VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 1 juli 2025

NR.: BW-25-05657

Onderwerp: Principeverzoek Kerkstraat 59-61 te Nederweert	Openbaar volgens WOO **ja**

Voorstel:

1. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van 16 appartementen op de locatie Kerkstraat 59-61 te Nederweert

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Datum	: 25 juni 2025
		Kopie aan	:
Team	: REO	Overlegd met	: Diverse collega's tijdens de intaketafel
Auteur	: M. Suijkerbuijk		

Vervolgbehandeling:

☐ Raadsvergadering	: Nee	d.d.	: n.v.t.

Externe boodschap:

Het college besluit om principemedewerking te verlenen voor het realiseren van appartementen met een variatie aan woningtypen op de locatie Kerkstraat 59-61 te Nederweert.

Rapportage bij B&W-voorstel BW-25-05657 Collegevergadering B&W d.d. 1 juli 2025

Voorstel

1. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van 16 appartementen op de locatie Kerkstraat 59-61 te Nederweert.

Inleiding

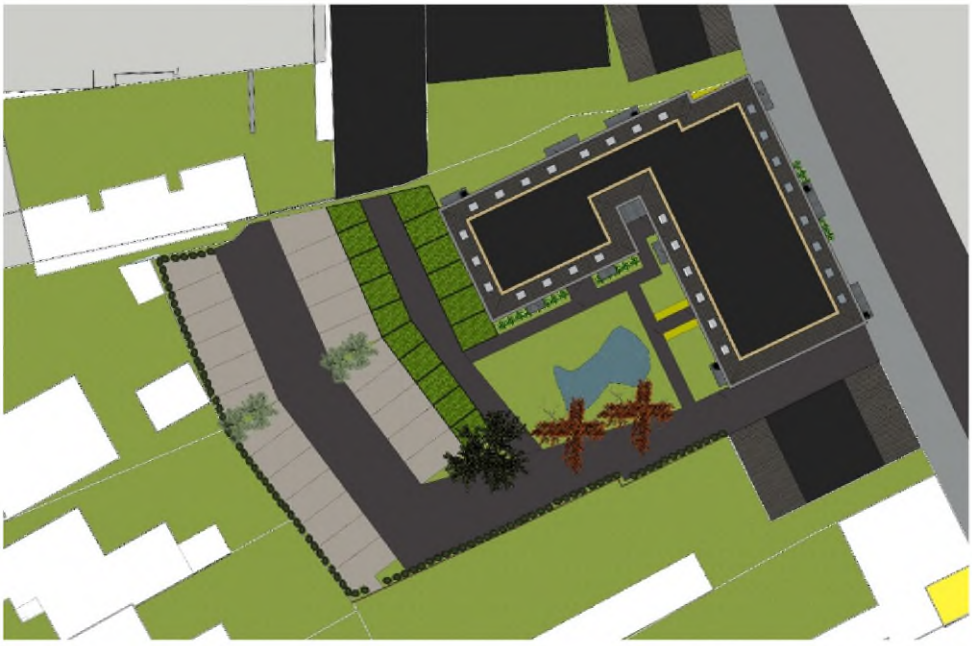
De locatie Kerkstraat 59-61 is in gebruik geweest door een tweetal horecagelegenheden (café en zalencentrum). Deze panden zijn gelegen in het centrumgebied van Nederweert. De locatie Kerkstraat 59-61 heeft een bebouwde oppervlakte van circa 1.219 m².

Het voornemen ziet op het samenvoegen van de twee hoofdgebouwen (Kerkstraat 59 en 61) zodat hier de appartementen kunnen worden gerealiseerd. De laagbouw aan de achterzijde van de hoofdgebouwen wordt gesloopt om plaats te maken voor een binnentuin/ binnenplaats en de nieuwbouw van de appartementen. Ook komen hier de bergingen en de parkeerplaatsen.

Het gebied heeft een centrumbestemming en is gebruik geweest voor horeca op de begane grond en wonen op de etages daarboven.

Het totale woningprogramma op het terrein zal in de toekomst bestaan uit:

- 6 levensloopbestendige woningen op de begane grond tussen de 48 en 80 m²;
- 6 (starters) appartementen op de 1e verdieping tussen de 48 en 80 m²;
- 4 studio's/appartementen op de 2e verdieping tussen de 55 en 100 m².





Beoogd effect
Met het innemen van een positief principestandpunt kan de ruimtelijke procedure worden voorbereid door de initiatiefnemer. De uiteindelijke realisatie van 16 appartementen aan de Kerkstraat 59-61 zorgt ervoor dat in de toekomst gezinnen, starters en ouderen op een unieke plek in het centrum van Nederweert kunnen wonen.

Argumenten

1.1 Het plan is wenselijk volgens de intaketafel
Op 14 april 2025 is het plan op de intaketafel besproken. De conclusie was dat het plan wenselijk is in een andere uitvoering. Initiatiefnemer heeft vervolgens het plan aangepast en heeft voor een andere uitvoering gezorgd. Het plan heeft nu nog maar 1 ontsluiting (op de Kerkstraat), heeft mee ruimtelijke kwaliteit in de vorm van groen en water en bestaat nog maar 1 L-vormig gebouw dat bestaat uit 16 wooneenheden/appartementen. Hiermee wordt voldaan aan het advies van de intaketafel.

1.2 Het plan voorziet in de behoefte aan woningen
Onderhavig voornemen ziet op een herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 59-61 tot meerdere wooneenheden. Het plan levert een bijdrage aan de ambitie van de gemeente met betrekking tot het realiseren van woningen op inbreidingslocaties binnen de kern waar kwaliteitswinst kan worden behaald. Deze ontwikkeling is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen van de gemeente Nederweert.

1.3 Er zijn geen belemmerende omgevingsaspecten
Voor deze locatie zijn diverse relevante omgevingsaspecten onderzocht. In beginsel vormen deze geen onoverkomelijke belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen. Voorliggend voornemen kan worden gerealiseerd.

1.4 Het plan zorgt voor een aantrekkelijker en leefbaarder centrum van Nederweert
Door het duurzaam hergebruik van de bestaande panden op deze locatie, door middel van het toevoegen van betaalbare woonruimte, ontstaat er meer diversiteit in het centrum. Er ontstaat een levendiger centrum dat aantrekkelijker is voor bezoekers en ondernemers doordat er een vermindering van leegstand is (inmiddels staat de bestaande horeca al drie jaar leeg).

1.5 Ontwikkelen van woningen in de plint zorgt voor kwaliteit
Door te kiezen voor woningen in de plint kunnen er ook levensloopbestendige woningen worden opgenomen in dit plan. Hierdoor ontstaat er een diversiteit aan woningen, waardoor het ook voor senioren aantrekkelijk wordt om hier te gaan wonen. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de rand van het kernwinkelgebied, een centraal gelegen uitvalsbasis naar de rest van het winkelgebied.

Kanttekeningen

1.1 De woondeal schrijft dat 2/3 van de woningen betaalbaar moeten zijn
Een significant deel van de woningen in het plan zal een verkoopprijs hebben die onder de grens van de starterslening in Nederweert ligt (€ 280.000,-). Dit betekent dat deze woningen toegankelijk zijn voor een belangrijke doelgroep van starters op de woningmarkt in Nederweert en daarmee een substantiële bijdrage leveren aan het betaalbare segment. Er dient te worden voldaan aan de woondeal. Over het woningbouwprogramma zal nog overleg plaatsvinden.

1.2 De omgevingsvisie schrijft dat wonen op de begane grond niet is toegestaan in het kernwinkelgebied
Het toevoegen van woonfuncties aan stedelijke kernen wordt door beleidsmakers en wetenschappers beschouwd als een effectieve strategie om de leefbaarheid te versterken en leegstand tegen te gaan. De concentratie van bewoning in het centrum draagt bij aan sociale cohesie en een levendig economisch klimaat, zoals ook blijkt uit onderzoeken naar stedelijke verdichting en gemengde functies.

1.3 Wenselijkheid nu, haalbaarheid later
Een principeverzoek wordt getoetst op de wenselijkheid. In de basis wordt dit plan als wenselijk beoordeeld. Wel behoeft het plan in de volgende fase verdere uitwerking, onder anderen met betrekking tot parkeren, het woningbouwprogramma, het stedenbouwkundig ontwerp en groen. Op dit moment is het parkeerbeleid zoals opgesteld door de gemeente niet volledig juist verwerkt in het plan. Aanpassingen zullen naar verwachting niet tot grote uitdagingen leiden. Dit verder uitgewerkte plan leidt uiteindelijk tot een toets op haalbaarheid, die wederom aan het college wordt voorgelegd.

Uitvoering
Nadat uw college heeft ingestemd met het principeverzoek, gaat de initiatiefnemer het ruimtelijk plan uitwerken. Dit zal worden gedaan in de vorm van een BOPA-procedure. In de fase van het principeverzoek zijn collega's van verschillende ambtelijke afdelingen middels een Intaketafel meegenomen in het plan. Bij de verdere uitwerking zal wederom hun expertise betrokken worden. Gelijktijdig wordt dan een anterieure overeenkomst

opgesteld, waarin ook afspraken worden vastgelegd over het woningbouwprogramma. Het ontwerpplan en de anterieure overeenkomst worden wederom aan uw college voorgelegd.

Communicatie en participatie
Communicatie met omwonenden wordt door de initiatiefnemer opgestart. Het organiseren van een informatieavond maakt onderdeel uit van de communicatie. Hiervan zal de gemeente op de hoogte worden gesteld.

Financiële gevolgen
De initiatiefnemer zal conform de vastgestelde legesverordening een rekening vanuit de gemeente krijgen. Voor de gemeente zijn er geen verdere kosten.

Bijlage
1. Principeverzoek Kerkstraat 59-61 te Nederweert;
2. Memo d.d. 21 mei 2025;
3. Ontwerptekeningen d.d.19 juni 2025.