

Nota van wijzigingen Omgevingsplan Leudal, wijzigingsbesluit gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel

Het ontwerp wijzigingsbesluit gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel heeft van 25 juni 2024 tot en met 5 augustus 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in deze nota van wijzigingen.

Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan. 'gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel' is het woonplan nader uitgewerkt en zijn er wijzigingen in het inrichtingsplan doorgevoerd die leiden tot een aanpassing van het omgevingsplan. Naar aanleiding van deze wijzigingen is een groot deel van de werkingsgebieden, omgevingsnormen en locaties opnieuw ingetekend. Zo zijn bijvoorbeeld vrijwel alle bouwvlakken aangepast – van vorm of van plek gewijzigd, is er een aanpassing van het achtererfgebied doorgevoerd, zijn de grenzen van de functies groen, wonen en verkeer aangepast op basis van het nieuwste inrichtingsplan en is er een wijziging nodig voor de werkingsgebieden van parkeren.

De wijzigingen zijn in deze nota puntsgewijs opgesomd. Wijzigingen die betrekking hebben op de geometrie hebben betrekking op het gewijzigde inrichtingsplan. Om de wijzigingen voor de lezer inzichtelijk te maken, is het inrichtingsplan met datum 2 oktober 2024 als bijlage bij deze nota van wijzigingen gevoegd en maakt hier onverkort deel van uit.

Wijzigingen geometrie:

1. De achtererfgebieden worden aangepast overeenkomstig het inrichtingsplan waarbij als uitgangspunt is gehanteerd: 1 meter achter de voorgevel, tenzij op een hoek aan openbaar gebied dan 3 meter achter de voorgevel waarbij brandgangen niet bij het achtererfgebied horen;
2. De bouwvlakken worden aangepast met als uitgangspunt dat de bouwvlakken strak om de bebouwing heen liggen met alleen aan de achterzijde 1 meter extra ruimte;
3. De functies wonen, groen en verkeer worden aangepast overeenkomstig het inrichtingsplan. Alle percelen in het inrichtingsplan binnen de oranje lijnen zijn in eigendom van de woningbouwstichtingen en alle gronden daarbuiten zijn in eigendom van de gemeente. Alle 'lichtgroene' stukken binnen het inrichtingsplan waar het openbaar groen komt en de toegangspaden naar de woningen worden als functie groen aangeduid. De parkeervakken krijgen de functie verkeer. Meer specifiek betreft dit de volgende wijzigingen:
 - a. De gronden aan de Beeklaan ten noorden van de blokken 1 en 9 en ten westen van blok 6 krijgen de functie groen overeenkomstig het inrichtingsplan;
 - b. De functie groen ten zuiden van de blokken 2 en 8 en ten westen van blok 5 (oostelijke grens) wordt aangepast overeenkomstig het inrichtingsplan;
 - c. De bouwvlakken en achtererfgebieden voor de blokken 2, 6, 7 en 9 zijn verschoven. Deze bouwblokken met achtererfgebieden worden in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan;
4. Deelgebied C maakt geen deel meer uit van het voorliggende omgevingsplan en het gebied Wonen – uit te werken wordt van de geometrie verwijderd;
5. De twee gebieden met de omgevingsnorm 'aantal parkeerplaatsen' worden gewijzigd naar één gebied 'aantal parkeerplaatsen' dat over het hele plangebied ligt;

Wijzigingen regels inclusief daarbij behorende bijlagen:

6. Deelgebied C maakt geen deel meer uit van het voorliggende omgevingsplan en de daarbij behorende regels in de artikelen 21.21 lid 3 en 21.36 worden verwijderd;
7. Bijlage V behorende bij de regels is gewijzigd.

8. De formulering van de regels is op enkele punten verbeterd. Waar dit kon leiden tot verwarring is het woord (omgevings)vergunning vervangen door omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen/gebruiksactiviteit
9. Ten behoeve van een goede dienstverlening zijn enkele activiteitannotaties toegevoegd. Dit betreft geen inhoudelijke wijziging.

Wijzigingen motivering inclusief daarbij behorende bijlagen

10. Deelgebied C maakt geen deel meer uit van het voorliggende omgevingsplan en in de motivering zijn alle teksten die betrekking hebben op deelgebied C verwijderd;
11. Aan de motivering is een paragraaf 2.3 toegevoegd waarin kort is ingegaan op het inrichtingsplan dat ten grondslag ligt aan de doorgevoerde wijzigingen;
12. Paragraaf 2.5 is aangepast. Hier is aangegeven dat een klein deel van de bruidsschat wel is overgenomen in hoofdstuk 21 en hiermee voor het gebied van de Beeklaan enkele regels uit hoofdstuk 22 vervallen.
13. Onderdeel parkeren van paragraaf 4.1.2 'Verkeer en parkeren' is gewijzigd naar aanleiding van gewijzigde parkeeroplossingen zoals opgenomen in het inrichtingsplan;
14. Aan de bijlagen is de quickscan natuur en het nader onderzoek natuur voor deelgebied a bijgevoegd. Deze onderzoeken waren abusievelijk niet gepubliceerd met het ontwerp wijzigingsplan;
15. Paragraaf 4.10.2 is aangevuld met het uitvoeringsplan zware werkzaamheden (maatwerk) in het kader van de gebiedsgerichte ontheffing en het besluit van de provincie Limburg. Deze stukken zijn ook als bijlage bijgevoegd;
16. Het verkeersgeluidonderzoek is vervangen door een versie met status definitief. Dit rapport is inhoudelijk niet gewijzigd.
17. Paragraaf 4.9.2 is aangevuld met de resultaten van het Archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen;
18. Aan de bijlagen is de laatste definitieve versie (versie 03 met datum 23 juli 2024) toegevoegd van het aanvullend Archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen onderzoek. Deze was nog niet beschikbaar ten tijde van het publiceren van het ontwerp omgevingsplan;
19. Aan de bijlagen is een geactualiseerde stikstofberekening bijgevoegd op basis van de meest recente Aeriusscalculator d.d. 1 oktober 2024 en de tekst in paragraaf 4.10.5 van de motivering is hierop aangepast;