Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 10 december 2024 **Agendapunt 8**

Onderwerp Vaststelling omgevingsplan woningbouwontwikkeling Beeklaan Roggel
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Vaststelling Omgevingsplan gemeente Leudal, voor de ontwikkellocatie Beeklaan in Roggel.

2. Inleiding

Aanleiding
Het woningbouwinitiatief ziet op de sloop van de 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de nieuwbouw van 34 huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd door Nester en Wonen Zuid.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt de beoogde sloop en nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De wijziging heeft betrekking op de planologische regels die nodig zijn om de sloop van de bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen mogelijk te maken.

Beoogd effect
Door het doorlopen van de planologische procedure wordt het mogelijk om de herontwikkeling van de ontwikkellocatie Beeklaan te realiseren.

Ontwerp "Omgevingsplan gemeente Leudal, ontwikkellocatie Beeklaan te Roggel''
Op 18 juni 2024 heeft het college besloten om het ontwerp "Omgevingsplan gemeente Leudal ontwikkellocatie Beeklaan te Roggel" ter inzage te leggen (Z/24/148789/450317).

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad
1. De 'Nota van wijzigingen gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel"', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen (ambtshalve) wijzigingen.
2. Het "Omgevingsplan gemeente Leudal, ontwikkellocatie Beeklaan te Roggel" zoals is aangegeven in Bijlage A. gewijzigd vast te stellen.

4. Argumenten

Inhoud omgevingsplan – Beeklaan Roggel
De wijziging van het omgevingsplan is bedoeld om te komen tot de sloop van 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. Aan de Beeklaan te Roggel liggen 20 gedateerde grondgebonden huurwoningen en een braakliggend stuk grond. Er is een opgave om het gebied eenduidig te herontwikkelen, gericht op kwaliteitsverbetering, samenhang in de buurt, leefbaarheid én dynamiek in de kern. Het initiatief ziet op de sloop van de 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de nieuwbouw van 34 huurwoningen die

voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd door Nester en Wonen Zuid.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt de beoogde sloop en nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De wijziging heeft betrekking op de planologische regels die nodig zijn om de sloop van de bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen mogelijk te maken.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit van het omgevingsplan is het woningbouwplan verder geoptimaliseerd in overleg met de woningcorporaties. Op onderstaande situatietekening is aangegeven hoe de woningen definitief gerealiseerd gaan worden en op welke manier het parkeren en de openbare ruimte wordt ingericht.



Het omgevingsplan is op deze situatietekening met de verplaatsingen van bouwvlakken, de aanpassing van het achtererfgebied, de verplaatsing van parkeerplaatsen en de uitbreiding van de groenfunctie ambtshalve aangepast. In de bijgevoegde “Nota van wijzigingen gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel” is hier op ingegaan.

Naast het aanpassen van het omgevingsplan aan de voornoemde situatietekening zijn er enkele onderzoeken die onderdeel uitmaken van de motivering met de definitieve versie opgenomen. Dit heeft niet geresulteerd in inhoudelijke wijzigingen t.a.v het ontwerp omgevingsplan. Ook is er een geactualiseerde Aerius stikstof berekening toegevoegd.

Een belangrijke wijziging t.a.v. het ontwerp omgevingsplan is het uit het plan halen van de locatie van het voormalige Modehuis Theelen. Omdat het hier om een wenselijke herontwikkelingsmogelijkheid gaat was voor dit gebied een uitwerkingsregeling opgenomen in het ontwerp omgevingsplan (deelgebied C). De initiatiefnemer is voor deze locatie nog bezig met de verdere uitwerking van het bouwplan en het plan was daarom nog niet klaar voor een definitieve opname in het omgevingsplan – de kans dat het

uiteindelijke plan alsnog niet past binnen de regels die wij in het omgevingsplan hadden opgenomen was te groot. Reden waarom in goed overleg is afgesproken dat te zijner tijd via een BOPA-procedure (vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) tot planologische wijziging wordt overgegaan. De kansrijkheid van de locatie voor woningbouw blijft hiermee ongewijzigd. In de Nota van wijzigingen zijn de wijzigingen die betrekking hebben op dit deelgebied C omschreven.

Procedure
De initiatiefnemers hebben de directe bewoners vroegtijdig in het project geïnformeerd. Daarnaast hebben de partijen gezamenlijk een inloopavond in Roggel georganiseerd op 13 december 2023. Voorafgaand is de dorpsraad Roggel geïnformeerd. Op 29 oktober 2024 heeft eveneens een inloopavond plaatsgevonden waarin de plannen zijn toegelicht.

In een raadsinformatiebijeenkomst op 11 maart 2024 bent u meegenomen in het Omgevingsplan in algemene zin en de pilot 'Beeklaan' in het bijzonder.

Op 26 april 2024 en 2 mei 2024 heeft een kennisgeving op grond van art. 16.29 Omgevingswet plaatsgevonden waarin het college bekend heeft gemaakt voornemens te zijn te starten met een nieuw omgevingsplan "Beeklaan Roggel" en hiervoor de procedure te doorlopen.

Met de van belang zijnde overheidsinstanties heeft over het omgevingsplan "Beeklaan Roggel" vooroverleg plaatsgevonden. Zo is het omgevingsplan met de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap besproken. Onze ketenpartners hebben geen opmerkingen gegeven op dit pilot-plan.

Op 20 juni 2024 en 24 juni 2024 heeft een kennisgeving plaatsgevonden over de ter inzage legging van het ontwerp omgevingsplan.

Het ontwerp wijzigingsbesluit/omgevingsplan met de op het besluit betrekking hebbende stukken heeft van 25 juni 2024 tot en met 5 augustus 2024 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp wijzigingsbesluit/omgevingsplan is geen zienswijze ingediend.

Voor wat betreft het kostenverhaal is op 19 juni 2024 een realisatieovereenkomst gesloten met betrekking tot de herontwikkeling van de Beeklaan te Roggel voor woningbouw. Eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade) is met een anterieure overeenkomst afgewenteld op de woningcorporaties en zijn afspraken gemaakt over de grondexploitatie. Op 15 juli 2024 heeft een publicatie van de zakelijke beschrijving plaatsgevonden.

Het plan voor de woningbouwontwikkeling Beeklaan is de eerste inhoudelijke wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan Leudal. Dit plan dient, naast het mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling, daarom ook als een pilot voor de gehele transitie naar het Omgevingsplan Leudal. Het betreft een eerste verkenning van de mogelijkheden die de nieuwe wet biedt, maar is nog niet representatief voor de wijziging van het Omgevingsplan voor de woonkernen. Hiervoor komen wij via een separaat proces bij u terug. Voor dit voorstel richten wij ons op de totstandkoming van de wijziging van het Omgevingsplan om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Op 2 december 2024 hebben we een vervolgsessie met u over de wijziging van het omgevingsplan voor woonkernen.

In de bijgevoegde "Nota van wijzigingen gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel" staan de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omschreven.

Gelet op voorgaande overwegingen en om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken adviseren wij u om de "Nota van wijzigingen gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel", vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen (ambtshalve) wijzigingen en het Omgevingsplan gemeente Leudal, ontwikkellocatie Beeklaan te Roggel, zoals is aangegeven in Bijlage A gewijzigd vast te stellen.

5. Risico's

Buiten de normale procesrisico's ingeval van een wijziging van het omgevingsplan (eventuele beroepschriften die kunnen leiden tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de regels op locaties van het vastgestelde omgevingsplan), zijn er geen bijzonder risico's verbonden met dit voorstel.

6. Juridische context

Het juridisch kader wordt gevormd door de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.
Eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade) is met een anterieure overeenkomst afgewenteld op de woningcorporaties.

8. Communicatie

Het vaststellingsbesluit van uw raad wordt overeenkomstig de hiervoor geldende wettelijke bepalingen gepubliceerd. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

9. Vervolg

Na vaststelling door uw raad zal bij inwerkingtreding van het omgevingsplan overgegaan worden tot realisatie van het woningbouwplan.

10. Bijlagen

Bijlage(n)

- De 'Nota van wijzigingen gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel";
- Het Omgevingsplan gemeente Leudal, ontwikkellocatie Beeklaan te Roggel zoals is aangegeven in Bijlage A.

Heythuysen, 5 november 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger