

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-975743
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 969427
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld 2020' en ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 2e herziening'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld 2020' in te stemmen.
2. Met het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 2e herziening' in te stemmen.
3. Met het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
4. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van de stukken in te stemmen. Het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3', waarmee uw college al mee heeft ingestemd, wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd.

Inleiding

Voor het woongebied Laarveld is in 2001 voor het eerst een bestemmingsplan vastgesteld. Het betrof destijds een uit te werken bestemming woondoeleinden. Er waren geen directe bouwmogelijkheden opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' is op 23 september 2009 vastgesteld, tezamen met het exploitatieplan 'Laarveld 2009'. In dit bestemmingsplan zijn voor fase 1 directe bouwmogelijkheden opgenomen voor woningen. Vanwege het woonzorgcomplex en begeleid wonen betrof het plan geen uitwerkingsplan, maar een herziening van het bestemmingsplan uit 2001. De fasen 2, 3 en 4 bestonden uit een uit te werken bestemming woondoeleinden.

De bestemmingsplannen 'Laarveld 2016, fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016, fase 3 en 4' zijn, tezamen met het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 1e herziening', vastgesteld op 29 september 2016. Ook hierbij was geen sprake van een uitwerkingsplan, maar van een herziening van het bestemmingsplan uit 2009. Er werden diverse wijzigingen doorgevoerd, zoals een herverkaveling van het binnengebiedje Korenaar en de omgeving Boender. De twee kavels voor begeleid wonen zijn vervallen. In het plangebied voor fase 3 en 4 is

Weert, 6 maart 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 24 maart 2020

Nummer: 8

De secretaris,



destijds weer een uit te werken bestemming woondoeleinden opgenomen, waarbij het maximum aantal woningen is verminderd met 100 en de wijzigingsbevoegdheid voor een maatschappelijke voorziening in fase 3 is vervallen. Verder zijn de woning Laarderweg 35 en een recreatieperceel met een volkstuintje aan de Rietstraat concreet bestemd.

Per 1 januari 2020 zijn 340 woningen gerealiseerd in fase 1 en 2, alsmede 31 verpleegplaatsen in het woonzorgcomplex. Er zijn nog 66 woningen voorzien, waarvan de meeste in aanbouw/vergund zijn. De gemeente heeft geen bouwkvavels meer beschikbaar, alle gronden zijn verkocht. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. De gemeente is toe aan de ontwikkeling van fase 3. Voorliggend bestemmingsplan is eveneens geen uitwerkingsplan, maar een herziening van de bestemmingsplannen uit 2016. Reden is dat het aantal woningen is vermeerderd met 100. Verder wordt de categorie middenhuur toegevoegd. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan herzien. Dit is de tweede herziening van het exploitatieplan.

Uw college heeft op 3 maart 2020 ingestemd met het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3. Dit plan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan en het exploitatieplan ten behoeve van de inspraak ter visie gelegd.

Uw college heeft op 17 maart 2020 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet nodig is bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Dit besluit en de aanmeldingsnotitie zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Beoogd effect/doel

We voorzien blijvend in de woningbehoefte van onze inwoners en nieuwe inwoners. Er is onder andere behoefte aan wonen in een landelijk woonmilieu met ruimte voor bouwkvavels, grondgebonden projectmatig te realiseren woningen en sociale huurwoningen in Laarveld. We verwachten hiermee de komende jaren te kunnen voorzien in de behoefte. Laarveld is de enige resterende grootschalige uitbreidingslocatie waar in de behoefte aan grondgebonden woningen kan worden voorzien.

Argumenten

1.1 In het bestemmingsplan Laarveld 2020 is fase 3 uitgewerkt in een gedetailleerd bestemmingsplan.

In fase 3 zijn 152 woningen voorzien, waarvan 52 bouwkvavels, 75 projectmatig te bouwen woningen en 25 sociale huurwoningen, met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte. Er is ingespeeld op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018, door grondgebonden levensloopbestendige woningen in de vorm van patio's op te nemen, alsmede bouwkvavels en sociale huurwoningen. Er is extra aandacht voor de opvang en berging van hemelwater, groen, biodiversiteit en duurzaamheid.

Volgens de huidige inzichten worden er in totaal 868 woningen gebouwd in Laarveld:

- fase 1: 256 woningen en 31 verpleegplaatsen
- fase 2: 150 woningen
- fase 3: 152 woningen
- fase 4: 310 woningen

In het plangebied is verder sprake van 14 bestaande woningen.

1.2 Het bestemmingsplan is flexibel.

Op 30 oktober 2013 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin opgeroepen is tot meer flexibiliteit bij nieuwe woongebieden. In fase 3 is hierin voorzien door bouwstroken op te nemen in plaats van bouwvlakken. Hierdoor is flexibiliteit opgenomen

in de breedte van de percelen. Nu fase 2 helemaal is uitgegeven, zijn daar de bouwstroken omgezet in bouwvlakken.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

De woningen in Laarveld maken deel uit van de planvoorraad. Het besluit van uw college om 100 woningen toe te voegen in Laarveld is verwerkt in de actualisatie van de woningbouwprogrammering per 1 januari 2020. Deze is vastgesteld door uw college op 18 februari 2020. De provincie heeft aangegeven dat Laarveld een plan is dat in aanmerking komt voor versnelling.

1.4 Het meest noordelijk gedeelte van fase 3 is georiënteerd op Laar.

Overeenkomstig afspraak met de dorpsraad van Laar is het meest noordelijk gedeelte van fase 3 georiënteerd op Laar. Een aantal bouw kavels is direct ontsloten aan de Schonkenweg. Verder ontstaat een soort van hofje, dat is ontsloten via de Laarderweg en in verbinding staat met het overige deel van fase 3 via een verbindingsweg over de Schonkenlossing. In totaal zijn hier 23 woningen voorzien.

1.5 Het bestemmingsplan is haalbaar.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan haalbaar is. Hierbij wordt opgemerkt dat:

- op een deel van fase 3 woningbouw niet mogelijk is vanwege een geurcirkel van het agrarisch bedrijf aan de Gertrudisstraat. Dit gedeelte is niet uitgewerkt in deze herziening van het bestemmingsplan, hier is de bestemming Wonen – Uit te werken gehandhaafd;
- er maatregelen getroffen moeten worden om woningbouw rond een hondenkennel aan de Laarderweg mogelijk te maken. De gemeente is in overleg met de eigenaren om te onderzoeken of verplaatsing van de hondenkennel mogelijk is. Indien dat het geval is, kan worden afgezien van de maatregelen;
- in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen om in de bouwfase te voldoen aan de stikstofnormen, dit ziet op het gebruik van materieel dat minimaal aan STAGE klasse IV voldoet;
- een deel van de benodigde berging van hemelwater wordt opgevangen in Laarveld fase 4. Het Waterschap Limburg heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

1.6 Er wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid.

Het terugdringen van de snelheid van gemotoriseerd verkeer is een aandachtspunt waarmee rekening gehouden wordt. De Laarderweg krijgt vanaf de Thomassenweg een 30 km/u regime. Op de kruisingen van de Laarderweg met de nieuwe wegen in fase 3 wordt een verhoogd plateau aangelegd. Verder is het voornemen om vanaf de Schonkenweg tot aan de dorpskern een trottoir aan te leggen langs de Laarderweg. Zo wordt de bereikbaarheid van de school voor langzaam verkeer veiliger. Een en ander wordt in overleg met de wijkraad Laarveld, de dorpsraad Laar en belanghebbenden verder uitgewerkt.

2.1 De herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 is o.a. noodzakelijk vanwege de beoogde realisering van fase 3.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit is nodig aangezien de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft. Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten, de woningcategorieën en de wijze van bouw- en woonrijp maken. Voor het gebied Laarveld geldt al sinds 2009 een exploitatieplan, maar dit plan dient structureel te worden herzien.

De belangrijkste aanleiding voor deze tweede structurele herziening is dat de gemeente fase 3 wil gaan realiseren, de categorie middenhuur heeft toegevoegd en het aantal woningen met 100 heeft vermeerderd. Dat kan alleen door hiervoor een uitwerkingsplan of bestemmingsplan op te stellen en daarbij voor deze fase een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen. Een herziening omvat het gehele exploitatieplangebied. De looptijd van het exploitatieplan is verkort van 2038 naar 2031. Het bestemmingsplan en exploitatieplan moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt en vormen voor beroep één besluit.

3.1 In het ontwerp raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

4.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Het resultaat van de grondexploitatie van Laarveld wordt door het toevoegen van woningen minder negatief. Het blijft echter negatief. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3 wordt tevens ter inzage gelegd. Hierover kunnen zienswijzen worden ingediend. Hiertegen staat echter geen beroep open.

Duurzaamheid

In het stedenbouwkundig plan is extra ruimte in het openbaar gebied voorzien voor robuuste groen-blauwe structuren, groen en biodiversiteit, ruimte voor een gezamenlijke fruittuin en/of groentetuin, mobiliteit en infrastructuur (bijv. fietsroutenetwerk).

Er is een energievisie opgesteld voor fase 3. Er is gekozen voor individuele systemen. Een collectief systeem is bijvoorbeeld mogelijk bij complexen huurwoningen.

Er wordt een inspiratiebundel opgesteld voor bewoners dat hen moet inspireren en helpen bij het maken van keuzes tijdens het ontwerp van hun woning. Natuurinclusief bouwen is een van de aspecten die hierin wordt meegenomen.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan uw college voor uw vergadering van 28 mei 2020 een voorstel worden gedaan voor de vaststelling van de stukken door de raad op 8 juli 2020.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Deze procedure valt onder de mandatenregeling en wordt afzonderlijk doch tegelijkertijd opgestart.

Communicatie/participatie

Vanwege de toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² is vooroverleg gevoerd met het Watertoetsloket. Met de aanpak is tijdens een overleg ingestemd. Formeel vooroverleg is verder niet nodig.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden gedurende de periode 26 maart 2020 tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegd. De bekendmakingen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn raadpleegbaar via www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

De bekendmaking van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via www.laarveld-weert.info.

Belanghebbenden worden per brief geïnformeerd over het exploitatieplan, wanneer het plan ter inzage wordt gelegd.

De direct omwonenden en de betrokken wijk- en dorpsraden zijn op 4 maart 2020 geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan.

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Projecten: Paul Verhappen

R&E: Michel Jans, Johan van der Burg, Rick Martens, Roy Thijssen, Werner Mentens, Renata Bruinsma, Tjalle Fijlstra, Gert-Jan Pingen, Rianne Bader

Extern:

Digireg (tekenwerk verbeelding)

Van den Brand Grondbeleid B.V. (opsteller exploitatieplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld 2020'
2. Ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 2e herziening'
3. Ontwerp raadsbesluit

