

# VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 11 maart 2025

NR.: BW-25-05446

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                            |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b> Principeverzoek ontwikkellocatie Bredeweg Braosheuf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            | Openbaar<br>volgens<br>WOO<br><br><b>ja</b> |
| <b>Voorstel:</b><br>1) Principemedewerking (onder voorwaarden) te verlenen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Bredeweg Braosheuf;<br>2) een termijn van een jaar te koppelen aan de medewerking op dit principeverzoek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                            |                                             |
| Portefeuillehouder(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | : Wethouder Meessen                                                        | Datum : 24 februari 2025                    |
| Team                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | : REO                                                                      | Kopie aan :                                 |
| Auteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | : <span style="background-color: #cccccc; color: black;">[REDACTED]</span> | Overlegd met : Projectbureau                |
| <b>Vervolgbehandeling:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                            |                                             |
| <input type="checkbox"/> Raadsvergadering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | : Nee                                                                      | d.d. : N.v.t.                               |
| <b>Externe boodschap:</b><br>Er is een principeverzoek ontvangen voor een initiatief betreffende een voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Bredeweg in Nederweert. Het college van B&W is bereid om principemedewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging naar wonen, waarbij het bouwplan, programma en haalbaarheid nader met de ontwikkelaar worden uitgewerkt op basis van een te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Het principebesluit heeft als uitgangspunt dat het gehele plangebied, al dan niet in fases, tot ontwikkeling komt. Het betreft een woningbouwinitiatief met circa 35 woningen, dat in combinatie met de woningbouwontwikkeling van Woonik zal voldoen aan de Woondeal Midden-Limburg. Omwonenden en belanghebbenden worden betrokken in de planuitwerking, conform omgevingswet. |                                                                            |                                             |

### **Voorstel**

- 1) Principemedewerking (onder voorwaarden) te verlenen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Bredeweg Broasheuf;
- 2) een termijn van een jaar te koppelen aan de medewerking op dit principeverzoek.

### **Inleiding**

Op 17 december 2024 is er een principeverzoek ingediend door 2 lokale ondernemers voor de ontwikkeling van een nieuwbouwplan aan de Bredeweg in Nederweert. Het principeverzoek betreft een inbreidingsplan voor woningbouw, op de niet bebouwde percelen aan de Bredeweg. Door de toegenomen woningbouwambities is het van belang de mogelijkheden op deze locatie nader te onderzoeken en initiatiefnemers de ruimte te bieden hun plannen verder uit te werken.

Initiatiefnemers trekken in hun planvorming gezamenlijk op met Woonik, die voornemens zijn woningen te ontwikkelen op een aangrenzend perceel grond. Ten aanzien van het plan van Woonik heeft uw college reeds op 23 maart 2023 principemedewerking verleend. In de bijlage "Brief principeverzoek" vindt u de gehanteerde uitgangspunten door initiatiefnemer van het nu voorliggend plan. Het betreft een woningbouwinitiatief met circa 35 woningen, welke in combinatie met de woningbouwontwikkeling van Woonik zal voldoen aan de Woondeal Midden Limburg. Gecombineerd met het plan Woonik gaat het dus om circa 50 woningen. Voor het plan Woonik is momenteel reeds een TAM-IMRO procedure in beoordeling wat de zekerheid van sociale woningbouw op deze locatie onderstreept.

Onderstaand een situatieschets van het plangebied. Het principeverzoek heeft betrekking op de groen omliggende percelen NDW00 Y307, NDW00 Y308, NDW00 Y309, NDW00 Y314 en NDW00 Y315.



## **Beoogd effect**

Bij het innemen van een positief standpunt door het college van B&W hebben de initiatiefnemers een jaar de tijd om hun plannen verder uit te werken in samenwerking met de grondeigenaren en in afstemming met de gemeente. In dit jaar wordt de haalbaarheidsfase voor dit initiatief opgestart, waarin samen met de initiatiefnemers wordt onderzocht onder welke condities de ontwikkeling mogelijk is en wordt er toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemers om daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen.

## **Argumenten**

### ***1.1 Woningbouw op deze locatie is wenselijk en komt tegemoet aan de grote vraag naar woningen***

De percelen grond zijn centraal in Nederweert gelegen en daarmee uitermate geschikt voor een woningbouwontwikkeling. De percelen grond zijn nu niet publiek toegankelijk, een woningbouwontwikkeling met de juiste stedenbouwkundige opzet kan een plan overstijgend positief effect hebben. Gelet op de toegenomen woningbouwambities is het belangrijk initiatieven als deze aan te grijpen om hierin te kunnen voorzien.

### ***1.2 Het gezamenlijk optrekken met Woonik zorgt voor de juiste balans in het gebied en versnelt***

Het Rijk heeft de ambitie om tot en met 2030 landelijk 900.000 nieuwe woningen te bouwen waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Hiervoor is onlangs een Woondeal gesloten tussen het Rijk en de provincie Limburg samen met betrokken gemeenten en woningcorporaties. De Woondeal Limburg gaat uit van de bouw van 26.500 woningen plus een extra ambitie van nog eens 20.000 woningen voor de genoemde periode. In de woondeal is het streven vastgelegd om 2/3 van de woningen te realiseren in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en sociale koop tot € 355.000,-). Binnen het betaalbare segment wordt gestreefd naar 30 procent sociale huur in de woningvoorraad in 2030.

Door de combinatie met Woonik voldoet voorliggend plan aan Door de woningbouwontwikkeling van Woonik op een aangrenzend perceel te combineren met deze voorgenomen woningbouwontwikkeling en gezamenlijk te laten voldoen aan de Woondeal Midden Limburg ontstaat de gewenste balans / woningdifferentiatie in het gebied. Een bijkomend voordeel is dat de haalbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt vergroot, zowel financieel als participatief, dit versnelt het proces. In de principemedewerking van het plan Woonik stond reeds opgenomen: *"De agrarische percelen ten noorden van de locatie van Woonik aan de Bredeweg bieden in de toekomst kansen voor woningbouw. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Het plan van Woonik voorziet in een fiets/wandelpad dat in een verbinding kan vormen met toekomstige ontwikkelingen op de aangrenzende percelen."*

### ***1.3 Wanneer principebesluit uitblijft vormt dit een risico / vertraging voor ontwikkeling Woonik***

De woningbouwontwikkeling van Woonik bevindt zich binnen de spuitzone van het aangrenzende perceel grond dat onderdeel uitmaakt van onderhavig principeverzoek. Met principemedewerking vanuit het college van B&W kan worden toegewerkt naar een haalbare woningbouwontwikkeling voor het gehele gebied, waardoor de spuitzone komt te vervallen en geen belemmering meer vormt.

### ***1.4 Het principeverzoek is ambtelijk beoordeeld op een intaketafel***

Tijdens de intaketafel is er ambtelijk beoordeeld dat er geen beleidsmatige bezwaren zijn die woningbouw op deze locatie in de weg staan. Wel zijn er uitgangspunten meegegeven waaraan een woningbouwontwikkeling op deze locatie zou moeten voldoen. Het principeverzoek gaat sec om de bestuurlijke bereidheid mee te werken aan een bestemmingswijziging. De verdere uitwerking van het plan, wat betreft haalbaarheid, stedenbouw, programma en duurzaamheid, volgt in het aansluitende traject.

### ***2.1 Termijnen zijn nodig om grip te houden op de ontwikkeling van de planvoorraad***

Het is wenselijk om aan de principemedewerking termijnen te stellen. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om nieuwe keuzes te maken in de woningbouwprogrammering op het moment dat het plan binnen de gestelde termijn geen doorgang vindt. Het stimuleert partijen vaart te maken in de verdere doorontwikkeling van de plannen. Een dergelijk proces wordt met initiatiefnemers opgetuigd nadat het college een positief standpunt inneemt ten opzichte van dit initiatief.

## **Kanttekeningen**

### ***1.1 Initiatiefnemer heeft met 1 grondeigenaar formeel geen overeenstemming***

Op het moment van indiening principeverzoek door initiatiefnemers was er mondelinge overeenstemming met 2 van de 3 grondeigenaren. De andere grondeigenaar is op de hoogte van de woningbouwplannen van initiatiefnemer, maar wil de plannen eerst uitgewerkt zien voordat eigenaar een besluit wil nemen hieraan mee te werken. Bij principemedewerking nemen initiatiefnemers opnieuw contact op met deze eigenaar om de plannen te bespreken en biedt de bereidheid van de gemeente om woningbouw op onderhavig plangebied toe te staan wellicht extra comfort.

### **1.2 Voorgestelde gefaseerde ontwikkeling door initiatiefnemer niet wenselijk**

Wanneer de situatie zich voordoet dat het niet lukt het gehele plangebied tot ontwikkeling te brengen ontstaat een nieuwe situatie. Op dat moment kan worden gekeken of een gefaseerde aanpak past binnen de ambities van de gemeente Nederweert, hierover zullen dan in de op te stellen samenwerkingsovereenkomst nader afspraken worden gemaakt. Uitgangspunt van dit principeverzoek is ontwikkeling van het gehele gebied.

### **1.3 Plangebied ligt formeel in het buitengebied**

De gronden liggen formeel in het buitengebied en maakt woningbouwontwikkeling afhankelijk van instemming door Provincie. De verwachting is, gelet op de toegenomen woningbouwambities en de beperkte ruimte in de kern van Nederweert, dat de Provincie in zal stemmen met woningbouw op deze locatie. Principemedewerking vanuit het college van B&W biedt ruggensteun in het gesprek met de Provincie.

### **Uitvoering**

Na het principebesluit van het college van B&W wordt de initiatiefnemer hierover geïnformeerd. Bij het innemen van een positief principestandpunt wordt de haalbaarheidsfase voor dit initiatief opgestart, waarin samen met de initiatiefnemer wordt onderzocht onder welke condities de ontwikkeling mogelijk is en wordt er toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemers om daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen.

Om vertraging in het vervolgproces te voorkomen wordt in de principemedewerking, conform geldend beleid, ruimtelijke kwaliteitsrichtlijnen meegegeven aan initiatiefnemers, die dienen als inspiratie- en sturingsinstrument in de haalbaarheidsfase. Ambtelijke verdiepingstafels zullen worden georganiseerd om de gewenste snelheid en implementatie hiervan te borgen. Nog nader te bepalen mijlpalen in tijdsplanning betreffen de anterieure overeenkomst en start van de Omgevingsplan-procedure, een en ander afhankelijk van de eerdergenoemde doorlooptijd.

### **Communicatie en participatie**

Het is belangrijk dat de omgeving van het plangebied goed en op tijd betrokken wordt bij het plan. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de omgevingsparticipatie. Omdat de gemeente ook belang heeft bij een goede aanpak en uitvoering van de omgevingsparticipatie, zal dit in samenspraak worden vormgegeven tijdens de haalbaarheidsfase, volgend op het principebesluit. Vanuit de gemeente wordt de initiatiefnemer verzocht tenminste de direct omwonenden van het plangebied met een brief op de hoogte te stellen van het principeverzoek en –besluit. Idealiter vindt dit informeren plaats bij openbaarmaking van het collegebesluit, dat wil zeggen op 18 maart 2025.

Alvorens initiatiefnemers hiermee aan de slag gaan is het van belang dat zij overeenstemming bereiken met de grondeigenaar van de percelen NDW00 Y307 en Y308. Zonder medewerking van deze grondeigenaar kan de voorgestelde woningbouwontwikkeling geen doorgang vinden in de voorgestelde omvang.

### **Financiële gevolgen**

N.v.t.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1 - Brief principeverzoek
- Bijlage 2 - Schetsboek Bredeweg Braosheuf