnen de 'landelijke kernen'. Naar aanleiding hiervan is er geen advies en instemming gevraagd aan de GS.

1.3 Het plan is besproken met de omgeving

In het kader van participatie hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en de dorpsraad van Hunsel.

Het planvoornemen is besproken op 11 juli 2024, 12 maart 2025 en 19 augustus 2025 besproken met omwonenden en de dorpsraad van Hunsel. Hiervan zijn geen afzonderlijke verslagen omdat deze gesprekken met name hebben plaatsgevonden in het kader van het toelichten van het planvoornemen. Verder is het planvoornemen tijdens een bewonersbijeenkomst besproken d.d. 23 april 2025 met de directe omwonenden. Tijdens deze bewonersbijeenkomst zijn de volgende onderwerpen besproken: dakraam, pad/brandgang, geluidscirkel, afwatering en nadeelcompensatie. Tevens is tijdens deze avond afgesproken om de bewoners van de Kallestraat meer op de hoogte te houden van het verdere proces.

Op 25 september 2025 is verder uitgewerkte plan nogmaals besproken met de directe omwonenden. Tijdens deze inloopavond zijn tekeningen gepresenteerd met het planvoornemen en deze nader toegelicht aan de inwoners. De voornaamste vragen tijdens deze avond waren van algemene aard, namelijk vragen over planning, de openbare ruimte etc. Deze zijn toegelicht. Verder hebben geïnteresseerden zich gemeld bij de projectontwikkelaar en heeft de woningcorporatie toelichtingen gegeven over de manier van inschrijven. Daarnaast hebben de projectontwikkelaar en woningcorporatie beelden van de te bouwen woningen gepresenteerd.

5. Risico's

De gemeente is ontwikkelaar en initiatiefnemer. Alle risico's komen voor rekening van de gemeente Leudal. De risico's vervallen zodra de vergunning onherroepelijk is geworden.

6. Juridische context

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en de Versnellingsagenda wonen van Leudal.

7. Financiële toelichting

Voor dit plan is op 2 juli 2024 de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen deze exploitatie heeft uw raad budget beschikbaar gesteld voor planologische kosten.

Uw raad wordt middels de actualisatie (bij de programmabegroting en jaarrekening) geïnformeerd over de even bijstellingen van de budgetten binnen deze exploitatie.

8. Communicatie

De direct omgeving is middels verschillende participatievormen betrokken bij het plan. De gemeenteraad wordt via het bijgevoegde raadsvoorstel om advies gevraagd. De definitieve besluiten wordt via de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (gemeentebblad).

9. Vervolg

Als u instemt met het concept raadsbesluit, zullen wij de omgevingsvergunning definitief verlenen.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze bekendgemaakt. Dan bestaat er de mogelijkheid om binnen 6 weken bezwaar aan te tekenen tegen de verleende omgevingsvergunning. Dit eventuele bezwaar kan worden ingediend bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Vervolgens bestaat er nog de mogelijkheid tot beroep bij de rechter en uiteindelijk hoger beroep bij de Raad van State open.

10. Bijlagen

1. BOPA Herontwikkeling sportvelden Hunsel_Ruimtelijke motivering
2. Stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijke inpassing
3. Concept Besluit omgevingsvergunning
4. Concept raadsbesluit

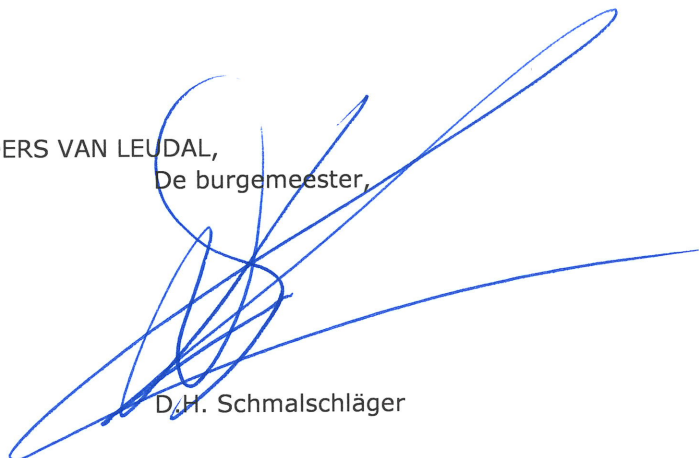
Heythuysen, 6 januari 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger