

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projecten	B&W-voorstel: DJ-2036119
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Paul Verhappen (0495-575221 )	Zaaknummer: 2036118
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

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

## Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

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

Weert, 27 maart 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 25 april 2023

Nummer: 2

De secretaris,

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.

#### *Er zijn twee zienswijzen ingediend.*

Een zienswijze is ingediend door een bewoner van de Kransakker en heeft betrekking op de geluidwal. Verzocht wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van de realisatie van de geluidwal.

Een zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een groenstrook bij een woning aan de Gertrudisstraat. Verzocht wordt alsnog een groenstrook te regelen dan wel afspraken te maken over de soort erfafscheiding. Er wordt voorts opgemerkt dat de nieuwe planologische situatie onvoldoende is gemotiveerd, dat er niet/onvoldoende is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van betrokkene, het plan voldoet niet aan het beleid van provincie en gemeente, het effect van de verkeersveiligheid in het plan is onvoldoende onderzocht alsook de consequentie ten aanzien van geluidsoverlast.

In het raadsbesluit wordt een reactie op de zienswijzen gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

### **Te behalen resultaten**

Twee vastgestelde bestemmingsplannen, een vastgesteld exploitatieplan en een vastgesteld beeldkwaliteitsplan.

### **Uit te voeren activiteiten**

Doorlopen van de processtappen om te komen tot vastgestelde bestemmingsplannen, een vastgesteld exploitatieplan en een vastgesteld beeldkwaliteitplan.

Eigen grondexploitatie op de markt te brengen.

### **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 (goothoogte) 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 vervolgvverhuizingen 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 van 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, personele en juridische gevolgen**

De bestemmingsplannen zijn in eigen beheer opgesteld.

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

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

R&E:

Michel Jans, jurist

Fred van Vliet, planeconoom

Johan van der Burg, beleidsadviseur milieu

Rick Martens, beleidsadviseur bodem

Werner Mentens, beleidsadviseur groen, landschap en natuur

VTH:

Paul Corpelijn, casemanager Wabo bouwen



Aan het projectteam Laarveld fase 4 hebben daarnaast deel genomen:  
OG, Patrik Trines, Dirk Franssen, Robert Smid  
Projecten: Birgit Eggelen  
OCSW: Wim Truyen  
R&E: Ralph van den Waardenberg  
Stedenbouwkundige: Martijn van Bussel

Extern:

Digireg (tekenwerk verbeelding)  
Van den Brand Grondbeleid B.V. (opsteller exploitatieplan)  
Plangroep Heggen (opsteller Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4, inrichtingsplan)

## **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 inzagetermijn 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 is akkoord. 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)**

Raadsvoorstel en -besluit

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 exploitatiegebied 3e herziening
25. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 2 Kaart gekoppelde planologische besluiten 3e herziening
26. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 3 Ruimtegebruiksk kaart 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