

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-1502657
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1152555
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerp stedenbouwkundige plan Laarveld fase 4.
2. In te stemmen met het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4.

Inleiding

De gemeente heeft zich voorbereid op plannen die vanaf 2020 tot realisatie komen. Fase 3 van Laarveld wordt momenteel gerealiseerd en nagenoeg alle bouwkvelds zijn verkocht. De Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2019. Woningbouw in fase 4 van Laarveld past binnen de woningbouwprogrammering zoals die is opgenomen in de structuurvisie. Realisatie van fase 4 is gepland vanaf 2023. Om realisatie dan mogelijk te maken is begin 2021 gestart met de voorbereidingen.

Op 13 april 2021 heeft uw college in principe ingestemd met het proces om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan van fase 4 van Laarveld en herziening van exploitatieplan Laarveld. Uw college heeft ook ingestemd met de projectopdracht fase 4 alsmede met het programma van eisen (pve) voor het te ontwikkelen plan voor fase 4. Op basis van het pve is een ontwerp stedenbouwkundig plan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan gemaakt voor fase 4 van Laarveld.

Beoogd effect/doel

Het doel de beoogde kwaliteit te borgen en te komen tot realisatie van woningen om daarmee invulling te geven aan de grote vraag naar woningen.

Argumenten

1. *Het stedenbouwkundig plan is de basis om te komen tot uitwerking van het bestemmingsplan en herziening van het exploitatieplan.*

Op basis van het pve is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan voorziet in de mogelijkheden om 335 woningen te realiseren bestaande uit:

Weert, 11 november 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 30 november 2021

Nummer: 12

De secretaris

- 51 sociale huurwoningen
- 41 middeldure huurwoningen
- 35 vrijstaande vrije sector woningen projectmatig
- 72 2-kappers projectmatig
- 28 patiowoningen projectmatig
- 108 zelfbouwkavels particulier opdrachtgeverschap

Daarnaast voorziet het plan in robuuste groen en (water)bufferzones om de gewenste stedenbouwkundige als ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Omschreven eisen ten aanzien van onder andere duurzaamheid, cultuurhistorie, landschap, water, milieu (geluid, geur, externe veiligheid etc.) en verkeer zijn meegenomen in het stedenbouwkundige plan en vinden hun verdere uitwerking in het inrichtingsplan. Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan

1. *Via het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit in Laarveld geborgd.* Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan biedt kaders om te komen tot een evenwichtige en samenhangende buurt. Het geeft een visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het gebied met een passende inrichting en architectuur, maar biedt daarnaast ook ruimte en flexibiliteit aan initiatiefnemers en ontwerpers. In het bestemmingsplan wordt via een nadere eisenregeling een koppeling met het beeldkwaliteitsplan gelegd. Het beeldkwaliteitsplan krijgt de status van beleidsregel en is daarmee juridisch verankerd. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd. Het wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Kanttekeningen en risico's

Op dit moment worden de volgende projectrisico's onderkend:

- Extra kosten bodemsanering
- Extra kosten archeologisch onderzoek
- Extra kosten door eventuele onteigeningen
- Meerkosten bouw- en woonrijp maken
- Extra kosten vanwege klimaatmaatregelen/duurzaamheid
- Wijziging van marktomstandigheden waardoor kavels minder snel dan wel niet kunnen worden afgezet of de uitgifteprijs dalen

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financieel

De financiële consequenties van de stedenbouwkundige uitwerking van fase 4 zullen bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2021, in beeld worden gebracht. Hierover wordt gerapporteerd in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2022, dat naar verwachting in juni 2022 aan de raad wordt voorgelegd.

Juridisch

Op basis van het stedenbouwkundige plan worden het bestemmingsplan en exploitatieplan opgesteld. Deze plannen vormen de juridische basis voor de ontwikkeling van Laarveld fase 4 voor woningbouw.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid is een inspiratiebundel circulair ontwikkelen opgesteld. Dit document omvat een aantal concrete duurzaamheidsmaatregelen die toepasbaar zijn bij de ontwikkeling van woonwijken. De volgende hoofditems zijn daarbij in beschouwing genomen:

- Water en bodem (b.v. robuuste groen/blauwe structuren).
- Materiaalgebruik en afval (b.v. toepassen gebakken klinkers als verhardingsmateriaal).

- Mobiliteit en infrastructuur (b.v. fietsroutenetwerk).
- Groen en biodiversiteit (b.v. het realiseren van verbindende structuren).
- Natuurinclusief bouwen.
- Overige maatregelen (b.v. ruimte voor een gezamenlijke fruittuin en/of groentetuin).

Binnen de hoofditems zijn diverse maatregelen beschreven welke worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Dat geldt zowel voor de openbare ruimte als op de kavels.

Aanvullend is voor bewoners een inspiratiedocument gemaakt over duurzaamheid. Dit in de vorm van het Inspiratieboek Duurzaam Bouwen & Wonen zoals aanwezig op de website www.heerlijkweert.com. Een aantal van bovengenoemde aspecten komt daarbij ook aan de orde. Maar ook aspecten als toe te passen energievoorziening voor de woningen en beschikbare subsidies. Een handzaam document dat bewoners moet inspireren maar ook moet helpen bij het maken van keuzes tijdens het ontwerp van hun woning.

Voor Laarveld fase 3 is een energievisie opgesteld. Er is onderzoek gedaan naar warmteoplossingen voor de te bouwen woningen. Daarbij is gekeken naar collectieve systemen en individuele systemen. Op basis van het onderzoek is gekozen voor individuele systemen waarbij de bewoners zelf keuzes kunnen maken en niet verplicht warmte hoeven af te nemen van een warmte-exploitant. Deze insteek wordt ook gevolgd in fase 4. Uiteraard is een collectief systeem wel mogelijk bij complexen van huurwoningen of projectmatige bouw.

Uitvoering/evaluatie

Het voornemen is om, nadat uw college hiermee heeft ingestemd, het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', de 3e herziening van het Exploitatieplan 2009 en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4 in december 2021 ter visie te leggen voor het indienen van zienswijzen. Vaststelling door de gemeenteraad is gepland op 24 mei 2022. Naar verwachting kan in 2023 worden gestart met het (gefaseerd) bouwrijp maken en parallel daaraan met de uitgifte van kavels.

Communicatie/participatie

In december 2021 vind een (digitale) informatiebijeenkomst plaats voor de bewoners van het gebied en de betrokken wijk- en dorpsraden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Projectteam Laarveld:

Marian Arts, Michel Jans, Fred van Vliet, Werner Mentens, Ralph van den Waardenberg,

Rick Martens, Martijn van Bussel (afdeling R&E)

Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid (afdeling OG)

Paul Corpelijn, (afdeling VTH).

Paul Verhappen, Birgit Eggelen (projectbureau Weert)

Extern:

Plangroep Heggen B.V.

Bijlagen:

1. Ontwerp stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4
2. Ontwerp beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4

