

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

### Onderwerp

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

### Voorstel

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

### Inleiding

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

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

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

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

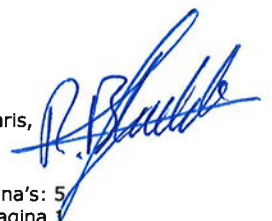
#### In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 24 maart 2020

Nummer: 8

De secretaris,



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

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

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

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

### **Beoogd effect/doel**

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

### **Argumenten**

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

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

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

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

In het plangebied is verder sprake van 14 bestaande woningen.

#### *1.2 Het bestemmingsplan is flexibel.*

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

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

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

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

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

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

### *1.5 Het bestemmingsplan is haalbaar.*

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

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

### *1.6 Er wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid.*

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

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

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

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

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

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

*4.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.*

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

### **Kanttelingen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

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

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

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

### **Duurzaamheid**

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

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

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

### **Uitvoering/evaluatie**

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

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

### **Communicatie/participatie**

Vanwege de toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> is vooroverleg gevoerd met het Watertoetsloket. Met de aanpak is tijdens een overleg ingestemd. Formeel vooroverleg is verder niet nodig.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl).

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

De bekendmaking van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info).

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

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

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

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Projecten: Paul Verhappen

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

#### Extern:

Digireg (tekenwerk verbeelding)

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

### **Bijlagen:**

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

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 25 maart 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 26 maart 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 6 mei 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan "Laarveld 2020" en het ontwerp besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 (te citeren als: "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening"), met bijbehorende toelichtingen en stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder voor wat betreft het bestemmingsplan en belanghebbenden voor wat betreft de 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens heeft het ontwerp "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3" gedurende voornoemde periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hierop schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info). Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020-ON01. Het identificatienummer van het ontwerp "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" is NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H2-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. Het bestemmingsplan "Laarveld 2020" is een digitaal ruimtelijk plan 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 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009, zoals dat exploitatieplan laatstelijk is herzien bij besluit van de gemeenteraad van 29 september 2016, dit in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan "Laarveld 2020" 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 het ontwerp bestemmingsplan "Laarveld 2020" en het ontwerp "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 24 maart 2020 op 25 maart 2020 bekend zijn gemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled en dat de eigenaren van de gronden in het exploitatieplangebied, ingevolge artikel 6.14 Wro, op 25 maart 2020 schriftelijk hiervan in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van het ontwerp "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<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. In het dictum van dit besluit is dit per onderdeel aangegeven. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit ontwerp raadsbesluit behorende bijlage.

Ten aanzien van het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3" 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' in fase 3 van het bestemmingsplan "Laarveld 2020".

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 26 maart 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 6 mei 2020 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan "Laarveld 2020" en het ontwerp "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" en op grond van de inspraakverordening voor wat betreft het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3".

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 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. Tegen het onderhavige bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om:

1. het bestemmingsplan "Laarveld 2020" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Laarveld 2020" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening", waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening" vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit;
4. het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" aan te merken als authentiek digitaal plan;
5. het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3" vast te stellen.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Laarveld 2020" met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020-VA01 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Laarveld 2020" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H2.VA01, vast te stellen, waarbij het "Exploitatieplan Laarveld, 1<sup>e</sup> herziening" als volgt wordt herzien:
  - a. *Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan*  
Het Titelblad en inhoudsopgave-1<sup>e</sup> herziening wordt vervangen door de tot dit besluit behorende bijlage "Titelblad / Inhoudsopgave-2<sup>e</sup> herziening".
  - b. *Herziening hoofdstukken 1 tot en met 5 en toevoeging hoofdstuk 6*

#### *exploitatieplan*

1. De inhoud van hoofdstuk 1. Algemeen en toelichting-1<sup>e</sup> herziening, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "Hoofdstuk 1. Inleiding" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 1, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 1. Inleiding 2<sup>e</sup> herziening".
2. De inhoud van hoofdstuk 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden-1<sup>e</sup> herziening wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 2, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden 2<sup>e</sup> herziening".
3. De inhoud van hoofdstuk 3. De exploitatieopzet-1<sup>e</sup> herziening, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 3, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels 2<sup>e</sup> herziening".
4. De inhoud van hoofdstuk 4. Toelichting op de regels, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "Hoofdstuk 4. De exploitatieopzet" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 4, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 4. Exploitatieopzet 2<sup>e</sup> herziening".
5. De inhoud van hoofdstuk 5. Regels-1<sup>e</sup> herziening wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 5, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 5. Regels 2<sup>e</sup> herziening".
6. Ingevoegd wordt een nieuw hoofdstuk 6. Grondverwerving en eigendom, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 6. Grondverwerving en eigendom 2<sup>e</sup> herziening".

#### *c. Herziening bijlagen exploitatieplan*

1. "Bijlage 1 Grens exploitatiegebied 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied-2<sup>e</sup> herziening".
2. "Bijlage 2 Kaart gekoppelde bestemmingsplannen 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 2. Kaart gekoppeld bestemmingsplan-2<sup>e</sup> herziening".
3. "Bijlage 3 Kaart ruimtegebruik en fasering 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de bij dit besluit behorende "Bijlage 3. Ruimtegebruikskaat-2<sup>e</sup> herziening".
4. "Bijlage 4 Kaart eigendom 1<sup>e</sup> herziening en Bijlage 4. Lijst eigenaren 1<sup>e</sup> herziening" worden vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 4. Faseringskaart-2<sup>e</sup> herziening".
5. "Bijlage 5 Kaart eigendom en kostenverhaal 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 5. Eigendommenkaart-2<sup>e</sup> herziening".
6. "Bijlage 6 Kaart bestaande situatie 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 6. Kaart eigendom en kostenverhaal-2<sup>e</sup> herziening".
7. "Bijlage 7 Taxatie inbrengwaarden 1<sup>e</sup> herziening", bestaande uit:
  - a. "Bijlage 7.1 Taxatierapport inbrengwaarde 11 maart 2009-1<sup>e</sup> herziening";
  - b. "Bijlage 7.2. Taxatierapport actualisatie inbrengwaarden 10 juni 2016-1<sup>e</sup> herziening", wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 7. Kaart bestaande situatie-2<sup>e</sup> herziening".
8. "Bijlage 8 Kwaliteitsomschrijving beeldkwaliteitsplan 1<sup>e</sup> herziening", bestaande uit:
  - a. "Bijlage 8.1 Beeldkwaliteitsplan Laarveld 2.0-1<sup>e</sup> herziening";



- b. "Bijlage 8.2 Programma van eisen openbare ruimte Laarveld-1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 8. Kaart toelichting ruimte-indeling-2<sup>e</sup> herziening".
- 9. "Bijlage 9 Aanbestedingskader 1<sup>e</sup> herziening", bestaande uit:
  - a. "Bijlage 9.1. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert-1<sup>e</sup> herziening";
  - b. "bijlage 9.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeente Leudal, Nederweert, Roermond en Weert- 1<sup>e</sup> herziening".
 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 9. Kaart toelichting uitgiftefasering-2<sup>e</sup> herziening".
- 10. "Bijlage 10 Plankostenscan 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 10. Kaart toelichting uitgiftecategorieën-2<sup>e</sup> herziening".
- 11. "Bijlage 11 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 11. Verwervingskaart-2<sup>e</sup> herziening".
- 12. "Bijlage 12 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 12. Taxatierapport inbrengwaarden-2<sup>e</sup> herziening", als volgt:
  - "bijlage 12.1 Taxatierapport inbrengwaarden inzake 2<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Laarveld d.d. 20 maart 2020-2<sup>e</sup> herziening";
  - "bijlage 12.2. Taxatierapport inbrengwaarden gronden en opstallen bestemmingsplan 'Laarveld 2009' fase 2, 3 en 4 d.d. 1 januari 2016-2<sup>e</sup> herziening" ;
  - "bijlage 12.3. Taxatierapport inbrengwaarden voor Exploitatieplan Laarveld 2009 d.d. 11 mei 2009-2<sup>e</sup> herziening";
- 13. "Bijlage 13 Prijs Kwaliteit Handboek 2014 van Metrum 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 13. Kwaliteitsomschrijving-2<sup>e</sup> herziening", als volgt:
  - "bijlage 13.1. Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2, augustus 2016-2<sup>e</sup> herziening";
  - "bijlage 13.2. Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3, januari 2020-2<sup>e</sup> herziening";
  - "bijlage 13.3. Programma van eisen openbare ruimte Laarveld 24 januari 2020-2<sup>e</sup> herziening".
- 14. "Bijlage 14 Risicoanalyse planschade 1<sup>e</sup> herziening", bestaande uit:
  - a. "Bijlage 14.1 Risicoanalyse planschade met betrekking het project 'Woongebied Laarveld' te Weert van september 2008- 1<sup>e</sup> herziening";
  - b. "Bijlage 14.2 Risicoanalyse planschade met betrekking het project 'wijziging capaciteit bestemmingsplan Laarveld als gevolg van het bestemmingsplan Laarveld fase 1 en 2 respectievelijk het bestemmingsplan Laarveld fase 3 en 4 en als gevolg van de herziening van het exploitatieplan" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 14. Aanbestedingskader-2<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - "bijlage 14.1. Inkoop- een aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert-2<sup>e</sup> herziening";
    - "bijlage 14.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert-2<sup>e</sup> herziening".
- 15. "Bijlage 15 Kaart toelichting ruimte-indeling 1<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 15. Plankostenscan-2<sup>e</sup> herziening".
- 16. "Bijlage 16 Overzicht Ontwikkeling Taxatiewaarde per eigenaar 1<sup>e</sup> herziening", wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit drie

- onderdelen bestaande "Bijlage 16. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet-2<sup>e</sup> herziening", als volgt:
- "bijlage 16.1. Prijzenboek Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling 2019-2<sup>e</sup> herziening";
  - "bijlage 16.2. Detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan-2<sup>e</sup> herziening";
  - "bijlage 16.3. Toelichting buitenplanse voorzieningen-2<sup>e</sup> herziening";
17. "Bijlage 17 Overzicht basiseenheden en gewogen eenheden per eigenaar 1<sup>e</sup> herziening", wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 17. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet-2<sup>e</sup> herziening".
  18. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 18 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 18. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie-2<sup>e</sup> herziening".
  19. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 19 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 19. Macroaftopping-2<sup>e</sup> herziening".
  20. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 20 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 20. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied-2<sup>e</sup> herziening".
  21. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 21 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 21. Overzicht gewogen eenheden per eigendom-2<sup>e</sup> herziening".
  22. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 22 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 22. Advies Waardebepaling kavels Laarveld-2<sup>e</sup> herziening".
  23. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 23 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 23. Overzicht ruimtegebruik per eigendom-2<sup>e</sup> herziening".
  24. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 24 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 24. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar-2<sup>e</sup> herziening".

*d. Vervallen verklaarde onderdelen 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening'*

De onderdelen 7d (Overgangsbepalingen herziening exploitatieplan) en 7e (Inwerkingtreding en citeertitel herziening exploitatieplan) van het besluit van 29 september 2016 komen te vervallen.

4. het exploitatieplan "Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" aan te merken als authentiek digitaal plan;
5. 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, 2<sup>e</sup> herziening" zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
6. het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 8 juli 2020,

de griffier,

de voorzitter,

**Toelichting behorende bij het raadsbesluit, onderdeel 3 en 5 welke betrekking hebben op het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening".**

**Aanleiding**

*Voorgeschiedenis*

Het bestemmingsplan "Laarveld 2009" en "Exploitatieplan Laarveld 2009" zijn op 23 september 2009 vastgesteld om ruimte te bieden aan het realiseren van ca. 900 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen alsmede een school en een woonzorgcomplex.

De bestemmingsplannen "Laarveld 2016 fase 1 en 2" en "Laarveld 2016 fase 3 en 4" alsmede het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening" zijn op 29 september 2016 vastgesteld. In het bestemmingsplan "Laarveld 2016 fase 1 en 2" werden voor fase 1 enkele aanpassingen doorgevoerd en werd de in eerste instantie voor fase 2 opgenomen uit te werken woonbestemming omgezet naar een directe bouw- en ontwikkeltitel ten behoeve van woningbouw. In het bestemmingsplan "Laarveld 2016 fase 3 en 4" werd de uit te werken woonbestemming gehandhaafd met vermindering van het totaal aantal te realiseren woningen. De mogelijkheid voor een school kwam te vervallen. Deze bestemmingsplanherzieningen leidden tot de noodzaak het exploitatieplan te herzien. Daarnaast zijn in het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening" de regels, omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting aangepast aan de actuele situatie.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

*De inhoud en omvang van het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009*

Het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" kan worden getypeerd als een integrale herziening van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening". Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. De gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan "Laarveld 2020".  
Met de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Zo maakt de uit te werken woonbestemming voor fase 3

plaats voor een directe ontwikkeltitel. Daarnaast wordt de plancapaciteit van het aantal woningen vergroot. Voorts bevat het bestemmingsplan regels over de aangewezen woningbouwcategorie "geliberaliseerde woningen voor middenhuur". Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.

- b. Regels (hoofdstuk 5 van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening)
- In de regels zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
1. De faseringsregeling is aangepast op basis van de bestemmingsplanherziening en de gewijzigde inzichten in de looptijdontwikkeling.
  2. De regeling over het ruimtegebruik is verduidelijkt.
  3. De regeling over de te hanteren kwaliteitseisen voor de aanleg van de openbare ruimte is aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten voor onder meer de ontwikkeling van deelgebied fase 3.
  4. De regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (i.c. voor de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap) zijn aangepast op basis van het bestemmingsplan. Daarbij is de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur toegevoegd.
  5. De reikwijdte van de regels inzake afwijking zijn nader aangescherpt. De bestaande regeling van binnenplanse afwijking voor beperkte afwijkingen van de situering van voorzieningen etc. is nader afgestemd op de werking van het bestemmingsplan. Voorts is voorzien in een binnenplanse afwijking van de regels, indien er sprake is van een in procedure gebracht toekomstig ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan en een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd die voldoet aan de exploitatieplan zoals dat luidt na herziening.

Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening")
- De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
  2. gewijzigde inzichten in de looptijd van de exploitatieperiode;
  3. de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan "Laarveld 2020";
  4. aanpassingen uitgifteprijzen op basis van nadere marktanalyse;
  5. (her)taxatie van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
  6. Aanpassing van de ramingen van de kosten en opbrengsten aan de marktinzichten en -omstandigheden.
- d. Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2 van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening")

De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.

e. Bijlagen bij het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening"

Het exploitatieplan zoals dat geldt voor de herziening, kent 24 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d. Ten opzichte van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening" zijn 7 bijlagen toegevoegd.

f. Toelichting (hoofdstuk 1 en 3 van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening")

De Inleiding (hoofdstuk 1) is aangepast met onder meer een nadere toelichting op het verloop van de grondexploitatie tot 2020. De toelichting op de regels (hoofdstuk 3) is aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e.

g. Grondverwerving en eigendom (hoofdstuk 6 van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening")

Het hoofdstuk over grondverwerving en eigendom is toegevoegd. In dit hoofdstuk is het verwervingsbeleid voor de verdere aanpak van de ontwikkeling van Laarveld beschreven.

Uit het vorenstaande blijkt dat met de vaststelling van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" alle hoofdstukken zijn herzien en een hoofdstuk is toegevoegd. Voorts zijn daarbij 17 bijlagen herzien en 7 nieuwe bijlagen toegevoegd.

### **Status van het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan**

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting (inclusief bijlagen) van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" kan worden getypeerd als een herzieningsbesluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro in het exploitatieplan worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

### **Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, onderdelen 3 en 5.**

De verschillende onderdelen van het besluit inzake de 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan worden als volgt toegelicht.

### **Onderdeel 3 raadsbesluit**

#### *Algemeen*

Het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening" kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen op basis van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

#### *Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan*

Er is voor gekozen het exploitatieplan integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening". Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

#### *Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 5 en toevoeging hoofdstuk 6 exploitatieplan*

Volstaan wordt met de toelichting dat alle hoofdstukken 1 tot en met 5 integraal zijn herzien. Hoofdstuk 6 is toegevoegd en heeft betrekking op grondverwerving en eigendom. Voorts heeft vernummering plaatsgevonden.

#### *Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan*

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging '2<sup>e</sup> herziening' om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening". Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging '2<sup>e</sup> herziening') in stand.

#### *Ad d. Vervallen verklaarde onderdelen "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1<sup>e</sup> herziening"*

Als onderdeel van het besluit tot vaststelling van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan was een overgangsregeling vastgesteld en was de citeertitel en een bepaling over de inwerkingtreding opgenomen. Met de vaststelling van het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening" komt aan deze onderdelen geen betekenis meer toe en komen deze te vervallen.

### **Onderdeel 5 raadsbesluit**

#### *Overgangsbepalingen*

Het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 2<sup>e</sup> herziening", is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het besluit ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 8 juli 2020.

Mij bekend,  
De griffier,