

STRUCTUURVISIE

WEERT 2025

“ WEERT NODIGT UIT ”

DEEL 3 UITVOERING







# Inhoudsopgave

## Inhoudsopgave

## Samenvatting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Doelstelling structuurvisie
- 1.3. Status
- 1.4. Derde deel: Uitvoering
- 1.5. Plangebied
- 1.6. Werkwijze
- 1.7. Leeswijzer

### Hoofdstuk 2 Uitvoering

- 2.1. Een ander tijdperk, een nieuw realisme
- 2.2. Ruimtelijk beleid
- 2.3. Principe uitvoeringsprogramma gemeente Weert

### Hoofdstuk 3 Uitvoeringsprogramma

### Hoofdstuk 4 Instrumenten

- 4.1. Anterieure overeenkomsten
- 4.2. Posterieure overeenkomsten
- 4.3. Publiekrechtelijke instrumenten
- 4.4. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)
- 4.5. Terugbrengen planvoorraad woningen

<b>3</b>	<b>Hoofdstuk 5 Financieel</b>	<b>39</b>
	5.1. Gemeentelijke grondexploitaties	39
<b>5</b>	5.2. Kostenverhaal	39
	5.3. Algemene middelen	43
<b>9</b>	5.4. Overige opbrengsten	43

<b>9</b>	<b>Hoofdstuk 6 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert</b>	<b>45</b>
----------	--	-----------

### Bijlagen

10	Bijlage 1: Uitgebreid uitvoeringsprogramma
11	Bijlage 2: Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

### 13

13
14
15

### 19

### 33

33
33
33
34
34







# Samenvatting

Weert is een aantrekkelijke plaats om in te wonen, te werken en te recreëren. Om de kwaliteiten binnen de gemeente voor langere tijd te bestendigen en in te spelen op de kansen en bedreigingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, is een visie voor de langere termijn noodzakelijk. Dat leggen we vast in deze structuurvisie. De Structuurvisie Weert 2025 geeft de gewenste ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2025. De structuurvisie bestaat uit een Analyse- en opgavendeel (deel 1), een Visiedeel (deel 2) en uit een deel Uitvoering (deel 3). Voor u ligt deel 3 Uitvoering.

## Status

De vastgestelde structuurvisie dient als referentiekader bij de toets van toekomstige ontwikkelingen. De structuurvisie bindt de overheid zelf. De structuurvisie is niet direct bindend voor externen. Bestemmingsplannen voor de ontwikkelingslocaties, die de uitwerking vormen van de structuurvisie, zijn dat wel.

## Proces

Deze structuurvisie is tot stand gekomen na een intensief intern en extern traject. Raadsleden zijn intensief betrokken tijdens een aantal informatieve bijeenkomsten. Als vervolg op de interviews en discussiebijeenkomsten tijdens deel 1 van de structuurvisie, heeft ten tijde van de opstelling van deel 2 en deel 3 een 'rondje langs de velden' plaatsgevonden.

## Een ander tijdperk, een nieuw realisme

De ruimtelijke opgaven voor de toekomst zijn niet meer zozeer gericht op de kwantitatieve groei van de stad (meer woningen, meer voorzieningen, meer bedrijventerreinen, meer wegen), maar richten zich vooral op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woonwijken, bedrijventerreinen, ontsluitingswegen en voorzieningen, waarbij rekening gehouden wordt met gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke investeringen en bekostiging van projecten.

Weert blijft stevig inzetten op de economische versterking van de stad. Dit biedt kansen voor de totale ontwikkeling van de stad. De verwachting is wel dat het tempo van uitgifte lager zal liggen dan voorgaande jaren en delen van ontwikkelingen mogelijk niet meer zullen plaatsvinden. Ook is het niet meer vanzelfsprekend dat vrijkomende plekken als gevolg van sluiting van sociaal-maatschappelijke voorzieningen zullen worden bebouwd. Dit betekent dat de focus de komende jaren zal liggen op kleinschalige initiatieven, nieuwe verdien- en financieringsconstructies en andere samenwerkingsvormen en een meer faciliterende rol van de overheid. En dat betekent ook dat realisatie van de ambities uit de structuurvisie voor een groot deel geld zal kosten.

### **Uitvoeringsprogramma**

Voor een aanzienlijk deel van het gemeentelijke grondgebied zal er binnen de planperiode van de structuurvisie alleen sprake zijn van (actief) beheer, zonder dat er sprake is van ontwikkelingsprojecten. Voor onderdelen van het grondgebied voorziet de structuurvisie in nieuwe ontwikkelingen. De meest uitgesproken voorbeelden daarvan zijn woningbouwlocaties, wijkvernieuwingsgebieden, groene en recreatieve impulsen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en infrastructurele ingrepen. Ook bevat de structuurvisie enkele onderzoeksopdrachten (studies).

De realisatie van de visie is niet alleen een gemeentelijke taak. De gemeente zal steeds meer een rol krijgen als stimulator en facilitator en partijen met elkaar verbinden.

Aangezien het niet mogelijk is om nu al in beeld te brengen welke projecten exact zullen worden uitgevoerd in de periode tot 2025 en vooral wat de kosten daarvan zullen zijn, kiest de gemeente voor een getrapte opzet van het uitvoeringsprogramma, waarbij we voor 'Wonen' een afwijkende fasering kennen.

In het uitvoeringsdeel is het principe van korte termijn projecten 2013-2014 (hard) en middellange/lange termijn 2015-2025 (wens) projecten aangehouden. Met harde projecten worden de projecten bedoeld waarvoor de financiering in de Begroting 2013 en Voorjaarsnota 2014 is geregeld. Daarnaast worden de projecten bedoeld waar externen zorg dragen voor de financiering en die reeds in uitvoering zijn. Dit is gedaan om het uitvoeringsprogramma voldoende realiteitsgehalte te geven.

We onderscheiden in deze structuurvisie voor wat betreft het wonen twee perioden, namelijk de periode 2014-2018 (tot 2018, tot en met 2017) en de periode 2018-2025. Dit doen we omdat we ons niet nu al willen en kunnen vastleggen voor een langere periode. We zijn van mening dat de woningbouwplanning flexibel moet blijven. Hiermee kunnen we snel inspelen op veranderende omstandigheden. Jaarlijks wordt de woningbouwplanning en -programmering geactualiseerd.

Het uitvoeringsprogramma en de financiële uitvoerbaarheid zijn dynamisch (voortdurend aan verandering onderhevig). Periodieke evaluatie, actualisering en bijstelling van het uitvoeringsprogramma en de financiële uitvoerbaarheid op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten zijn noodzakelijk.

### **Instrumenten**

Het inzetten van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten stelt de gemeente in staat om sturing te kunnen geven aan ruimtelijke initiatieven en de doelen uit de structuurvisie te realiseren. Deze worden in de structuurvisie benoemd.

Het inzetten van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten stelt de gemeente in staat om sturing te kunnen geven aan ruimtelijke initiatieven en de doelen uit de structuurvisie te realiseren. Deze worden in de structuurvisie benoemd.

Zo vindt de gemeente het gerechtvaardigd om het bestaande beleid voort te zetten om bij het aangaan van een overeenkomst voor een ruimtelijke ontwikkeling waar nodig en mogelijk een kwaliteitsbijdrage te vragen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen. In de structuurvisie worden daarom twee ruimtelijke ontwikkelingen (Kwaliteitsfonds Buitengebied en fonds Stedelijk groen) opgericht. Deze zijn met name gericht op groen, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Aan de fondsen zijn projecten gekoppeld. Verder is een aantal bovenwijkse voorzieningen opgenomen in de structuurvisie.



Draag de kerk een warm hart toe!





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Weert is een aantrekkelijke plaats om in te wonen, te werken en te recreëren. Om de kwaliteiten binnen de gemeente voor langere tijd te bestendigen en in te spelen op de kansen en bedreigingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, is een visie voor de langere termijn noodzakelijk. Dat leggen we vast in deze structuurvisie, die volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht is voor het gehele grondgebied.

### Structuurvisie fase 1

In 2009 is een Structuurvisie fase 1 en zijn de Meerjareninvesteringsplannen Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen vastgesteld.

De Structuurvisie fase 1 bevat een evaluatie van het Structuurplan uit 1998.

De conclusie was dat enkele projecten nog actueel zijn en dat een aantal projecten afgevoerd kunnen worden omdat ze uitgevoerd zijn of niet uitgevoerd zullen worden.

In de Structuurvisie fase 1 zijn verder de vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de thema's economie, wonen, groen, water, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld.

Afgesproken is dat na afronding van de Structuurvisie fase 1 een Structuurvisie fase 2 opgesteld wordt.

## 1.2. Doelstelling structuurvisie

De Structuurvisie fase 2 kijkt vooruit en geeft de gewenste ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2025. De structuurvisie gaat over thema's als wonen, bedrijvigheid, recreatie, detailhandel, groen en voorzieningen. Zij schetst een ambitiekader en maakt keuzes ten aanzien van ontwikkelingsgebieden en programma's. De visie biedt houvast aan burgers en geeft samenwerkingspartners de mogelijkheid om de visie verder in te kleuren en uit te voeren. Dit is belangrijk in een tijd waarin de gemeente mede afhankelijk is van andere partijen om ambities te realiseren.

De structuurvisie bestaat uit een analysedeel (deel 1), een visiedeel (deel 2) en uit een deel uitvoering (deel 3). Voor u ligt deel 3 van de structuurvisie, Uitvoering.

## 1.3. Status

De structuurvisie dient als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen. Zowel de gemeenteraad als het college van burgemeester en wethouders nemen de visie als uitgangspunt bij hun handelen en als basis bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het blijft mogelijk om op incidenteel niveau af te wijken van de structuurvisie. Dit gebeurt in overleg met de gemeenteraad. Binnen de kaders van de structuurvisie heeft het college verder de ruimte om maatwerk te leveren, mits dat in lijn is met het gedachtegoed uit deze structuurvisie. De gemeenteraad heeft te allen tijde de mogelijkheid om de structuurvisie, of delen ervan, aan te passen. De structuurvisie is niet direct bindend voor externen. Bestemmingsplannen voor de ontwikkelingslocaties, die de uitwerking vormen van de structuurvisie, zijn dat wel.

## 1.4. Derde deel: Uitvoering

De structuurvisie bestaat uit verschillende delen waardoor de mogelijkheid bestaat om de visie, als gevolg van evaluatie en nieuw beleid, op onderdelen bij te stellen en aan te vullen.

Deel 1, de analyse en opgaven, is als eerste opgesteld en op 22 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Deel 2 bevat de visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025. Alle relevante beleidsvelden komen er in samen en er worden onderlinge verbanden gelegd en keuzes gemaakt.

Voor u ligt het deel 3, de Uitvoering. Dit deel beschrijft hoe de visie in de uitvoering gestalte kan krijgen. De strategische beleidskeuzes uit deel 2 worden hier uitgewerkt in concrete projecten en maatregelen. In dit deel gaat de gemeente in op de wijze waarop we de overcapaciteit in de planvoorraad woningen terugdringen en hoe het Limburgs Kwaliteitsmenu Weert is doorvertaald in de structuurvisie. Tevens wordt aangegeven hoe concrete projecten en initiatieven tot uitvoering worden gebracht en welke rol de gemeente wenst te nemen bij de diverse projecten. Dit deel zal regelmatig worden geactualiseerd, voor de eerste maal uiterlijk over twee jaar.

## 1.5. Plangebied

De gemeente Weert bestaat uit de stad Weert, de kern Stramproy en de kerkdorpen Altweerderheide, Laar, Swartbroek en Tungelroy en een groot buitengebied. Weert is een gemeente met bijna 50.000 inwoners en is het centrum van een regio met 100.000 inwoners (Cranendonck, Nederweert, gedeelte Leudal en het aangrenzend Belgisch gebied).

## 1.6. Werkwijze

Deze structuurvisie is tot stand gekomen na een intensief intern en extern traject.

### Intern

De formele organisatie bestaat uit een stuurgroep, projectgroep en werkgroep. Alhoewel de structuurvisie feitelijk een ruimtelijk product is, hebben diverse specialisten van zowel de sectoren Ruimte als Inwoners hieraan samengewerkt. De structuurvisie is een kaderstellend product. De raad is dan ook intensief betrokken. Voor het opstellen van de visie (deel 2) en het deel uitvoering (deel 3) zijn in totaal drie bijeenkomsten georganiseerd. In de fase daarvoor (analyse en opgavevorming) is de raad tweemaal bij elkaar gekomen. Discussies met het college hebben verder handen en voeten gegeven aan de visie en het uitvoeringsdeel.





## Extern

De structuurvisie is tot stand gekomen met behulp van onze burgers, organisaties, verenigingen en partners. Met deze partijen is uitvoerig gesproken over de kwaliteiten en knelpunten binnen de gemeenten en de kansen en verbeterpunten naar de toekomst toe. Dit is grotendeels verwerkt in deel 1 'analyse en opgaven'. Voor zover het betrekking had op de toekomst, is een groot aantal suggesties verwerkt in deel 2 'visie'. Daarnaast is er een 'rondje langs de velden' geweest om de visie te toetsen bij de verschillende organisaties. De samenvattingen van deze gesprekken zijn opgenomen als bijlage in deel 2 'visie'.

Uit de gesprekken met de verschillende partijen is een goed gevoel ontstaan over de prioriteiten van diverse organisaties, verenigingen en burgers en welke rol ze daarbij voor zichzelf in gedachten hebben. Daarnaast is een groot aantal projecten bekend bij de gemeente die derden volledig of met hulp van de gemeente de komende jaren wil realiseren.

### *Informatiebijeenkomst*

Halverwege de inspraakperiode, in oktober 2013, is alle burgers, verenigingen en organisaties de mogelijkheid geboden een mondelinge toelichting te krijgen op de structuurvisie en vragen te stellen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen, is de structuurvisie op onderdelen aangepast.

## 1.7. Leeswijzer

Het voorliggende deel 3 van de structuurvisie bestaat uit zes hoofdstukken. Na hoofdstuk 1 'Inleiding' volgt in hoofdstuk 2 Uitvoering een korte weergave van het tijdsbestek waarin we ons bevinden. Tevens zet dit hoofdstuk enkele principes van het uitvoeringsprogramma neer, waaronder de hardheid van projecten en de fasering.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van het uitvoeringsprogramma, verdeeld in harde projecten voor de korte termijn (2013-2014) en wensprojecten voor de langere termijn (2015-2025). Verder is aangegeven welke studies we gaan doen.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instrumenten die de gemeente voorhanden heeft. Het gaat om anterieure en posterieure overeenkomsten alsmede publiekrechtelijke instrumenten. Voorts wordt ingegaan op het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Tot slot wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente voornemens is de planvoorraad woningen te verminderen.

In hoofdstuk 5 worden de financiële aspecten van de structuurvisie behandeld. Dit wordt als volgt onderverdeeld: gemeentelijke grondexploitatie, mogelijkheden voor kostenverhaal, algemene middelen en overige kosten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) kort samengevat. Het volledige GKW is als bijlage bij dit uitvoeringsprogramma gevoegd.





## Hoofdstuk 2 Uitvoering

De structuurvisie is een beleidsdocument dat aanknopingspunten biedt voor het al dan niet toestaan van bepaalde functies op de daarvoor aangewezen plekken, maar ook een beleidsdocument dat met name wil stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden. Het blijven van een vitale gemeente lukt alleen als dat gebeurt in intensieve samenwerking met burgers, ondernemers, overheden, onderwijs en maatschappelijke organisaties. De gemeente wil voornamelijk partijen met elkaar verbinden, ze aanzetten tot vernieuwing en creëert en handhaaft ruimtelijk-economische randvoorwaarden. Het motto van de gemeente is dan ook “Weert nodigt uit”.

Voor een aanzienlijk deel van het gemeentelijke grondgebied zal er binnen de planperiode van de structuurvisie alleen sprake zijn van (actief) beheer, zonder dat er sprake is van ontwikkelingsprojecten. Voor onderdelen van het grondgebied voorziet de structuurvisie in nieuwe ontwikkelingen. De meest uitgesproken voorbeelden daarvan zijn woningbouwlocaties, wijkvernieuwingsgebieden, groene en recreatieve impulsen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en infrastructurele ingrepen. Ook bevat de structuurvisie enkele onderzoeksopdrachten (studies).

### 2.1. Een ander tijdperk, een nieuw realisme

De ruimtelijke opgaven voor de toekomst zijn niet meer zozeer gericht op de kwantitatieve groei van de stad (meer woningen, meer voorzieningen, meer bedrijventerreinen, meer wegen), maar richten zich vooral op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woonwijken, bedrijventerreinen, ontsluitingswegen en voorzieningen, waarbij rekening gehouden wordt met gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke investeringen en bekostiging van projecten. In een groeiemarkt kon een groot aantal kosten van bijvoorbeeld groen- en infrastructurele projecten gefinancierd worden door de uitgifte van gronden voor woningen, bedrijven en andere functies.

Weert blijft stevig inzetten op de economische versterking van de stad. Dit biedt kansen voor de totale ontwikkeling van de stad. De gemeente Weert voorziet de komende jaren nog in de uitleg van woongebieden (Laarveld en Vrouwenhof) en bedrijventerreinen (Kampershoek 2.0 en oostzijde van Leuken-Noord). De economische groei zal naar verwachting ook een positief effect hebben op de bevolkingsontwikkeling en diverse beleidsterreinen. Het is dan ook zaak de demografische ontwikkeling goed te blijven monitoren en hierop te blijven anticiperen.

De verwachting is wel dat het tempo van uitgifte lager zal liggen dan voorgaande jaren en delen van ontwikkelingen mogelijk niet meer zullen plaatsvinden. Ook is het niet meer vanzelfsprekend dat vrijkomende plekken als gevolg van sluiting van sociaal-maatschappelijke voorzieningen zullen worden bebouwd. Daarnaast neemt het aantal grootschalige initiatieven van derden af waarvoor een financiële bijdrage kan worden gevraagd.

De woningbouwplannen dienen afgestemd te worden op de behoefte. Een flinke slag is al gemaakt, maar dit is nog niet voldoende. Het is niet uit te sluiten dat met het verder terugbrengen op termijn opnieuw kosten zijn gemoeid. Daarbij is het belangrijk om de woningvoorraadbehoefte jaarlijks te blijven monitoren en de effecten van economische ontwikkeling nauw te volgen.

Dit betekent dat de focus de komende jaren zal liggen op kleinschalige initiatieven, nieuwe verdien- en financieringsconstructies en andere samenwerkingsvormen en een meer faciliterende rol van de overheid. En dat betekent ook dat realisatie van de ambities uit de structuurvisie voor een groot deel geld zal kosten. Het is essentieel dat de beperkte middelen die er nog zijn op een efficiënte manier worden ingezet. Een goed afwegingskader om te komen tot uitvoering van de structuurvisie is dan ook onontbeerlijk.

## 2.2. Ruimtelijk beleid

De rol die de gemeente inneemt bij ruimtelijke ontwikkelingsopgaven kan per opgave verschillen. Steeds zal de gemeente een strategie kiezen die aansluit bij haar beleidsambities en (financiële) mogelijkheden. Deze strategie beschrijft de wijze waarop de gemeente haar samenwerking inricht, welke samenhangende inzet van het grondbeleidinstrumentarium zij daarbij kiest alsmede het financiële kader. Daarbij wordt aangesloten bij het beleid dat de gemeente heeft vastgelegd in de vigerende Nota Grondbeleid uit 2009. Kort gezegd komt dit erop neer dat de gemeente Weert een actief grondbeleid voert in situaties waarbij een positief saldo te verwachten is. Uitgangspunt is hierbij dat de grondvoorraad en de afzetbaarheid ervan medebepalend zijn.

Gelet op de grote planvoorraad (woningbouw) in relatie tot de groeiverwachtingen in de periode tot 2025 worden nieuwe instrumenten ingezet om de planvoorraad terug te brengen (zie deel 2 paragraaf 4.4 en deel 3 paragraaf 4.5). Dit betekent automatisch dat de gemeente terughoudend zal zijn bij het opstarten van nieuwe woningbouwontwikkelingen.



## 2.3. Principe uitvoeringsprogramma gemeente Weert

Aangezien het niet mogelijk is om nu al in beeld te brengen welke projecten exact zullen worden uitgevoerd in de periode tot 2025 en vooral wat de kosten daarvan zullen zijn, kiest de gemeente voor een getrapte opzet van het uitvoeringsprogramma, waarbij we voor 'Wonen' een afwijkende fasering kennen. Hierop komen we afzonderlijk terug.

### Fasering 2013-2014 en 2015-2025

Paragraaf 3.1 in hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de projecten en de onderzoeken die in deze structuurvisie worden onderscheiden. Ze zijn ingedeeld naar de vier thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud.
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.
3. Bruisend centrum.
4. Bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Vervolgens is een overzichtstabel met drie kolommen gemaakt: in de eerste twee kolommen zijn alleen die projecten opgenomen waarvoor de gemeente volledig of gedeeltelijk (financieel) aan de lat staat vanuit haar maatschappelijke taak (algemeen belang) als overheid. In de laatste kolom zijn de projecten van derden opgenomen, zijnde andere overheden, marktpartijen of maatschappelijke partners. Projecten waarvan het aannemelijk is dat zowel de gemeentelijke overheid als andere partijen financieel bijdragen, komen tweemaal voor in de tabel (kolom 2 en kolom 3).

Qua fasering zijn er twee tijdsperioden aangehouden voor de (gemeentelijke) projecten: de periode 2013-2014 en de periode 2015-2025. Deze indeling is gebaseerd op het feit dat een aantal projecten binnen de structuurvisie al lopende is en in de periode 2013-2014 worden uitgevoerd. Daarnaast bevat de kolom 2013-2014 die projecten waarvoor de financiering rond is, door reguliere budgetten, het prioriteitenbudget, dan wel door gemeentelijke exploitaties, subsidies of het Kwaliteitsfonds Buitengebied. Alle overige projecten waar de gemeente deels of volledig financieel in participeert, zijn opgenomen in de periode 2015-2025.

### Wonen

We onderscheiden in deze structuurvisie voor wat betreft het wonen twee perioden, namelijk de periode 2014-2018 (tot 2018, tot en met 2017) en de periode 2018-2025. Dit doen we omdat we ons niet nu al willen en kunnen vastleggen voor een langere periode. We zijn van mening dat de woningbouwplanning flexibel moet blijven. Hiermee kunnen we snel inspelen op veranderende omstandigheden. Verder sluit dit aan op de periode, die we voor de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving aanhouden en de eerdere woonvisie-periodes. Jaarlijks wordt de woningbouwplanning en -programmering geactualiseerd. Integrale herziening vindt in 2017 plaats.

### Projecten van derden

Aan de projecten van derden is geen uitvoeringstermijn gekoppeld, met uitzondering van de woningbouwprojecten. Een aantal opmerkingen dient hierover gemaakt te worden:

- Een deel van de woningbouwplannen is van derden en een deel is onderdeel van de gemeentelijke exploitatie. In deel 2 'visie' en in paragraaf 4.5 van dit deel is de visie op wonen toegelicht en aangegeven op welke wijze wij willen komen tot een terugdringing van de plancapaciteit. Vanuit een integraal afwegingskader is gekomen tot een kernvoorraad plannen voor de korte termijn (komende vier jaar, zowel plannen van de gemeente als van derden). Daarnaast zijn (soms theoretische) woningbouwplannen benoemd die wij niet tot uitvoering willen brengen. De woningbouwplannen die overblijven zullen over vier jaar, dan wel tussentijds indien daar aanleiding voor is, opnieuw beoordeeld en geprioriteerd worden.
- Voor een deel van de projecten is het initiatief reeds genomen en mogen we veronderstellen dat die binnen een periode van 4 jaar tot uitvoering gebracht zullen. Bijvoorbeeld het klimbos in Kempen~Broek.
- Een aantal maatregelen is benoemd in deze structuurvisie waarvoor nog geen initiatiefnemer en financier is en de gemeente, vanuit de aard van de maatregel, puur een faciliterende rol wenst te hebben. Ondanks deze faciliterende rol, hechten wij als gemeente wel groot belang aan de daadwerkelijke realisatie van enkele projecten: te denken valt aan het stadspark, het centrumgebied van Fatima, het gebied rondom CZW en Straalbedrijf Cuijpers, de opwaardering van de PDV-locatie Moesdijk. Waar mogelijk zullen wij deze projecten op de kaart zetten bij derden en partijen proberen te interesseren hiervoor.
- Een aantal projecten is opgenomen waarvoor de financiering deels kan komen uit het Kwaliteitsfonds Buitengebied (onderdeel van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert) of het fonds Stedelijk groen. Ook kan het project tot stand komen door een initiatiefnemer die in het buitengebied een ontwikkeling wenst en hiervoor alleen op een andere locatie een compensatie kan doen.

- Een aantal projecten wordt deels gefinancierd door de gemeente Weert. Het betreft projecten die bij de gemeente in de periode 2015-2025 vallen. Nadere prioritering van deze projecten is volledig afhankelijk van de financieringsbereidheid/mogelijkheid van gemeente en van derden.

### Harde versus wensprojecten

Voor een deel van het gemeentelijk projectenprogramma is financiering geregeld en planologisch afgerond. Deze projecten noemen we 'harde' projecten omdat we daarvoor met zekerheid kunnen zeggen dat deze gerealiseerd gaan worden. Deze projecten staan dan ook in de periode 2013-2014 gepland.

De resterende projecten staan in de tweede kolom. Dit is de kolom met wensprojecten en deze valt samen met de periode 2015-2025. Zoals hierboven is aangegeven betreft dit projecten die de gemeente deels of helemaal zou moeten financieren vanuit haar taak als overheid. De projecten van derden vallen ook in de categorie wensprojecten, echter staan in een aparte kolom vermeld.

De gemeente heeft een meerjarenbegroting waarin een prioriteitenprogramma is opgenomen. Dit prioriteitenprogramma geeft een doorkijk voor de komende 4 jaar voor nieuwe projecten (regulier onderhoud is hier niet inbegrepen). Een deel van de wensprojecten is reeds opgenomen op de prioriteitenlijst. De prioriteiten van 2015 tot en met 2017 overvragen als geheel het beschikbare prioriteitenbudget. Dit betekent dat bij de jaarlijkse begrotingsdiscussie bepaalde projecten zullen doorschuiven of van de lijst verdwijnen. Om deze redenen zijn deze prioriteitenprojecten niet als 'hard' aangemerkt. Het afwegingskader (zie volgend kopje) kan helpen om richting te geven aan deze discussie.



Een deel van de wensprojecten zal ook gefinancierd moeten worden door derden (staan bij de gemeentelijke wensen en bij de kolom derden). De uitvoeringstermijn van deze projecten is niet alleen afhankelijk van de prioriteitendiscussie bij de gemeente, maar ook van de financieringsmogelijkheid van derden.

### **Afweging wensprojecten**

Van de wensprojecten is zoals gezegd een deel al opgenomen in het prioriteitenprogramma van de gemeente. Dit geeft al een eerste prioritering aan. Jaarlijks wordt via de reguliere Planning&Control-cyclus de discussie over de prioriteiten gevoerd. De wensprojecten in deze structuurvisie dragen allen bij aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de stad. Echter van een aantal projecten dient de haalbaarheid nader onderzocht te worden en op basis van de uitkomsten wordt bepaald of het project in principe doorgang kan vinden. Alle overige projecten zullen in tijd geprioriteerd moeten worden omdat de financiële middelen van de gemeente niet toereikend zijn. Het is zeker denkbaar dat een aantal genoemde projecten wel zeer gewenst zijn maar om financiële redenen uiteindelijk niet of niet binnen de looptijd tot 2025 gerealiseerd zullen worden.

Verder is voor woningbouw een afzonderlijk afwegingskader (zeefmodel) opgesteld. Wonen blijft daarom buiten deze afweging voor wensprojecten.

### **Monitoring**

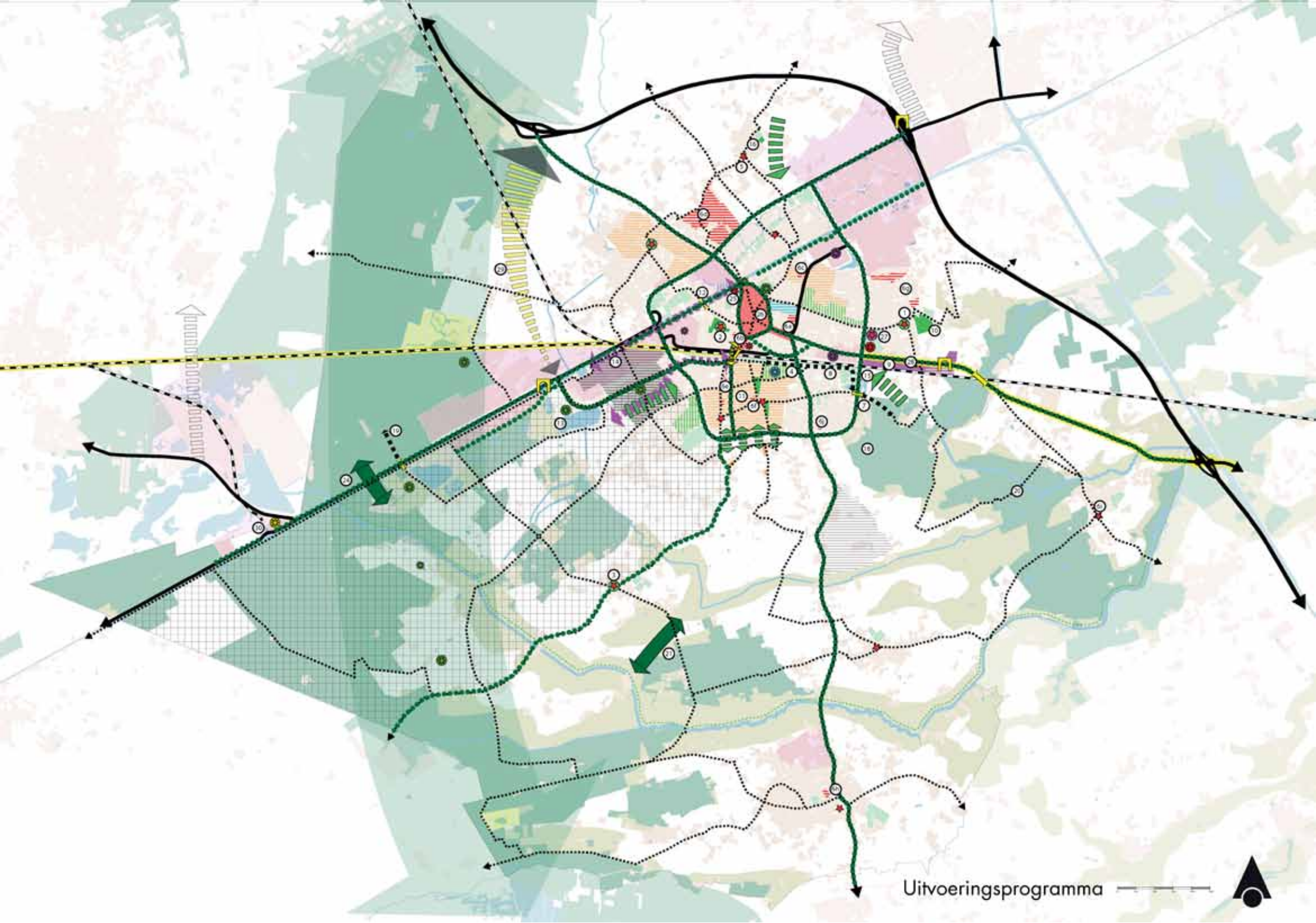
De structuurvisie vormt de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid. De strategische beleidskeuzes zullen verder worden uitgewerkt in concrete projecten en opgaven voor de komende periode. Daar hoort ook monitoring van de doorwerking van het beleid bij om te bewaken of de beoogde doelen daadwerkelijk worden bereikt. Uit de monitoring kan blijken dat de structuurvisie op zeker moment op onderdelen moet worden herzien, omdat het gekozen beleid niet effectief blijkt, of omdat verwachte ontwikkelingen een andere wending hebben gekregen.

In de structuurvisie wordt bewust ver vooruit gekeken. Dit maakt het mogelijk om in te spelen op langetermijnontwikkelingen, trends en prognoses. Ver vooruit kijken betekent echter niet dat een structuurvisie ook minimaal tot 2025 'houdbaar' is. De lange planperiode is vooral gekozen om goed onderbouwde keuzes te kunnen maken voor de komende 5 à 10 jaar. De Structuurvisie zal zelf naar verwachting over maximaal 8-10 jaar aan integrale actualisatie toe zijn. De projectenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

Het uitvoeringsprogramma en de financiële uitvoerbaarheid zijn dynamisch (voortdurend aan verandering onderhevig). Periodieke evaluatie, actualisering en bijstelling van het uitvoeringsprogramma en de financiële uitvoerbaarheid op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten zijn noodzakelijk.

### **Projecten waarin de structuurvisie niet voorziet**

Hedurende de looptijd van de structuurvisie kunnen zich initiatieven aandienen waarin de structuurvisie niet voorziet. Dit betekent echter niet dat voor deze initiatieven de structuurvisie herzien moet worden. Als initiatieven bijdragen aan de ambities en de vier thema's en opgaven, kan in overleg met de gemeenteraad worden besloten het betreffende project te realiseren. Projecten die passen binnen de visie kunnen opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma. Projecten die niet passen in de structuurvisie moeten afgewogen worden en leiden al dan niet tot actualisering van de structuurvisie dan wel vinden doorgang zonder aanpassing van de structuurvisie, zulks echter in overleg met de gemeenteraad.



Uitvoeringsprogramma





# Hoofdstuk 3

## Uitvoeringsprogramma

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de projecten en studies met een korte beschrijving. In bijlagen 2 en 3 is een compleet overzicht opgenomen van het uitvoeringsprogramma.

### Overzicht uitvoeringsprogramma

De projecten waar financiële dekking voor is geregeld en die in de periode 2013-2014 (deels) tot uitvoering worden gebracht zijn vet gedrukt. Een aantal projecten dient gestart te worden met een haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan een 'go-no go'-beslissing dient te worden genomen en het als definitief project wordt aangemerkt.

Een sterretje geeft aan dat het project is bestempeld als bovenwijkse voorziening.

### PROJECTEN

#### Prettige woongemeente voor jong en oud

1. **Versterking hart Leuken: school, ontmoetingsplein\* en winkelcentrum**
2. Versterking hart van Fatima: kerk, klooster en buitenruimte
3. Versterking hart Altweerterheide\*
4. **Realisatie (vernieuwbouw) KEC (Kennis en Expertise Centrum) (buitenruimte\*)**
5. **(Ver)nieuwbouw school Laar/Laarveld (buitenruimte\*)**

6. **Woningbouwprogramma –realiseren kernvoorraad korte termijn 2013-2018**
  - a. Hornehoof
  - b. La Cour Bleue (stadhuis)
  - c. Kloosterstraat
  - d. Laarveld fase 1 en fase 2 (deels) (2013-2014 e.v.)
  - e. Sutjensstraat-Noord en Zuid
  - f. Oudenakkerstraat (AHOED) (2014)
  - g. Vrouwenhof (2013-2014 e.v.)
  - h. Wilibrordushof Stramproy
  - i. Swartbroek (oude schoollocatie en Bij Polderte) (2014 e.v.)
  - j. Mussenberg
  - k. jaarlijks enkele incidentele woningen (2014 e.v.)
7. Brugverbinding Graswinkel (haalbaarheidsonderzoek, opgenomen bij project DESM)
8. Recreatieve routes spoorzone\*
9. PDV-locatie Roermondseweg
10. **Sportpark Vrouwenhof**
11. Afkoppeling hemelwater – **herinrichting straten Keent/Moesel**, Groenewoud en Heiligenbuurt (projecten vooruitlopend op de nog op te stellen integrale woonvisies voor Keent/Moesel en Groenewoud/Biest)
12. Brugverbinding Fatima- Boshoven (haalbaarheidsonderzoek)

## Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht

13. **Kempen~Broek/IJzeren Man: diverse deelprojecten**
  - a. **Uitbreiding ruiterrouten netwerk**
  - b. **Uitbreiding parkeerplaats**
  - c. **Waterskibaan**
  - d. Zintuigenpark\*
  - e. Herinrichting toegangspoort
  - f. Klimbos
14. Recreatieve routes tussen Centrum – Weert-West en Kempen~Broek - IJzeren Man\*
15. **Sportpark DESM** (herontwikkeling van het huidig sportpark aan de Koekoeksweg - onderdeel is de brugverbinding Graswinkel die als wens wordt toegevoegd aan het project)
16. Groenactiviteitenplein Laar\*
17. **Bomenlanen – uitvoering bomenbeleidsplan\***
18. Opknappen schansen en overige cultuurhistorische elementen
19. Boshoverheide (fietspad\*)
20. Beekherstel, landschapsontwikkeling en recreatie bij de Oude Graaf 2e fase, de Vliet en een deel van de Meilossing
21. Ecologische verbinding Tungelroyse Beek-Dijkerpeel
22. **Sloop overtollige bebouwing buitengebied**
23. **Omzetting agrarisch gebied in natuur in beekdalen en laagtes**
24. Ecologische verbinding over de Zuid-Willemsvaart en recreatieve brugverbinding (haalbaarheidsonderzoek, onderdeel van gebiedsvisie Cranendonck-Weert)



## Bruisend centrum

25. **Waterfront:**
  - a. Beekpoort-Noord
  - b. Beekpoort – Landbouwbelang
  - c. **Werthaboulevard – Waterfront Weert (Passantenhaven) – kruispunt Bassin\***
  - d. Wertha Bassin
26. **Versterken centrum (studies en projecten)**
  - a. Winkelstraten-aanloopstraten (studie)
  - b. Stadspark
  - c. Vergroenen (ideëenboek)
  - d. Aanpassing Muntcomplex – optimalisatie culturele instellingen
  - e. Verbetering huisvesting musea en permanente oplossing archiefbewaarplaats
  - f. Beekstraatkwartier
  - g. **Stationsomgeving: herinrichting openbaar gebied en Gebiedsontwikkeling Driesveldlaan/Wilhelminasingel en St. Raphaelpad**
  - h. Verbetering fietsenstalling (onderdeel van fietsplan gemeente, zie studie)
  - i. Ideeënboek Kunst- en spelaanleidingen (studie)

## Bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie

27. Sporthalgebied Leuken: stedelijke reserveringsruimte, programma nader definiëren, eventueel tijdelijk wijkpark\*
28. Opwaardering N280
29. Westtangent (haalbaarheidsonderzoek)
30. Multimodale Terminal
31. Projecten voortkomend uit het Beleidskader Duurzame Ontwikkeling
32. Accommodatie voor wedstrijden en hippische voorzieningen
33. Verglazing bedrijventerreinen (glasvezel), kernen en buitengebied

## STUDIES

- a. Opstellen van voorzieningenplannen voor de onderwijs, zorg-, welzijns- en binnen- en buitensportvoorzieningen
- b. Integrale woonvisie Boshoven en versterking hart voor Boshoven
- c. Integrale woonvisie Groenewoud/Biest
- d. Integrale woonvisie Keent/Moesel met o.a. visie op vrijkomende locaties waarin groen een belangrijke plaats inneemt
- e. Opstellen masterplan voor het opwaarderen van de zorgboulevard
- f. Bestuursopdracht sport- en beweegbeleid
- g. Plan van Aanpak herziening bestemmingsplannen, mede in verband met het terugdringen van onbenutte plancapaciteiten.
- h. Gebiedsvisie en gebiedsontwikkeling Centrale Zandwinning en Straalbedrijf Cuijpers
- i. Plan van aanpak Weert-West
- j. Nota Leisure
- k. Gebiedsvisie Cranendonck-Weert
- l. Landschapsvisie voor natuur en landschap
- m. Uitwerking fonds Stedelijk groen
- n. Haalbaarheidsonderzoek spoortunnel en 2e uitgang NS-station
- o. Opstellen cultuurhistorische visie kanaal
- p. Haalbaarheidsonderzoek personenvervoer spoorlijn Weert-Antwerpen
- q. Fietsplan (onderdeel is verbetering fietsenstalling centrum)
- r. Mobiliteitsplan
- s. Onderzoek Paardensportsector met Weert-West
- t. Agrarische visie – mestverwerking – “niet vinken maar vonken” – duurzame locaties
- u. Uitwerking en beheer Kwaliteitsfonds Buitengebied en jaarlijkse verslaglegging
- v. Marktonderzoek PDV
- w. Onderzoek voor de bepaling (en aanpak) van kwetsbare winkelgebieden
- x. Beleidsnota Tijdelijk anders bestemmen
- y. Marktonderzoek detailhandel
- z. Nota Bovenwijks

De studies met betrekking tot het versterken van de binnenstad zijn hierbonder opgenomen samen met projecten in de binnenstad. De onderstaande studies zijn voorzien in de periode 2013-2025. Een deel van de studies zal geïnitieerd worden door de gemeente Weert. Andere studies worden bij derden gelegd.

26a: Plan van aanpak winkelstraten

26c: Ideeënboek groen

26i: Ideeënboek Kunst- en spelaanleidingen





## Uitvoeringsprogramma structuurvisie Weert - overzichtstabel projecten en onderzoeken

Thema		Projecten gemeente	
	Financiering harde projecten	HARD (2013-2014)	
PRETTIGE WOONGEMEENTE	onderwijshuisvestingsbudget	(1) School Leuken	
	onderwijshuisvestingsbudget	(4) KEC (normbijdrage door gemeente) - deels in 2015	
	planexploitaties	(6) Kernvoorraad woningbouw korte termijn 2014-2018	
	onderwijshuisvestingsbudget	(5) School Laar/Laarveld	
	prioriteiten	(10) Sportpark Vrouwenhof (en verplaatsing DESM - loopt deels door in periode 2015-2025)	
	regulier budget	( 11) Afkoppeling hemelwater Keent/Moesel (relatie met integrale woonvisie)	
		(11) Afkoppeling regenwater Keent/Moesel vervolg en ( 8) Groenewoud (relatie met integrale woonvisie) - hard project periode 2015-2025	

		Projecten private partijen en/of provincie
	<b>WENS (2015-2025): nog te prioriteren</b>	
	(1) Buitenruimte Leuken (prioriteiten 2015)	(1) Verbetering winkelcentrum Leuken + evt. woningen
	(1) Ontmoetingsplein Leuken (wellicht bijdrage provincie en GREX)	
	(2) Verbetering openbare ruimte Fatima (alleen in samenhang met herontwikkeling kerk en klooster)	(2) Herontwikkeling kerk en klooster Fatima
	(3) Versterking hart Altweerderheide - verknoping wegen	(3) Aanpak kerkplein in Altweerderheide door kerkbestuur.
	(4) Buitenruimte KEC (prioriteiten 2015)	(4) KEC (deels door partners gefinancierd en subsidie provincie toegekend)
	(6) Uitvoeren overige plannen (nog te 'zeven') middellange en lange termijn	(6) Uitvoeren overige plannen (nog te 'zeven') middellange en lange termijn
	(5) Buitenruimte Laarveld/Laar (prioriteiten 2015)	
	(7) Brugverbinding Graswinkel (onderzoek haalbaarheid)	
	(8) Recreatieve route spoorzone	
		(9) Versterking PDV locatie Roermondseweg-Moesdijk
	(12) Brugverbinding Fatima-Boshooven (onderzoek haalbaarheid)	



Thema		Projecten gemeente	
	<b>Financiering harde projecten</b>	<b>HARD (2013-2014)</b>	
GROENSTE STAD MET GROTE TOERISTISCH-RECREATIEVE AANTREKKINGSKRACHT	prioriteiten/GOML	(13)Kempen~Broek - IJzeren Man: Waterskibaan - uitbreiding ruiternetwerk - uitbreiding parkeerplaats	
	regulier+ GKW*	(17)Bomenlanen (deels dekking)	
	GKW*		
	GKW*		
	prioriteiten	(15) Sportpark DESM (waterberging, natuurontwikkeling)	
	ook GKW*		

		Projecten private partijen en/of provincie
	<b>WENS (2015-2025): nog te prioriteren</b>	
	(13) Kempen~Broek - IJzeren Man: zintuigenpark en herinrichting hoofdtoegangspoort (prioriteiten - GOML gelden)	(13) Kempen~Broek-IJzeren Man - klimbos
	(14) Recreatieve route Centrum - Weert-West- Kempen~Broek-IJzeren Man	
	(16) Groenactiviteitenplein Laar (financiering o.a. uit overeenkomst met derden)	
	(17) Bomenlanen (structurele ophoging nodig van onderhoudsbudget straatbomen)	
	(24) Ecoduct Zuid-Willemsvaart en recreatieve brugverbinding (prioriteiten 2015 pm) - onderdeel van gebiedsvisie Weert-Cranendonck	(24) Ecoduct Zuid-Willemsvaart en recreatieve brugverbinding - onderdeel gebiedsvisie Weert-Cranendonck
	(19) Boshoverheide - urnenveld: bereikbaarheid (routing richting IJzeren Man) en vermarkten (deels gemeente)	(31) Boshoverheide - urnenveld (deels derden)
	(21) Ecologische verbinding Dijkerpeel (ook GKW*)	(35) Ecologische verbinding Dijkerpeel (ook GKW)
		(23) Omzetten agrarisch gebied in natuur in beekdalen en laagtes (ook derden en 2015-2025)
	(20) Landschapontwikkeling en recreatie bij de Oude Graaf 2e fase, De Vliet en een deel van de Meilossing en Beekherstel (ook GKW*)	(20) Landschapontwikkeling en recreatie bij de Oude Graaf 2e fase, De Vliet en een deel van de Meilossing en Beekherstel (ook GKW*)
		(18 ) Opknappen schansen en overige cultuurhistorische elementen zoals verbetering molenbiotopen, brandkuilen en pingoruines (GKW*).

Thema		Projecten gemeente	
	<b>Financiering harde projecten</b>	<b>HARD (2013-2014)</b>	
<b>BRUISEND CENTRUM</b>	prioriteiten 2013/2014 - GOML	(25) Werthaboulevard en horecaplein en waterfront Weert (passantenhaven)	
	prioriteiten 2013/2014	(26) Stationsomgeving: herinrichting openbaar gebied	
	prioriteiten 2013/2014	(26) Gebiedsontwikkeling Driesveldlaan/Wilhelminasingel/St. Raphaelpad: herinrichting openbare ruimte, bouw stadhuis (loopt deels door in periode 2015-2025)	



		Projecten private partijen en/of provincie
	<b>WENS (2015-2025): nog te prioriteren</b>	
	(25) Aanpassing kruispunt Bassin (prioriteiten 2015)	
	(25) Beekpoort Landbouwbelang	
	(25) Beekpoort-Noord	
		(25) Wertha Bassin
	(26) Beekstraatkwartier - herinvulling (locatie) stadhuis korte termijn en ontwikkeling lange termijn.	(26) Beekstraatkwartier - herinvulling (locatie) stadhuis korte termijn en ontwikkeling lange termijn.
		(26) Stadspark - verplaatsing houthandel
	(26) Aanpassing Muntcomplex: optimalisatie culturele instellingen (deels op prioriteiten 2015)	
	26) Verbetering huisvesting musea en permanente oplossing voor de archiefbewaarplaats	

Thema		Projecten gemeente	
	Financiering harde projecten	HARD (2013-2014)	
BEDRIJVIGHEID, DIENSTVERLENING, INNOVATIE			
	Prioriteiten 2014	Uitvoering milieubeleidsplan (procesgelden)	

		Projecten private partijen en/of provincie
	<b>WENS (2015-2025): nog te prioriteren</b>	
	(28) Opwaarderen N280 gedeelte Moesdijk (deels taak gemeente - rest provincie)- prioriteiten 2015	(28)Opwaarderen N280 gedeelte Moesdijk (deels taak provincie)
	(27) Sporthalgebied Leuken	(27) Sporthalgebied Leuken
	(29) Westtangent (haalbaarheidsonderzoek)	(29) Westtangent (provincie)
	(31) Bijdrage projecten duurzaamheidsbeleidsvisie	(31) Duurzaamheidsprojecten
	(30) Multimodale terminal Weert en Cranendonck (dekking door exploitatie inkomsten)	(30) Multimodale terminal Weert en Cranendonck (subsidie overheden geregeld)
	(33) Verglazing (glasvezel op bedrijventerreinen)	(33) Verglazing (glasvezel op bedrijventerreinen)
	(33) Verglazing kleine kernen m.u.v. Stramproy	
		(32 ) Accommodatie voor wedstrijden en hippische voorzieningen







## Hoofdstuk 4 Instrumenten

Een belangrijk sturingsinstrument voor onze toekomstige inrichting is deze structuurvisie zelf. Wij scheppen namelijk de kaders. Het inzetten van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten stelt de gemeente daarbij in staat om sturing te kunnen geven aan ruimtelijke initiatieven en de doelen uit de structuurvisie te realiseren.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarin wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst. Bij ontwikkelingen buiten de contouren zal het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert van toepassing zijn.

Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair de instrumenten uit de Wro, zoals het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

### 4.1. Anterieure overeenkomsten

Indien actief grondbeleid niet mogelijk of wenselijk is, dient de gemeente via afspraken of samenwerking met derden zorg te dragen voor borging van haar belangen. Dit kan in de vorm van bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst of een samenwerkingsovereenkomst. Hierin kunnen afspraken worden vastgelegd over zowel de nagestreefde kwaliteit, het programma als over een mogelijk kostenverhaal. Het betreft een privaatrechtelijk instrument.

De komende jaren zal verder gewerkt moeten worden aan het uitvoeren van het woonbeleid. Op basis van het beschreven afwegingskader (zie deel 2, paragraaf 4.4 wonen en hiernavolgend in 4.5 ) betekent dit dat een deel van de woningbouwplannen van gemeente en van derden niet of pas later tot ontwikkeling kan komen. Voor die ontwikkelingen waaraan een (precontractuele) privaatrechtelijke overeenkomst ten grondslag ligt, betekent dit dat voorwaarden gekoppeld gaan worden aan de einddatum van realisatie. Verder betekent dit dat de gemeente geen nieuwe verplichtingen aangaat met private partners tenzij de planvoorraad door het initiatief per saldo niet toeneemt en het plan past binnen de structuurvisie en het woonbeleid. In 2018 vindt opnieuw een beoordeling plaats van de plannen die niet tot de kernvoorraad behoren. De woningbouwplanning is verder dynamisch en wordt jaarlijks geactualiseerd.

*College, St. Theunis*

### 4.2. Posterieure overeenkomsten

Indien de gemeente een (gebieds-)ontwikkeling mogelijk wil maken maar op voorhand geen overeenkomst kan sluiten met (één van) de grondeigenaren wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. Het blijft dan mogelijk om ook na het vaststellen van het exploitatieplan een privaatrechtelijke overeenkomst aan te gaan met de eigenaren. Dit is dan een posterieure overeenkomst. De verhaalsmogelijkheden en overige te stellen eisen worden dan wel beperkt door de bepalingen in het exploitatieplan.

### 4.3. Publiekrechtelijke instrumenten

Indien er een exploitatieplan is vastgesteld en een ontwikkeling niet heeft geleid tot een privaatrechtelijke overeenkomst of als er geen overeenkomst kan worden gesloten, zijn er verhaalsmogelijkheden voorhanden via de leges voor de Omgevingsvergunning van het bouwplan dat is gekoppeld aan de ontwikkeling.

Verder blijft het mogelijk om gemotiveerd wel of niet mee te werken aan initiatieven van derden als een overeenkomst niet kan worden gesloten.

De komende jaren zullen de publiekrechtelijke instrumenten ingezet worden om de overcapaciteit aan woningbouwplannen terug te brengen (zie ook hieronder, paragraaf 4.4). Hiermee wordt bedoeld op het verwijderen van indirecte bouwmogelijkheden die zijn opgenomen in bestemmingsplannen en het verminderen van het maximum aantal woningen binnen bepaalde projecten, zoals die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen. Bij de indirecte bouwmogelijkheden gaat het in eerste instantie om woningbouw middels binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Bij de integrale herijking van het woonbeleid in 2017 wordt gekeken naar de directe onbenutte bouwtitels en uit te werken bestemmingen. Indien nodig komen deze vanaf 2018 te vervallen. Hiermee dient nu al rekening te worden gehouden.

#### 4.4. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)

Het grondprincipe van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. De werkwijze van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu wordt in hoofdstuk 6 nader toegelicht. Het volledige GKW is toegevoegd als bijlage 2.

#### 4.5. Terugbrengen planvoorraad woningen

Zoals in deel 2 Visie is aangegeven beschikt Weert over een planvoorraad van ongeveer 2.000 woningen. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot de huishoudenstop gaat gepaard met een resterende woningbehoefte van ongeveer 1.200 woningen. We onderscheiden bij 'wonen' een korte termijn van 2014 – 2018 en een lange termijn van 2018 – 2025. We verwachten voor de korte termijn ongeveer 500 woningen te zullen bouwen. Dit noemen we de kernvoorraad. Voor de periode 2018-2025 hebben we een planvoorraad van 700 woningen nodig.

##### Afwegingskader

Het is nodig om een selectie te maken van de plannen, omdat niet alle plannen zullen worden gerealiseerd. Dit hangt samen met de totale planvoorraad van 2.000 woningen en de verwachte toename van de woningbehoefte met 1.200 woningen. Er is zodoende een overcapaciteit aan plannen voor 800 woningen. Het heeft geen zin alle plannen 'in de lucht' te houden, omdat hierdoor andere, nieuwe initiatieven kunnen worden gefrustreerd.

Om te kunnen bepalen hoe we de plannen gaan selecteren hebben we een afwegingskader gemaakt. Op basis van objectieve criteria worden plannen getoetst. In principe gaan alle plannen door een aantal 'zeven'. We bepalen niet alleen de plannen voor de eerste vier jaar (de kernvoorraad) maar ook de plannen die definitief afvallen of waarvan het aantal woningen wordt verminderd, leggen we vast. Zo resteren overige plannen die niet tot de kernvoorraad voor de korte termijn behoren en die niet afvallen. Deze plannen worden over vier jaar, in 2017 of eerder indien daar aanleiding voor is, opnieuw gewogen ('gezeefd').

De objectieve criteria zijn vanuit verschillende invalshoeken bepaald. Dit is nodig om het realistisch gehalte van een plan te kunnen beoordelen, maar bijvoorbeeld ook of het plan in een behoefte voorziet. Allereerst wordt de planologische status van een plan bekeken. Dan wordt het plan 'gezeefd'. Grofweg gaat het om de 'zeven' financiën & uitvoerbaarheid, stedenbouwkundige kwaliteit en volkshuisvesting. Deze drie aspecten dienen met elkaar in evenwicht te zijn. We hebben er een vierde 'zeef' aan toegevoegd, namelijk bijzondere omstandigheid. Hierna wordt dit verder toegelicht.

Zo worden de plannen aan de hand van diverse criteria beoordeeld en worden scores toegekend aan de plannen. Plannen met een hoge score worden aan de kernvoorraad voor de korte termijn toegevoegd. Deze kernvoorraad mag uit maximaal ongeveer 500 woningen bestaan. Plannen met een lage score vervallen. Daartussen blijft een grote voorraad aan plannen over die in 2017 of eerder, indien daar aanleiding voor is, opnieuw gewogen worden. Dit zijn de overige plannen.

Op basis van de volgende criteria hebben we bepaald hoe we plannen selecteren:

1. Planologische status
2. Financiën en uitvoerbaarheid
3. Stedenbouwkundige kwaliteit
4. Volkshuisvesting
5. Bijzondere omstandigheid



#### *Ad. 1. Planologische status*

De planologische status bepaalt mede of een plan snel uitgevoerd kan worden, of dat een plan nog een langere voorbereidingstijd nodig heeft, waaraan een publiekrechtelijk traject verbonden is. Plannen met een directe bouwtitel zijn minder risicovol dan plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden opgesteld gewijzigd of uitgewerkt. Daarvan moet de haalbaarheid dus nog aangetoond worden.

We onderscheiden twee mogelijkheden, namelijk harde en zachte plannen. Harde plannen zijn plannen met directe bouwtitels in bestemmingsplannen, al dan niet met overeenkomst. Tot harde plannen worden eveneens gerekend contractuele verplichtingen, vastgelegd in een realisatieovereenkomst. Zachte plannen zijn plannen die in een bestemmingsplan zijn bestemd als binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming alsmede precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen.

#### *Ad. 2. Financiën en uitvoerbaarheid*

De financiële consequenties van een plan bepalen mede de uitvoerbaarheid. Plannen met een sluitende of positieve grondexploitatie zijn realistischer dan plannen met een negatieve grondexploitatie. De gemeente heeft voor een aantal plannen voorzieningen getroffen om mogelijke tekorten op te vangen, maar doen derden dat ook? Marktpartijen zullen normaalgesproken een plan alleen ter hand nemen als het sluitend of winstgevend is. De uitvoerbaarheid van een plan wordt hierdoor beïnvloed, maar ook of er proactief gehandeld wordt. Wordt er daadwerkelijk moeite gedaan om een plan tot ontwikkeling te brengen of is het plan 'slapend'.

Hier beoordelen we plannen op investeringen die zijn gedaan in relatie tot de grondwaarde, de netto-opbrengstpotentie, de invloed die de gemeente heeft op de snelheid van de uitvoering, de uitvoerbaarheid en de proactiviteit van de initiatiefnemer.

#### *Ad. 3. Stedenbouwkundige kwaliteit*

De omgeving waarin een plan ontwikkeld wordt bepaalt mede de kansrijkheid van een plan. In het algemeen zijn woningen en woonomgeving in Weert prima in orde. Willen mensen verleid worden om te verhuizen dat dient er sprake te zijn van extra kwaliteit, die elders minder of niet voorhanden is.

De stedenbouwkundige kwaliteit bepalen we door na te gaan of er sprake is van onderscheidende woonmilieus (bijvoorbeeld landelijk wonen, wonen aan het water of een stedelijke setting), of er sprake is van verdunning in oudere woonwijken en of er sprake is van inbreiding of uitbreiding. De basis is hiervoor gelegd in hoofdstuk 4.1 van deel 2 Visie.

#### *Ad. 4. Volkshuisvesting*

In het algemeen geldt dat mensen met een grote beurs gemakkelijk in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien. In de vrije sector zijn er immers voldoende mogelijkheden. Waar nog een grote vraag ligt die niet zomaar door de markt opgelost wordt, is het voorzien in de woningbehoefte van mensen met een kleine beurs, die aangewezen zijn op sociale huurwoningen, en mensen met een beperking, die aangewezen zijn op zorg/begeleiding bij het wonen. Het aantal reacties op een huurwoning blijft gemiddeld genomen groot. Voor mensen met een beperking is er sprake van wachtlijsten.

Het criterium volkshuisvesting heeft betrekking op de doelgroepen van beleid die door het plan bediend worden (bijvoorbeeld mensen met een beperking en sociale huur) en of er sprake is van wijk- of dorpsvernieuwing.

We hebben hierbij beschouwd het programma van de plannen zoals die bij de gemeente bekend zijn. Het is mogelijk om het programma van een plan te wijzigen, bijvoorbeeld door koopwoningen om te zetten in sociale huurwoningen. Dit heeft meestal financiële consequenties. We hebben geen rekening gehouden met wijzigingen in het programma.

#### *Ad. 5. Bijzondere omstandigheid*

Er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat er een overlastveroorzakende functie in een woonwijk wordt weggenomen of omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. Verder kan er sprake zijn van andere specifieke omstandigheden.

Een bijzondere omstandigheid kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer door het plan een plek met zeer beperkte kwaliteit wordt weggenomen of een reeds gedeeltelijk gerealiseerd plan daarmee op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze wordt afgebouwd. Verder kan een bijzondere omstandigheid zijn dat er sprake is van een maatschappelijk belang, urgentie of noodzaak en/of wanneer sprake is van zwaarwegende financiële en/of economische motieven.

#### **Toepassing afwegingskader**

We hebben de plannen voor ongeveer 2.000 woningen binnen de planvoorraad op basis van bovenstaande criteria 'gezeefd'. Dit is in de figuur schematisch weergegeven. Zoals eerder aangegeven dienen we uiteindelijk, in 2025, te rekenen vanaf 2014, op een toevoeging van netto 1.200 woningen uit te komen, maar hebben we ons nu gefocussed op de korte termijn.

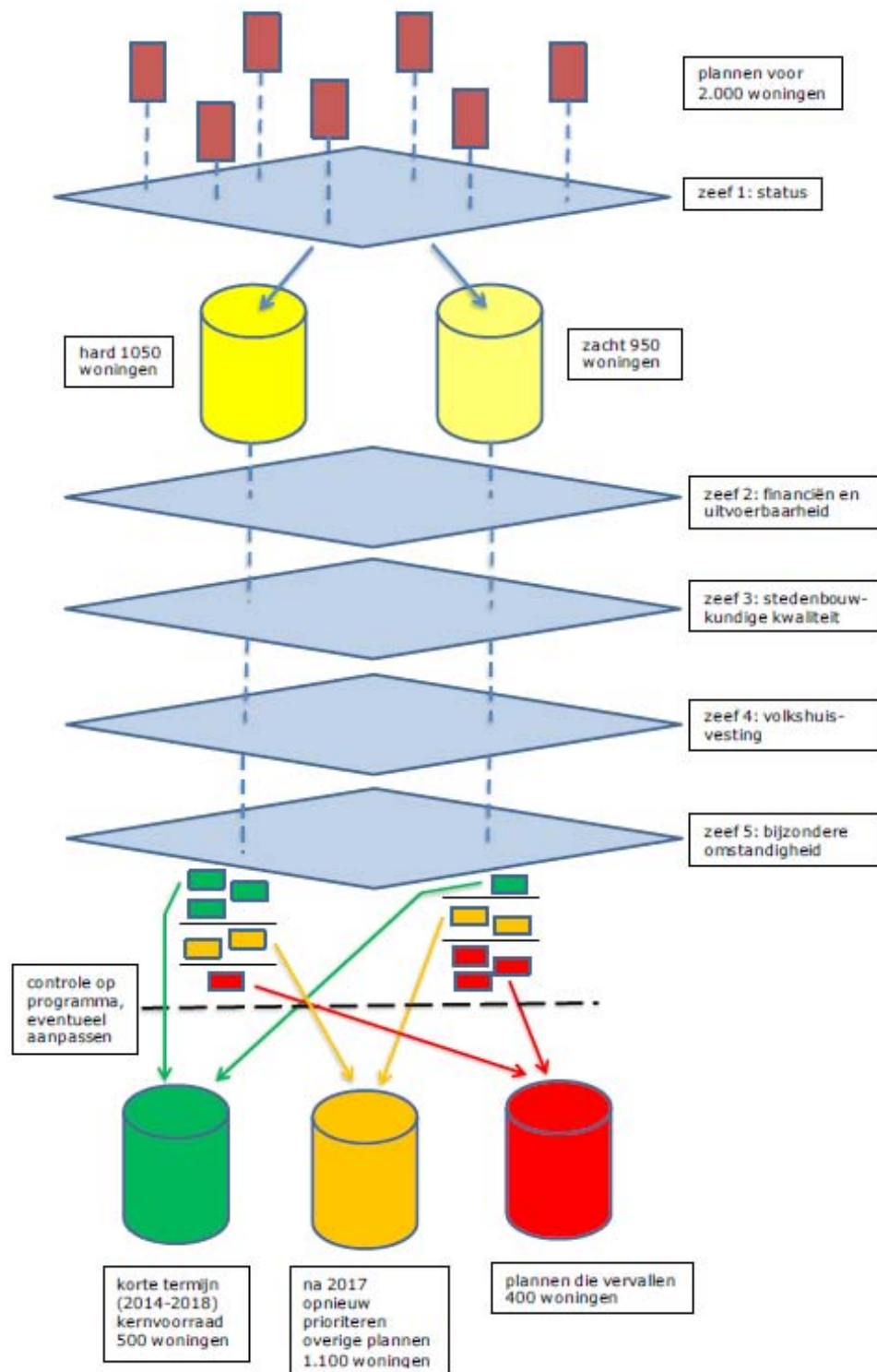
Op basis van dit afwegingskader hebben plannen een score gekregen is zodoende een bepaalde status toegekend aan de plannen, oftewel plannen worden geprioriteerd. Vervolgens dient nog beoordeeld te worden of het totale programma binnen de plannen samen in evenwicht is. Dit kan er in resulteren dat het programma binnen plannen moet worden aangepast of dat plannen alsnog verschuiven naar de langere termijn.

Uitgaande van een gemiddelde van ongeveer 70% grondgebonden en 30% gestapeld dat de markt kan opnemen, dient de verdeling in de kernvoorraad ongeveer 350 grondgebonden woningen en ongeveer 150 appartementen te zijn (op basis van huidige inzichten). Met dit afwegingskader komen we tot een kernvoorraad aan plannen voor de korte termijn van 500 woningen.

We houden hierbij rekening met de bouw van enkele incidentele woningen per jaar. Dit zijn over het algemeen woningen met directe bouwtitels op particuliere percelen, waaronder in de kleine kernen.

Verder blijft er een voorraad overige plannen over, die in de jaarlijkse actualisatie van de woonvisie herijkt worden. Integrale herijking vindt na vier jaar, in 2017 plaats of eerder indien daar aanleiding voor is. Het gaat om ongeveer 1.100 woningen.

Tot slot vervallen er plannen voor 400 woningen, enerzijds door het maximum aantal woningen binnen bestaande plannen te verminderen, anderzijds doordat plannen vervallen.



### Instrumenten

Via deze structuurvisie is beleidsmatig vastgelegd hoe tot een afbouw van een gedeelte van de planvoorraad te komen. Overige instrumenten die we inzetten om te voorkomen dat de planvoorraad weer gaat toenemen zijn:

1. De nota 'Woningbouw op open plekken in bestaand stedelijk gebied' wordt ingetrokken. Hierdoor komt de mogelijkheid om in het bestaand stedelijk gebied in een zijtuin een woning te bouwen te vervallen.
2. De mogelijkheid om woningen of boerderijen met een woonbestemming in het buitengebied en in het stedelijk gebied te splitsen in twee woningen vervalt. Deze regeling maakt nu deel uit van het delegatiebesluit van 21 mei 2008 dat is genomen in verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. Dit beleid en delegatiebesluit wordt daarop aangepast.
3. Bij de terinzagelegging van de ontwerpstructuurvisie wordt in de bekendmaking aangegeven dat in de structuurvisie beleid is opgenomen hoe de gemeente tot een afbouw van de planvoorraad komt.
4. Bij de kennisgeving ex. Artikel 1.3.1 Bro (Kennisgeving voorbereiding) van actualisatie bestemmingsplannen wordt aangekondigd dat indirecte bouw mogelijkheden binnen dat bestemmingsplan komen te vervallen.
5. Weert gaat geen nieuwe uitbreidingslocaties aanwijzen. Dit is vastgelegd in deze structuurvisie.





# Hoofdstuk 5 Financieel

De diverse ruimtelijke ontwikkelingen binnen en buiten de kernen vergen de nodige investeringen. De dekking voor deze ontwikkelingen zal overwegend moeten plaatsvinden door middel van:

1. Gemeentelijke grondexploitaties
2. Kostenverhaal
3. Algemene middelen
4. Overige opbrengsten

## 5.1. Gemeentelijke grondexploitaties

Volgens de Nota Grondbeleid 2009 streeft de gemeente er naar om, daar waar mogelijk, ruimtelijke ontwikkelingsopgaven te realiseren via een gemeentelijke grondexploitatie, al dan niet in samenwerking met meerdere private partijen.

Het afgelopen jaar zijn de groeiverwachtingen fors naar beneden bijgesteld. Hierdoor kunnen niet alle investeringen in gemeentelijke grondexploitaties worden terugverdiend. Verder zijn maatregelen genomen om toekomstige risico's te beheersen. Bepaalde ontwikkelingen zullen als gevolg van demografische ontwikkelingen en recessie niet of pas later tot realisatie komen. Dit betekent dat ook bestaande grondexploitaties van de gemeente (mogelijk deels) zullen worden afgebouwd, waarbij aandacht is voor het voorkomen van planschade bij posities van derden. Daarnaast maken wij onderscheid tussen het definitief stoppen van een nieuwe ontwikkeling en het in reserve houden van het plangebied. Deze ontwikkelingen betekenen een rem op de verdien capaciteit. Winsten veranderen in verliezen, waardoor zelfs de gebiedseigen en toerekenbare bovenwijkse voorzieningen niet langer uit de grondexploitatie kunnen worden bekostigd. Bijdragen aan andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet langer aan de orde.

## 5.2. Kostenverhaal

Voor een efficiënte en rechtmatige uitvoeringsstrategie bij de structuurvisie is het van belang dat er aanwijzingen worden gegeven over de wijze waarop het kostenverhaal geregeld zal worden.

In aansluiting op de Wro wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen:

- Gebiedseigen voorzieningen
- Bovenwijkse voorzieningen
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen
- Bovenplanse verevening

### Gebiedseigen voorzieningen

Alle nieuwe ontwikkelingen dienen op een goede ruimtelijk, functionele en landschappelijke wijze te worden ingepast. Dit zijn gebiedseigen kosten, aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing van het beoogde project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen, zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. Hierdoor zijn deze kosten geheel toerekenbaar aan de nieuwe ontwikkeling.

### Bovenwijkse voorzieningen

Bij het bouwen van woningen of de aanleg van een bedrijventerrein is het vrijwel altijd noodzakelijk om ook wegen, openbaar groen en bijvoorbeeld een waterberging te realiseren. De kosten hiervoor worden meestal voor het grootste deel binnen of in de directe omgeving van een concreet bouwproject gemaakt en komen daarmee automatisch voor rekening van de ontwikkelende partij. Daarnaast zorgen nieuwe ontwikkelingen echter ook vaak voor een toename van het verkeer of een toenemende parkeervraag buiten het directe plangebied. De ingrepen die hiervoor noodzakelijk zijn worden 'bovenwijkse voorzieningen' genoemd. Om de aanleg ervan te betalen wordt een bijdrage gevraagd aan de ontwikkelende partij.

Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen via het exploitatieplan te verhalen is het noodzakelijk dat kan worden aangetoond dat het exploitatiegebied:

- Profijt heeft van die betreffende voorzieningen en
- er aangetoond kan worden dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit) en
- er wordt aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteit)

Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieur) overeenkomen of middels het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) dwingend opleggen door middel van een exploitatieplan. Binnen de gemeente speelt een beperkt aantal ontwikkelingen die vallen onder de noemer bovenwijkse voorzieningen. De verwachting is dat er weinig kosten te verhalen zijn op derden in verband met de proportionaliteit (aandeel bestaande stad). De gemeente zal nader bekijken in hoeverre het mogelijk en zinvol is om bij bepaalde ontwikkelingen de toerekenbare kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen. Dit wordt per ontwikkeling gedaan.

In hoofdstuk 2 zijn de locaties aangewezen waar dergelijke voorzieningen aan de orde zijn.

Het betreft de volgende Bovenwijkse projecten:

- Ontmoetingsplein Leuken
- Buitenruimte scholen Leuken, Laar/Laarveld, KEC
- Herinrichting knooppunt van de twee hoofdwegen in Altweerderheide
- Recreatieve routes in de spoorzone naar het buitengebied
- Zintuigenpark
- Recreatieve routes tussen het centrum, Weert-West en Kempen~Broek/IJzeren Man
- Groenactiviteitenplein Laar
- Fietspad Boshoverheide
- Aanpassing kruispunt Bassin
- N280
- Bomenbeleidsplan

Deze lijst is dynamisch en niet limitatief en zal jaarlijks worden herijkt en eventueel worden aangevuld. De Nota Bovenwijks wordt in 2014 opgesteld. Dit is opgenomen als actiepunten in het uitvoeringsprogramma.

### Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen

De gemeente Weert is van plan de komende jaren investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef- en werkkwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen voegen kwaliteit toe en hebben daarmee een positieve uitstraling naar bestaand alsook nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een overeenkomst inzake de grondexploitatie waar nodig en mogelijk ook een kwaliteitsbijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

Twee fondsen, die beschouwd worden als ruimtelijke ontwikkelingen, en die vastgelegd zijn in deze structuurvisie, zijn van belang:

#### *Kwaliteitsfonds Buitengebied*

Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering kan op de locatie van de ontwikkeling zelf worden uitgevoerd, wanneer alleen de basisverplichting tot inpassing aan de orde is en compensatie niet aan de orde is. De compensatie kan door de initiatiefnemer op eigen perceel worden uitgevoerd, aansluitend aan de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt dan wel op een andere locatie, mits passend binnen het GKW. In beide gevallen worden de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering gelijktijdig publiekrechtelijk geregeld via het bestemmingsplan. Een directe koppeling in tijd is echter niet altijd mogelijk of planologisch gewenst. Daarom voorziet de gemeente Weert in een Kwaliteitsfonds Buitengebied. Storting in het kwaliteitsfonds vindt alleen plaats indien de initiatiefnemer niet in staat is zelf de kwaliteitsverbetering uit te voeren dan wel daar afspraken met derden over te maken. Ook in de sporadische gevallen waarin uitvoering van inpassing op de (agrarische) kavel niet gewenst of mogelijk is kan dit kwaliteitsfonds uitkomst bieden.

Bij het fonds hoort een projectenlijst. Een aantal gemeentelijke projecten is opgenomen in de projectenlijst (voor een uitgebreidere toelichting zie hoofdstuk 2). Uitwerking dient nog plaats te vinden rondom de prioritering en de geraamde kosten van deze projecten, waarbij deels normbedragen worden gehanteerd. Deze projectenlijst zal jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders worden geactualiseerd en vastgesteld, tesamen met een verslag van de gerealiseerde projecten in het voorgaande jaar.

Een aantal projecten, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, wordt direct gekoppeld aan de ontwikkeling waarvoor het kwaliteitsmenu van toepassing is. Hiervoor wordt het kwaliteitsfonds dus niet ingezet. Het kwaliteitsfonds kan alleen ingezet worden voor projecten waarover de gemeente zeggenschap heeft, en waar de gemeente dus eigenaar is van de betreffende gronden. Het gaat om de volgende projecten:

#### Projecten Kwaliteitsfonds Buitengebied:

- Uitvoeren bomenbeleidsplan.
- Omzetting beekdallandschap en laagtes naar natuur (normbedrag 6,50 per m ) – deels voor zover het gemeentelijke gronden betreft.
- Verbetering van de molenbiotopen.
- Zintuigenpark.



De volgende projecten komen voor dit fonds Stedelijk groen in aanmerking (eerste inventarisatie):

- Uitvoering bomenbeleidsplan
- Ontwikkeling groene parels: stadspark
- Groene verbinding Weert-West
- Vergroening in de wijken Keent, Boshoven en Groenewoud
- (Tijdelijk) wijkpark Leuken
- Routes stationszone
- Groene ruimte rondom KEC

#### *Fonds Stedelijk groen in de stad en in de kernen*

In het kader van een kwalitatief hoogwaardige groene woon- en leefomgeving stelt de gemeente ook een groenfonds in voor de stad en de dorpen.

De gemeente investeert samen met haar partners in het vergroenen van het bebouwd gebied en het versterken van de groenrelaties met het buitengebied. Ten laste van dit fonds kunnen bijvoorbeeld groene projecten en openbare voorzieningen worden gefinancierd die voortvloeien uit vrijkomende locaties binnen de gemeente. Dit dient nog nader uitgewerkt te worden inclusief de kwaliteitsverbeterende groenprojecten. Hierbij wordt een koppeling gemaakt tussen de uit te voeren projecten en de te verkrijgen bijdragen.

Deze projectenlijst en de daarvoor verkregen bijdragen zullen jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld.

#### **Bovenplanse verevening**

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere gebieden met een exploitatietekort. De Wro bepaalt dat bovenplanse kosten in meerdere exploitatiegebieden kunnen worden doorbelast in de vorm van een fondsbijdrage. Dit kan alleen indien er in de structuurvisie een basis is gelegd voor bovenplanse verevening, door benoeming van ruimtelijke projecten met een functionele en ruimtelijke samenhang.

In deze structuurvisie is nauwelijks sprake van projecten die middels de constructie van verevening eenvoudiger gerealiseerd worden, om gebruik te maken van dit instrument. Verder geldt dat de gemeente volgens de Nota Grondbeleid 2009 kiest voor een actief grondbeleid en daarmee in hoofdzaak zelf de grondexploitatie voert. Daarom is het instrument bovenplanse verevening niet direct nodig. De structuurvisie kent dan ook geen verdere uitwerking ten aanzien van bovenplanse verevening.

### 5.3. Algemene middelen

In de regel zullen niet alle investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gedekt uit de eigen gemeentelijke grondexploitatie of via kostenverhaal. Daar waar aanvullende inzet van algemene middelen noodzakelijk is, zal inzet worden verankerd via de meerjaren investeringsbegroting. Voor zover het gaat om nieuwe projecten/initiatieven zal dit onderdeel zijn van de prioriteitenlijst binnen de gemeentelijke begroting. Daarnaast is voor een aantal zaken, deels, geld beschikbaar uit het jaarlijkse reguliere budget, waaronder de afkoppeling van regenwater en de realisatie van bomenlanen. Tevens is een onderwijshuisvestingsbudget waaruit de (ver)nieuwbouw van de scholen in Leuken en Laar/Laarveld en het KEC wordt gefinancierd.

Bij de jaarlijkse P&C-cyclus wordt afgewogen welke projecten en maatregelen in de prioriteitenlijst worden opgenomen.

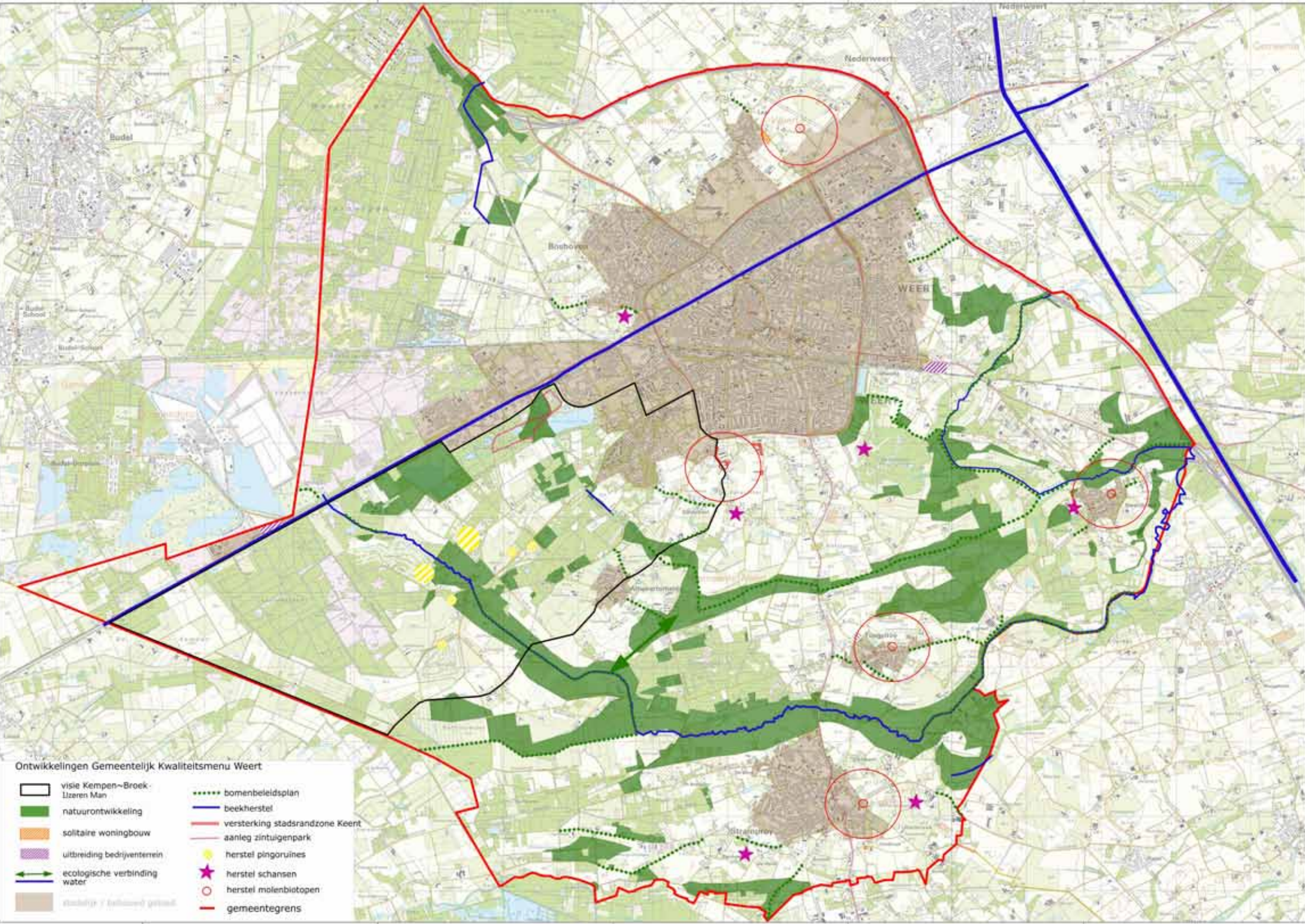
Naast projecten is het ook belangrijk blijvend budget op te nemen voor kosten voortkomend uit het terugdringen van de woningbouwcapaciteit zoals onderzoeks- en advieskosten planschade en ambtelijke uren, zoals ook al gebeurt in de jaarlijkse begroting.

Voor een aantal projecten met een gemeentelijke grondexploitatie zijn al voorzieningen getroffen. Het is niet uit te sluiten dat er in de toekomst nog meer voorzieningen nodig zijn.

### 5.4. Overige opbrengsten

Naast de inzet van eigen middelen binnen de gemeente en het verhalen van kosten bij derden dan wel het leveren van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (overige) opbrengsten worden gegenereerd uit o.a. subsidies of door derden uit te dagen om rendabele investeringen binnen de gemeente te plegen.





Ontwikkelingen Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

- visie Kempen~Broek-  
Ijzeren Man
- natuurontwikkeling
- solitaire woningbouw
- uitbreiding bedrijventerrein
- ecologische verbinding  
water
- stedelijke / bebouwd gebied
- bomenbeleidsplan
- beekherstel
- versterking stadsrandzone Keert
- aanleg zintuigenpark
- herstel pingruïnes
- herstel schansen
- herstel molenbiotopen
- gemeentegrens



# Hoofdstuk 6 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

## Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

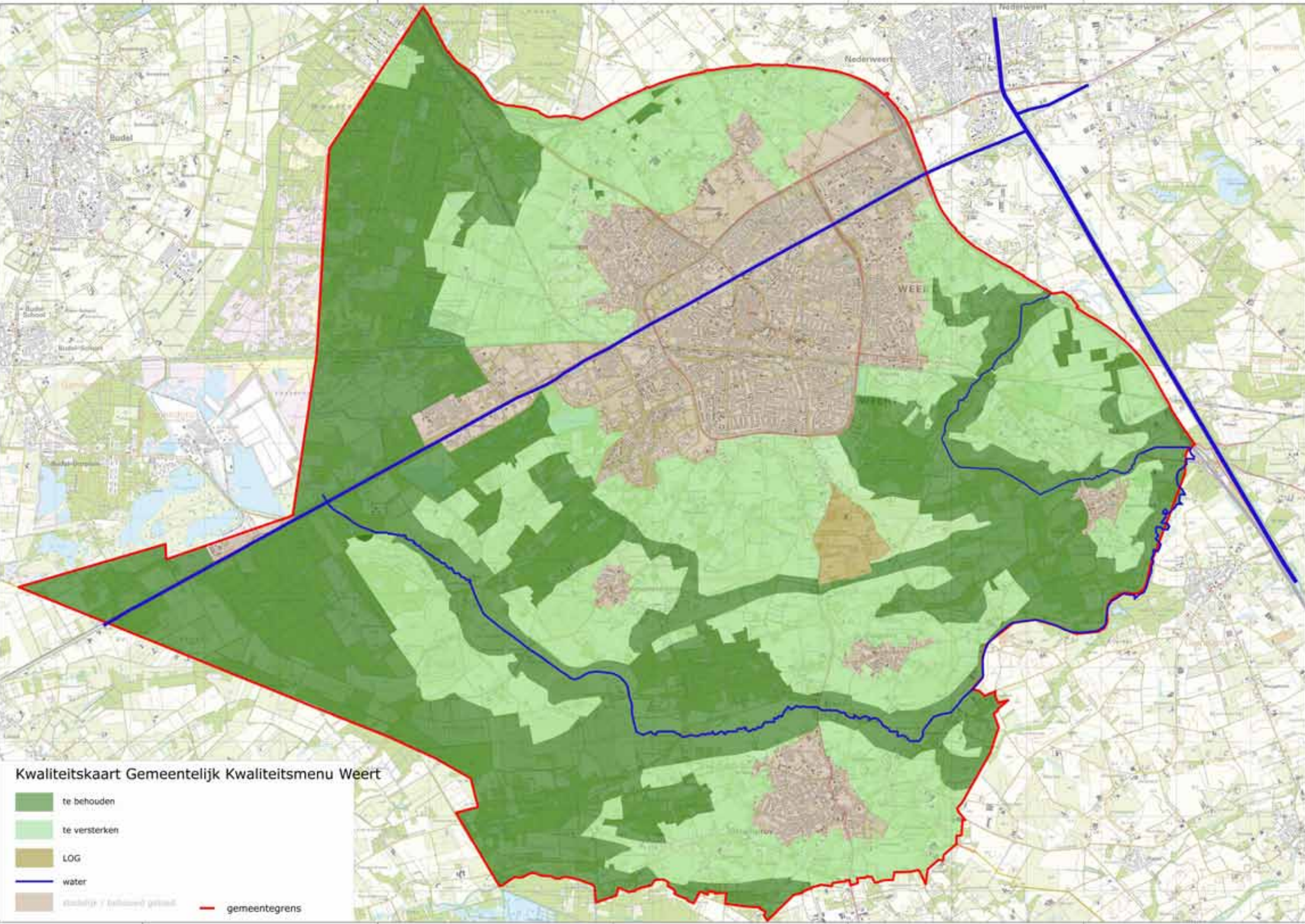
De gemeente Weert staat open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Economische dynamiek in een kwalitatief hoogwaardig buitengebied met daarbinnen 5 kernen met hun eigen identiteit, vraagt om ruimte voor verandering en ontwikkeling. Tegelijkertijd is het van belang aandacht te hebben voor de bescherming en verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De gemeente kiest daarom voor een benadering waar ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied er ook mee vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de systematiek van en is een toepassing van het 'Limburgse Kwaliteitsmenu' (LKM).

Het grondprincipe van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) is dat bepaalde ontwikkelingen leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit beleid is van toepassing op het buitengebied. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. Het GKW is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKW doorgang vinden. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is als bijlage 2 opgenomen.

## Modules

De ontwikkelingen waar het kwaliteitsmenu betrekking op heeft, mogen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan toegelaten zijn. Kwalitatieve voorwaarden kunnen alleen worden gesteld aan het (toch) toestaan van de ontwikkeling via de voorwaarden in het bestemmingsplan zelf, bij binnenplanse wijzigingen óf via de structuurvisie (bij wijzigingen van bestemmingsplannen of nieuwe bestemmingsplannen). Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op een hoeveelheid te slopen bebouwing, een hoeveelheid te realiseren groen of een bedrag, waarmee specifieke projecten gerealiseerd worden. De verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zijn, grotendeels op basis van het LKM, onderverdeeld in zogenaamde 'modules'. Tien van deze modules zijn gebaseerd op het LKM; vier modules zijn specifieke gemeentelijke modules. In deze paragraaf zijn de verschillende modules weergegeven, met in de bijlage 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert' een meer gedetailleerde beschrijving. Bij het gebruik van de modules geldt dat in eerste instantie de specifieke voorwaarden, zoals deze voor de betreffende module(s) gelden, gehanteerd worden. Wanneer deze geen uitkomst/mogelijkheden bieden voor de initiatiefnemer, wordt gebruik gemaakt van de financiële tegenprestatie.





Kwaliteitskaart Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

- te behouden
- te versterken
- LOG
- water
- stedelijke / bebouwd gebied
- gemeentegrens

De modules zijn:

1. Nieuwe landgoederen
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme
4. Agrarische nieuwvestiging (IV) en uitbreiding (IV en grondgebonden bedrijven)
5. Nieuwvestiging en uitbreiding glastuinbouw
6. Uitbreiding bedrijventerreinen
7. Uitbreiding solitaire bedrijven (oppervlakte bestemd terrein)
8. Nieuwe (solitaire) woningen
9. Woningbouw in uitleggebieden
10. Overige (gebouwde) functies
11. Groter bouwen (1.000-1.500 m<sup>3</sup> per woning)
12. Meer bijgebouwen (150-300 m<sup>2</sup> per woning)
13. Omzetten agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf
14. Uitbreiding solitaire bedrijven (uitbreiden inhoud bedrijfsbebouwing tot max. 1.500 m )

### **Kwaliteitskaart**

Een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied tenminste te behouden en daar waar mogelijk te versterken. De gemeente Weert heeft met de Kwaliteitskaart, die deel uitmaakt van deze structuurvisie, invulling gegeven aan het schetsen van mogelijkheden voor ontwikkelingsgericht werken. Er moet voldoende ruimte zijn voor duurzame economische ontwikkeling in het buitengebied, waarbij wordt ingezet op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden die gericht zijn op de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In de kwaliteitskaart worden drie categorieën onderscheiden, te weten:

- Te behouden
- Te versterken
- LOG

### **Ruimtelijke wenselijkheid**

Per categorie is aangegeven of de grondhouding ten opzichte van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden (ingedeeld in zogenaamde 'modules') voor de betreffende categorie positief (groen) of negatief (rood) is. Deze waardering is voor alle modules en categorieën samengebracht in een tabel. Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling stimuleert. In alle gevallen zijn er voorwaarden verbonden aan de ontwikkeling. Bij een negatieve grondhouding is de potentiële ontwikkeling niet gewenst en zal de gemeente hieraan geen medewerking verlenen.



	positief
	negatief

Module		Kwaliteitskaart		
		Te behouden	Te versterken	LOG
1.	Nieuwe landgoederen*			
2.	Gebiedseigen recreatie en toerisme**			
3.	Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme**			
4.	Agrarische nieuwvestiging			
4.	Agrarische uitbreiding			
5.	Nieuwvestiging en uitbreiding glastuinbouw			
6.	Uitbreiden bedrijventerreinen***			
7.	Uitbreiden solitaire bedrijven			

Module		Kwaliteitskaart		
		Te behouden	Te versterken	LOG
8.	Nieuwe (solitaire) woningen****			
9.	Woningbouw in uitleggebieden			
10.	Overige (gebouwde) functies			
11.	Groter bouwen (1.000-1.500 m per woning)			
12.	Meer bijgebouwen (150-300 m per woning)			
13.	Omzetten agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf			
14.	Uitbreiden solitaire bedrijven (inhoud)			

\*het rode deel dient in de 'te versterken' gebieden te worden gerealiseerd en het groene deel dient bij voorkeur in of aansluitend aan de 'te behouden' gebieden te worden gerealiseerd.

\*\* nieuwvestiging alleen overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek/IJzeren Man.

\*\*\* alleen Kempenweg en Moesdijk-Roermondseweg.

\*\*\*\*woningbouw in stadsrandzone Keent (max. 5 woningen), Rakerstraat (max. 3 woningen), Houtbroek (max. 1 woning) en overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek/IJzeren Man (integrale ontwikkeling CZW/Straalbedrijf Cuijpers, max. 25 woningen).

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Via kwaliteitsverbeteringen wordt de (ruimtelijke) ingreep, die door een ontwikkeling plaatsvindt, altijd gecompenseerd. Als eerste wordt bekeken of compensatie op eigen terrein mogelijk is. Als dit niet mogelijk is, kan elders worden gecompenseerd. Is ook dit niet mogelijk, dan kan worden gecompenseerd door een financiële kwaliteitsbijdrage af te dragen aan het gemeentelijke kwaliteitsfonds.

De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek-ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken die al volledig met andere middelen gedekt zijn komen daarom niet in aanmerking.
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen.
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De volgorde waarin de algemene kwaliteitsverbeterende maatregelen wenselijk zijn, is de volgende:

1. Op eigen terrein.
2. Op een ander terrein (elders).
3. Fondsafdracht.

De verschillende vormen van kwaliteitsverbetering zijn in principe voor alle modules van toepassing. De uiteindelijke wenselijkheid van de inzet van een bepaalde kwaliteitsverbetering hangt af van het deelgebied waarbinnen het initiatief is gelegen. De gebiedskarakteristiek is daarbij bepalend.

De gemeente zet in op de volgende mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering:

1. sloop van overtollige bebouwing.
2. uitvoeren bomenbeleidsplan.
3. omzetting en inrichting beekdallandschap en laagtes naar natuur.
4. projecten Waterschap meanderen primaire waterlopen De Vliet, een deel van de Meilossing en de Oude Graaf 2e fase.
5. aanleg ecologische verbinding tussen Tungelroyse Beek en Dijkerpeel.
6. herstel cultuurhistorische elementen, waaronder schansen, brandkuilen en pingoruïnes.
7. verbetering van molenbiotopen.
8. versterking groenstructuren, zoals houtwallen, hagen, singels, stijlandes, bodemreliëf, waterpartijen etc. overeenkomstig een nog op te stellen visie met uitvoeringsprogramma.
9. aanleg zintuigenpark in IJzeren Man-gebied.





## Colofon

Deel 3 Uitvoering: "Weert nodigt uit"

Gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

Tekenwerk en opmaak:  
Joseph Kerssemeeckers van Kerssemeeckers S&L

Weert, vastgesteld 11 december 2013



ALLEEN PARKEREN  
VOOR BEZOEKERS  
MUSEUM

MUSEUM