

Sector	: Ruimte	Openbaar: ☒
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: ☐
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: ☐
Behandelend medewerk(st)er	: Herma Velders-Geurtse en: Paul Verhappen	Tel.: (0495) 57 52 82
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Numer B&W-advies: BW-008262

ONDERWERP

Laarveld - fase 2a

ADVIES

1. Instemmen met plan van aanpak ontwerpfase Laarveld fase 2a.
2. Instemmen met het programma van eisen Laarveld fase 2a.
3. Geheimhouding opleggen m.b.t. de risico-analyse op grond van artikel 10 lid 2 sub b, f en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

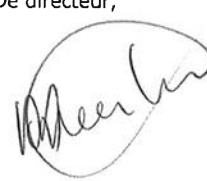
Op 11 mei 2010 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak uitvoeringsfase bouw- en woonrijp maken fase 1 Laarveld.

Algemeen:

Het gebied van fase 1 is nagenoeg woonrijp. De verkoop van bouw kavels is als gevolg van de slechte economische omstandigheden achtergebleven. Er is in fase 1 nog een aantal bouw kavels te koop. Sinds enkele maanden is een positieve kentering zichtbaar en alles wijst er op dat de toenemende vraag doorzet. Het is dan ook belangrijk om nu zo snel mogelijk te starten met de ontwikkeling van fase 2a om aan de vraag te kunnen blijven voldoen.

Argumenten:

Programma Van Eisen fase 2a

Weert, 24 maart 2015 De directeur, 		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 14 april 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

- ☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.: 14-04-2015

Nummer: 12

De secretaris,

Vanwege de grote plancapaciteit binnen de gemeente Weert en de gereduceerde vraag naar woningen, wordt fase 2 ontwikkeld in twee subfasen: fase 2a en 2b. Voortschrijdend inzicht, nieuwe wetgeving en gewijzigde marktomstandigheden maken een actualisatie van het in april 2005 vastgestelde algemene PVE op onderdelen noodzakelijk. In het voorliggende PVE fase 2a zijn de wijzigingen en/of aanvullingen in een kader met gele achtergrond onder de betreffende paragrafen zichtbaar. De situering van fase 2a binnen het gebied van fase 2 wordt tijdens de uitwerking nader bepaald. Daarbij is de insteek dat de kosten voor aanleg van openbare ruimte zoveel mogelijk worden beperkt. Het ligt dan voor de hand om te kiezen voor situering van fase 2a aansluitend aan de infra die al is aangelegd in fase 1.

Het Programma Van Eisen [PVE] **[bijlage 1]** vormt het eindproduct van de definitiefase van Laarveld fase 2a. Daarmee is het een beslisdokument voor beëindiging van de definitiefase en de start van de ontwerpfase. Het PVE bevat de uitgangspunten, randvoorwaarden en eisen waaraan de planontwikkeling moet voldoen. In de ontwerpfase wordt een aantal producten gemaakt, waaronder een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan, inrichtingsplan, bestemmingsplan en exploitatieplan.

Het PVE fase 2a is opgesteld in samenspraak met alle betrokken disciplines van de gemeente Weert en vormt het toetsingskader voor deze plannen. Dit PVE maakt onderdeel uit van het Plan Van Aanpak voor de ontwerpfase Laarveld fase 2a.

Plan Van Aanpak fase 2a

Voorafgaand aan iedere fase wordt een plan van aanpak [PVA] gemaakt. In dit PVA **[bijlage 2]** wordt de aanpak beschreven om te komen tot een ontwerp voor fase 2a. Ingegaan wordt o.a. op de resultaten van de ontwerpfase, de risico's en de aspecten van projectbeheersing: geld, organisatie, informatie, kwaliteit, tijd en communicatie.

Kanttekeningen:

N.v.t.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

G 230000

Beschikbaar bedrag:

€ 225.000,- (voor stedenbouwkundige advisering, onderzoek, rechts- en deskundigen advisering, advertenties en publicaties). Na uitvoering van de werkzaamheden conform het PVA van fase 2a resteert en van deze posten een bedrag van ca. € 100.000,-.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Interne organisatie

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Projectgroep Laarveld

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

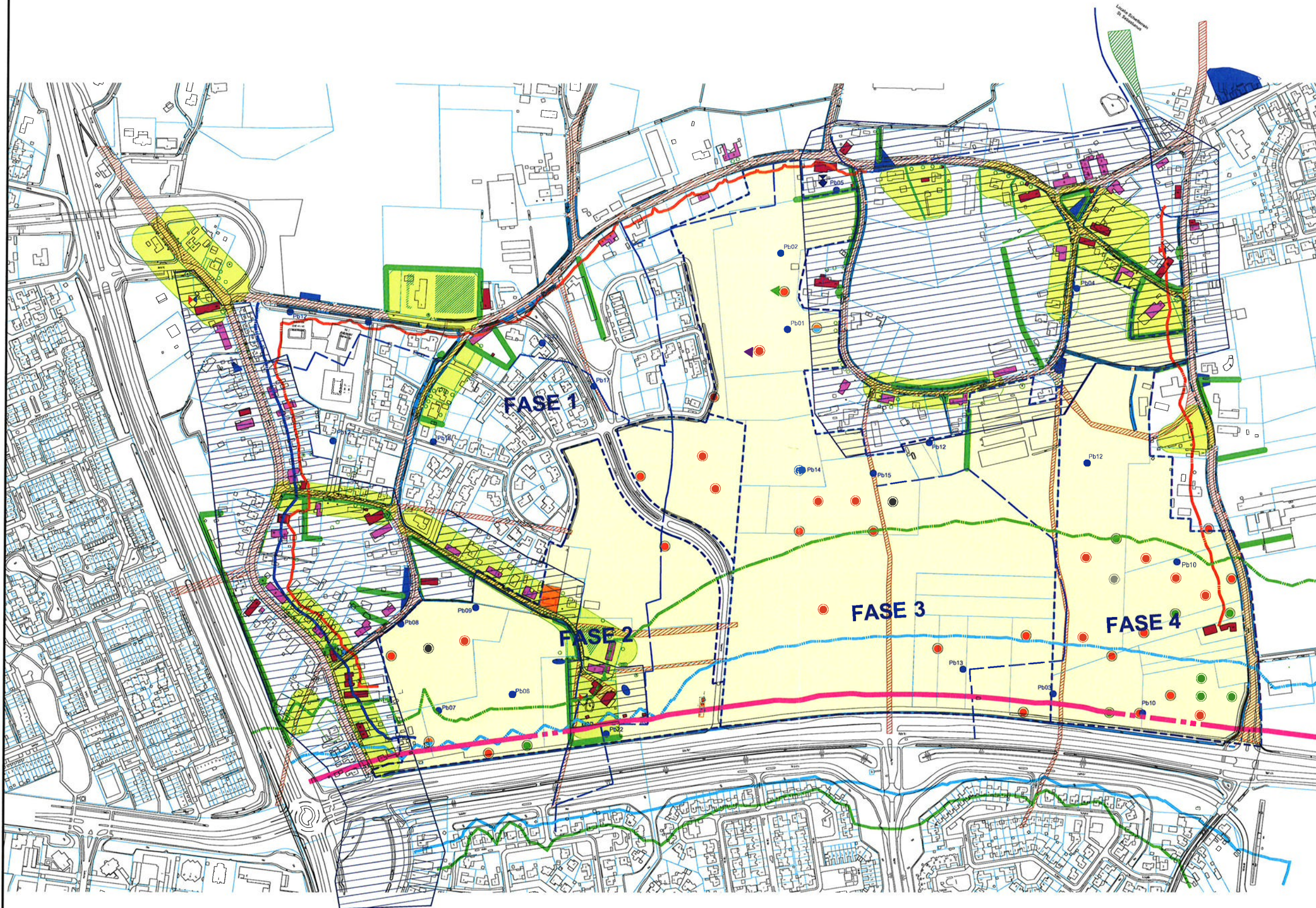
Openbaar:

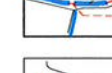
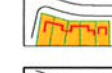
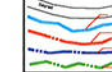
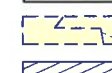
Bijlage 1: Plan van aanpak (m.u.v. risico-analyse)

Bijlage 2: Programma van eisen

Niet-openbaar:

Risico-analyse d.d. februari 2015. Het openbaar maken van de risico-analyse kan de financiële positie van de gemeente schaden. Daarom wordt geadviseerd om geheimhouding op te leggen op grond van artikel 10 lid 2 sub b, f en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.



-  BEBOUWING met beeldbepalende waarde
-  BEBOUWING met beeldbepalende waarde
-  ERFAANLEG met hoge belevingswaarde
-  BEBOUWING Rijksmonument
-  BEBOUWING Provinciaal monument
-  BEBOUWING Gemeentelijk monument
-  MSP BEBOUWING Opgenomen in MSP
-  BESTAANDE GROENSTRUCTUREN sterk ruimtelijk karakter erfomranding solitaire blikvangers inventarisatie individuele boomsoorten
-  KAARTBEELD CIRCA 1830 poelen wegen waterlossingen
-  Archeologische boringen met prehistorisch aardewerk
-  Archeologische boringen met middeleeuws aardewerk
-  Archeologische boringen met vondsten uit verschillende periodes
-  Archeologische oppervlakte vondsten middeleeuws aardewerk
-  Archeologische oppervlakte vondsten vuursteenartefact
-  Peilbuis-grondboring
-  TRAFOS / VERDEELSTATIONS
-  BESTAANDE LOSSINGEN lossingen in NAP duikers in NAP
-  In te passen kavels
-  GELUIDSCONTOUREN 53 dB 17-03-2015 53 dB 05-06-2007 (was 50 dB) zonder scherm 55 dB 05-06-2007 48 dB 17-03-2015
-  Uitwerkingsgebied (fase 2 in fase 4) - Insegrens
-  BESCHERMING STADS- en DOPRSGEZICHT
-  RISICO CONTOUR EXTERNE VEILIGHEID



SECTOR RUIMTE / PLANREALISATIE / PROJECTEN

Basisprojectkaart
-LAARVELD-

datum: 27 maart 2015
get. gek. p.p.
gewijzigd:

© 2015 Gemeente Weert - LAARVELD - BASISPROJECTKAART



SCHAAL 1:500
formaat A0



Plan Van Aanpak Laarveld Ontwerp fase 2a

Plan van Aanpak Laarveld Ontwerp fase 2a

	Naam	Datum	Paraaf
Opgesteld door	Herma Velders Paul Verhappen	Maart 2015	
Ambtelijk opdrachtgever	Th. van Tilburg	Maart 2015	

INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	3
2	VOORTGANGSRAPPORTAGE	5
3	EVALUATIE FASE 1	6
4	RESULTATEN ONTWERP FASE 2A	7
5	ACTIVITEITEN ONTWERP FASE 2A	8
6	RISICO'S	9
7	GELD	10
	7.1 Kostenraming producten ontwerp fase 2A	
	7.2 Personele capaciteit gemeente ontwerp fase 2A	
	7.3 Grondexploitatie	
8	ORGANISATIE	13
9	INFORMATIE	14
10	KWALITEIT	15
11	TIJD	15
12	COMMUNICATIE	16
13	BIJLAGEN	17

1 AANLEIDING

In fase 1 van Laarveld wordt al volop gewoond. In november 2013 is gestart met het woonrijp maken van dit gebied.

Na de vaststelling van het Programma Van Eisen [PVE] voor fase 1 is er een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld, maar ook een beeldkwaliteitplan. Inmiddels is de regelgeving/het beleid op onderdelen gewijzigd, maar ook de marktomstandigheden zijn indringend gewijzigd.

De gemeenteraad heeft op 11 december 2013 de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Hierin worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn [op hoofdlijnen] vastgelegd. De structuurvisie doet uitspraken over de plekken in Weert waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Voor wat betreft het wonen worden twee perioden onderscheiden, namelijk de periode 2015 tot en met 2017 en de periode 2018-2025. Voor Laarveld betekent dit dat in de periode 2015-2017 fase 1 kan worden afgebouwd [oplevering 39 woningen] en fase 2 kan deels worden gerealiseerd [oplevering 70 woningen]. **Zie tabel 1.**

tabel 1

LAARVELD - BESCHIKBARE KAVELS d.d. maart 2015							
fase 1 - 2015 t/m 2017							
	Gemeentelijke bouwkavels te koop	Bouwkavels begeleid wonen	Kavels pro- jectmatige bouw	Particuliere bouwkavels te koop	in aan- bouw	totaal	2015- 2017 per jaar
gemeente weert	19	2			4	25	13
projectontwikkelaars			0		4	4	
particulieren				10		10	
	19	2	0	10	8	39	
fase 2a - 2016-2017							
2016	2017	totaal					
		70					
35	35						

Fase 2 wordt dus in twee fasen gerealiseerd: fase 2a en fase 2b.

Dit alles - maar ook de ervaringen opgedaan tijdens het ontwerpproces, het opstellen van het inrichtingsplan en de totstandkoming van de particuliere bouwplannen - maakt een actualisatie van het PVE en beeldkwaliteitplan noodzakelijk. Ook is een flexibeler bestemmingsplan gewenst om beter op de marktbehoefte te kunnen inspelen. Om startklaar te zijn voor de uitgifte van bouwkavels in fase 2 wanneer de markt hier weer om vraagt, moet er nu gestart worden met de ontwikkeling van fase 2a.

Dit PVA beschrijft het proces van de ontwerpfase om te komen tot een invulling voor fase 2a. Fase 2 is te groot om in één keer bouwrijp te maken en op de markt te brengen. Fase 2a wordt eerst uitgewerkt, bouwrijp gemaakt, uitgegeven en woonrijp gemaakt. Voor fase 2 wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld om adequaat te kunnen inspelen op de veranderende kopersmarkt, die hier om vraagt. Voor fase 2b wordt daarom nu geen woningbouwprogramma en bestemmingsplan opgesteld.

2 VOORTGANGSRAPPORTAGE

Conform de projectmatige aanpak wordt iedere fase afgerond met een beslisdocument. Dit PVA beschrijft de aanpak van de ontwerpfase Laarveld fase 2a. Samen met het geactualiseerde PVE fase 2a [**bijlage 1**] vormt dit de basis voor de intern en extern gerichte activiteiten. Het is daarmee het sturingsinstrument van producten en besluiten binnen de ontwerpfase.

Het geactualiseerde PVE vormt het eindproduct van de definitiefase Laarveld fase 2a en samen met dit PVA de start van de ontwerpfase van Laarveld fase 2a.

Beide stukken worden ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

In de voorafgaande fase is voor de realisatie van het project Laarveld een aantal activiteiten uitgevoerd. Deze hebben geleid tot producten, waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden:

- 26 april 2005: B&W akkoord met het PVE, dat randvoorwaarden, uitgangspunten en eisen voor het uit te werken woongebied omvat.
- 27 november 2007: B&W akkoord met het stedenbouwkundig masterplan, masterplan beeldkwaliteit, het principe verkavelingsplan fase 1 en de wijzigingen in het PVE voor wat betreft het woningbouwprogramma en de parkeernormen.
- 17 september 2008: Raad stelt het beeldkwaliteitplan fase 1 vast.
- 1 september 2009: B&W akkoord met het definitieve inrichtingsplan openbare ruimte fase 1.
- 23 september 2009: Raad stelt het bestemmingsplan "Laarveld 2009" en het exploitatieplan "Laarveld 2009" vast. Bestemmingsplan onherroepelijk op 13 april 2011.
- 11 mei 2010: B&W akkoord met PVA uitvoeringsfase bouw- en woonrijp maken fase 1.
- 10 juni 2010: Raad akkoord met het gewijzigde beeldkwaliteitplan fase 1 d.d. 10-02-2010.

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de "Structuurvisie Weert 2025" vastgesteld. Hierin is de kernvoorraad aan te realiseren plannen voor de korte termijn vastgelegd [betreft 500 woningen]. De voorraad overige plannen [900 tot 1.200 woningen] wordt in de jaarlijkse actualisatie van de woonvisie herijkt. Integrale herijking vindt na vier jaar - in 2017 - plaats of eerder indien daar aanleiding voor is.

Het terugbrengen van de planvoorraad naar 900 tot 1.200 woningen vergt een besluit om het aantal projecten terug te brengen. Fase 2a van Laarveld, te weten 70 woningen, zit in het groene bakje en kan in de periode 2015-2017 gerealiseerd worden.

3 EVALUATIE FASE 1

In februari 2014 is met betrokken interne disciplines en de supervisor een evaluatie uitgevoerd. Het doel van deze evaluatie was tweeledig:

- a. Vaststellen welke zaken positief zijn ervaren en verlopen: is het beoogde gewenste stedenbouwkundig beeld ook zichtbaar en voelbaar in het gebied.
- b. In beeld brengen of de ervaringen die de afgelopen jaren zijn opgedaan bij de ontwikkeling van fase 1 bijstellingen in de aanpak van het project of PVE gewenst of noodzakelijk maken. Zo is gekeken naar verbeterpunten in:
 - de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan
 - de toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan
 - vergunningvrij bouwen in relatie tot het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
 - handhaving
 - de inrichting van de openbare ruimte: b.v. infiltratie en parkeren op eigen terrein versus parkeernormen bestemmingsplan, etc.

In de notitie "Evaluatie Fase 1 Laarveld" leest u de resultaten **[bijlage 2]**. De positieve reacties op de woonbeleving [architectuur en inrichting openbare ruimte] in de eerste fase overheersen. Dit wordt bevestigd door reacties van ontwikkelaars en particulieren. Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten genoemd. Deze zijn/worden meegenomen in de op te stellen documenten voor fase 2 [PVE, beeldkwaliteitplan, bestemmingsplan].

4 RESULTATEN ONTWERP FASE 2A

De ontwerpfase omvat de volgende onderdelen:

Ontwerp geluidswal

Om woningbouw mogelijk te maken moet er een geluidswal worden aangelegd. Het Voorlopig Ontwerp [VO] wordt via het gebruikelijke beoordelingsproces [projectgroep, stuurgroep] en besluitvormingstraject [B&W] uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp [DO].

Stedenbouwkundig plan

Het VO geeft meer duidelijkheid over ontsluiting, water, groen, landschap en verkaveling [1:1000] en wordt via het gebruikelijke beoordelingsproces [projectgroep, stuurgroep] en besluitvormingstraject [B&W] uitgewerkt tot een DO. Het DO vormt de basis voor het beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan.

Beeldkwaliteitplan

De Welstandsnota 2013 biedt de mogelijkheid om bij grote ontwikkelingsprojecten te werken met een afzonderlijk beoordelingskader zoals een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft per woonbuurt de eigen kenmerken en randvoorwaarden die van belang zijn voor het ontwerp van de woning, architectuur en overgang van privé naar openbaar gebied. Alle bouwplannen moeten passen binnen deze kwaliteitseisen. Zo wordt de kwaliteit van de woonomgeving naar de toekomst toe beter gegarandeerd. De ervaringen opgedaan met het beeldkwaliteitplan fase 1 worden hierin meegenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Inrichtingsplan

In het VO inrichtingsplan wordt de verkaveling, de boven- en ondergrondse infrastructuur, het groen- en waterplan, trafoplan, etc. nader uitgewerkt. Het VO wordt via het gebruikelijke beoordelingsproces [projectgroep en stuurgroep] en besluitvormingstraject [B&W] uitgewerkt tot een DO. Het DO is de onderlegger voor het op te stellen bestek bouw- en woonrijp maken.

Uitwerkingsplan Laarveld

In het bestemmingsplan Laarveld 2009 is het grootste deel van het plangebied bestemd voor de functie Wonen en daarom aangemerkt als uit te werken woondoeleinden "Wu". Voor fase 2a is die uitwerking nu aan de orde. Bovenstaande plannen vormen hiervoor de basis. Er wordt ingezet op een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt.

Het uitwerkingsplan wordt gelijktijdig met het beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming voorgelegd [raad].

Exploitatieplan Laarveld

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden met als onderdeel de Grondexploitatiewet, waardoor de gemeente de beschikking heeft over nieuwe instrumenten voor het verhalen van kosten en het stellen van locatie-eisen. Deze zijn vastgelegd in het exploitatieplan Laarveld 2009. De beoogde ontwikkeling wordt ingezet op basis van één ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsontwikkeling en grondexploitatie op basis van één Exploitatieplan Laarveld.

Het exploitatieplan van Laarveld moet worden herzien wanneer er sprake is van grote wijzigingen of wanneer een nieuwe fase wordt uitgewerkt. Dit is nu aan de orde. De herziening heeft betrekking op het totale plangebied. Ook wijzigingen in fase 1 worden meegenomen. Het exploitatieplan wordt aan de raad voorgelegd voor besluitvorming gelijktijdig met het uitwerkingsplan.

5 ACTIVITEITEN ONTWERP FASE 2A

Om de faseresultaten te bereiken moet een aantal activiteiten worden uitgevoerd:

- Op basis van een onderzoek naar de woningmarkt c.q. woningbehoefte een woningbouwprogramma opstellen voor fase 2a. Dit woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van het PVE.
- Goedkeuring B&W van PVA en PVE.
- Afstemming en stedenbouwkundig ontwerp met betrokken projectontwikkelaars.
- Aanvragen van offertes voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan.
- Opstellen stedenbouwkundig plan in 2 varianten, beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan.
- Opstellen van een flexibel bestemmingsplan voor fase 2a.
- Op onderdelen van fase 1 waar verkoop van kavels achterblijft, de verkaveling en het uitwerkingsplan aanpassen.
- Herziening van het exploitatieplan voor het totale plangebied.
- Verwerking resultaten evaluatie van het beeldkwaliteitplan versus bestemmingsplan en vergunningsvrij bouwen.
- Herziening energievisie.
- Laten maken van de projectdocumenten, aansturen en begeleiden.
- Toetsen van de VO/DO projectdocumenten aan het PVE evenals de financiële haalbaarheid.
- Besluitvorming B&W betreffende de VO/DO projectdocumenten.
- Op basis van de VO/DO projectdocumenten actualiseren van de grondexploitatieberekening.
- Commissie (Ruimtelijke Ordening) informeren over de deelproducten.
- Doorlopen van de planologische procedure bestemmingsplan en exploitatieplan.
- Het uitvoeren van ontbrekende onderzoeken of actualiseren van onderzoeken.
- Het voeren van onderhandelingen in het kader van de verwervingen en/of onteigening.
- Het organiseren van informatiebijeenkomsten.
- Communicatie met betrokkenen en overige geïnteresseerden.
- Marketing, promotie en actueel houden van de website.



6 RISICO'S

In februari 2015 heeft een actualisatie van de risicoanalyse plaatsgevonden. De resultaten zijn vastgelegd in de "Rapportage risicoanalyse Laarveld" van februari 2015 **[bijlage 3]**. De rapportage biedt inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve risico's, de beheersmaatregelen, conclusies en aanbevelingen.



7 GELD

7.1 Kostenraming producten ontwerpfase 2a:

▪ ontwerp geluidswal, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan	€ 25.000,-
▪ opstellen / procedure bestemmingsplan fase 2a [intern]	€ 10.000,-
▪ kosten inhuur en advies tbv herziening exploitatieplan	€ 25.000,-
▪ inrichtingsplan + overige plannen	€ 25.000,-
▪ Nog uit te voeren onderzoeken	€ 20.000,--
a. Aanvullend bodemonderzoek/-saneringsplan	
b. Aanvullend akoestisch onderzoek	
c. Aanvullend geohydrologisch onderzoek	
d. Herziening energievisie	
▪ Deskundigenkosten verwervingen	€ 10.000,--
▪ Ambtelijke uren	€ 40.000,--
▪ Post onvoorzien	€ 10.000,--
Totale geraamde kosten ontwerp fase 2	€ 165.000,--

Dit zijn de kosten tot eind 2015, waarbij uitgangspunt is dat de ontwerpfase dan is afgerond. Deze kosten worden gedekt uit de opbrengsten van grondverkoop.

7.2 Personele capaciteit gemeente voor de ontwerpfase:

Onderstaande urenraming is een inschatting van de inzet van diverse disciplines in de ontwerpfase. De daadwerkelijke inzet is afhankelijk van de organisatie van het planproces, kwaliteit van interne en externe partijen en de mate waarin plannen moeten worden aangepast. Er is uitgegaan van een inzet tot eind 2015.

	uren
▪ Afd. Projectontwikkeling [projectleiding, planeconomie]	180
▪ Afd. Ruimtelijk Beleid [stedenbouwkundig, wonen, juridisch, milieukundig, planologisch, verkeer, groen water, infra, duurzaamheid]	84
▪ Afd. VTH [bouwtechnisch]	15
▪ Brandweer	6
▪ Geoinformatie	50
▪ Communicatie	15
▪ Onvoorzien	48

Intern spelen de belangen van de projectorganisatie en de lijnorganisatie. Vooraf moeten goede afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld inzet van capaciteit [kwalitatief en kwantitatief]. Knelpunten worden door de projectleider aan de ambtelijk opdrachtgever gemeld, die hierover afspraken maakt binnen de lijnorganisatie.

7.3 Grondexploitatie:

Bij de start van het project Laarveld is een grondexploitatieberekening vastgesteld met een positief resultaat van € 3,3 miljoen. Dit resultaat is gebaseerd op een berekening waarbij onderstaande uitgangspunten zijn gehanteerd:

Afzet woningen	909 woningen in de periode 2009 - 2020	
Investering infrastructuur	Startwaarde: € 33 miljoen	Index 3% p.j.
Kosten planontwikkeling	Startwaarde € 11 miljoen	Index 3% p.j.
Verwerving gronden	Startwaarde: € 29 miljoen	Index 3% p.j.
Grondprijzen	€ 280,- VON (vrije sector)	Index 3% p.j.
Uitgiftepercentage	61% uitgeefbaar oppervlak	
Rente	Raming rentekosten € 13 miljoen	Percentage 5,5%

Sinds de vaststelling van de grondexploitatie (2009) zijn de bovenstaande uitgangspunten meerdere malen bijgesteld. Met name de afzet van het aantal woningen en de indexering (m.n. opbrengsten) en het rentepercentage zijn naar beneden bijgesteld. De uitgifte in fase 1 loopt achter op het schema en om die reden is de planuitwerking van fase 2 vertraagd. De grondprijzen zijn verder gedifferentieerd (onderscheid enerzijds naar vrijstaande, tweekappers en rijwoningen en anderzijds naar kavelgrootte).

Bovenstaande wijzigingen leiden tot ingrepen in de fasering en zal door het overaanbod in de plancapaciteit ook leiden tot een vermindering van het woningbouwprogramma. Voor meer informatie over de afbouw van de plancapaciteit wordt verwezen naar de Structuurvisie Weert 2025. In de actuele grondexploitatieberekening zijn bovenstaande wijzigingen verwerkt, waardoor de positieve grondexploitatie wijzigt in een negatieve grondexploitatie. Het geraamde tekort in de berekening van november 2014 (Grondprijsbeleid 2015) bedraagt € 18,9 miljoen.

De uitgangspunten voor deze berekening zijn:

Afzet woningen	790 woningen in de periode 2009 - 2029	
Investering infrastructuur	Startwaarde: € 22,5 miljoen (een deel van het gebied wordt niet bouw- en woonrijp gemaakt.)	Index 2% p.j.
Kosten planontwikkeling	Startwaarde € 12 miljoen	Index 2% p.j.
Verwerving gronden	Startwaarde: € 31 miljoen.	Index 2% p.j.
Grondprijzen	Vrijstaand € 283*,-/m ² VON (vrije sector) Tweekapper* € 255,-/m ² VON (vrije sector) Rijwoning € 320,- VON/m ² (vrije sector) Sociale huur € 167,- – 194,-/m ² Vrije sector huur € 31.950,-/kavel VON	Index 1% p.j. vanaf 2016 en 2% vanaf 2021
Uitgiftepercentage	45% uitgeefbaar oppervlak. Daling van 61% naar 45% is een gevolg van kleiner aantal woningen en een kleiner kaveloppervlak.	
Rente	Raming rentekosten € 25,4 miljoen	Percentage 3,5%

* Woningen met een goede ligging (sterkavels) betalen een meerprijs van € 20,- per m²

De belangrijkste tegenvallers in de grondexploitatieberekening zijn het verminderen van het aantal te realiseren woningen, de verkleining van het kaveloppervlak per uit te geven woning en de toename van de rentekosten. Beide uitgangspunten blijken achteraf optimistisch. Om te voorkomen dat er opnieuw een keuze wordt gemaakt op basis van te optimistische uitgangspunten is het van belang de besluitvorming van fase 2 van Laarveld af te stemmen op besluitvorming in het kader van de regionale woonvisie (1^e kwartaal 2015).

Uit de voorbereiding van dit besluit blijkt dat de uitgangspunten in de grondexploitatieberekening van november 2014 qua verkooptempo naar beneden moeten worden bijgesteld. Niet alleen in Laarveld, maar ook in de overige woningbouwplannen.

8 ORGANISATIE

Interne organisatie

Binnen het projectmatig werken in de gemeente Weert worden verschillende rollen onderscheiden. In deze paragraaf worden de rollen benoemd voor de ontwerp fase 2.

- Bestuurlijk opdrachtgever
Het bestuurlijk opdrachtgeverschap berust bij het College van B&W.
- Projectwethouder
Projectwethouder is Frans van Eersel [ruimtelijke ordening]
- Ambtelijk opdrachtgever
Ambtelijk opdrachtgever is in de regel het afdelingshoofd van de inhoudelijk meest betrokken discipline. In dit project is dit Theo van Tilburg.
- Projectleider
Seniorprojectleider is Paul Verhappen, die zich hierin laat bijstaan door projectleider Herma Velders.
- Projectmedewerker – Projectgroep
Diverse specialisten zijn of worden in de rol van projectmedewerker – al dan niet op ad hoc basis - bij dit project betrokken. Het betreft de disciplines stedenbouw, openbaar gebied [verkeer, water, groen, infrastructuur], planologie, wonen, planeconomie, milieu, cultuur, archeologie, onderwijs, duurzaamheid, vergunning, handhaving en toezicht, geo-informatie.
- Externe deskundigen
Op ad hoc basis kunnen extern ingeschakelde deskundigen deel uitmaken van de projectgroep. Projectontwikkelaars nemen niet deel aan de projectgroep.
- Stuurgroep
De stuurgroep beoordeelt producten van de projectgroep, geleidt producten door voor bestuurlijke besluitvorming en hakt, indien nodig, knopen door. Leden van de stuurgroep zijn: projectwethouder, ambtelijk opdrachtgever, projectleider waar nodig aangevuld met afdelingshoofden waaronder de leden van de projectgroep resulteren.
- Werkgroepen
Afhankelijk van het onderwerp worden werkgroepen samengesteld.
- Klankbordgroep
In de klankbordgroep zitten vertegenwoordigers van direct omwonenden, huidige bewoners en wijk- en dorpsraden.
- Ontwikkelaars
Overleg met ontwikkelaars vindt naar behoefte plaats. De deelname vanuit de gemeente wordt per overleg bepaald.
- Adviesbureaus
Overleg met adviesbureaus vindt naar behoefte plaats. Vanuit de gemeente neemt het projectgroeplid deel die het [deel-]product vertegenwoordigt dat in het betreffende overleg wordt besproken. Naar behoefte neemt de [senior]projectleider of andere projectmedewerkers aan dit overleg deel.
- Overige [externe] partijen
Overige [externe] betrokken partijen waarmee op ad hoc basis dan wel structureel overleg plaatsvindt over [deel-]producten zijn Provincie, Waterschap Limburg, Welstand-commissie, politie, Vrouwen Advies Commissie, Gehandicaptenplatform, Nutsbedrijven.

9 INFORMATIE

Beslisdocumenten

Voorafgaand aan de start van de ontwerpfase 2a moet het college van B&W het bijgevoegde PVE vaststellen. Besluitvorming over de producten van fase 2a vindt plaats door het college van B&W. Vervolgens vindt voor een aantal producten besluitvorming plaats door de raad. De producten worden als beslisdocumenten voorgelegd.

Voortgangsrapportages

- Één maal per kwartaal stelt de seniorprojectleider een voortgangsrapport op en bespreekt deze met de ambtelijke opdrachtgever en planeconoom.
- De bestuurlijke opdrachtgever ontvangt elk kwartaal een voortgangsrapportage. Deze geeft inzicht in de stand van zaken, kwaliteit, planning, geld en risico's.
- Twee maal per jaar wordt de voortgang van het project aan de raad gerapporteerd.
- Wanneer er tussentijds sprake is van ontwikkelingen waarover het college moet worden geïnformeerd, zal er een extra voortgangsrapportage worden gemaakt.

Documentenbeheer

Informatiebeheersing is belangrijk. De informatie moet actueel, tijdig, compleet maar vooral beheerst zijn. Beheer van alle voor het project benodigde relevante informatie in een centraal projectdossier is essentieel. De stukken worden centraal gearchiveerd door afdeling gegevensbeheer.

10 KWALITEIT

De kwaliteit van de te maken producten wordt voortdurend getoetst aan de in het PVA en PVE fase 2a genoemde kaders en uitgangspunten. Afwijkingen van kaders en uitgangspunten waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden nadrukkelijk in voortgangsrapportages en beslisdocumenten aangegeven.

11 TIJD

Tot en met de realisatie van het project moet er een aantal producten worden vervaardigd. Het tot stand komen van deze producten vindt gefaseerd plaats binnen de structuur van het projectmatig werken zoals vastgesteld door de gemeente Weert [definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase, uitvoeringsfase en beheerfase].

Laarveld is een kwalitatief uitbreidingsgebied dat in meerdere fasen wordt gerealiseerd. Ondanks de economische moeilijke tijd is fase 1 al grotendeels gerealiseerd. Er is nog een 20-tal bouw kavels te koop en slechts enkele projectmatige woningen. Het vaststellen van dit PVA en bijgaand PVE door het college van B&W betekent dat begonnen kan worden met de uitwerking van fase 2a. Zo is Weert op tijd klaar om bij een aantrekkende markt tegemoet te komen aan de vraag naar bouw kavels en projectmatige woningen.

Bewaking van de planning vindt structureel plaats door de projectleiding. De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Planning besluitvorming ontwerpfase fase 2a

- | | |
|---|---------------|
| • B&W: vaststellen plan van aanpak en programma van eisen | april 2015 |
| • B&W: vaststellen stedenbouwkundig plan, ontwerp geluidswal en beeldkwaliteitsplan | mei 2015 |
| • Raad: vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan | november 2015 |
| • B&W: vaststellen VO inrichtingsplan | juli 2015 |
| • Bestemmingsplan in werking mits geen voorlopige voorziening | januari 2016 |

Doorkijk voorbereidings- en realisatiefase

- | | |
|--|--------------|
| • Start opstellen bestek bouwrijp maken | juli 2015 |
| • Start bouwrijp maken | januari 2016 |
| • Uitgifte kavels in fase 2a langs wegen aangelegd in fase 1 | januari 2016 |
| • Uitgifte overige kavels fase 2a | april 2016 |

12 COMMUNICATIE

Klankbordgroep

De klankbordgroep praat mee over de uitvoering van het werk voor wat betreft de gevolgen daarvan op de omgeving. Denk aan de routing van bouwverkeer, tijdelijke verkeersmaatregelen etc.

Media

Communicatie met de pers vindt alleen plaats bij monde van de projectwethouder, de ambtelijk opdrachtgever of de seniorprojectleider, al dan niet door tussenkomst van een communicatiemedewerker van de gemeente.

Website

Op de website www.laarveldweert.info kan de burger/klant alle informatie vinden over de plannen, de bouwkavels, de projectmatige bouw, de voorzieningen, de bereikbaarheid, Weert en de laatste nieuwtjes. Downloaden van een brochure met relevante informatie over een bouwkavel is mogelijk. Het actueel houden van deze website wordt verzorgd door de projectleiding.

Informatiebijeenkomsten

Aan het einde van de VO fase – en zo nodig de DO fase – van de diverse deelproducten [denk o.a. aan stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan] wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden/betrokkenen.

Gemeenteraad

(Informatieve) commissie Ruimte



13 BIJLAGEN:

1. programma van eisen fase 2a
2. evaluatie fase 1 Laarveld
3. rapportage risicoanalyse Laarveld d.d. februari 2015 (VERTROUWELIJK)



**Programma van eisen
LAARVELD**

Actualisatie Programma van eisen ten behoeve van fase 2a

	Naam	Datum	Paraaf
Opgesteld door	Projectgroep Laarveld	maart 2015	
Ambtelijk opdrachtgever	Theo van Tilburg	maart 2015	

Leeswijzer:

Als gevolg van voortschrijdend inzicht, nieuwe wetgeving en gewijzigde marktomstandigheden is een actualisatie van het in april 2005 vastgestelde algemene programma van eisen op onderdelen noodzakelijk. In het kader van de leesbaarheid is er voor gekozen de wijzigingen en/of aanvullingen in een kader met gele achtergrond onder de betreffende paragrafen toe te voegen.

Vanwege de grote plancapaciteit binnen de gemeente Weert en gereduceerde vraag naar woningen wordt fase 2 ontwikkeld in 2 subfasen: fase 2a en fase 2b. Dit pve heeft betrekking op fase 2a.

1. Inleiding

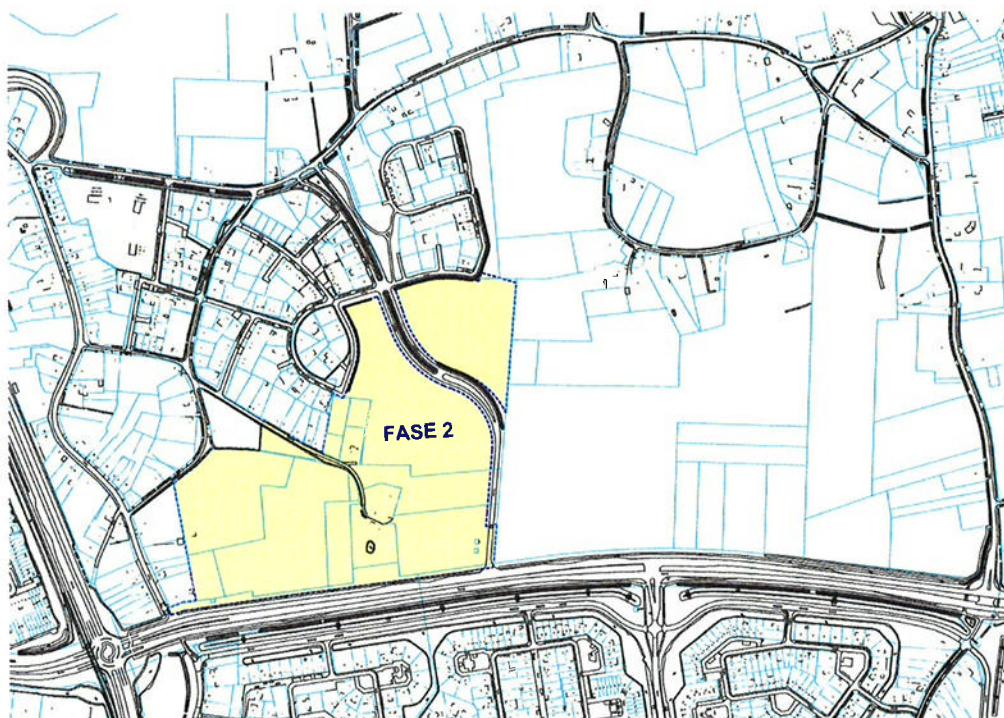
Dit document vormt het eindproduct van de definitiefase van het project Laarveld, en is daarmee het beslisdocument voor de beëindiging van de definitiefase en de start van de ontwerpfase. Dit pve is als bijlage gevoegd bij het plan van aanpak voor de ontwerpfase en vormt de inhoudelijke basis voor de planontwikkeling van de ontwerpfase van Laarveld. In deze ontwerpfase zal een aantal producten worden gemaakt, waaronder een stedenbouwkundig plan, een uitgewerkt bestemmingsplan en deelplannen/inrichtingsplannen. In dit programma van eisen (pve) zijn de uitgangspunten en eisen geformuleerd waaraan de te ontwikkelen plannen moeten voldoen, en is opgesteld in samenspraak met alle betrokken disciplines van de gemeente Weert. Dit pve is daarmee het toetsingskader voor deze plannen.

In voorgaande fase is met name gewerkt aan de totstandkoming van dit pve, waarvoor een aantal onderzoeken is uitgevoerd.

In de vergadering van het college van B&W d.d. 8 februari 2000 is kennisgenomen van de rapporten 'Afronding Laarveld fase 1 en uitgangspunten voor verdere planuitwerking' en 'Verbeelding van Laarveld'. In dit overleg heeft het college ingestemd met het uitwerken van een stedenbouwkundig concept waarbij de eigenschappen van het 'buurten- en hovenmodel' als uitgangspunt dienen. Tevens is besloten om rekening te houden met zowel de cultuurhistorische waarden, het concept landelijk wonen en de ruimtelijk functionele analyse alsmede het voorlopige programma van eisen.

Het oorspronkelijke pve en de besluitvormingsproducten die nadien zijn opgesteld als nadere uitwerking van het pve [stedenbouwkundig masterplan en masterplan beeldkwaliteit; beeldkwaliteitplan / inrichtingsplan / bestek fase 1 / bestemmingsplan en exploitatieplan Laarveld 2009] vormen samen met deze actualisatie

- het eindproduct van de definitiefase Laarveld fase 2a;
- de start van de ontwerpfase van Laarveld fase 2a;
- de basis voor de intern en extern gerichte activiteiten;
- het sturingsinstrument van producten en besluiten binnen de ontwerpfase.



Gebruikte documenten:

- Concept Structuurmodel Laar-zuid gemeente Weert d.d. 6 mei 1998.
- Afronding Laarveld fase 1 en uitgangspunten voor verdere planuitwerking (versie 8 oktober 1999 behandeld in college d.d. 8 februari 2000)
- De verbeelding van Laarveld d.d. 6 december 1999
- Bestemmingsplan Laarveld goedgekeurd door GS op 29 februari 2002
- Cultuurhistorisch onderzoek 'de Buitenle Laarveld Weert' van het Monumentenhuis Limburg d.d. februari 2001

- Infiltratie-onderzoek MIKO d.d. april 2001
- Indicatief geotechnisch bodemonderzoek MIKO d.d. februari 2001
- Archeologisch onderzoek gecombineerd met twee vorige onderzoeken RAAP/MIKO
- Aanvullende archeologisch inventarisatie
- Verkennend bodemonderzoek MIKO d.d. april 2001
- Diverse overige bodemonderzoeken
- Brandveiligheid van de toekomstige woonwijk Laarveld d.d. 10-09-2002
- Onderzoek Flora en Fauna, d.d. 28 oktober 2002
- Handleiding bestemmingsplannen (actualisatie 2001 of recentere uitgave) van Gedeputeerde Staten van Limburg
- Concept speelruimteplan

Bijlagen:

- Basisprojectkaart (te handhaven milieucirkels, geluidscontouren, waardevolle bebouwing, waardevolle groenelementen, waterlossingen, bodemsaneringslocaties, archeologische vindplaatsen, monumenten, cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals historische wegen/paden etc.);

Evaluatie fase 1;
Rapport Royal Haskoning inzake watersysteem;

2. Inhoud programma van eisen

Dit programma van eisen beoogt een compleet overzicht te bevatten van alle gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten welke in acht dienen te worden genomen bij de ontwikkeling van het plangebied. Het pve is ingedeeld in 2 hoofdstukken: 'Algemeen' en 'Inrichting openbare ruimte'. Het algemene deel gaat in op: stedenbouw en planologie; landschap, cultuurhistorie en archeologie; bouwprogramma; milieu; bouweisen; diversen. Het deel inrichting openbare ruimte gaat in op: verkeer en weginfrastructuur; water; flora en fauna/natuurwaarden en ecologie; hulpdiensten; inrichtingseisen overig.

Waar mogelijk wordt in dit pve korthedshalve verwezen naar reeds bestaande documenten. De in deze documenten opgenomen eisen en randvoorwaarden zijn niet altijd letterlijk overgenomen. Om praktische redenen is dit soms wel gedaan vanwege de gebruiksvriendelijkheid van dit document. Daar waar in dit pve wordt afgeweken van deze documenten wordt hiervan melding gemaakt. Daar waar in dit pve onderwerpen worden beschreven welke ook reeds in genoemde documenten zijn beschreven gaat dit pve boven deze documenten.

Algemeen

• stedenbouw en planologie

- planologie: het bestemmingsplan Laarveld, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juni 2001, en goedgekeurd door GS op 29 februari 2002, vormt het planologische kader voor Laarveld. Daarnaast kan worden vermeld dat het reparatieplan "art. 30 WRO Laarveld", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 september 2003 en goedgekeurd door GS op 13 januari 2004 van toepassing is.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan Laarveld 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2009, in werking getreden op 21 april 2009 en onherroepelijk geworden op 13 april 2011. In deze plannen is fase 1 uitgewerkt en voor de overige 3 fasen is sprake van een "uit te werken bestemming Woondoeleinden". Deze plannen vormen het planologisch en financieel kader voor Laarveld. Om fase 2a te kunnen ontwikkelen moet dit deel van het plan worden uitgewerkt. Waar nodig wordt fase 1 op onderdelen aangepast.

- stedenbouw: in het B&W advies van 8 februari 2000 heeft het college kennisgenomen van de rapporten 'Afronding Laarveld fase 1 en uitgangspunten voor verdere planuitwerking' en 'Verbeelding van Laarveld'. Voorafgaand aan deze rapporten is verschenen het 'concept structuurmodel Laar-zuid gemeente Weert'. Het college is akkoord gegaan met het ontwikkelen van een stedenbouwkundig concept waarbij de eigenschappen van het 'hoven- en buurtenmodel' als uitgangspunt dienen, evenals het thema 'landelijk wonen'. Genoemde rapporten dienen als uitgangspunt voor de verder planuitwerking. Binnen het hoven- en buurtenmodel wordt gedacht aan clusters (buurten en/of hoven) met woningen die bijvoorbeeld aansluiten op oude, maar ook op nieuwe linten in het plangebied, zodat ingespeeld kan worden op het concept "landelijk wonen". Door een compartimentering aan te brengen is het mogelijk om het landelijk gebied op relatief korte afstand van alle woningen te houden. Het concept kan verder aangescherpt worden door de clusters een extravert karakter te geven en zachte, geleidelijke overgangen naar het landschap te creëren. De verschijningsvorm en bebouwingsstructuur worden mede bepaald door de landschappelijke structuur en kunnen reageren op huidige en potentiële waarden van het gebied.

Op basis van het pve heeft B&W op 27 november 2007 het stedenbouwkundig masterplan Laarveld vastgesteld. Dat plan vormt de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking.

- architectuur en beeldkwaliteit: hierbij kan worden verwezen naar het rapport 'Verbeelding van Laarveld'.

Op basis van het pve heeft B&W op 27 november 2007 het masterplan beeldkwaliteit vastgesteld. Dat plan vormt de basis voor de - per fase - op te stellen beeldkwaliteitplannen.

Op 17 september 2008 heeft de Raad het beeldkwaliteitplan fase 1 vastgesteld. Er is een supervisor aangesteld voor de beoordeling van de bouwplannen in Laarveld.

Februari 2014 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de ervaringen die zijn opgedaan bij de ontwikkeling van fase 1 [**bijlage 1**]. De evaluatie geeft inzicht in gewenste en/of noodzakelijke wijzigingen en verbeterpunten met betrekking tot het pve, beeldkwaliteitplan, bestemmingsplan etc. Denk hierbij onder andere aan de consequenties van vergunningsvrij bouwen. De wijzigingen en/of verbeterpunten worden meegenomen in de uit te werken plannen.

- duurzaamheid en stedenbouw: zie tevens de in dit pve genoemde documenten.
 - bij de indeling van de kavels dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met gebruikmaking van zonnewarmte- en licht.
 - Het 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (Nationaal DuboCentrum, 1999) is van toepassing
 - Politiekeurmerk Veilig Wonen
 - Ambities die in het kader van DUSO, RURO, ECO, AGRO en MOBI worden genoemd vragen om gerichte uitwerking in het stedenbouwkundig plan.
 - Toepassen van duurzaam energiegebruik
 - Toepassen van duurzaam watergebruik. Verwezen kan worden naar het POL.
 - Toepassen van duurzaamheid in de infrastructuur
- Gedurende de fase van het maken van de stedenbouwkundige visie zal dit onderwerp nader worden geconcretiseerd en vervolgens worden gebruikt voor het VO en DO.

- **landschap, cultuurhistorie en archeologie**

- landschap/cultuurhistorie: verwezen wordt naar het concept structuurmodel. Cultuurhistorisch waardevolle elementen dienen te worden ingepast in het stedenbouwkundige model. Deze waardevolle elementen kunnen worden teruggevonden in de rapporten 'de Buitenre Laarveld Weert' en "Onderzoek Flora en Fauna" en zijn tevens opgenomen op de basisprojectkaart. Waardevolle begroeiing, zoals ook aangegeven op de basisprojectkaart, dient in principe te worden ingepast. Ook dienen onder andere zo mogelijk voormalige wegen in het plangebied opnieuw te worden ingepast in de vorm van fiets- en/of voetpaden. Dit geldt ook voor bestaande woningen welke niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

De basisprojectkaart d.d. maart 2015 is geactualiseerd [**bijlage 2**].

- Infrastructuur en ruimtelijke inrichting:
 - Geaccidenteerdheid van het terrein gebruiken.
 - Een ruimtelijke - ecologische - buffer tussen nieuwbouwbuurten en bestaande bebouwing creëren zodat de contour van kransakkernederzetting beleefbaar blijft.
 - De bebouwingsdichtheid afstemmen op het open karakter van het omliggende gebied.
 - De potenties van de historische waterhuishouding als basis voor ruimtelijke compartimentering en ecologische doelstellingen benutten.
 - De potenties van de historische infrastructuur en verkavelingspatronen gebruiken als onderlegger voor de indeling en ontsluiting van wijken, waar mogelijk met een aanvullende functie als zichtlijn.
 - Waar het laat negentiende-eeuwse verkavelingspatroon te kleinschalig is als onderlegger zou de structuur van de ruilverkaveling als uitgangspunt kunnen dienen.
- Stedenbouwkundige motieven:
 - Lint-, cluster- en driesbebouwing in conceptuele zin optimaal toepassen.
 - De 'compositie' van de bestaande clusters kan als uitgangspunt gehanteerd worden voor de compositie van nieuwe clusters: aspecten als variatie, beweging, kleur, textuur, detaillering, en verrassende solitaire toetsen spelen hierin een leidende rol.
- Architectuur:
 - Moderne ontwerpen uitvoeren in traditionele materialen met her en der een afwijkende toets of een incident op het niveau van een pand.
 - Men kan zowel in letterlijke zin gebruik maken van historische detaillering als eigentijdse detaillering enten op traditionele motieven. Deze laatste vertaalslag is een absolute vereiste, wil men ook het eerste op ruime schaal toepassen.
 - Het historische kleurengamma is warm en aards van karakter met afwijkende helderrode tinten in bepaalde dakpannen.
 - De textuur is grofkorrelig en mat, hetgeen betekent dat relatief terughoudend met moderne, gladde en glimmende materialen gewerkt dient te worden.
 - Typologische aspecten als langgevel, dwarshuis, bouwlagen, dakvormen, etc. moeten zo geïntegreerd worden dat slaafse kopieën vermeden worden.
 - A-typische motieven als platte daken moeten evenzeer vermeden worden.
 - De typologie kan verwijzen naar de agrarische geschiedenis, de bescheiden industrialisatie, verdedigingswerken en de wederopbouw.
 - In het grensgebied met de stad kan – ook qua materiaalgebruik – gerefereerd worden aan het stenige, stedelijke karakter.

Op basis van het masterplan beeldkwaliteit Laarveld is het beeldkwaliteitplan fase 1 uitgewerkt. Dit bevat een nadere detaillering van de architectuur per woonbuurt. Ook voor fase 2a wordt een beeldkwaliteitplan met architectuuruitgangspunten opgesteld. Bouwplannen worden hieraan getoetst.

- archeologie: Op de basisprojectkaart is de archeologische zonegrens I /II opgenomen. Zone I betreft het gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde en zone II met een lage tot middelhoge verwachtingswaarde. In dit stadium kunnen geen specifieke locaties worden aangewezen, waar men met zekerheid de belangrijkste verschijningsvormen op dit gebied kan isoleren. Nader proefsleuvenonderzoek moet dit uitwijzen. Verder wordt voor aanbevelingen verwezen naar het archeologisch onderzoek 'Rapport RAAP/MIKO 661 d.d. december 2000' en RAAP_rapport 661 "Een aanvullende archeologische inventarisatie" d.d. juni 2001. Zie tevens aanvullende archeologische inventarisatie.

In fase 2a bevinden zich qua archeologie geen belemmeringen.

- **bouwprogramma**

- woningbouw: het bestemmingsplan geeft aan: er moet worden uitgegaan van een gedifferentieerd woningaanbod. De differentiatie is als volgt:
 1. sociale koop- en huurwoningen
 2. complexmatige vrije sectorwoningen
 3. particuliere vrije sectorwoningen

Het woningbouwprogramma dient dusdanig samengesteld te worden dat de differentiatie de tekorten op de vraag- en aanbodbalans, zoals geconstateerd in het woningmarktonderzoek 2002, opvullen. Hierbij is rekening gehouden met de productmarktcombinaties (PMC's) voor de langere termijn (2002-2012). Voor het gehele nieuwbouwprogramma in Weert dient uitgegaan te worden van 28% huurwoningen (goedkoop en duur) en 72% koopwoningen. In de huursector dient met name ingezet te worden op gestapelde woningen met lift (70% sociale huur, 30% vrije sectorhuur) en grondgebonden seniorenwoningen. In de koopsector dient met name ingezet te worden op 2⁺1-kappers € 200.000 - € 250.000 (30%), 2⁺1-kappers en vrijstaand > € 250.000 (35%), en appartementen (35%). Bij alle categorieën is de doelgroep 1- en 2- persoons huishoudens van 55 jaar en ouder de grootste.

Het woningbouwprogramma voor het nieuwe woongebied Laarveld voorziet in ca. 1000 woningen, waarvan 20% in de sociale huur- en koopsector en 80% in de marktsector. Bij de invulling van het woningbouwprogramma is uitdrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheden van deze locatie. De mogelijkheid om vrije sectorkavels uit te geven is uitdrukkelijk aanwezig, dit in tegenstelling tot de meeste binnenstedelijke ontwikkelingslocaties. Terughoudend dient te worden omgegaan met de bouw van dure huurwoningen, deze zijn vooral gewenst in het centrum. Aangezien het beleid erop is gericht om gemengde wijken te bouwen zijn ook starterswoningen (2⁺1 kappers) opgenomen. De verhouding grondgebonden – gestapeld bedraagt 85%:15%. Het bestemmingsplan geeft aan dat afhankelijk van de daadwerkelijke woningbehoefte gemeten over het gehele plangebied een woningdichtheid van ca. 15 woningen/ha wordt nagestreefd.

Op basis van de PMC's voor 2002-2012 uit het woningmarktonderzoek van 2002 kan worden geconcludeerd dat de in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten voorlopig kunnen worden overgenomen. Afhankelijk van de marktsituatie kan te

zijner tijd bekeken worden of de differentiatie waarvan nu wordt uitgegaan aangepast moet worden. Uitgaande van een sluitende grondexploitatie resulteert een en ander globaal in de volgende verdeling:

Woningtypologie woningen		woningaandeel grondopp.(m ²)	Aantal
❖ appartementen sociale huur	7%	100 ¹	70
❖ appartementen vrije sector koop	5%	120 ¹	50
❖ appartementen vrije sector huur	3%	120	30
❖ grondgebonden (seniorenwoningen)			
sociale huur (0-trede woningen)	6%	150	60
❖ goedkope koopwoningen voor starters	6%	200	65
❖ huisvesting voor de doelgroep woonwagengebouwen (2 locaties)	0,5%	150	10
❖ woningen ten behoeve van begeleid wonen door gehandicapten	0,2%	475	2
❖ projectmatige bouw Meulen, levensloopbestendige woningen*	8%	400	80
❖ grondgebonden vrije sector projectmatig € 200.000-€ 250.000	13%	275 tot 350	140
projectmatig > € 250.000	14%	400**	150
zelfbouw levensloopbestendig (55-plussers)	10%	350	100
zelfbouw voor gezinnen	23%	300 tot 500**	250
zelfbouw voor gezinnen	5	700**2	50
Totaal			1057

¹ oppervlak appartement

² betreft grotere kavels langs de randen van het plan

* vergeven middels bouwclaim, begrensd grondoppervlak

**betreft gemiddelde oppervlakte

De appartementen in de sociale huursector dienen te worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. Deze woningen kunnen dan meerdere doelgroepen dienen.

Appartementen dienen niet in de 1^e fase van Laarveld te worden geprojecteerd, eventueel wel enkele urban villa's. Dit vanwege het grote aanbod aan appartementen elders in Weert op dit moment en in de nabij toekomst. Afhankelijk van de marktsituatie zullen appartementen eventueel in een latere fase worden gebouwd.

Het betreft een indicatieve invulling. Een exacte invulling dient nog plaats te vinden. Dit is mede afhankelijk van de woningmarkt te zijner tijd.

In de categorie grondgebonden vrije sector is een deel gereserveerd voor senioren. Het betreft zowel projectmatige bouw als zelfbouw. Voor gezinnen dient in deze categorie vooral ingezet te worden op zelfbouwkavels.

Het bouwprogramma zal gefaseerd worden ontwikkeld. Voorlopig dient rekening te worden gehouden met een bouwstroom van 90 woningen die per jaar gereed komen vanaf 2007. Vanwege de te verwachten overschrijding van de richtcijfers moet rekening worden gehouden met afname van de bouwstroom tot 60 woningen per jaar. Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan dient te zijn afgestemd op deze cijfers, waarbij er dus geen sprake is van een massaal doorlopende bouwstroom, maar van het bouwen in kleinere eenheden.

Het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het pve is bij besluit van b&w d.d. 27-11-2007 naar beneden bijgesteld.

In de uitwerkingsregels (Artikel 6) van het Bestemmingsplan Laarveld 2009 is het aantal nog te bouwen woningen in de fasen 2 t/m 4 opgenomen. Dit artikel 6.2 lid a luidt als volgt:

"Er mogen maximaal 620 woningen worden gebouwd. Minimaal 8% en maximaal 15% van deze te bouwen woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen, minimaal 5% en maximaal 10% van deze te bouwen woningen zal bestaan uit sociale koopwoningen en minimaal 30% en maximaal 40% van deze te bouwen woningen zal in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld."

Het woningbouwprogramma van fase 2a moet passen binnen deze regels.

De moeilijke economische situatie van de afgelopen jaren heeft geleid tot een gewijzigde woningmarkt. Er is onderzoek gedaan naar de concrete woningbehoefte op dit moment. Dit resulteert in het onderstaande voorstel voor het woningbouwprogramma Laarveld fase 2a. Het betreft 70 woningen. Het voorstel is indicatief richtinggevend. Er kan van de aantallen worden afgeweken wanneer dat stedenbouwkundig gewenst is.

Vanwege de grote grondvoorraad in het plan Laarveld, de overmaat aan plancapaciteit en gereduceerde vraag naar woningen moet een afweging worden gemaakt op welke wijze de verkaveling van de nog te bouwen woningen het beste kan worden ingevuld. In een traditionele verkavelingsopzet wordt geprobeerd zoveel mogelijk kavels "op maat" te maken. Nu er veel grond in voorraad is, is het de vraag of dit nog nodig is. Een traditionele verkaveling met traditionele grondprijzen (per m²) vergt relatief veel openbare ruimte en dus hoge kosten voor de aanleg van voorzieningen in openbaar gebied. Een alternatieve invulling, waarbij de woningen worden gebouwd op grotere kavels, vergt naar verwachting minder openbare ruimte en dus lagere aanlegkosten van voorzieningen in openbaar gebied. Vanuit de markt is de vraag naar grote kavels beperkt. Dit heeft enerzijds te maken met de hoge prijzen van deze kavels en anderzijds met de mindere behoefte aan onderhoud van de grote tuinen bij een aantal gegadigden. Onderzocht moet worden of een opzet met grotere kavels en lagere m² prijzen dan wel getaxeerde kavelprijzen, per saldo leidt tot lagere kosten c.q. meer opbrengsten voor de gemeente dan een traditionele verkaveling. Om dit te onderzoeken zijn voor fase 2a, twee indicatieve woningbouwprogramma's opgesteld:

Variant 1: 70 woningen met een traditionele opzet qua kavelbemating

Variant 2: 70 woningen waarbij veel ruimte wordt gelaten in de kavelbemating

Aan de hand van de uitwerking van deze twee varianten kan een financiële doorrekening worden gemaakt en aansluitend een keuze voor variant 1 of 2.

De situering van fase 2a binnen het gebied van fase 2 wordt tijdens de uitwerking nader bepaald. Daarbij is de insteek dat de kosten voor aanleg van openbare ruimte zoveel mogelijk worden beperkt. Het ligt dan voor de hand om te kiezen voor situering van fase 2a aansluitend aan de infra die al is aangelegd in fase 1.

Variant 1 ten behoeve van een traditionele stedenbouwkundige verkaveling

INDICATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA LAARVELD FASE 2a 70 WONINGEN			
Aantal	Categorie	Kaveloppervlakte	Afmeting
24	Kleine tweekapper	225 m ²	9 x 25 m
10	Grote tweekapper	300 m ²	Minimaal 12 m breed
22	Bouwkavels	Circa 400 m ²	
14	Bouwkavels	Vanaf circa 500 m ²	

Variant 2 ten behoeve van een alternatieve stedenbouwkundige verkaveling

INDICATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA LAARVELD FASE 2a 70 WONINGEN			
Aantal	Categorie	Kaveloppervlakte	Afmeting
24	Kleine tweekapper	Circa 225 m ²	Circa 9 x 25 m
10	Grote tweekapper	Circa 300 m ²	Minimaal 12 m breed
36	Bouwkavels	Niet begrensd	

Het ontwerp van het stedenbouwkundige plan moet van dien aard zijn dat kan worden gereageerd op toekomstige ontwikkelingen in de markt.

Voor fase 2 wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld om adequaat te kunnen inspelen op de veranderende kopersmarkt, die hier om vraagt. Voor fase 2b wordt daarom nu geen woningbouwprogramma opgesteld. Omdat het woningbouwprogramma een sterke invloed heeft op het bestemmingsplan, wordt voor fase 2b nu ook geen bestemmingsplan uitgewerkt.

Vanwege de haalbaarheid van het plan dient een zo hoog mogelijk percentage uitgeefbare grond te worden bereikt. Dit dient te worden beschouwd als een bijzondere ontwerpopgave. Het percentage uitgeefbare grond dient minimaal 60% te bedragen.

overig: het is nog niet zeker of in Laarveld een basisschool (brede school) zal komen. Ook de bufferzone is hiervoor nog in beeld. Vooralsnog wordt uitgegaan van een locatie voor een brede school aan de oostkant van Laarveld op een acceptabele afstand van het kerkdorp Laar. De grootte van de locatie dient 6500 m² te bedragen.

Op 12 februari 2014 heeft de gemeenteraad gekozen voor [ver]nieuwbouw van de St. Franciscusschool in Laar op de locatie Aldenheerd in plaats van in Laarveld. De in het bestemmingsplan Laarveld 2009 beoogde locatie komt hiermee te vervallen.

- **milieu**

- bedrijven: zie hoofdstuk 3.3. van het bestemmingsplan. De milieucirkels van de agrarische bedrijven die zijn gelegen binnen het plangebied zullen worden weggenomen. Zo mogelijk zullen ook de milieucirkels worden weggenomen van bedrijven welke zijn gelegen buiten het plangebied, maar waarvan de milieucirkels een reikwijdte hebben tot in het plangebied. Dit geldt niet voor nr. 10, Hushoverheggen 2

De volgende overige bedrijven zullen worden gehandhaafd:

- nr. 5, St. Donatus Kapelstraat 15, autoherstelrichting
- nr. 7, Laarderweg 50, groente- en fruitoverslag
- nr. 8, Rietsraat 28, café/friture
- nr. 9, Rietstraat 41a, opslag eieren en verpakking
- nr. 10, Rietstraat 43, meubelhandel en spuiterij
- nr. 11, Rietstraat 53, appartementen- en kamerverhuur
- nr. 12, Rietstraat (ong.), schutterij (zie tevens onder aspect geluid)
- nr. 13, Rietstraat 19, kantine ruiterscentrum Laar
- nr. 14, Gertrudisstraat 3, akkerbouwbedrijf (eventueel)
- nr. 16, Laarderweg 86a, detailhandel

Bouw van woningen of een schoolgebouw binnen genoemde cirkels is niet toegestaan. Betreffende cirkels zijn aangegeven op de basisprojectkaart.

De basisprojectkaart **d.d. maart 2015** geeft de actuele situatie van milieucirkels weer [**bijlage 2**].

- externe veiligheid: het bestemmingsplan maakt geen melding van veiligheidscontouren langs de Ringbaan-Noord en Eindhovenseweg. Vanuit dit oogpunt is er dan ook geen sprake van beperkingen van woningbouwmogelijkheden, ook niet ten gevolge van de als 'route gevaarlijke stoffen' aangemerkte Ringbaan-noord. Dit blijkt ook uit "Risico's in Limburg" van de Provincie.

Binnen het groepsrisicogebied van fase 2 worden geen risicovolle bestemmingen geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen verblijven. De risicocontour (30 meter vanaf de zijkant van de Ringbaan-noord) ten gevolge van externe veiligheid, waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd, is aangegeven op de basisprojectkaart.

- geluid:
 - wegverkeerslawaaï: geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen en scholen) mogen niet worden opgericht binnen de 50 dB(A) contour (voorkeursgrenswaarde). Er zullen bij voorkeur geen ontheffingen worden aangevraagd voor een hoger toe te passen grenswaarde voor nieuwe bebouwing. Met name de 50 dB(A) geluidscontour van de Ringbaan-Noord is gelegen op grote afstand uit de kant van deze weg hetgeen aanzienlijke beperkingen oplegt t.a.v. woningbouwmogelijkheden. Daarom zullen er geluidswerende voorzieningen moeten worden aangelegd. Het ontwerp van deze geluidswerende voorziening moet worden beschouwd als een bijzondere ontwerp-opgave. Het streven is echter om de woonwijk Laarveld niet 'weg te stoppen' achter hoge geluidswerende voorzieningen. Er moet creatief met de materie worden omgegaan waarbij gedacht kan worden aan o.a. woningen met dove gevels, beton schermen, transparante schermen, aarden wal als onderdeel van een speelse geluidswal eventueel met fietspaden. Vanuit de Ringbaan mag gezien worden dat er in Laarveld wordt gewoond! Op de basisprojectkaart zijn indicatief de 50 dB(A) contouren aangegeven behorende bij een situatie zonder geluidswerende voorzieningen en met een geluidswerende voorziening van 5 m hoog langs de

Ringbaan-noord. Contouren van lagere geluidswerende voorzieningen zijn beschikbaar. Hierbij is gerekend naar het jaar 2015. Daar waar voor bestaande woningen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de ontwikkeling van Laarveld, zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

De 48 dB geluidscontour van de Ringbaan noord ligt, ook na aanleg van geluidswerende voorzieningen, op grote afstand uit de kant van deze weg, wat aanzienlijke beperkingen oplegt t.a.v. de woningbouwmogelijkheden. Ook in het gebied waar het geluidsniveau is gelegen tussen 48 en 53 dB moeten ook woningen worden gebouwd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet voor die zone een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Op de basisprojectkaart d.d. maart 2015 [**bijlage 2**] zijn de minimale 48 en 53 dB contour aangegeven voor de situatie dat in fase 2 de geluidswerende voorziening van 5 meter hoog gereed is.

- schutterij: geluidsgevoelige objecten mogen niet worden opgericht binnen de op de basisprojectkaart aangegeven contour.
- lucht: ten aanzien van dit aspect is er geen sprake van beperkingen.
- bodem: ten aanzien van dit aspect is er nauwelijks sprake van beperkingen. Onder bestaande wegen is sprake van een ernstige verontreiniging. Deze wegen dienen om die reden dan ook zoveel mogelijk te worden gehandhaafd (ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt). Mogelijk is er nog een verontreiniging aanwezig onder voormalige in het plangebied gelegen wegen. Deze verontreiniging dient te worden onderzocht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er nog aanvullende bodemonderzoeken nodig zijn.
- water: omdat op enkele plaatsen sprake is van verontreinigd grondwater tot boven de interventiewaarde is het van belang dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op ten minste 1 m-mv is gelegen.
- **bouweisen**
 - duurzaam bouwen: zie tevens bestemmingsplan. Het 'Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Midden Limburg' is van toepassing. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de vaste maatregelen en zoveel mogelijk van de variabele maatregelen.

- Sinds 2006 is het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw van toepassing verklaard.
- Met ingang van 2009 is GPR gebouw van toepassing [versie 4.1], waarbij het ambitieniveau van het gemiddelde van de 5 thema's [energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en woonkwaliteit] op 7,5 is bijgesteld.

- Algemeen: voor alle woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voldaan wordt aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur (gebruikskwaliteit, veiligheid, toekomstwaarde van woonomgeving, woongebouw en woning). Bovendien wordt het basispakket van het Handboek Woonkeur ook als uitgangspunt genomen. Specifieke eisen ten aanzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, aanpasbaar bouwen en sociale veiligheid vallen hieronder.

Alle woningen moeten voldoen aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur.

- **diversen:**

In het kader van sociale veiligheid en criminaliteitspreventie zijn het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' en 'Sociaal Veilige Omgeving' van toepassing.

In het kader van sociale veiligheid en criminaliteitspreventie is het plusspakket Veiligheid van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en het keurmerk Sociaal Veilige omgeving van toepassing.

Inrichting openbare ruimte

- **verkeer en weginfrastructuur**

- ontsluitingsstructuur op omliggende wegen: de volgende uitgangspunten zijn van toepassing:
 - Hoofdontsluiting van Laarveld op de Ringbaan-noord via de Laarderweg middels aanleg van een rotonde met 3 "poten", met fietsoversteek.
 - Aanleg van een rotonde met 3 "poten" in de Ringbaan-noord t.p.v. de huidige aansluiting van de Wiekendreef inclusief fietsoversteek. Hier komt dus geen rechtstreekse ontsluiting van Laarveld op de Ringbaan-noord voor autoverkeer.
 - Hoofdontsluiting middels de bestaande aansluiting op de Eindhovenseweg via de Rietstraat.
 - Aanpassing van de kruispunten Rietstraat/Hushoverweg en Rietstraat/Hushoverviaduct.
 - Zo weinig mogelijk verkeer op de Hushoverweg. De aansluiting Hushoverweg Ringbaan-noord vervalt op termijn voor autoverkeer.

Het verkeer dient zo goed mogelijk te worden verdeeld over de 2 hoofdontsluitingen, hetgeen zijn weerslag dient te krijgen in het aantal te projecteren woningen per (deel)gebied.

Nader onderzoek moet aangeven hoe vormgeving van de aansluitingen definitief zal worden geregeld. Lopende de fase VO van het stedenbouwkundig plan zullen alle aansluitingen verder worden uitgewerkt zodat ze in hun definitieve vorm kunnen worden opgenomen in het DO van het stedenbouwkundige plan.

- interne ontsluitingsstructuur: zie tevens bestemmingsplan. De afzonderlijke woonclusters (buurten/hoven) dienen zodanig te worden ontsloten voor autoverkeer dat ze elkaar onderling zo weinig mogelijk beïnvloeden. Koppeling tussen de woonbuurten voor autoverkeer zal niet onmogelijk worden gemaakt, maar wel zeer onaantrekkelijk. De interne wegenstructuur dient zodanig te worden ontworpen dat binnen het plangebied geen aantrekkelijke sluiproutes ontstaan waarmee drukke kruispunten kunnen worden vermeden door niet-bestemmingsverkeer. Ook sluiproutes in andere wijken (b.v. Laar) ten gevolge van de ontwikkeling van Laarveld dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen.
De bestaande wegen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
- Weginfrastructuur: wegen binnen het plangebied hebben een erf- of verblijfsfunctie, worden ingericht als 30 km/uur wegen en dienen te voldoen aan de richtlijn van duurzaam veilig (categorisering wegen). De erf- en verblijfsfunctie dient herkenbaar te worden gemaakt. De hulpdiensten dienen zo weinig mogelijk hinder te ondervinden van de weginrichting t.g.v. de 30 km/uur eis. Om de toename van het gebruik van de auto terug te dringen is het gewenst dat auto's omrijden om hun bestemming te bereiken en dat fietsverkeer zoveel mogelijk de kortste routes kan berijden. De bereikbaarheid van percelen door auto's dient wel gegarandeerd te zijn. Daar waar fietsers en gemotoriseerd verkeer elkaar kruisen dient fietsverkeer voorrang te krijgen. Het fietsverkeer dient gebruik te kunnen maken van een fijnmazig routenetwerk dat separaat wordt ontworpen en ingericht. Fietsoversteken van de Ringbaan-noord zijn voorzien bij de Hushoverweg, de Wiekendreef en de Laarderweg.

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende wegen/paden:

- erftoegangswegen
- fietspaden
- voetpaden

Opgemerkt moet worden dat de definitieve dwarsprofielen van alle in het plangebied te projecteren wegen, tijdens de ontwerpfase van het stedenbouwkundig plan zullen worden vastgelegd. Nu al kan worden gesteld dat de breedte van het wegprofiel minimaal 12 m dient te bedragen, waarvan minimaal 5,5 toekomt aan de rijbaan. Op deze rijbaan is parkeren niet toegestaan. Daar waar woningen beschikken over voortuinen worden geen doorlopende groenstroken aangelegd. Eventueel werken met bomeneilanden waartussen parkeervakken worden aangelegd.

De kruispuntafstanden op erftoegangswegen dienen meer dan 50 m te bedragen. De lengte van rechtstanden dient minder dan 80-100 m te bedragen.

In het kader van het project "doorstroming Ringbaan Noord" heeft de gemeenteraad in 2011 opdracht gegeven om de doorstroming van het verkeer op de Ringbaan Noord van de rotonde Suffolkweg Zuid tot aan de oprit A2 te verbeteren. Een belangrijke schakel hierin, de turborotonde op de kruising met de Eindhovenseweg, is al geruime tijd klaar. De aanpassing van de kruisingen met de Wiekendreef, Laarderweg, Ringbaan Oost en Marconilaan is onlangs afgerond. Ook is de aansluiting van de Ringbaan Noord op de A2 verbeterd door de linksafstrook vanuit Weert te verlengen.

De realisatie van de geplande fiets-/voetgangersoversteek ter hoogte van de Wiekendreef is afhankelijk van de realisatie van fase 4.

- Parkeren: parkeren in de straat dient zoveel mogelijk te worden beperkt en zal overwegend op eigen terrein moeten plaatsvinden. De volgende parkeernormen zijn van toepassing:

	gezaamenlijk parkeerterrein/ gebied eigen grond	in openbaar gebied
▪ Appartementen		
- sociale huur:	-	1,3
- vrije sector:	1	0,8
▪ Grondgebonden		
- sociale huur:	-	1,3
- projectmatige bouw (Meulen:	1	0,8
- vrije sector:	1	0,8
- seniorenwoning:	1	0,3

Het stellen van deze parkeernormen houdt in dat per woning genoemde norm op eigen terrein van de woning (grondgebonden) dan wel op een gezamenlijke parkeerplaats (appartementen) dient te worden gerealiseerd en aanvullend genoemde norm in het openbaar gebied. Parkeren op de openbare weg zal zoveel mogelijk worden beperkt middels hantering van genoemde parkeernormen.

De parkeernormen voor fase 2a zijn als volgt:

- ⇒ Bij vrijstaande woningen moeten tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.
- ⇒ Bij halfvrijstaande woningen moeten tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.
- ⇒ Bij patiowoningen moeten tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.
- ⇒ Bij (aaneengebouwde) rijwoningen/grondgebonden sociale huur hoeft geen parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden, met uitzondering van de eindwoning waar tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvullend moet voor de eindwoningen 0,8 en voor de tussenwoningen 1,8 parkeerplaats in openbaar gebied worden gerealiseerd.
- ⇒ Bij gestapelde sociale huurwoningen moet tenminste 0,7 parkeerplaats per appartement c.q. verpleegplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Aanvullend moet in openbaar gebied 0,6 parkeerplaats per appartement of verpleegplaats worden gerealiseerd.
- ⇒ Bij gestapelde vrije sector woningen moeten tenminste gestapeld 2 pp op eigen terrein worden gerealiseerd]

- Openbaar vervoer: momenteel is nog niet bekend hoe het openbaar vervoer van en naar Laarveld zal worden geregeld. In het kader van het gemeentebrede vervoersmanagement krijgt dit nader zijn beslag.

Sinds januari 2014 rijdt er een busdienst vanuit Laar via Laarveld en de Eindhovenseweg/Ringbaan Noord naar Molenakker v.v. In Laarveld is ter hoogte van het nieuwe woon-zorgcomplex een nieuwe halte geplaatst.

- **water**

- waterhuishouding: zie hiervoor tevens het bestemmingsplan.

In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe gebieden moet "slimmer" en "creatiever" met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zonder meer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd.

De in het wettelijk kader aangegeven uitgangspunten worden bij de ontwikkeling van de plannen voor Laarveld aangehouden en waar mogelijk aangescherpt.

Het watersysteem voor dit plan moet zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd.

Hergebruik van water is in dit kader een belangrijk uitgangspunt. De aanleg van een grijswatersysteem wordt niet meer overwogen vanwege de negatieve ervaringen (verkeerde aansluitingen waardoor de volksgezondheid in gevaar is gekomen).

In de toelichting van het nog uit te werken bestemmingsplan zullen de te hanteren doelstellingen, eisen en maatstaven m.b.t. het aspect water in een "waterparagraaf"

moeten worden vastgelegd. Bij het totstandkomen van deze waterparagraaf is inbreng van de waterbeheerders middels de watertoets een must.

Maatregelen die hierbij genomen worden zijn o.a.

- Sterke beperking afvoer hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (afstemming profielen op verkeersaanbod). Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Aanleg van een dwa-stelsel (droogweerafvoer), hemelwaterafvoersysteem voor vervuild oppervlak zoals intensief bereden wegen en parkeerplaatsen en een IT-stelsel voor afvoer, transport en infiltratie van schoon hemelwater
- Infiltratie en hergebruik van (regen)water (tonnen, infiltratiebakken en -trenches/greppels).

Uit het in april 2001 uitgevoerde infiltratie-onderzoek blijkt dat binnen het totale gebied redelijk tot goed geïnfiltreerd kan worden. Bij het dimensioneren van infiltratievoorzieningen binnen de openbare ruimte dient in dat kader rekening te worden gehouden met neerslag die statistisch gezien 1 maal per 5 jaar ($T=5$) voorkomt. Voor voorzieningen op particulier terrein geldt als uitgangspunt dat neerslag met $T=2$ verwerkt moet worden, waarbij een calamiteitenuitlaat naar het gemeentelijk stelsel wordt toegestaan. De infiltratiewaarde is bepaald op 0,2 m/dag tenzij middels, door de gemeente goed te keuren onderzoek, kan worden aangetoond dat voor deze infiltratiecoëfficiënt een andere waarde kan worden aangehouden.

De ondergrond ter plaatse van het gehele studiegebied wordt geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater, mits de infiltratievoorzieningen in zandige afzettingen wordt aangelegd. De leemlagen zijn ongeschikt voor infiltratie. Nader geohydrologisch onderzoek op de toekomstige locatie van de infiltratievoorziening is noodzakelijk.

De volgende ontwateringseisen en maatstaven zijn van toepassing:

Eisen voor de gebruiksfase:

- Ter hoogte van de woningen en andere bouwwerken: 0,7 m-mv.
- Ter hoogte van funderingsconstructies van primaire wegen: 1,0 m-weghoogte.
- Ter hoogte van funderingsconstructies van overige wegen, parkeerstroken etc.: 0,7 m-weghoogte.
- Ter hoogte van openbaar groen: 0,5 m-mv.

Met betrekking tot de te hanteren maatstaven het volgende

- Voor ontwatering bij woningen met kruipruimte mag maximaal éénmaal per twee jaar een grondwaterstand boven 0,20 m beneden de kruipruimtebodembodem optreden met een maximale duur van 7 dagen;
- Voor ontwatering bij woningen zonder kruipruimte mag maximaal éénmaal per twee jaar een grondwaterstand boven 0,30 m beneden maaiveld optreden met een maximale duur van 7 dagen;
- Voor funderingsconstructies mag maximaal éénmaal per winterhalfjaar (december - april) een grondwaterstand boven 0,70 m beneden straatpeil voor wegen en boven 0,40 m beneden straatpeil voor paden optreden met een maximale duur van 7 dagen;
- Voor groenvoorzieningen mag maximaal éénmaal per groeiseizoen (april - september) een grondwaterstand boven 0,30 m beneden maaiveld optreden met een maximale duur van 7 dagen.

Bij verstoring van het bestaande waterhuishoudkundig systeem (b.v. dempen van sloten) dienen compenserende maatregelen te worden genomen.

Verder dient vermeld te worden dat het grondwater diffuus is verontreinigd met zware metalen cadmium, zink en lood. Op enkele puntlocaties is tevens een licht verhoogd gehalte aan koper, nikkel en xyleen en een matig verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen. Er kunnen hier geen duidelijke bronnen voor aangewezen worden. Nader onderzoek en saneringsonderzoek zijn dus nog niet aan de orde. Nader milieuhygiënisch onderzoek naar evt. gebruiksbeperkingen voor "wonen met tuin" i.v.m. de plaatselijke grondwaterverontreiniging is nodig.

- Riolering:

Binnen het gebied moet minimaal rekening worden gehouden met de aanleg van een droogweerafvoersysteem voor de afvoer en het transport van huishoudelijk afvalwater (norm 15 l/h of 150 l/dag per inwoner equivalent). Daarnaast kan op dit systeem binnen bepaalde grenzen (maximaal 0,3 mm over het aangesloten verhard oppervlak) de eerste, mogelijke "vervuilde" afvoer (first flush) afkomstig van verdacht oppervlak worden aangesloten. Voor de inzameling en transport van relatief schoon hemelwater afkomstig van verdacht oppervlak dient een hemelwaterriool te worden aangelegd. De minimale berging in deze riolering dient 4 mm over het aangesloten verhard oppervlak te bedragen. Tevens dient deze hemelwaterriolering te worden bemalen met een pompovercapaciteit van 0,3 mm/h (de eerder genoemde first flush).

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn).

Indien ondergrondse voorzieningen alleen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratie-transport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

Royal Haskoning [nu RoyalHaskoningDHV] heeft in januari 2010 in opdracht van de gemeente het inrichtingsplan voor fase 1 uitgewerkt in een bestek. De gemeente wilde om moverende redenen afwijken van de voorgestelde infiltratievoorziening, te weten een waterdoorlatende verharding met direct daaronder een infiltratievoorziening. In overleg met de gemeente is door Royal Haskoning een "nieuw" watersysteem ontworpen [rapportage 9V6108/R00005/501310/DenB]. Er is gekozen voor een infiltratiekoffer onder de rijbaan. In het infiltratiekoffer is een drainagebuis aangebracht die bij een hevige regenbui en een volledig gevuld infiltratiesysteem voor voldoende afvoercapaciteit zorgt naar de watergangen. Naar aanleiding van nieuwe beschikbare gegevens en met name aanvullende gegevens van grondwaterstanden en verharde oppervlakken, is eind 2012 aan RoyalHaskoningDHV opdracht gegeven een update op het watersysteem uit te voeren en te bekijken of het systeem nog voldoet aan de eisen van Waterschap Peel en Maas. In het rapport 9Y2827/R00002/501310/DenB d.d. 7 januari 2013 [bijlage 3] zijn de nieuwe beschikbare gegevens opgenomen en worden in het kort de uitgangspunten en de werking van het systeem beschreven. De dimensionering van de infiltratievoorziening is verder uitgewerkt en de beschikbare berging en de hydraulische capaciteit van het systeem is bepaald.

Dit watersysteem is leidend voor de verdere uitwerking van fase 2a en de rest van Laarveld met dien verstande dat vanwege de grote grondvoorraad, bij de uitwerking van het plan moet worden onderzocht of de berging van hemelwater beter kan worden voorzien in "goedkope" open bergings- en infiltratievoorzieningen dan in dure infiltratievoorzieningen onder de wegen.

- waterstructuur:

- De nieuwe waterstructuur wordt enerzijds gevormd door het behoud van de greppels/waterlopen langs de bestaande wegen en anderzijds door een centraal gelegen watergang die de nieuwe ontsluitingsstructuur volgt. Een aftakking daarvan vormt een nieuwe beekloop die aan de oostzijde aansluit op de Schonkenlossing. Een wisselende breedte benadrukt het natuurlijke karakter van de watergang met de naastgelegen bermen.
- Maaseweg 6: dit monumentale pand en zijn directe omgeving is lager gelegen dan het omliggende terrein. Er moeten voorzieningen worden getroffen om wateroverlast ter plaatse van dit pand te voorkomen.

- **flora en fauna/natuurwaarden en ecologie**

hierbij wordt verwezen naar art. 4.3.4 van het bestemmingsplan

- algemeen:

- Scheidende elementen: hagen en bomenrijen met oude en/of ingeburgerde rassen, waarbij de oude functie van windvangers kan worden geaccentueerd.
- Voor gebruiksgebieden als parkeerterreinen, plantsoenen en andere publieke ruimten kunnen agrarische motieven als leidraad voor de inrichting worden gebruikt: boomgaard, nuts-, kruiden- of moestuin, bomenlanen met oude en / of ingeburgerde rassen.
- Het motief van poelen kan als speels stedenbouwkundig element en als ecologisch motief worden teruggebracht.
- De historische dispositie met het oog op windvang en bezonning kan geactualiseerd worden in de parcellering van de nieuwe wijken (dubo).
- Bij de keuze van soorten beplanting wordt ook gekeken naar elementen die bij de ruilverkaveling zijn ingebracht.

Indien groene zones worden ingericht voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen of fietsen, komen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied extra goed tot hun recht. De maximale profielbreedte dient te worden afgestemd op de gebruiksfunctie (dierenweide, trapveldje, speelweide, zichtassen).

Om het landelijk karakter te benadrukken worden de profielen begeleid met veel groen. De boombeplanting langs de wegen moet een laankarakter uitstralen en refereren aan de lanen in het landelijk gebied. Hierbij moet er geen sprake zijn van aaneengesloten bomenrijen om te voorkomen dat de landschappelijke structuur een te stedelijk karakter krijgt. Er dienen "strooibomen" te worden toegepast evenals grotere en kleinere boomgroepen, in combinatie met open ruimten en bomenrijen, waarbij het bestaande reliëf zoveel mogelijk wordt gevolgd. Fietsroutes kunnen herkenbaar worden gemaakt door deze te begeleiden met lage hagen.

Het groen in de woonstraten dient geen dominante rol te vervullen. In de woonstraten worden bomen van een lagere orde geplant (aan één zijde van de weg i.v.m. kabels en leidingen en openbare verlichting, dan wel aan twee zijden van de weg indien er sprake is van een dubbel trottoir i.v.m. de bebouwingsdichtheid), zodat de straat voldoende licht is en het privégroen de groene sfeer kan aanvullen.

Afhankelijk van de ligging van kabels en leidingen, bermen al dan niet uitvoeren in lage beplanting of (extensief) gras.

Het groen in de erftoegangswegen toepassen in de vorm van uniforme dubbele bomenrijen op relatief korte en regelmatige afstand. Wegbermen en overige groenstroken voorzien van extensief gras respectievelijk lage beplanting of extensief gras.

Een ecologisch beheer kan bijdragen aan de sfeer binnen het openbare gebied. Ecologisch beheer gaat uit van minder intensief onderhoud van het groen. Dit betekent dat meer beplantingssoorten de mogelijkheid hebben om te groeien. Een gevarieerd beeld ontstaat dat refereert aan het buitengebied.

- groenplan: in het groenplan dienen waardevolle bomen, zoals aangegeven op de basisprojectkaart, zoveel mogelijk te worden ingepast. Daarnaast dient er een ecologisch netwerk te worden ontworpen bestaande uit struweelstroken, ruigten en bermen. Er dient gebruiksgroen te worden aangelegd in de vorm van gazons, boomweiden en straatbomen. Landschappelijk waardevolle elementen dienen in het plan te worden geïntegreerd. Deze waardevolle elementen zijn geïnventariseerd en zijn terug te vinden op de basisprojectkaart. Rekening dient te worden gehouden met de interactie van landschappelijke- en groenstructurelementen en invloedsfeerbebouwing. Er dienen inheemse bomen en beplantingssoorten te worden toegepast. Aandacht dient er te zijn voor de situering van bomen: voorkeur voor bepaald ritme van bomenrijen in straatbeeld, onderlinge afstand afhankelijk van boomkeuze, situering opritten afstemmen op ritme van bomen.
- natuurcompensatieplan: verwezen wordt naar het rapport "Onderzoek flora en fauna".
- flora en fauna: verwezen wordt naar het rapport "Onderzoek flora en fauna".
- ecologie: Om de ecologische betekenis van de groenstructuren te vergroten is continuïteit van de groenstructuur van groot belang. Bij grootschalige

groenelementen dient speciale aandacht uit te gaan naar natuurlijk beheer (ruigten) en de mogelijkheid voor inpassing van biotopen, "stepping stones" en lineaire verbindende elementen (water, plas/drassituaties, groen en lucht). In dit verband is de afstemming en integratie van waterinfiltratie en buffer-voorzieningen van groot belang.

- **hulpdiensten**

- brandweer:
- Ontsluiting
 - De hoofdontsluitingsroute wordt niet voorzien van verkeersremmende maatregelen voor hulpverleningsdiensten, brandweer, politie en ambulance.
 - Hoofdontsluitingswegen bestaan uit ten minste 2 rijstroken die niet zijn gescheiden door een niet overrijdbare middenberm, uitgezonderd middenbermen bij oversteekplaatsen.
 - Gebouwen liggen maximaal 500 meter van de hoofdontsluitingsroute.
 - Elk gebouw dient over twee, elkaar niet overlappende manieren, bereikbaar te zijn. De aansluitingen van de wegen waarop een gebouw bereikbaar is vanaf de hoofdontsluitingsweg dienen zover mogelijk uit elkaar te liggen.
 - De afstand tussen de openbare weg en een gebouw mag maximaal 40 meter bedragen.
 - In verblijfsgebieden moet het aantal verticale snelheidsremmers beperkt blijven.
- Inrichting en ontwerp van wegen

De straten dienen duidelijk en zichtbaar te worden voorzien van straatnaambordjes. Iedere woning moet een duidelijke nummeraanduiding hebben. Eventuele toe te passen paaltjes t.b.v. wegafsluitingen dienen van het in Weert toegepaste type te zijn en dienen automatisch in de weg te kunnen wegzakken t.b.v. hulpdiensten. Het straatmeubilair moet zo worden opgesteld dat hulpverleningsvoertuigen hiervan geen hinder ondervinden. De wegconstructie dient t.b.v. hulpverleningsvoertuigen op minimaal 18 ton te worden gedimensioneerd. Aan te planten bomen en struiken mogen hulpverleningsvoertuigen, ook op langere termijn, niet hinderen.
- Bluswatervoorzieningen primair

Deze voorziening betreft de reguliere bluswatervoorziening voor 2 blusvoertuigen, elk lage druk. Voor een woonwijk is de vereiste bluswatervoorziening minimaal 60 m³/uur bij gebruik van 2 kranen op dezelfde drinkwaterleiding. Deze voorziening dient d.m.v. ondergrondse brandkranen bij de inrichting van de woonwijk te worden opgenomen. De onderlinge afstand tussen 2 brandkranen is maximaal 80 m. Indien wordt gekozen voor gescheiden rijstroken dan dient aan beide zijden van de weg de primaire bluswatervoorziening te worden aangelegd.
- Bluswatervoorziening secundair

Deze voorziening wordt gevormd door een te projecteren watercontainer.
- Bouwkundige voorzieningen

In verkeersruimten dienen goedgekeurde brandmelders op 230 V te worden aangebracht.

- Het actuele pve voor wat betreft de hulpdiensten is als volgt:
- Bereikbaarheid (Conform handleiding NVBR bluswatervoorziening en bereikbaarheid)
- Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken wanneer die recht doet aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen.
- Een breedte van ten minste 4,5 meter; een verharding over een breedte van tenminste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram en een vrije hoogte van tenminste 4,2 meter.
- Verkeersaders bieden aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang
- Dit houdt in dat er voor de brandweervoertuigen de ruimte moet zijn om zowel het verkeer op dezelfde baan als het eventueel tegemoetkomende verkeer te passeren.
- Verkeersaders en verblijfsgebieden kennen een zodanige samenhang dat een willekeurig adres in een verblijfsgebied binnen een gestelde tijd bereikbaar is (gerekend vanaf het verlaten van de verkeerader).
- De afstand tussen een opstelplaats en een gebouw is ten hoogste 40 meter.
- Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.
- Een willekeurig adres vanaf de verkeersader binnen een gestelde tijd bereikbaar moet zijn is een tijd van één à twee minuten aan de orde.
- Er dienen bij voorkeur geen verkeersremmende maatregelen zoals rotondes, drempels of versmallingen te worden aangelegd.
- In verblijfsgebieden moet het aantal verticale snelheidsremmers beperkt blijven.
- Een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn.
- De aansluitingen van de wegen waarop een gebouw bereikbaar is vanaf de hoofdontsluitingsweg dienen zover mogelijk uit elkaar te liggen.
- Hoofdontsluitingswegen bestaan uit ten minste 2 rijstroken die niet zijn gescheiden door een niet overrijdbare middenberm, uitgezonderd middenbermen bij oversteekplaatsen.
- Gebouwen liggen maximaal 500 meter van de hoofdontsluitingsroute.
- Inrichting en ontwerp
- Het (WAS) Waarschuwing Alarmerings Systeem dient het volledig gebied te dekken.
- De straten moeten duidelijk en zichtbaar worden voorzien van straatnaambordjes.
- Iedere woning moet een duidelijke nummeraanduiding hebben.
- Aan te planten bomen en struiken mogen hulpverleningsvoertuigen, ook op langere termijn, niet hinderen.
- Bluswatervoorziening (Conform handleiding NVBR bluswatervoorziening en bereikbaarheid)
- Bluswatervoorzieningen primair
- Deze voorziening betreft de reguliere bluswatervoorziening voor 2 blusvoertuigen, elk lage druk. Voor een woonwijk is de vereiste bluswatervoorziening minimaal 60 m³/uur bij gebruik van 2 kranen op dezelfde drinkwaterleiding. Deze voorziening dient d.m.v. ondergrondse brandkranen bij de inrichting van de woonwijk te worden opgenomen. De onderlinge afstand tussen 2 brandkranen is maximaal 80 m. Indien wordt gekozen voor gescheiden rijstroken dan dient aan beide zijden van de weg de primaire bluswatervoorziening te worden aangelegd.
- Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.
- Bluswatervoorziening secundair
- Deze voorziening wordt gevormd door een te projecteren watercontainer.
- Bluswatervoorziening tertiair
- N.v.t.
- Bouwkundige voorzieningen
- In verkeersruimten dienen goedgekeurde brandmelders op 230 V te worden aangebracht.

- ambulance: kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar de bepalingen zoals opgenomen onder 'Brandweer' (ontsluiting/inrichting en ontwerp van wegen).
- **inrichtingseisen overig**
 - verlichting: de openbare verlichting dient te voldoen aan de "Beleidsnota Openbare Verlichting gemeente Weert".
 - huisvuil: voor de inzameling van huisvuil dient gebruik te worden gemaakt van ondergrondse containers. In principe kunnen 50 woningen gebruik maken van 1 container. De afvalinzameling zal gescheiden plaatsvinden.
Het aantal aan te leggen ondergrondse containers, alsmede de locatie hiervan dient nader te worden bepaald. Hierbij dient met de volgende randvoorwaarden rekening te worden gehouden:
 - een oppervlak van elk 9 m² vrij van kabels en leidingen;
 - bodem moet tot 3,5 m -mv vrij zijn en blijven van kabels en leidingen;
 - maximale afstand van gevel tot afvalbak is 75 m voor senioren en 125 m voor overigen;
 - drempelloze bestrating van het toegangspad (voor rolstoelgebruikers);
 - goede bereikbaarheid voor de inzamelkraanwagen (reikwijdte kraanarm zijwaarts 3 m met totale zwenkruimte van 8 m.)
 Voor de toekomst kan voor zover mogelijk rekening worden gehouden met het vrijhouden van een bodemoppervlak van 36 m² van kabels en leidingen voor andere afvalstromen in de nabijheid van de ondergrondse containers. Deze locatie dient goed bereikbaar te zijn.

Er wordt bij de grondgebonden woningen geen gebruik gemaakt van ondergrondse containers. Bij gestapelde bouw is wel sprake van ondergrondse containers.

- Kabels en leidingen: kabels en leidingen dienen te worden geprojecteerd in de wegbermen en trottoirs. Daar waar kabels en leidingen worden geprojecteerd dient een open- of elementenverharding dan wel géén verharding te worden toegepast. In kabels en leidingenstroken mogen geen bomen worden geprojecteerd. Riolerings mogen worden geprojecteerd in de wegen, hier mag wel een gesloten verharding worden toegepast. Een en ander zal worden vastgelegd in wegprofielen.

De definitieve locaties van trafo's en andere kasten voor nutsvoorzieningen worden in overleg met de gemeente vastgesteld en maken onderdeel uit van het inrichtingsplan.

- Speelelementen en recreatie:
 - Per deelgebied (hoven of buurten) dient een speelvoorziening te worden aangelegd.
 - Er dient één algemene speelvoorziening te worden opgenomen.
 - De speelvoorzieningen dienen te worden ontsloten middels veilige wandel- en fietsvoorzieningen.
 Voor normen wordt verwezen naar het concept Speelruimteplan waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen formele en informele speelruimte.

Gestreefd moet worden om tenminste te voldoen aan de minimale normen die gelden voor de hoeveelheid informele en formele speelruimte, zoals vastgelegd in het Speelruimteplan van 2004 en de veiligheidseisen die gesteld worden aan de speeltoestellen.

- Straatmeubilair:

- In het kader van beeldkwaliteit moet uniformiteit in de toepassing van straatmeubilair en bestratingsmaterialen worden nagestreefd.
- Het straatmeubilair moet passen binnen de landelijke sfeer. Dit betekent dat de kleurstelling donkere tinten vertoont. Daar waar mogelijk moet straatmeubilair in hout worden toegepast.

September 2009 heeft B&W het inrichtingsplan fase 1 vastgesteld en uitgewerkt in een bestek. Het inrichtingsplan/bestek zijn richtinggevend aan de uitwerking van het inrichtingsplan fase 2a.

Hondenpoepbeleid:

Het in december 2012 door de raad vastgestelde "hondenpoepbeleid 2012" is van toepassing. Er worden geen hondentoiletten meer aangelegd.



NOTITIE "EVALUATIE FASE 1 LAARVELD"

De afgelopen jaren is gewerkt aan de realisatie van fase 1 van Laarveld. Voor deze fase is een bestemmingsplan uitgewerkt en een beeldkwaliteitplan gemaakt. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Momenteel wordt gewerkt aan het woonrijp maken van deze fase.

Voor fase 2 wordt intussen gewerkt aan de definitiefase. Een plan van aanpak is in de maak evenals een programma van eisen. De ervaringen die de afgelopen jaren zijn opgedaan bij de ontwikkeling van fase 1 kunnen aanleiding geven om bijstellingen te doen in de aanpak van het project of in het pve. Het is van belang om te inventariseren welke knelpunten er zijn opgetreden, bijvoorbeeld:

- bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan
- bij de toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan
- vergunningvrij bouwen i.r.t. bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
- tijdens de handhaving
- tijdens de verkoopsgesprekken: waarom haken sommige kopers af?
- bij de inrichting van de openbare ruimte: b.v. parkeren op eigen terrein versus parkeernorm bestemmingsplan
- etc.

De evaluatie gaat echter niet alleen over knelpunten of problemen die zijn opgetreden. Ook onderwerpen die goed zijn verlopen komen aan de orde.

Op 3 februari heeft de evaluatie plaatsgevonden. De projectgroep Laarveld, de stedenbouwkundige/supervisor, de planeconoom, VTH en het verkoopteam hebben na een locatiebezoek hun positieve bevindingen uitgesproken, maar ook de knelpunten waar men tegenaan is gelopen. Resultaat:

1. POSITIEF

- a. De zichtbare grote diversiteit in stijlen c.q. architectuur wordt zeer gewaardeerd.
- b. Het plan oogt super mooi.
- c. De maat en kwaliteit van het straatprofiel, materiaal en kleurstelling versterkt het beoogde ruimtelijke en landelijke beeld.
- d. De kromming in wegen beantwoordt aan de verwachtingen. Deze organische structuur is "spannend" en nodigt uit om verder te kijken.
- e. De wijk is zichtbaar ruim opgezet.
- f. Door de voorgeschreven nokrichting ontstaat er een heel gevarieerd beeld, passend bij landelijk wonen. Dit wordt zeer positief ervaren.
- g. Het plan heeft veel kwaliteit, zowel qua woningen als qua inrichting openbare ruimte. Dat levert een meerwaarde op voor haar bewoners en Weert.
- h. De bewoners besteden veel aandacht aan hun tuin. De kwaliteit van het plan nodigt klaarblijkelijk uit tot het realiseren van een kwalitatieve privé buitenruimte.
- i. De groene erfafscheidingen [gaashekken met groen begroeid] op hoekkavels vallen op in kwaliteit.
- j. De mix in situering van de diverse woningcategorieën geeft veel kwaliteit aan het straatbeeld.

ALGEMEEN

Reacties ontwikkelaars / particulieren

- Ontwikkelaar: de mooiste wijk van Limburg!
- Particulieren: mooie wijk / fraaie inrichting / het is hier heerlijk wonen.

2. VERBETERPUNTEN

- a. De situering en oppervlakte van het hoofdbebouingsvlak werd door kopers af en toe als belemmerend ervaren. Waar mogelijk dacht en werkte de supervisor mee aan een wijziging. De verkoop van twee kavels is meerdere keren afgeketst op de situering van het bouwvlak en bijgebouwenvlak.

Conclusie:

De situering van het bouwvlak en de bijgebouwengrens van genoemde twee kavels zodanig aanpassen dat de gebruiksruimte van de kavel wordt geoptimaliseerd.

- b. In het plan waren aanvankelijk 18 kleine kavels geormerkt voor collectief particulier opdrachtgeverschap [CPO]. Het beeldkwaliteitplan [bkwp] gaat uit van patio-woningen op deze kavels. In het bestemmingsplan [bp] is abusievelijk een goothoogte toegelaten van maximaal 6 meter. Er bleek weinig animo voor CPO woningen [slechts 4 en ook nog verspreid over het CPO-gebied]. De overige 14 kavels werden vrijgegeven voor particuliere zelfbouw. Mede gelet op de kleine kavels werden de ontwerpen van de CPO woningen – die uit één laag met een [al dan niet getilde] kap bestaan – leidend voor de beoordeling van de overige woningen. Dit heeft tot weerstand geleid bij [potentiële] kopers van de resterende kavels die wel twee lagen met een kap wilden bouwen. De oppervlakte en de niet altijd gunstige bezonning van de resterende kavels beïnvloeden de verkoopbaarheid.

Conclusies:

- ***Vasthouden aan gehanteerd toetsingskader in verband met de geringe oppervlakte van de kavels.***
- ***Waar mogelijk de kavel vergroten.***

- c. De regels en randvoorwaarden van het vastgestelde bp en bkwp werden ingehaald door een aanzienlijke verruiming van de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen. Dat liet zich met name voelen bij de beoogde afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse erfgrens [1,5 m] en achter de voorgevelrooilijn [6 m]. Kopers konden zich hier niet altijd vinden maar van gemeentezijde werd aanvankelijk vastgehouden aan de regels/randvoorwaarden van het bp en bkwp. Kopers bleken dit steeds vaker "creatief" doch legaal te omzeilen. Onderkend moest worden dat vasthouden aan deze regels niet houdbaar was.

Conclusies:

- ***Daar waar de regels van het vergunningsvrij bouwen het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan overrulen, moet een aanpassing plaatsvinden voor fase 2 met dien verstande dat de ruimte voor parkeren op eigen terrein [2 pp] gewaarborgd wordt. Ook nagaan of het eenzijdig toestaan van bijgebouwen in de zijdelingse erfgrens bijdraagt aan de in het beeldkwaliteitplan beoogde "openheid" van de kavel.***
- ***Het gelijktijdig indienen van het bouwplan inclusief de vergunningsvrije bouwwerken heeft de voorkeur. Dit biedt de mogelijkheid om het totale ontwerp in één keer te beoordelen/toetsen.***
Let wel: het gelijktijdig indienen
 - ***is niet wettelijk afdwingbaar***
 - ***kan leiden tot vertraging als gevolg van de toetsing***
 - ***betekent dat ook voor de vergunningsvrije bouwwerken leges in rekening worden gebracht.***
- ***De aanpak/toetsing rond kunststof kozijnen handhaven. Blijkt in de praktijk goed te werken***

- d. Het beeldkwaliteitplan stelt dat zonnepanelen of collectoren geïntegreerd/verzonken in het dakvlak moeten liggen. Vergunningsvrij staat plaatsing in of direct op het dakvlak toe.

Conclusie:

Plaatsing in of direct op het dakvlak toestaan, mede vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

- e. Ontwerpen worden eerst getoetst door de supervisor. Nadat hij het ontwerp rijp vindt voor behandeling in de Welstandscommissie wordt het hier naar doorgeleid. Bij het merendeel van de vergunninghouders wordt de gedetailleerde welstandstoets en het steeds opnieuw afkeuren van plannen als zeer negatief ervaren. Dat betekent in een aantal gevallen vertraging in de afgifte omgevingsvergunning.

Conclusie:

Heroverwegen of behandeling in de Welstand noodzakelijk is, wetend dat de supervisor bij twijfel altijd een beroep zal doen op de welstandscommissie.

- f. M.i.v. 1 januari 2012 is het wettelijk verplicht de milieuprestatie aan te tonen [denk aan DUBO, GPR, Handboek Woonkeur], echter deze wordt niet getoetst door VTH. Mocht die wel getoetst worden en niet voldoen dan is er geen grond tot het weigeren van de vergunning.
Conclusie:
- **Heroverwegen om aanvullende duurzaamheidseisen "dwingend" vast te leggen in overeenkomsten, wetend dat deze niet wettelijk afdwingbaar zijn.**
 - **Er voor kiezen om in overeenkomsten de meerwaarde van aanvullende duurzaamheidseisen te onderbouwen en een beroep te doen op medewerking hieraan.**
- g. In fase 1 bevindt zich een aantal "binnenkavels" waarvoor geen animo bestaat. Met name het zeer grote aantal aangrenzende burens [tot wel 12] wordt als belastend gezien.
Conclusie:
Andere bebouwingsopties in beeld brengen.
- h. De verkoop van kavels rondom de chaletlocatie heeft van het begin af aan niet gelopen. De ontstane problemen na realisatie hebben de kans op verkoop van bouw kavels en projectmatige bouw nog verder geminimaliseerd.
Conclusie:
De mogelijkheden tot herverkaveling c.q. herbestemming in beeld brengen.
- i. Te grote kavels zijn in de huidige markt lastig verkoopbaar.
Conclusie:
In beeld brengen waar mogelijk en gewenst de kavels opgedeeld kunnen worden.
- j. Het verplicht "wit" moeten bouwen in het woonmilieu "randbebouwing" in fase 1 roept incidenteel weerstand op en heeft in enkele gevallen geleid tot afhaken van potentiële kopers.
Conclusie:
Bekijken of in de zuidelijke woonvlek vastgehouden moet worden aan de kleurstelling wit of dat een mix ook mogelijk is.
- k. Het beeldkwaliteitplan bleek onvoldoende duidelijkheid te bieden over de dakpannen die in Laarveld mogen worden toegepast. Het gaat dan onder andere over de glansgraad van de dakpannen. Om kopers/bouwers duidelijkheid te bieden over de dakpannen, heeft de gemeente in juni 2012 nadere regels vastgesteld voor de glansgraad en twee referentiepannen aangewezen. Meegedeeld is dat de gemeente handhavend zal optreden bij het toepassen van door de welstandscommissie afgekeurde dakpannen. In de praktijk wordt het uiterlijk van de woning op hoofdlijnen beoordeeld. Het is maar de vraag of het College daadwerkelijk ooit handhavend zal optreden tegen dakpannen met een afwijkende glansgraad. [Er wordt toezicht gehouden op uitzetten bouw, fundering, stort vloeren en onderliggende wanden, uiterlijk op hoofdlijnen, rookmelders en EPW gerelateerde installaties.]
Conclusie:
De gemeente schrijft voor en vertrouwt erop dat kopers zelf oog hebben voor deze kwaliteitsmeerwaarde. Dus vasthouden aan gestelde randvoorwaarden en handhaven.
- l. Door de economische situatie is de markt veranderd. Dat maakt het noodzakelijk om voor fase 2 een bestemmingsplan te maken dat ruimte biedt om flexibel te kunnen inspelen op de markt. Wanneer men kiest voor één groot bebouwingsvlak loopt men het risico dat het maximale bijgebouwenvlak wordt benut.
Conclusie:
- **De mogelijkheden van een flexibel bestemmingsplan in beeld brengen.**
 - **Standpunt bepalen met betrekking tot de mogelijkheden/onmogelijkheden van het bijgebouwenvlak.**
 - **De mogelijkheden in beeld brengen tot regulering van het bouwen van vergunningsvrije bijgebouwen in de erfgrans.**

TOT SLOT

Zodra het woonrijp maken [inclusief groenaanplant] is afgerond, wordt een enquête gehouden onder de bewoners en geïnteresseerde kopers die uiteindelijk zijn afgehaakt. Hierin staat centraal hoe zij hun woonwijk vinden, hoe zij het verkoopproces hebben ervaren, waar verbeterpunten zitten en wat de redenen zijn geweest om niet te kopen.