

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid, Projectontwikkeling	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221), Verhappen, Paul (575 284) Jans, Michel (575 218), Kuppens, Peter (575 289)	BW-009575 Zaaknummer JOIN:
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Z/16/021025 Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Laarveld 2016

### Voorstel

1. Met het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' in te stemmen
2. Met het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' in te stemmen
3. Met het exploitatieplan 'Laarveld 2009, eerste herziening' in te stemmen
4. Met het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2' in te stemmen
5. Met het ontwerp raadsbesluit in te stemmen
6. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van de stukken in te stemmen.

### Inleiding

Het bestemmingsplan Laarveld 2009 is op 23 september 2009 vastgesteld. Per ultimo 2015 zijn 243 woningen gerealiseerd. Nu circa 90% van de kavels in Laarveld fase 1 is uitgegeven hebben we fase 2 van Laarveld uitgewerkt. We spelen hiermee in op de aantrekkelijke woningmarkt. Tevens wordt een aantal plekken in fase 1 herverkaveld, vanwege de omvang, ligging en locatie. Hiermee wordt beter ingespeeld op de woonwensen. De bestemmingsplannen worden zodoende geen uitwerkingsplannen waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is maar bestemmingsplannen die door de raad dienen te worden vastgesteld. Het Exploitatieplan dient altijd door de raad te worden vastgesteld. Ook het Beeldkwaliteitsplan dient door de raad te worden vastgesteld.

### Beoogd effect/doel

We voorzien blijvend in de woningbehoefte van onze inwoners en nieuwe inwoners. Er is onder andere behoefte aan wonen in een landelijk woonmilieu met ruimte voor

Weert, 22-05-2016  De directeur  Soort besluit: Besluit college.	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 21-06-2016							

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
  Niet akkoord
  A-stuk  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie
  B-stuk  
 Anders, nl.:
  C-stuk

Beslissing d.d.:

21-06-2016

Nummer:

2

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 5  
Pagina 1





bouwkavels en grondgebonden projectmatig te realiseren woningen in Laarveld. We verwachten hiermee de komende jaren te kunnen voorzien in de behoefte.

## Argumenten

### *1.1 Het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2 is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin ruimte is voor 188 nieuw te vergunnen woningen.*

Via herverkaveling worden in fase 1 10 extra woningen voorzien. De oorspronkelijk geplande woningen voor begeleid wonen (2 stuks) komen te vervallen. De capaciteit van 6-8 plaatsen per woning matcht volgens de huidige inzichten niet met de minimaal benodigde omvang voor de doelgroep. In fase 1 zijn voor de ter inzage legging van dit bestemmingsplan nog vergunningen voor in totaal 15 woningen verleend. Deze woningen zijn deels na 1 januari 2016 inmiddels gereed gekomen dan wel in aanbouw. Daarnaast kunnen op grond van dit bestemmingsplan nog vergunningen voor maximaal 37 woningen worden verleend in fase 1. In fase 2 zijn maximaal 151 woningen voorzien. Hiervan worden 77 woningen gerealiseerd in de vorm van de uitgifte van bouwkavels en zijn 74 projectmatig te realiseren woningen voorzien, waarvan 12 bereikbaar voor starters (max. € 170.000,- v.o.n.). In totaal gaat het om 203 woningen (oplevering vanaf 1-1-2016).

### *1.2 Het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2 is flexibel*

Op 30 oktober 2013 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin opgeroepen is tot meer flexibiliteit bij nieuwe woongebieden. In fase 2 is hierin voorzien door bouwstroken op te nemen in plaats van bouwvlakken. Hierdoor is flexibiliteit opgenomen in de breedte van de percelen. Tevens is een maximum aantal te bouwen woningen opgenomen, waarbij ruimte is om in een buurtje meer woningen te bouwen. Dit heeft tot gevolg dat er in een ander buurtje minder woningen gebouwd moeten worden.

### *1.3 Het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2 voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.*

In de Structuurvisie Weert 2025 zijn we er van uit gegaan dat op de korte termijn (uiterlijk in 2017) 70 woningen in Laarveld fase 2 worden gerealiseerd. De rest van fase 2 wordt opgeleverd in de periode vanaf 2018.

### *1.4 en 2.1 De bestemmingsplannen Laarveld 2016 fase 1 en 2 en Laarveld 2016, fase 3 en 4 voldoen aan de regionale Structuurvisies Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.*

Op grond van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg kunnen in de periode 2014 t/m 2016 in Weert netto 360 woningen worden gerealiseerd en dient de planvoorraad met 455 woningen te worden verminderd door het schrappen van plannen.

In de jaren 2014 en 2015 zijn netto 120 woningen (202 woningen gerealiseerd, 82 woningen gesloopt) gerealiseerd. In de jaren 2016 en 2017 kunnen dus nog netto 240 woningen worden toegevoegd. Gelet op het groot aantal gesloopte woningen in 2016 (reeds 251 woningen gesloopt dit jaar) kunnen in deze twee jaren (2016 en 2017) nog bijna 500 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Laarveld maakt daar deel van uit.

In de jaren 2014 en 2015 zijn plannen voor 246 woningen vervallen. Met de bestemmingsplannen voor Laarveld wordt de planvoorraad met 129 woningen verminderd. Rest een opgave van 80 te schrappen woningen. Deze zijn voorzien in het bestemmingsplan voor de kernen (totaal ca. 150 woningen). De taakstelling wordt daarmee ruimschoots gehaald.

Het plan is verder afgestemd binnen het ambtelijk overleg wonen Midden-Limburg.

### *2.2 Het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 3 en 4 is grotendeels een bestendiging van het bestaande planologische regime.*



Naast de vermindering van het totaal aantal te realiseren woningen voorziet het bestemmingsplan Laarveld fase 3 en 4 grotendeels in een bestendiging van de huidige planologische situatie. Er zijn enkele wijzigingen voorzien:

- De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Schonkenweg komt te vervallen. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet meer nodig nu de raad heeft besloten de bestaande school in Laar te renoveren / vernieuwbouwen en af te zien van de bouw van een nieuwe school in Laarveld.
- De woning Laarderweg 35 wordt bestemd als 'Wonen' en valt daarmee niet meer onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'. De gemeente gaat er van uit dat de woning gehandhaafd zal blijven.
- Een recreatieperceel aan de Rietstraat naast nummer 16 (perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie W nummer 47) wordt bestemd als Recreatie-Volkstuin conform het bestaande gebruik. Ook dit perceel zal niet nodig zijn voor het woongebied Laarveld.
- Het maximum aantal te realiseren woningen voor fase 3 en 4 is verminderd tot 360. Het aantal was 620 voor fase 2, 3 en 4.

### *3.1 De herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 is o.a. noodzakelijk vanwege de beoogde realisering van fase 2.*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijp maken.

Voor het gebied Laarveld geldt al sinds 2009 een exploitatieplan, maar dit plan dient structureel te worden herzien.

De belangrijkste aanleiding voor deze 1<sup>e</sup> structurele herziening is dat de gemeente fase 2 wil gaan realiseren. Dat kan alleen door hiervoor een uitwerkingsplan of bestemmingsplan op te stellen en daarbij voor deze fase een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen. Een herziening omvat het gehele exploitatieplangebied. De looptijd van het exploitatieplan is verlengd van 2021 naar 2038. Dit houdt verband met de anno 2016 achter ons liggende crisis en nieuwe inzichten in de bevolkingsontwikkeling waardoor er een verminderde behoefte aan woningen is ontstaan en waardoor het uitgiftetempo sterk is afgenomen. Verder zijn gronden waarvan zeker is dat deze niet meer nodig zijn voor het bestemmingsplan buiten het Exploitatieplan gehouden, zoals de woning Laarderweg 35, het recreatieperceel aan de Rietstraat naast nummer 16, een agrarisch perceel op de hoek van de Rietstraat en het viaduct over de Eindhovenseweg naar de Floralaan en het perceelsgedeelte gelegen achter de woning Hushoverweg.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt en vormen voor beroep één besluit.

### *4.1 Het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2 is het kader voor de toetsing van de ontwerpen van de woningen en is het kader voor de inrichting van de openbare ruimte.*

Met het Beeldkwaliteitsplan wordt het beeld van fase 1 voortgezet in fase 2. Op enkele plekken komt ruimte voor de bouw van woningen met een plat dak. Dit doen we om tegemoet te komen aan de woonwensen van onze inwoners. Verder geldt op enkele plekken in fase 2 geen beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt tevens ter inzage gelegd en wordt hierna als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Hiermee wordt geanticipeerd op eventuele wijzigingen in het welstandbeleid en, belangrijker nog, op de Omgevingswet. Met de nieuwe Omgevingswet kom welstand namelijk te vervallen. De nu voorgestelde regeling is Omgevingswet-proof.



## Kanttekeningen

*2.1 en 4.1 Nog niet duidelijk is in hoeverre fase 4 ontwikkeld zal worden.*

In juni 2015 en in mei 2016 is een beleidsregel in verband met het terugdringen van de planvoorraad vastgesteld. Op basis van de huidige inzichten blijkt er kwantitatief geen behoefte te zijn aan woningen in fase 4. Fase 4 zit derhalve in het 'rode' bakje. Echter op basis van de prognose uit 2015 groeit het aantal huishoudens in Weert fors meer dan op basis van de prognose uit 2013. Mocht deze groei zich verder doorzetten dan zou het kunnen dat mogelijk toch (een deel van ) fase 4 tot ontwikkeling zal komen. Naar verwachting zal hierover begin jaren 2020 meer duidelijkheid komen. Vooralnog is daarom in het bestemmingsplan en in het exploitatieplan uitgegaan van realisatie van het gehele plangebied Laarveld, waarbij wel het maximum aantal woningen met 100 is verminderd ten opzichte van het oorspronkelijke aantal conform het bestemmingsplan Laarveld 2009.

## Financiële, personele en juridische gevolgen

De bestemmingsplannen en het Exploitatieplan zijn in eigen beheer opgesteld.

De bestemmingsplannen en het Exploitatieplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt tevens ter inzage gelegd. Hierover kunnen inspraakreacties worden ingediend. Hiertegen staat echter geen beroep open.

## Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan uw college voor 30 augustus 2016 een voorstel worden gedaan voor de vaststelling van de stukken door de raad op 29 september 2016.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2, dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Deze procedure valt onder de mandatenregeling en wordt afzonderlijk doch tegelijkertijd opgestart.

## Communicatie/participatie

Vanwege de toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> is vooroverleg gevoerd met het Watertoetsloket. Er is een positief wateradvies ontvangen.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden gedurende de periode 7 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 ter inzage gelegd. De bekendmaking van de ontwerpbestemmingsplannen en het exploitatieplan wordt gepubliceerd in 1Weert, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De bestemmingsplannen en het exploitatieplan zijn raadpleegbaar via [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De bekendmaking van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info).

Belanghebbenden worden per brief geïnformeerd over het Exploitatieplan.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.



Voor de direct belanghebbenden van de omgeving Korenaar en Boender wordt op 30 juni 2016 een informatiebijeenkomst gehouden, in verband met de wijzigingen in het bestemmingsplan Laarveld fase 1.

Tijdens de inzage periode, op 14 juli 2016, wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Dan wordt het bestemmingsplan Laarveld 2016, fase 1 en 2 en het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2 toegelicht en wordt ingegaan op de procedure.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

PIF: Jan Bosmans

OG: Maurice Smeets

RB: Anouk Cramers, Hans van Kooij, Werner Mentens, Selma van Mensvoort, Rob van der Wijst

VTH: Roland Caris, Paul Corpelijn

#### Extern:

Watertoetsloket Peel en Maasvallei, Jan-Willem Bronkhorst

Ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg

Van den Brand Grondbeleid B.V., Joop van den Brand

Digireg (tekenwerk), Roel van Wijk

Bureau Dhondt, Niko Dhondt

### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan Laarveld fase 1 en 2 (toelichting, regels, verbeelding)
- Bestemmingsplan Laarveld fase 3 en 4 (toelichting, regels, verbeelding)
- Exploitatieplan Laarveld 2009, eerste herziening
- Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2
- Ontwerp raadsbesluit





## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 7 juli 2016 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 8 juli 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 augustus 2016 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4', het 'Exploitatieplan Laarveld 2009 eerste herziening', met bijbehorende toelichtingen en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. De bestemmingsplannen incl. het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2' gedurende voornoemde periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hierop schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Het beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info). De identificatienummers van de bestemmingsplannen zijn NL.IMRO.0988.BPLaarveld2016fa12-ON01 en NL.IMRO.0988.BPLaarveld2016fa34-ON01. Het identificatienummer van het exploitatieplan is NL.IMRO.0988EPLaarveld2009H1-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. De bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' zijn digitale ruimtelijke plannen en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt. Sinds 1 juli 2013 geldt de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening ook voor exploitatieplannen, zodat ook hiervoor in het raadsbesluit zal worden vastgelegd dat er sprake is van een authentiek digitaal plan.

Voorts overwegende dat het noodzakelijk is te komen tot een 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 2009, dit in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2, het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 3 en 4, en het belang om te komen tot een algehele actualisatie van de exploitatieopzet, regels en toelichting (inclusief de bijlagen) van het exploitatieplan.

Voorts overwegende dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 21 juni 2016 bekend is gemaakt in de Staatscourant van 7 juli 2016, het lokale huis-aan-huisblad 1Weert alsmede op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen), en dat alle rechthebbenden op de gronden in het exploitatiegebied op 7 juli 2016 schriftelijk in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van het ontwerpbesluit.

Ten aanzien van deze 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het exploitatieplan Laarveld 2009 en wat de omstandigheden zijn geweest om over te



gaan tot een structurele wijziging van een groot aantal onderdelen van dit plan. In het dictum van dit besluit zal dit per onderdeel worden aangegeven. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit raadsbesluit behorende bijlage.

Ten aanzien van het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2' wordt opgemerkt dat dit plan nadat dit door hem is vastgesteld door het college zal worden gehanteerd als beleidsregel voor het stellen van nadere eisen op grond van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2'.

Overwegende dat het ontwerpbesluit vanaf 8 juli 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 augustus 2016 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat eenieder/belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen de onderhavige bestemmingsplannen en het exploitatieplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan zijn wel/geen inspraakreacties ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om:

1. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
5. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, eerste herziening' vast te stellen, waarbij de toelichting, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan Laarveld 2009 vervangen worden door de toelichting en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit;
6. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, eerste herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
7. het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2' vast te stellen.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
5. vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988EPLaarveld2009H1.VA01, de navolgende 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009:
  - a. *Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan*  
Het titelblad en inhoudsopgave van het exploitatieplan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende bijlage 'Titelblad / Inhoudsopgave-1<sup>e</sup> herziening'.
  - b. *Herziening hoofdstukken 1 tot en met 5 exploitatieplan*



1. De inhoud van hoofdstuk 1 Algemeen en toelichting, wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 1, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 1 1<sup>e</sup> herziening".
2. De inhoud van hoofdstuk 2 Toelichting bij de kaarten, werken en werkzaamheden en exploitatieopzet, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 2, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 2 1<sup>e</sup> herziening".
3. De inhoud van hoofdstuk 3 Toelichting op de regels, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "3. De exploitatieopzet", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 3, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 3 1<sup>e</sup> herziening".
4. De inhoud van hoofdstuk 4 Regels wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 4 Toelichting op de regels, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 4 1<sup>e</sup> herziening".
5. Ingevoegd wordt een nieuw hoofdstuk 5 Regels, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 5 1<sup>e</sup> herziening".

c. *Herziening bijlagen exploitatieplan*

1. Bijlage 1 Plankaart bestemmingsplan Laarveld 2009 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 1 Grens exploitatieplangebied 1<sup>e</sup> herziening".
2. Bijlage 2 Kaart ruimtegebruik en fasering (tekeningnummer 08-431) wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 2 Kaart bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening".
3. Bijlage 3 Eigendommenkaart wordt vervangen door de bij dit besluit behorende "Bijlage 3 Kaart ruimtegebruik en fasering 1<sup>e</sup> herziening".
4. Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Laarveld/fase 1 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit 2 onderdelen bestaande "Bijlage 4 Kaart eigendom en lijst eigenaren 1<sup>e</sup> herziening".
5. Bijlage 5 Voorlopig ontwerp inrichtingsplan fase 1 Laarveld wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 5 Kaart eigendom en kostenverhaal 1<sup>e</sup> herziening".
6. Bijlage 6 Dwarsprofielenkaart voorlopig ontwerp inrichtingsplan fase 1 Laarveld wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 6 Kaart bestaande situatie 1<sup>e</sup> herziening".
7. Bijlage 7 Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Weert 2006 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 7 Taxatie inbrengwaarden 1<sup>e</sup> herziening".
8. Bijlage 8 Plankostenscan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 8 Kwaliteitsomschrijving beeldkwaliteitsplan 1<sup>e</sup> herziening".
9. Bijlage 9 Overzicht van geprognosticeerde investeringen en opbrengsten wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 9 Aanbestedingskader 1<sup>e</sup> herziening".
10. Bijlage 10 Exploitatiebijdragen per eigenaar wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 10 Plankostenscan 1<sup>e</sup> herziening".
11. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 11 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 11 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 1<sup>e</sup> herziening".



12. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 12 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 12 specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 1<sup>e</sup> herziening".
13. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 13 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 13 Prijs Kwaliteit Handboek 2014 van Metrum 1<sup>e</sup> herziening".
14. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 14 volgens de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 14 Risicoanalyse planschade 1<sup>e</sup> herziening",.
15. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 15 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 15 Kaart toelichting ruimte-indeling 1<sup>e</sup> herziening".

*d. Overgangsbepalingen*

Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatiegebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het exploitatieplan Laarveld 2009 zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.

*e. Inwerkingtreding en citeertitel*

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgende op die van de bekendmaking.
  2. Dit besluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening".
6. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, eerste herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
  7. het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 29 september 2016,

de griffier,

de voorzitter,





## **Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening, punt 5.**

### **Aanleiding**

#### *Voorgeschiedenis*

Het bestemmingsplan Laarveld 2009 (hierna: bestemmingsplan) en exploitatieplan Laarveld 2009 (hierna: exploitatieplan) zijn op 23 september 2009 vastgesteld om ruimte te bieden aan het realiseren van ca. 850 à 1.000 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen alsmede een school en een woonzorgcomplex.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

#### *De inhoud en omvang van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009*

Het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2 en het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 3 en 4  
Met de vaststelling van beide bestemmingsplannen ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.
- b. Regels (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan)  
Bij de 1<sup>e</sup> herziening zijn de regels vernummerd, , nummeringen zijn aangepast etc. Voorts zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
  1. De faseringsregeling is aangepast op basis van de bestemmingsplanherzieningen en de gewijzigde inzichten in de looptijdontwikkeling.
  2. De regeling over het ruimtegebruik is verduidelijkt.
  3. De regeling over de te hanteren kwaliteitseisen voor de aanleg van de openbare ruimte is aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten.



4. De regels die bij de uitvoering van de aanleg van de openbare ruimte in acht dienen te worden genomen, zijn aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten.
5. De in acht te nemen regels inzake aanbesteding zijn aangepast aan de actuele aanbestedingskaders van de gemeente.
6. De regels inzake toezicht en inspecties zijn aangepast aan de actuele inzichten.
7. De regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (i.c. voor de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap) zijn aangepast op basis van de beide bestemmingsplannen en voorts verduidelijkt. Voorts zijn de regels over toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap daarin vervallen.
8. De opgenomen regels over ontheffing zijn vervangen door regels inzake afwijking. Daarbij is de reikwijdte van de regels inzake afwijking nader uitgewerkt. Voorzien is een regeling van binnenplanse afwijking voor beperkte afwijkingen van de situering van voorzieningen etc. Voorts is voorzien in een binnenplanse afwijking van de regels, indien er sprake is van een in procedure gebracht toekomstig ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan en een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd die voldoet aan de exploitatieplan zoals dat luidt na herziening.

Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 3 van het exploitatieplan)  
De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
  1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
  2. gewijzigde inzichten in de looptijd van de exploitatieperiode;
  3. de gevolgen van de vaststelling van de bestemmingsplannen Laarveld 2016 fase 1 en 2 en Laarveld 2016 fase 3 en 4;
  4. aanpassingen uitgifteprijzen op basis van nadere marktanalyse;
  5. (her)taxatie van de inbrengwaarde van de daarvoor in aanmerking komende gronden.
- d. Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2 van het exploitatieplan)  
De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.
- e. Bijlagen  
Het exploitatieplan zoals dat geldt voor de herziening, kent 15 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d.
- f. Toelichting (hoofdstuk 1 en 4)  
De algemene toelichting alsmede de toelichting op de regels zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.



Uit het vorenstaande volgt dat bij de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan alle hoofdstukken zijn herzien.

### **Status van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan**

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting (inclusief bijlagen) van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

### **Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, punt 5.**

De verschillende onderdelen van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening worden als volgt toegelicht.

#### *Algemeen*

Het exploitatieplan Laarveld 2009 kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

#### *Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan*

Er is voor gekozen het exploitatieplan nu integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening". Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

#### *Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 5 exploitatieplan*

Volstaan wordt met de toelichting dat alle hoofdstukken 1 tot en met 5 integraal zijn herzien. Voorts heeft vernummering plaatsgevonden.

#### *Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan*

Omwillen van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "1<sup>e</sup> herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging "1<sup>e</sup> herziening") in stand.

#### *Ad d. Overgangsbepalingen*

Het exploitatieplan zoals dat luidt na vaststelling van het herzieningsbesluit, is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit ingediende



aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

*Ad e. Inwerkingtreding en citeertitel*

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 29 september 2016.

Mij bekend,

De griffier,