

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projecten	Raadsvoorstel: DJ-2043934
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Paul Verhappen M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 2036118
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

## Onderwerp

Bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020', exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' en 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4'.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor zover gelegen aan de Gertrudisstraat 7 en aan de Gertrudisstraat 20.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.
5. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-VA01, gewijzigd vast te stellen, waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2e herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen.
6. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan.
7. Overgangsbepalingen:  
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
8. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
9. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
10. Het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' ongewijzigd vast te stellen.

## Inleiding

Het woongebied Laarveld is een uitbreidingswijk voor woningbouw aan de noordzijde van de stad Weert. Dit gebied is eind jaren '90 aangewezen als uitbreidingslocatie. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de 4e en

laatste fase. Fase 1 en 2 zijn nagenoeg volledig gerealiseerd. Fase 3 is in uitgifte/realisatie. Aan het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de locaties Gertrudisstraat 7 en 20 toegevoegd.

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' is op 23 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan werd fase 1 gedetailleerd bestemd binnen de kaders van de uitwerkingsregels maar werd daarbij ook de mogelijkheid tot realisering van een woonzorgcomplex in het bestemmingsplan opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een maatschappelijke voorziening in fase 3. In 2009 is op grond van een wettelijke verplichting een exploitatieplan vastgesteld. Ook zijn toen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (inwerkingtreding 1 juli 2008) zowel in het bestemmingsplan als in het exploitatieplan woningbouwcategorieën vastgelegd.

Vervolgens zijn op 29 september 2016 de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' is op 25 november 2016 in werking getreden en op 18 januari 2017 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' is eveneens op 25 november 2016 in werking getreden en is op 22 maart 2017 onherroepelijk geworden. Bij de vaststelling van deze bestemmingsplannen is tevens het in 2009 vastgestelde exploitatieplan herzien (1e herziening). Ook bij de vaststelling van deze bestemmingsplannen in 2016 is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een uitwerkingsplan op te stellen, waarvoor het college bevoegd gezag is. Reden was dat in fase 1 een aantal wijzigingen werden doorgevoerd (herverkaveling binnengebied Korenaar, locaties begeleid wonen waarvan er een is vervallen ten gunste van een speelvoorziening en een is omgezet in een bouwkvavel, herverkaveling omgeving Boender). In fase 3 en 4 werden ook een aantal wijzigingen doorgevoerd (vervallen wijzigingsbevoegdheid naar 'Maatschappelijk', concreet bestemmen bestaande woning Laarderweg 35, verminderen maximum aantal woningen), waardoor een bestemmingsplan nodig was. De bebouwingmogelijkheden bleven binnen de ruimtelijke opzet van het moederplan 'Laarveld'.

Op 8 juli 2020 is het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 januari 2021 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Ook is daarbij het exploitatieplan opnieuw herzien. Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2e herziening' is eveneens vastgesteld op 8 juli 2020, in werking getreden op 16 juli 2020 en onherroepelijk geworden op 20 januari 2021. Ook hier bleven de bebouwingmogelijkheden binnen de ruimtelijke opzet van het moederplan 'Laarveld'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2020 was er wederom geen sprake van een uitwerkingsplan. Reden was dat het aantal woningen in fase 4 is vermeerderd. Tevens is de woningcategorie middenhuur toegevoegd. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' heeft voor fase 1 en 2 een actualisatie plaats gevonden. Dat wil zeggen dat alle bouwstroken zijn omgevormd tot bouwvlakken met aanduidingen 'bijgebouwen'. Tevens is een correctie doorgevoerd in het binnengebied bij de Korenaar (woonbestemming omgezet in verkeer op basis van werkelijke situatie). Voor fase 4 is tenslotte een bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen binnen dit bestemmingsplan. De ruimtelijke opzet van het moederplan 'Laarveld' is daarbij gelijk gebleven.

Voorliggend bestemmingsplan betreft ook geen uitwerkingsplan waarvoor het college bevoegd gezag is. Reden is dat het aantal woningen in fase 4 is vermeerderd met 29 naar 339 woningen. Dit is primair ingegeven door de beschikbare ruimte in fase 4. En daarnaast wordt door het wegvallen van de milieucirkel van Gertrudisstraat 7 de bouw van 4 woningen binnen de locatie Laarveld mogelijk. Het wegvallen van deze milieucirkel maakt het tevens mogelijk om op de locatie Gertrudisstraat 7 een extra woning te bouwen. De woningbouwprognose laat deze toename met in totaal 30 woningen toe. De locatie Gertrudisstraat 7 betreft een agrarisch bedrijfskavel en wordt herontwikkeld naar woningbouw, waarbij de bestaande woning gehandhaafd blijft en de mogelijkheid voor de

bouw van één woning wordt toegevoegd. Op de locatie Gertrudisstraat 7 wordt daarnaast de mogelijkheid voor de bouw van een schuur in agrarisch gebied geregeld ten behoeve van agrarische doeleinden en de stalling van landbouwwerktuigen. De woning Gertrudisstraat 20 wordt betrokken bij de ontwikkeling van de locatie 'Laarveld'. Dit is een bestaande woning die dient te worden gesloopt als voorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuwe woning binnen de locatie 'Laarveld'. Op deze wijze komt het totale aantal woningen in het bestemmingsplan op 340. Voor het overige blijft de ruimtelijke opzet van fase 4 passen binnen het moederplan 'Laarveld'.

Tegelijk met het bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan herzien. Dit is de derde herziening van het exploitatieplan. In het bestemmingsplan is een percentageregeling opgenomen ten aanzien van de woningbouwcategorieën. In het exploitatieplan is een uitwerking van de bestemmingsplanregels opgenomen. De percentageregeling is gewijzigd. Daarnaast is het aantal woningen verhoogd met 29. Verder zijn er aanpassingen in verband met de actualisatie van de kwaliteitsomschrijving en is het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' toegevoegd aan het exploitatieplan. De eigendomssituatie is geactualiseerd en er hebben hertaxaties plaats gevonden. Dit houdt in dat inbrengwaarden en uitgifteprijsen opnieuw zijn bepaald. De kosten van het compensatie- en mitigatieplan en het wegnemen van de milieucirkel van de Gertrudisstraat 7 zijn als verhaalbare kosten toegevoegd in het exploitatieplan. Voorts is de exploitatieopzet geactualiseerd naar prijspeildatum 1 juli 2022. Tot slot zijn de bijlagen aangepast.

Als gevolg van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor de locatie Laarveld dienen de percentages van de verschillende woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' die betrekking hebben op de hele locatie Laarveld te worden aangepast. Dit is nodig omdat voor deelgebied fase 4 een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt, waardoor er twee bestemmingsplannen gaan gelden voor de locatie Laarveld. Hierdoor wijzigen de percentages in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' zoals dat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' geldt. De percentages hebben daardoor alleen betrekking op fase 1, 2 en 3 en niet meer op fase 4. In verband daarmee is het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' nodig.

Beide bestemmingsplannen zijn gelijktijdig in procedure gebracht.

Per 1 januari 2023 zijn 402 woningen gerealiseerd in fase 1 en 2, alsmede 31 verpleegplaatsen in het woonzorgcomplex. Er zijn in fase 1 en 2 nog 4 woningen voorzien, waarvan er 3 in aanbouw/vergund zijn. In fase 3 zijn 152 woningen voorzien. De uitgifte loopt, per 1 januari 2023 zijn vergunningen verleend voor 142 woningen in fase 3 en hiervan zijn 33 woningen gereed en 95 woningen in aanbouw. In totaal zijn per 1 januari 2023 435 woningen gereed in Laarveld. De gemeente heeft geen bouwkvelds meer beschikbaar, nagenoeg alle gronden zijn verkocht. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. De gemeente is toe aan de ontwikkeling van fase 4, mede in verband met de voorbereidingstijd die nodig is voordat tot uitgifte overgegaan kan worden.

Uw college heeft op 30 november 2021 ingestemd met het ontwerp Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4. Dit plan is op onderdelen aangepast. Op de locatie van het rundveehouderijbedrijf aan de Gertrudisstraat is thans woningbouw voorzien, waar eerder sprake was van groen. Het ontwerp Beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd met de bestemmingsplannen en het exploitatieplan ten behoeve van het indienen van zienswijzen op het ontwerp ter visie gelegd.

#### *M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie*

Op 28 december 2022 is besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld,

zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *Ontwerp bestemmingsplannen en ontwerp exploitatieplan*

Het college heeft op 31 januari 2023 besloten in te stemmen met de beide ontwerp bestemmingsplannen en het ontwerp exploitatieplan en besloten dat de plannen in procedure gebracht kunnen worden.

### **Relatie tot de strategische visie**

Dit voorstel speelt in op de waarden: 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit', uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

### **Beoogd effect**

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' draagt hieraan bij.

### **Beoogd(e) doel(en)**

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

### **Argumenten**

#### *1.1 In het bestemmingsplan is Laarveld fase 4 uitgewerkt in een gedetailleerd bestemmingsplan.*

In fase 4 zijn 339 woningen voorzien, waarvan 112 bouwkavels, 135 projectmatig te bouwen woningen, 51 sociale huurwoningen en 41 middenhuur woningen, 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 bouwkavels en sociale huurwoningen. Het aandeel sociaal/middenhuur in fase 4 bedraagt 27,1%. Er is extra aandacht voor de opvang en berging van hemelwater, groen, biodiversiteit en duurzaamheid. In voorliggend bestemmingsplan is daarnaast tevens sprake van een extra woning aan de Gertrudisstraat 7. Het totaal aantal nieuwe woningen in dit bestemmingsplan komt daarmee uit op 340.

Volgens de huidige inzichten worden er in totaal 897 woningen gebouwd in Laarveld:

- fase 1: 256 woningen en 31 verpleegplaatsen
- fase 2: 150 woningen
- fase 3: 152 woningen
- fase 4: 339 woningen

In het plangebied is verder sprake van 14 bestaande woningen. Het totaal aantal woningen in Laarveld komt daarmee uit op 911 woningen. Dit is één meer dan het oorspronkelijk geplande aantal van 910 woningen.

Het 'sociale programma' in Laarveld totaal (163 sociale huur, 23 starters koop, 41 middenhuur, 31 verpleegplaatsen) komt uit op 27,8%.

#### *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 4 is hierin voorzien door bouwstroken op te nemen in plaats van bouwvlakken. Hierdoor is flexibiliteit opgenomen in de breedte van de percelen. In de praktijk is de flexibiliteit beperkt vanwege het

exploitatieplan waarin de woningbouw categorieën vastliggen. Er wordt niet 'geschoven' met woningen.

*1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.*

De woningen in Laarveld maken deel uit van de planvoorraad. De 29 extra woningen zijn regionaal afgestemd en maken deel uit van de op 15 juni 2022 vastgestelde structuurvisie.

*1.4 Er is een groene buffervoorziening in de overgang naar de Gertrudisstraat.*

Laarakker is een beschermd stads- en dorpsgezicht. De lintbebouwing aan de zuidzijde van de Gertrudisstraat, die deel uitmaakt van Laarakker, wordt gerespecteerd door een groene buffer tussen de achterzijde van deze bebouwing en de bebouwing in Laarveld fase 4. Hierdoor wordt de overgang tussen Laarveld en het lint verzacht. De buffer doet tevens dienst ten behoeve van waterberging en wordt zodanig ingericht dat deze groene buffer, samen met andere groenvoorzieningen in Laarveld, voldoende compenserende en mitigerende maatregelen bevat ten behoeve van foerageergebied van beschermde diersoorten, waaronder de steenuil, kerkuil en torenvalk. Aan de westzijde van de Gertrudisstraat ontbreekt deze groene buffer. Hier is een bestaande woonboerderij met 2 woningen aanwezig op gronden met een totale oppervlakte van 4.775 m<sup>2</sup>, verdeeld over meerdere percelen. Dit geheel vormt een intrinsieke buffer met Laarveld fase 4. Verder zijn in de directe omgeving van deze 2 woningen enkel royale bouwkavels voorzien. Hiermee wordt een ruime opzet gecreëerd naar de aan de noordkant van Laarveld gelegen bolle akker (Laarakker) en naar het buitengebied. De toegestane bebouwingshoogte is hier aangepast overeenkomstig het andere gedeelte van Laarveld dat in een stads- en dorpsgezicht ligt (in de kop van fase 3). De maximale hoogten zijn 5,5 m (gothoogte) en 8 m (bouwhoogte), tegenover 6 m respectievelijk 10 m in de rest van Laarveld. Hiermee wordt ook qua bebouwingshoogte aangesloten bij de oudere bebouwing aan de Gertrudisstraat. Abusievelijk ontbreekt deze hoogte bij 3 bouwkavels. Dit wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

*1.5 Het bestemmingsplan is haalbaar.*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit de uitgevoerde stikstofberekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase in relatie tot de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is extra waterbuffering voorzien om de restopgave uit fase 3 te bergen. In het mitigatie- en compensatieplan zijn de uit te voeren maatregelen beschreven, het gaat met name om de realisatie van foerageerbiotoop.

In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van:

- de aanleg van waterbergende voorzieningen;
- het bouwen van geurgevoelige objecten binnen twee gedefinieerde geurcirkels ter plaatse van de Gertrudisstraat 7 en ter plaatse van de Gertrudisstraat 26. Dit heeft een relatie met het intrekken van twee Omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu, waarover afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst voor Gertrudisstraat 7 en in een posterieure overeenkomst voor Gertrudisstraat 26;
- de sloop van de bestaande woning Gertrudisstraat 20 als voorwaarde voor de bouw van een woning in Laarveld fase 4;
- parkeren;
- sloop van bestaande bebouwing in verband met onderzoek naar beschermde soorten;
- sanering van gronden als voorwaarde voor gebruik voor 'Verkeer' of voor 'Wonen'.

Verder dienen de compenserende en mitigerende maatregelen te worden aangelegd voordat met de bouw van woningen kan worden gestart en dient de geluidwal te zijn

aangelegd voordat de woningen die binnen de geluidcontour vallen in gebruik genomen mogen worden.

*1.6 Laarveld fase 4 is nodig om in de behoefte aan grondgebonden woningen te voorzien.* Het aantal locaties waar grondgebonden woningen in de stad kunnen worden gebouwd is beperkt. Dit geldt nog meer voor grondgebonden sociale huurwoningen. Er is een evidente behoefte aan grondgebonden (sociale huur)woningen. In de woonwijken binnen de ringbanen wordt meer en meer ingezet op appartementen, om de benodigde aantallen (sociale huur)woningen te kunnen realiseren. Het leidmotief voor Laarveld is landelijk wonen. Laarveld fase 4 is verdicht ten behoeve van 9 extra sociale huurwoningen, welke zijn toegevoegd na bespreking van het plan in de commissie Ruimte & Economie op 15 september 2021. Om nog meer sociale huurwoningen in Laarveld fase 4 te realiseren is het nodig grondgebonden woningen in te wisselen voor appartementen. Wij vinden dit niet passend in Laarveld, dit strookt niet met het uitgangspunt zoals vastgelegd in de 'Verbeelding van Laarveld': een streekeigen karakter, landelijk wonen en een hoven- en buurtenmodel. Door grondgebonden woningen in te wisselen voor appartementen komen we niet tegemoet aan de behoefte aan grondgebonden (sociale huur)woningen. Dit heeft verder tot gevolg dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

Het bouwen van woningen in elke categorie heeft een positief effect op de sociale huurwoningen elders in Weert. In het programma voor Laarveld fase 4 zit een mix van woningen, met relatief veel bouwkavels. Het is de laatste mogelijkheid voor de gemeente om op grotere schaal bouwkavels uit te geven en ook patio-woningen, waarmee ingespeeld wordt op de vergrijzing. Daarnaast vindt projectbouw plaats in de vorm van 2-kappers en vrijstaand (geschakelde) woningen. Met dit programma wordt ingezet op doorstroming. De ervaring leert dat ongeveer 83% van de nieuwbouwwoningen wordt gekocht door mensen uit Weert. Via vervolhverhuizingen vindt dus doorstroming plaats en aan het einde van het treintje kunnen starters een woning kopen en komen meest waarschijnlijk ook sociale huurwoningen vrij.

De voorbereidingstijd om te komen tot voorliggend plan heeft bijna 2 jaar in beslag genomen. Een eventuele aanpassing ten behoeve van méér sociale huurwoningen lukt niet vóór 1 januari 2024. We krijgen dan met nieuwe wetgeving te maken, de Omgevingswet treedt in werking. De gevolgen daarvan zijn ongewis. Dit gaat zeker voor vertraging zorgen en voor de nodige extra plankosten. Het vervolgen van de uitvoering het voorliggende plan betekent dat over twee jaar de eerste woningen in Laarveld fase 4 gebouwd zullen worden. Voor Wonen Limburg is het belangrijk dat zo snel mogelijk met de bouw van de sociale huurwoningen begonnen kan worden.

Dit heeft verder geen gevolgen voor de intentie zoals vastgelegd in de Woondeal. De planvoorraad van de gemeente Weert bestaat per 1-1-2023 uit 2.866 woningen, waarvan 1.145 sociale huurwoningen. Dit is 40%. Hieronder begrepen de vervangingsopgave in Keent & Moesel. Daarnaast overwegen wij dat op 1 januari 2022 van een totale woningvoorraad van 23.340 woningen een aantal van 15.529 woningen een WOZ waarde heeft van < € 355.000,-. Dit is 66,5% en komt nagenoeg overeen met het streven van het rijk (67%). Bovendien zijn door het rijk geen kwaliteitscriteria geformuleerd bij het genoemde bedrag van € 355.000,-. Wij blijven in Weert inzetten op kwaliteit en op doorstroming. Aangegane verplichtingen blijven ongemoeid in het kader van de Woondeal. *2., 6. en 9. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.*

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

*3. De locaties Gertrudisstraat 7 en 20 maken geen deel uit van het exploitatieplan.*

De bestaande te slopen woning aan de Gertrudisstraat 20 betreft geen aangewezen bouwplan waarvoor kostenverhaal nodig is. Ten aanzien van Gertrudisstraat 7 is door de gemeente tijdig een anterieure overeenkomst gesloten met afspraken over kostenverhaal. Het publiekrechtelijke gevolg hiervan is dat de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden voorgesteld voor deze locatie geen exploitatieplan vast te stellen. Het is overigens niet toegestaan om het exploitatieplangebied te vergroten.

#### *4. Dit is een wettelijke verplichting.*

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

#### *5. De herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 is o.a. noodzakelijk vanwege de beoogde realisering van fase 4.*

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 was destijds nodig aangezien de gemeente niet alle gronden in eigendom had. 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 derde structurele herziening is dat de gemeente fase 4 wil gaan realiseren en het aantal woningen met 29 heeft vermeerderd en het aantal sociale huurwoningen met 9 heeft vermeerderd. Daarnaast wijzigt de procentageregeling woningbouwcategorieën als gevolg van fase 4. Dit kan alleen door hiervoor een bestemmingsplan op te stellen en daarbij voor deze fase een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen. Een herziening omvat het gehele exploitatieplangebied. Het bestemmingsplan en exploitatieplan moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt en vormen voor beroep één besluit. Het exploitatieplan wordt gewijzigd vastgesteld als gevolg van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'.

#### *7. De procentageregeling in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' dient te worden aangepast.*

Als gevolg van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor de locatie Laarveld dienen de percentages van de verschillende woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' die betrekking hebben op de hele locatie Laarveld te worden aangepast. Dit is nodig omdat voor deelgebied fase 4 een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt, waardoor er twee bestemmingsplannen gaan gelden voor de locatie Laarveld. Hierdoor wijzigen de percentages in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' zoals dat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' geldt. De percentages hebben daardoor alleen betrekking op fase 1, 2 en 3 en niet meer op fase 4. In verband daarmee is het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' nodig.

#### *10. Via het beeldkwaliteitplan wordt de beoogde beeldkwaliteit in Laarveld geborgd.*

Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan 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. Het beeldkwaliteitplan is via een nadere eisenregeling gekoppeld aan het bestemmingsplan en is daarmee juridisch verankerd.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële gevolgen**

De bestemmingsplannen zijn in eigen beheer opgesteld.

Het resultaat van de grondexploitatie van Laarveld is negatief. Hiervoor is een voorziening getroffen.

### **Participatie**

Het stedenbouwkundig plan is op 7 december 2021 toegelicht aan omwonenden van Laar en Laarveld, dorpsraad Laar en wijkraad Laarveld-Hushoven en raadpleegbaar op de website [www.laarveld-info.nl](http://www.laarveld-info.nl). Voor de direct omwonenden van de omgeving Gertrudisstraat-Schonkenweg en Rietstraat alsmede de dorpsraad Laar en wijkraad Laarveld-Hushoven heeft op 6 februari 2023 een inloopbijeenkomst plaats gevonden over voorliggend plan.

In december 2021 heeft ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Laarveld fase 4 vooroverleg plaats gevonden met het Waterschap Limburg en de provincie Limburg. Het Waterschap heeft aangegeven dat het plan akkoord is. De provincie had opmerkingen op de toelichting, een paragraaf over de Omgevingsverordening 2021 ontbrak, een beschrijving van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 ontbrak, een aantal onderzoeken waaronder het stikstofonderzoek en het mitigatie- en compensatieplan ontbraken en er is geadviseerd nader onderzoek te doen naar de buizerd. In paragraaf 8.3 is een reactie gegeven op de opmerkingen. Deze zijn verwerkt in de toelichting. De opmerking ten aanzien van de buizerd is weerlegd, de provincie heeft hiermee ingestemd.

### **Communicatie**

Het college heeft op 8 februari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 (te citeren als: exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening'), met bijbehorende toelichtingen en stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder voor wat betreft de bestemmingsplannen en belanghebbenden voor wat betreft de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. De ontwerp bestemmingsplannen en het ontwerp besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tevens heeft het ontwerp 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' gedurende voornoemde periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hierop schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Het ontwerp beeldkwaliteitplan is digitaal raadpleegbaar via [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info).



Het identificatienummer van de ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-ON01 en van het ontwerp 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' is NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-ON01. Het identificatienummer van het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' is NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-ON01. De inzage termijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Alle eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden binnen het plangebied van het exploitatieplan zijn per aangetekende brief d.d. 8 februari 2023 geïnformeerd over de ter inzage legging van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening'. Dit is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht. Zij zijn daarbij ook geïnformeerd over de ter inzage legging van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en de 'Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Laarveld 2020'.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg geeft per e-mail d.d. 1 maart 2023 aan dat het plan er goed uit ziet en akkoord is. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 27 maart 2023 aan dat het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft geleid tot een aantal opmerkingen. Die opmerkingen zijn in voldoende mate in het plan meegenomen. De provincie Limburg ziet geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan. Tegen de 'Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020', het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' en het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juni 2023 zal het plan naar verwachting eind juli 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

1. Bp. Laarveld fase 4 – Toelichting
2. Bp. Laarveld fase 4 – Regels
3. Bp. Laarveld fase 4 – Verbeelding
4. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 1 bij regels Mitigatie- en compensatieplan
5. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 2 bij regels Stads- en dorpsgezicht
6. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 1 Vooronderzoek bodem
7. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek perceel W351
8. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek perceel W766
9. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek perceel W421
10. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek perceel W110
11. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer
12. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 7 Memo geluid Gertrudisstraat 7

13. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 8 Geuronderzoek
14. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid
15. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 10 Advies Veiligheidsregio
16. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 11 Explosievenonderzoek
17. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 12 Verkennend flora- en faunaonderzoek Laarveld fase 4
18. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 13 Nader soortenonderzoek en monitoring
19. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 14 Soortgerichte onderzoeken locatie Gertrudisstraat 26 Weert
20. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 15 Onderzoek stikstofdepositie
21. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 16 Compensatie- en mitigatieplan
22. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 17 Aanmeldingsnotitie m.e.r.
23. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening
24. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 1 Kaart exploitatieplangebied 3e herziening
25. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 2 Kaart gekoppelde planologische besluiten 3e herziening
26. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 3 Ruimtegebruikskaart 3e herziening
27. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 4 Faseringskaart 3e herziening
28. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 5 Eigendommenkaart 3e herziening
29. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 6 Kaart eigendom en kostenverhaal 3e herziening
30. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 7 Kaart bestaande situatie 3e herziening
31. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 8 Kaart toelichting ruimte-indeling 3e herziening
32. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 9 Kaart toelichting uitgiftefasering 3e herziening
33. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 10 Kaart toelichting uitgiftecategorieën 3e herziening
34. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 11 Verwervingskaart 3e herziening
35. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 12.1 Taxatierapport inbrengwaarden 3e herziening
36. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 12.2 Taxatierapport inbrengwaarden gronden en opstallen bestemmingsplan Laarveld 2016, fase 2, 3 en 4, 1 januari 2016 – 3e herziening
37. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 12.3 Taxatierapport inbrengwaarden voor Exploitatieplan Laarveld 2009, 11 mei 2009 – 3e herziening
38. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.1 Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 1 en 2, augustus 2016 – 3e herziening
39. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.2 Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 3, mei 2020 – 3e herziening
40. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.3 Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4, definitief augustus 2022 – 3e herziening
41. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.4 Programma van eisen openbare ruimte Laarveld 5 augustus 2022 – 3e herziening
42. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 14.1 Inkoop- een aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert – 3e herziening
43. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 14.2 Inkoop- een aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert – 3e herziening
44. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 15 Plankostenscan 3e herziening
45. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening – Bijlage 16.1 Civieltechnische raming 3e herziening
46. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 16.2 Detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan 3e herziening

47. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening – Bijlage 16.3 Toelichting buitenplanse voorzieningen 3e herziening
48. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening – Bijlage 16.4 Kosten opheffen geurhinder locatie Gertrudisstraat 7
49. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 17 Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 3e herziening
50. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 18 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 3e herziening
51. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 19 Overzicht macroaftopping 3e herziening
52. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 20 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 3e herziening
53. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 21 Overzicht gewogen eenheden per eigendom 3e herziening
54. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 22 Advies waardbepaling kavels Laarveld 3e herziening
55. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 23 Overzicht ruimtegebruik per eigendom 3e herziening
56. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 24 Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar/eigendom 3e herziening
57. Bp. Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020 - Toelichting en regels
58. Bp. Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2009 - Verbeelding
59. Toelichting behorende bij het raadsbesluit, onderdeel 3 en 5 welke betrekking hebben op het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening'
60. Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4
61. Reactie Waterschap Limburg
62. Reactie provincie Limburg
63. Zienswijze 1
64. Zienswijze 2
65. Afbeelding geluidbelasting op woning Kransakker

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

**Advies raadscommissie**

-

**RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2023

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 8 februari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 (te citeren als: exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening'), met bijbehorende toelichtingen en stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder voor wat betreft de bestemmingsplannen en belanghebbenden voor wat betreft de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. De ontwerp bestemmingsplannen en het ontwerp besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tevens heeft het ontwerp 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' gedurende voornoemde periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hierop schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Het ontwerp beeldkwaliteitplan is digitaal raadpleegbaar via [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info). Het identificatienummer van de ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-ON01 en van het ontwerp 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' is NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-ON01. Het identificatienummer van het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' is NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. De bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' zijn digitale ruimtelijke plannen en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt. Sinds 1 juli 2013 geldt de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening ook voor exploitatieplannen, zodat ook hiervoor in het raadsbesluit zal worden vastgelegd dat er sprake is van een authentiek digitaal plan.

Voorts overwegende dat het noodzakelijk is te komen tot een 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009, zoals dat exploitatieplan laatstelijk is herzien bij besluit van de gemeenteraad van 8 juli 2020, dit in verband met de vaststelling van het

bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en het belang om te komen tot een algehele actualisatie van de exploitatieopzet, regels en toelichting (inclusief de bijlagen) van het exploitatieplan.

Voorts overwegende dat de ontwerp bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 31 januari 2023 op 8 februari 2023 bekend zijn gemaakt in het Gemeenteblad en dat de eigenaren van de gronden in het exploitatieplangebied, ingevolge artikel 6.14 Wro, op 8 februari 2023 schriftelijk hiervan in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening' en wat de omstandigheden zijn geweest om over te gaan tot een herziening van een aantal structurele onderdelen van dit plan. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit ontwerp raadsbesluit behorende bijlage.

Ten aanzien van het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' wordt opgemerkt dat dit plan, nadat dit door de raad is vastgesteld, door het college zal worden gehanteerd als toetsingsinstrument voor het stellen van nadere eisen op grond van de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Hiervoor wordt door het college een beleidsregel vastgesteld waarmee invulling wordt gegeven aan het begrip beeldkwaliteit in de 'nadere eisen' -regeling.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft de ontwerp bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' en op grond van de inspraakverordening voor wat betreft het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4'.

Overwegende dat ten aanzien van de ontwerp bestemmingsplannen eenieder in de gelegenheid is gesteld en ten aanzien van het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg geeft per e-mail d.d. 1 maart 2023 aan dat het plan er goed uit ziet en akkoord is. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 27 maart 2023 aan dat het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft geleid tot een aantal opmerkingen. Die opmerkingen zijn in voldoende mate in het plan meegenomen. De provincie Limburg ziet geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Tegen de 'Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020', het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' en het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

## 1. Zienswijze van bewoner Kransakker d.d. 17 maart 2023, ingekomen 23 maart 2023

*De zienswijze heeft betrekking op de gevolgen van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. In de zienswijze wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan voor Laarveld fase 2 een verplichting ten aanzien van de aanleg van een geluidswal ontbreekt. Indiener geeft aan dat uit de geluidsberekeningen bij het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' blijkt dat niet voldaan wordt aan de geluidsnormen bij de woning van indiener. Het bestemmingsplan leidt tot een ongewenste geluidsbelasting op de woning van indiener, waardoor er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit kan door een aanpassing van het bestemmingsplan Laarveld fase 2 of door een brief van het college waarin wordt vastgelegd dat de geluidswal fase 2 wordt doorgezet in de geluidswal fase 4, waarbij er geen verkeersopening meer is of meer mag komen ter plaatse van de aansluiting die er was voor tijdelijk bouwverkeer van fase 2.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De door indiener gewenste aanpassing van het bestemmingsplan voor Laarveld fase 2 heeft geen betrekking op het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Laarveld fase 2 ligt in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Dit bestemmingsplan is op 20 januari 2021 onherroepelijk geworden. De gronden die betrekking hebben op de beoogde geluidwal in fase 2 van Laarveld zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. De zienswijze heeft zodoende betrekking op gronden die buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' liggen.

Uit alle stukken met betrekking tot de ontwikkeling van Laarveld blijkt dat de geluidswal in de uiteindelijke situatie wordt doorgetrokken, zoals indiener aangeeft. Er is in de definitieve situatie enkel een doorgang in de geluidswal voor langzaam verkeer ter hoogte van de Wiekendreef. De door indiener gevraagde situatie zal uiteindelijk ontstaan. Dat wordt via deze reactie op de zienswijze bevestigd.

In tegenstelling tot wat indiener aangeeft wordt wel aan de geluidsnorm voldaan bij de woning van indiener. In de geluidsberekening van fase 4 is geen rekening gehouden met de aanwezige geluidswal en de Legio Blocks die dienst doen als een (tijdelijke) afscherming voor de periode dat de geluidswal nog niet is doorgetrokken naar fase 4. Dit blijkt ook uit de controleberekening die in 2019 is uitgevoerd. Naar aanleiding van de zienswijze is voor de woning Kransakker 54 de geluidsbelasting opnieuw bepaald. In de berekening is uitgegaan van de uitgangspunten van het bestemmingsplan Laarveld fase 4. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting 53 dB, inclusief aftrek, bedraagt. Daarmee wordt nog steeds voldaan aan de verleende hogere waarde van 53 dB. In de berekeningen is uitgegaan van het meest recente verkeersmodel, waarbij de verkeersintensiteit op de Ringbaan Noord is toegenomen ten opzichte van de verkeersintensiteit zoals die in 2019 voorzien was.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben enkele overleggen met indiener plaats gevonden. Voor het tijdelijk openhouden van de busluis bij de woning van indiener voor de fase van het bouwrijp maken bleek geen draagvlak te zijn bij indiener. De volgende afspraken zijn gemaakt met indiener:

- De busluis/verkeersdoorgang die is gelegen bij fase 2, nabij de woning van indiener, wordt per direct niet meer opengesteld voor bouwverkeer en/of toekomstig verkeer, behoudens tijdelijk fietsverkeer.
- Het tijdelijke fietspad dat vanuit de oversteek bij de Wiekendreef parallel loopt aan de Ringbaan-Noord en aansluit op de Kransakker nabij de busluis, blijft voorlopig als zodanig functioneren. De aansluiting van dit fietspad op de Kransakker, wordt

zoveel mogelijk verschoven in de richting van de nu aanwezige geluidswal in fase 2, zodra wordt gestart met het bouwrijp maken van fase 4. Tevens wordt dan de omgeving opgeschoond, waaronder het verwijderen van de betonnen bussluis en het verwijderen van de betonbuizen en aanleg groenvoorzieningen tussen wadi en tijdelijk fietspad. Daardoor kan de geluidswal in fase 4 al zoveel mogelijk gerealiseerd worden in de richting van fase 2 tijdens het bouwrijp maken van fase 4. De tijdelijke Legio-blocks blijven voorlopig gehandhaafd. Als fase 4 bouwrijp is en de nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer door de geluidswal, alsmede de bouwwegen gereed zijn, wordt het tijdelijke fietspad opgeruimd. Tevens wordt de geluidswal bij de overgang van fase 2 naar fase 4 dan volledig doorgetrokken waarbij ook de Legio-blocks worden verwijderd. Naar verwachting is dit mogelijk omstreeks einde 2025.

- Fase 4 wordt via de Rietstraat – Kransakker niet bereikbaar gemaakt in de bouwfase, zowel in fysieke zin als middels bebording. Tijdens de aanleg van bouwwegen in fase 4 en de bouw van woningen in fase 4 wordt de verbinding tussen Kransakker 54 en nieuwe bebouwing aan de binnenzijde van de geluidwal nabij kavel 94 afgesloten voor bouwverkeer.
- De verkoop van de bouw kavels 48, 64, 65 en 66 aan de Kransakker wordt vooruit getrokken in de verkoop zodat dit weggedeelte na gereedkoming van deze woningen zo spoedig mogelijk woonrijp gemaakt kan worden.

Tijdens het op 18 april 2023 gevoerde overleg en het telefonisch contact op 20 april 2023 heeft indiener aangegeven dat met deze afspraken tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze en dat indiener niet in beroep gaat tegen het vastgestelde bestemmingsplan Laarveld fase 4. Ter bevestiging hiervan is de brief met de afspraken voor akkoord getekend door indiener.

De zienswijze geeft gelet op bovenstaande geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Zienswijze van DAS d.d. 22 maart 2023, ingekomen 27 maart 2023**

*De zienswijze is ingediend namens een bewoonster van de Gertrudisstraat en heeft betrekking op diverse aspecten, te weten:*

1. *Tijdens informatiebijeenkomsten is beloofd dat er een groenvoorziening zou komen om de straat af te schermen van de nieuwbouwwijk. Deze groenvoorziening ontbreekt. Cliënt van indiener wordt hierdoor in haar privacy geschaad vanwege direct uitzicht op haar perceel. Verzocht wordt een groenstrook aan te brengen dan wel dat er afspraken worden gemaakt over de soort erfafscheiding.*
2. *De nieuwe planologische situatie is onvoldoende gemotiveerd. Er is op geen enkele wijze onderzocht of de ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is.*
3. *De ontwikkeling is ten onrechte niet dan wel onvoldoende getoetst aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling.*
4. *Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënt. Een stedelijke ontwikkeling van deze omvang is totaal niet passend in deze groene omgeving. Daarnaast zal het perceel geluids- en verkeersoverlast ervaren. Uit de stukken blijkt niet hoe dit belang is betrokken bij de totale afweging.*
5. *Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.*
6. *Ten onrechte is niet dan wel onvoldoende het effect op de verkeersveiligheid onderzocht en wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal verkeersbewegingen en de daaruit voortvloeiende geluidsoverlast op het plangebied.*
7. *Verzocht om het bestemmingsplan niet/niet ongewijzigd vast te stellen.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De zienswijze is gericht aan de Raad van State, die de zienswijze heeft doorgestuurd naar de gemeente Weert. De zienswijze wordt geacht te zijn gericht aan de raad. Daar de zienswijze binnen de periode van de ter inzage legging van het bestemmingsplan is verzonden is de zienswijze ontvankelijk.

1. De situering van het perceel van cliënt wijkt af van de situering van de overige meer zuidelijk gelegen percelen aan de Gertrudisstraat, die direct grenzen aan Laarveld. De meer zuidelijk gelegen percelen aan de Gertrudisstraat vormen een aaneengesloten cluster op relatief kleinere kavels. Cliënt van indiener was tot 2022 eigenares van twee woningen aan de Gertrudisstraat, die in één bouwmassa zijn ondergebracht. Het betreft een langgevelboerderij, die haaks op de weg staat op diverse percelen met een totale oppervlakte van 4.525 m<sup>2</sup>. Op de locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Een op het perceel aanwezige voormalige landbouwschuur herinnert nog aan die tijd. De vorige eigenaar heeft gronden aan de gemeente verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van Laarveld. In 2022 is een van beide woningen verkocht. Het betreft een woning op twee percelen met een totale oppervlakte van 1.851 m<sup>2</sup>, die direct grenst aan Laarveld fase 4, over een lengte van ongeveer 119 m. Deze woning, inclusief tuin, vormt een buffer van ongeveer 28 m breed tussen de woning van cliënt van indiener en Laarveld fase 4. Daardoor grenzen het voorerf, de woning en de achtertuin van cliënt van indiener niet direct aan Laarveld. De buitenruimte bij de voormalige landbouwschuur grenst over een lengte van ongeveer 68 m direct aan Laarveld. Vorenstaande houdt in dat de als verblijfsgebied ingerichte gronden bij de woning van cliënt van indiener niet direct aan Laarveld grenzen. Daarbij wordt overwogen dat de gronden van Laarveld fase 4 aan beide zijden van de woning van cliënt van indiener grenzen aan de Gertrudisstraat en dat aan elke zijde drie royale bouwkavels voorzien zijn. Deze royale bouwkavels zijn ook voorzien in het gebied aan de achterzijde van de percelen van indiener en de in 2022 verkochte percelen. Door de royale opzet van de verkaveling van Laarveld ontstaat de gewenste afschermdende groenvoorziening en deze royale opzet versterkt de overgang naar het buitengebied. Tussen het aaneengesloten cluster woningen aan de Gertrudisstraat zijn verder geen woningen voorzien die grenzen aan de Gertrudisstraat, behoudens ter plaatse van het huidige agrarisch bedrijf, waar 4 bouwkavels aan de zijde van Laarveld en één bouwkavel aan de zijde van de akker worden geprojecteerd en waar het agrarisch bedrijf komt te vervallen. Achter deze woningen, in Laarveld fase 4, is een zone gepland met meerdere functies (waterberging, groenvoorziening, mitigatie- en compensatiegebied en verblijfsgebied). Daarmee wordt een ruimtelijke buffer gecreëerd tussen de nieuwbouw in Laarveld en de bebouwing aan de Gertrudisstraat. Deze zone is openbaar gebied, voor eenieder toegankelijk en leidt daarmee mogelijk zelfs tot minder privacy als de situatie bij de Gertrudisstraat 2, daar gaat het over bouwkavels waar alleen de bewoners zelf kunnen komen. Voorts overwogen wij dat aan de zuidzijde van de hierboven bedoelde zone een veel compacter bouwprogramma is voorzien, met o.a. projectbouwoningen, sociale huurwoningen en patiowoningen, die op kleinere kavels worden gesitueerd. Alles overwegende zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van cliënt van indiener. Van direct uitzicht op de als verblijfsgebied ingerichte gronden van cliënt van indiener is ons inziens geen sprake. Om desalniettemin tegemoet te komen aan de zienswijze wordt, na overleg met cliënt van indiener bij 3 bouwkavels aan de zuidwest zijde van de woning van cliënt van indiener een specifieke bouwaanduiding – 3 opgenomen waarin geregeld wordt dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw maximaal 5,5 m mag bedragen. Verder wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 6 m' op een bouwkavel ten noorden van de woning van



- cliënt van indiener en de bouwka­vel die in het verlengde daarvan ligt vervan­gen door een maatvoeringsaan­duiding voor een maximum bouw­hoogte van 4 m. Buiten de orde van het bestemmingsplan is met cliënt van indiener overeen­komen dat de gemeente zorgt voor verwijdering van een strook beton­verharding op het perceel van cliënt van indiener zodat zij zelf in een hekwerk met afschermend groen kan voorzien waardoor de privacy geborgd wordt.
2. Niet duidelijk is waarom wordt aangege­ven dat planologische situatie on­voldoende is gemotiveerd en waarom in twijfel wordt getrokken of de ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is. In de hoofdstuk­ken 2, 3, 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) wordt uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van het bestemmingsplan en wordt de ontwikkeling onderbouwd.
  3. In de toelichting van het bestemmingsplan is de ladder voor stedelijke ontwikkeling uitgebreid toegelicht. Niet duidelijk is waarom dit niet of on­voldoende getoetst zou zijn.
  4. Ons inziens is wel degelijk rekening ge­houden met de belangen van cliënt van indiener. Dit is onder punt 2. gemotiveerd. De toename van verkeer aan de Gertrudisstraat is zeer beperkt. Er zijn geen wegen voor gemotoriseerd verkeer die uitkomen op de Gertrudisstraat. Enkel een fietspad voor langzaam verkeer vormt een verbinding tussen Laarveld fase 4 en de Gertrudisstraat. Aan de Gertrudisstraat komen aan elke zijde van het perceel van cliënt van indiener 3 bouw­kavels. Verderop aan de Gertrudisstraat komen per saldo 4 nieuwe woningen. Daar staat tegenover dat een agrarisch bedrijf komt te vervallen. De toename van verkeer is alleszins aanvaardbaar. De wegen in de omgeving zijn 30 km/u wegen. De Wet geluidhinder (Wgh) is onder andere van toepassing op woningen. Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woon­erf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dit betekent dat er geen sprake is van een geluidzone. In het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de gemeente Weert. In dit verkeersmodel zijn alle grotere ontwikkelingen in de gemeente Weert en in de omliggende gemeenten meegenomen. Eén van deze ontwikkelingen in het verkeersmodel is de woningbouwontwik­keling in Laarveld. Doordat Laarveld is opgenomen in het verkeersmodel is in de geluidsberekeningen ook rekening ge­houden met de toename van de geluidshinder door de ontwikkeling van Laarveld. De conclusie van de berekeningen is dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
  5. In hoofdstuk 3 van de toelichting is ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat wel aan het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt voldaan. De provincie Limburg heeft in een reactie aangegeven dat er geen aanleiding is tot het indienen van zienswijzen.
  6. In paragraaf 5.2 en 5.4 van de toelichting is ingegaan op verkeer en parkeren en op geluid. Een akoestisch onderzoek maakt deel uit van het plan. Kort­heidshalve wordt verder verwezen naar hetgeen onder punt 4. is overwogen.
  7. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt:

1. Artikel 5.2.7 sub f. onder 1. wordt als volgt aangepast: de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouw­hoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven **en ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 3' waar de goothoogte aan de zijde van de achtergevel maximaal 5,5 m mag bedragen** of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerking­tre­ding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;

2. Op de verbeelding wordt op 3 bouwkavels aan de zuidwestzijde van de Gertrudisstraat 2 (kavels 25, 26 en 27) de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' toegevoegd;
3. Op de verbeelding wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor een maximum bouwhoogte van 4 m ter plaatse van de bouwkavels ten noorden van de Gertrudisstraat 2 (kavels 14 en 18) en komt de aanduiding maximum bouwhoogte van 6 m op deze kavels te vervallen.

Ambtshalve wordt het volgende overwogen:

- In het bouwvlak aan de zuidoost zijde van de Gertrudisstraat (bouwkavels 32, 33 en 34) wordt een maatvoeringsaanduiding voor een maximum goothoogte van 5,5 m en een maximum bouwhoogte van 8,0 m toegevoegd.
- In het exploitatieplan worden de volgende wijzigingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan doorgevoerd:
  - Paragraaf 1.2 (blz. 14). Beknopte omschrijving gegeven van de reden van gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan en de inhoud van de in het exploitatieplan doorgevoerde aanpassingen. Wat betreft de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is de tekst beperkt tot de vermelding wat er in de verbeelding is gewijzigd.
  - Paragraaf 1.3.4. Daarin was de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Laarveld fase 4 opgenomen. Dit kaartbeeld is aangepast op basis van de verbeelding van het vast te stellen plan. In de laatste alinea is een taalkundige verbetering verwerkt.
  - Paragraaf 1.3.5. Daarin is bijlage 2 (kaart gekoppelde planologische besluiten) in verkleinde vorm ingevoegd. Nu de verbeelding van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' wijzigt, is ook deze bijlage gewijzigd.
  - Hoofdstuk 5, artikel 1.2 sub e en m. De IMRO-codes voor de beide vast te stellen bestemmingsplannen en het exploitatieplan conform opgave aangepast.
  - Hoofdstuk 6 Grondverwerving en eigendommen. Op blz. 93 een taalkundige fout hersteld.
  - Bijlage 2. Kaart gekoppelde planologische besluiten gewijzigd door aangepaste versie.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om:

1. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor zover gelegen aan de Gertrudisstraat 7 en aan de Gertrudisstraat 20;
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.
5. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.
6. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
7. Overgangsbepalingen:  
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog

niet is beslist, is van toepassing het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening" zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.

8. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' ongewijzigd vast te stellen.
9. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
10. Het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' vast te stellen.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 6.12 lid 2 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor zover gelegen aan de Gertrudisstraat 7 en aan de Gertrudisstraat 20.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.
5. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-VA01, gewijzigd vast te stellen, waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2e herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen.
6. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan.
7. Overgangsbepalingen:  
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
8. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
9. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
10. Het 'Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4' ongewijzigd vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepsschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2023.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken