

Programma van Eisen

Julianastraat en Ospelseweg
Nederweert

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	BESCHRIJVING VRAAG	4
1.2	AANLEIDING VRAAG	4
1.3	DOEL DOCUMENT	5
1.4	OMSCHRIJVING LOCATIE	5
1.5	BODEMGESTELDHEID	6
1.6	FUNDERINGSADVIES	6
1.7	FLORA EN FAUNA	6
1.8	ASBEST	7
1.9	ARCHEOLOGIE	7
1.10	ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN	7
1.11	GELUID WEGVERKEER	8
1.12	GELUID INDUSTRIELAWAAI	8
1.13	PARKEERGELUID	8
1.14	VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK	8
2	WOONBELEID	9
2.1	STRUCTUURVISIE WONEN MIDDEN-LIMBURG 2022 TOT EN MET 2025	9
2.2	PRESTATIEAFSPRAKEN	9
2.3	LOKALE UITWERKING	9
2.4	PRINCIPE-MEDEWERKING GEMEENTE NEDERWEERT	10
2.5	ADVIESRAPPORT VEILIGHEIDSGEGEBIED LIMBURG NOORD	10
2.6	ANTERIEURE OVEREENKOMST	10
3	OMGEVINGSPLAN	11
3.1	NIEUWE OMGEVINGSWET	11
4	PLANGEBIED EN WONINGBOUWPROGRAMMA	11
4.1	ASBESTSANERING- EN SLOOPGAVE	11
4.2	ONTWIKKEL- EN BOUWOPGAVE	11
4.3	TERREININMETING EN GRONDRUILTEKENING	11
4.4	ONTWERPUITGANGSPUNTEN	12
4.5	STEDENBOUWKUNDIG PLAN / WONINGBOUWPROGRAMMA	12
4.6	BEELDKWALITEIT	14
4.7	ONDER- EN BOVENGRONDSE TERREININRICHTING	15
5	VOORSCHRIFTEN	15
5.1	WET-EN REGELGEVING	15
5.2	DUURZAAMHEID/ENERGIEPRESTATIE VAN WONINGEN EN GEBOUWEN	16
5.3	MATERIALEN	16
5.4	BRANDVEILIGHEID	16
5.5	ONTWERP WONINGEN EN WOONGEBOUWEN	16
5.6	HUISVUILBEWAARPLEK	17
5.7	TECHNIEK ACCOMODATIES EN NUTSVOORZIENINGEN	17

5.8	BOUWKUNDIGE EN INSTALLATIETECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	17
5.9	BASISUITRUSTING EN AFWERKINGSNIVEAU	19
6	ORGANISATIE.....	22
6.1	BETROKKEN PARTIJEN	22
6.2	VERPLICHTINGEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN WERKZAAMHEDEN	22
7	PLANNING EN FASERING.....	23
7.1	TER BESCHIKKING STELEN VAN DE GRONDEN	23
7.2	FASERING.....	23
7.3	PLANNING.....	23
	BIJLAGEN	24
8	COLOFON	25

1 INLEIDING

1.1 BESCHRIJVING VRAAG

Woningvereniging Woonik, hierna te noemen "Opdrachtgever", heeft een sociale woningvoorraad van ruim 2.000 woningen in Nederweert, Stramproy, Budschop, Leveroy, Ospel, Nederweert-Eind en Haler. De huidige portefeuille van Woonik in Nederweert bestaat voornamelijk uit grote, grondgebonden eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor huurwoningen ook andere typologieën vraagt. De belangrijkste taak van Opdrachtgever is "het realiseren, exploiteren en onderhouden van sociale huurwoningen passend bij de doelgroepen". Om deze reden is Woonik voornemens om een kwalitatief, hoogwaardig nieuwbouwplan aan de Julianastraat en Ospelseweg in Nederweert (hierna te noemen 'het plangebied') te laten ontwikkelen en realiseren door een nog te contracteren "Ontwikkelaar" binnen de in dit programma van eisen gestelde kaders en randvoorwaarden. Het nieuwbouwplan bestaat uit een gevarieerd woningbouwprogramma met in totaal 42 woningen. Het plangebied is met rode arcering weergegeven op de afbeelding hieronder.



1.2 AANLEIDING VRAAG

Op 9 december 2021 zijn de bewoners van Julianastraat 2 t/m 32 en Ospelseweg 1 t/m 15 geïnformeerd over het besluit om de woningen op termijn te laten slopen en te vervangen door nieuwe, duurzame woningen. Aan de keuze voor een sloop-nieuwbouwscenario, hebben de volgende redenen ten grondslag gelegen:

1. De kwaliteit (constructie, isolatie, asbest) van de woningen was matig tot slecht;
2. De woningen beschikten niet over toekomstbestendige plattegronden;
3. Hoge renovatiekosten in vergelijking met sloop en vervangende nieuwbouw;
4. Renovatie van de woningen was niet mogelijk in bewoonde staat. De woningen zouden volledig gestript moeten worden en vanaf het casco weer worden opgebouwd om een redelijke woning terug te krijgen. Dit betekende in de praktijk dat bewoners ook bij renovatie hun woning langdurig zouden moeten verlaten;
5. Sloop/nieuwbouw biedt de kans om toekomstbestendige, duurzame woningen terug te bouwen en om een integraal hoogwaardig plan te maken voor de Julianstraat en Ospelseweg;
6. Sloop/nieuwbouw biedt de mogelijkheid om per saldo meer woningen toe te voegen. Dit draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt en geeft mogelijkheden voor differentiatie naar verschillende doelgroepen.

1.3 DOEL DOCUMENT

Dit programma van eisen omschrijft de kaders en randvoorwaarden van het project aan de Julianastraat en Ospelseweg. Eventuele tegenstrijdigheden binnen dit Programma van Eisen en de bijlages dienen gemeld te worden waarbij de inhoud van dit Programma van Eisen prevaleert.

1.4 OMSCHRIJVING LOCATIE

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Budschop. Het betreft de volgende kadastrale percelen:

NDW00-L-3906	3.551m ²
NDW00-L-722	313m ²
NDW00-L-1242	650m ²
NDW00-L-908	183m ²
NDW00-L-1243	170m ²
NDW00-L-2980	27m ²
NDW00-L-2981	100m ²
NDW00-L-1245	1.725m ²
NDW00-L-2039	360m ²
NDW00-L-1246	640m ²
	7.719m ²



1.5 BODEMGESTELDHEID

Tritium heeft vóór start van de sloopwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek (04-12-2023) uitgevoerd op de locatie. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

Deellocatie A: gehele plangebied

Zintuiglijk zijn plaatselijk binnen het plangebied bijmengingen aangetroffen met bakstenen vanaf het maaiveld tot een diepte van een diepte van 1,00 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met zink, koper, cadmium, lood, PAK en PCB. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met zink, cadmium en nikkel.

Deellocatie B: vuurplaats (ligt op het terrein van Jong Nederland en valt buiten het plangebied)

Zintuiglijk zijn bij de vuurplaats plaatselijk bijmengingen aangetroffen met houtskool tot een diepte van 1,00 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van de vuurplaats lichte verontreinigingen zijn aangetoond met koper en lood. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoek locatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat tijdens het uitvoeren van het onderzoek enkele tuinen niet toegankelijk waren, waardoor er een mogelijkheid bestaat dat er bodem verontreinigende activiteiten of verdachte locaties zijn die niet onderzocht konden worden. Een voorbeeld hiervan zijn opstallen met asbestverdachte dakbedekking die mogelijk nog in de niet toegankelijke tuinen aanwezig zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden dat er mogelijk nog aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd naar deze locaties alvorens de voorgenomen sloop en herontwikkeling op de locatie.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluitbodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 5 van dit rapport.

1.6 FUNDERINGSADVIES

De bodemopbouw in combinatie met de aard van de nieuwbouw geeft vooralsnog mogelijkheden voor funderingen op staal (Funderingsadvies 13 februari 2025) met waar nodig een grondverbetering, mits de te verwachten zettingen (zie de lastzakkingsgrafieken op pagina's 4 en 5 in bijlage F) en zettingsverschillen kunnen worden geaccepteerd. Voor zettingsverschillen dient rekening te worden gehouden met minimaal 50 % van de in de grafieken weergegeven zetting.

De grondwaterstand dient minimaal ca. 0,4 á 0,5 m dieper te zijn dan tot waar wordt ontgraven. Het verdient de voorkeur om de graafwerkzaamheden uit te voeren in een droge periode / periode wanneer het grondwater niet al te hoog staat.

Ais alternatief voor funderingen op staal kan worden gedacht aan funderingen op avegapalen, welke minder zettingsgevoelig zijn. Ook de overige bovengenoemde aandachtspunten zijn dan niet of minder aan de orde. Overigens is pas na fase 2 van het grondonderzoek definitief te bepalen welk funderingssysteem in aanmerking kan komen. Een volledig funderingsadvies

1.7 FLORA EN FAUNA

In 2022 heeft Faunafex een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van gierzwaluwen, huismussen en veldmuizen bij de 24 te slopen woningen aan de Ospelseweg en Julianastraat te Nederweert. Uit het onderzoek is gebleken dat enkele beschermde soorten binnen het onderzoeksgebied voorkomen en dat er verbodsbepalingen worden overtreden op verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger en de jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw en huismus. Daarvoor is er, in het kader van de Wet natuurbescherming, een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Hiervoor is als eerste een activiteitenplan opgesteld door Ecologica (Maart 2022).

De sloopactiviteiten kunnen pas uitgevoerd worden als duidelijk is dat deze ingreep niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. In het kader hiervan is een nader onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of in het onderzoeksgebied/plangebied vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen voorkomen, of er verblijfplaatsen hiervan aanwezig zijn en of er sprake is van een essentieel leef- en/of foerageergebied voor één of meerdere van genoemde diergroepen. Uit dit Nader onderzoek, uitgevoerd door Faunafex (7 november 2022) is naar voren gekomen dat de gewenste ruimtelijke ingreep in het onderzochte plangebied, negatieve effecten heeft op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

De sloop van de huizen zou leiden tot vernietiging van minstens:

- 3 zomer- en/of kraamverblijfplaatsen van Laatzvliegers met minstens 1 tot 2 exemplaren.
- 4 paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen
- 14 nestlocaties van Huismussen
- 3 nestlocaties van Gierzwaluwen

De mogelijkheid bestaat dat individuele vleermuizen en zich nog niet uitgevlogen jonge huismussen en gierzwaluwen die zich ten tijde van sloopwerkzaamheden in de huizen bevinden, worden verstoord en/of zelfs gedood. Hiermee wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen bij de provincie Limburg.

De ontheffingsaanvraag is op 13 april 2023 ingediend en op 2 mei 2023 heeft de provincie Limburg besloten om ontheffing te verlenen en daaraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden dienen meegenomen te worden in de uitvoering van de woningen en de inrichting van de buitenruimte. Punt 5.19 en 5.20 van de voorschriften heeft ertoe geleid dat het plan in twee uitvoeringsfasen is opgedeeld en er in de nieuwbouw fase 1, 16 permanente voorzieningen opgenomen dienen te worden voor de gewone dwergvleermuis.

Door bureau Ecologica is aansluitend het Ecologisch werkprotocol (19 juli 2023) opgesteld. Om naleving van het ecologisch werkprotocol te waarborgen dienen alle betrokken partijen, met name de uitvoerenden op de projectlocatie, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld. Dit wordt gewaarborgd door voorafgaand aan de werkzaamheden de maatregelen toe te lichten in de werkket. Indien nieuwe uitvoerenden werkzaamheden gaan uitvoeren, zullen ook zij vooraf het voorliggend ecologisch werkprotocol toegelicht moeten krijgen.

1.8 ASBEST

Aan RPS advies- en ingenieurbureau bv is opdracht verleend voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie. De asbestinventarisatie (27 februari 2024) is uitgevoerd conform de eisen vastgesteld in het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering dat is vastgesteld door de Stichting Ascert als bedoeld in artikel 1.5a, onderdeel c, van het Arbeidsomstandighedenbesluit. De volgende woningen zijn meegenomen in de inventarisatie:

- [REDACTED] 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 en 32
- [REDACTED] en 7

1.9 ARCHEOLOGIE

Het uitgevoerde bureauonderzoek (11 december 2023) en verkennend booronderzoek (09 april 2024) is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Vanwege het ontbreken van intacte bodems wordt de kans dat bij de beoogde bodemingrepen in het onderzochte deel van het plangebied archeologische resten verloren gaan laag ingeschat. Op basis van het uitgevoerde onderzoek door Hamaland Advies is het advies aan de gemeente uitgebracht om het onderzochte deel van het plangebied vrij te geven.

1.10 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

Er is een vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd conform het CS-VROO door RPS Explosives Engineering Services (23 februari 2024). Uit het vooronderzoek na-conflictperiode is gebleken dat de panden binnen het onderzoeksgebied naoorlogs zijn gebouwd. Daarbij heeft ter plaatse van de woningen grootschalige grondroering plaatsgevonden. Uitkomst van het uitgevoerde onderzoek is dat binnen de onverdacht verklaarde gebieden werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder verdere maatregelen met betrekking tot de opsporing van ontplofbare oorlogsresten (OOO). Hier geldt wel het Protocol toevalsvondst (bijlage 6 van rapport).

1.11 GELUID WEGVERKEER

Target Advies heeft een akoestisch onderzoek (1 januari 2025) "geluidgevoelig gebouw in geluidsaandachtsgebied" uitgevoerd in verband met het voorgenomen nieuwbouwplan. De geluidemissie is bepaald en getoetst aan de geldende geluidnormen. Hiertoe is de aanvaardbaarheid van geluid op de gevel ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2024 + 10 jaar na realisatie beoordeeld om te bezien of extra geluidwerende

maatregelen noodzakelijk zijn. De uitkomst van het onderzoek is dat aan de standaardwaarde c.q. voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, waarmee de situatie zonder meer akoestisch aanvaardbaar wordt geacht.

1.12 GELUID INDUSTRIELAWAAI

Voor de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is in het onderzoek naar het effect van de inpassing [REDACTED] Nederland Budschoop (5 februari 2025) gebruik gemaakt van bijlage 5 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Stemgeluid vanaf een dergelijk terrein hoeft milieuhygiënisch niet te worden getoetst. Daarmee kan de vereniging wat dat betreft in milieuhygiënische zin ook niet worden ingeperkt in haar mogelijkheden.

De gemeente Nederweert ziet in dat richtafstanden hier alleen een theoretische oplossing kunnen vormen, maar dat deze niet voorkomen dat er behoorlijke geluidbelastingen op gevels kunnen ontstaan en er dus ook mogelijk klachten kunnen gaan volgen.

We hebben daarom besloten om een geluidsonderzoek uit te laten voeren, aangezien we in de ontwerpfase nog maatregelen kunnen treffen, mocht daar aanleiding toe zijn. Aan de andere kant weten nieuwe bewoners waar ze gaan wonen en dat er enige hinder geluid zal moeten worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat, hoewel in eerste instantie het plan akoestisch onaantvaardbaar leek, met beperkte maatregelen, uitgaande van een worst-case aanname, alsnog gesteld kan worden dat het plan aanvaardbaar te noemen is. Er is daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.13 PARKEERGELUID

Het aspect geluid ten aanzien van parkeren c.q. parkeerbewegingen is onderzocht (rapportage 01-102-2025). Er is gerekend op de gevels van het plan zelf en op de gevels van woningen in de omgeving buiten het plangebied op een hoogte van 2 en 5 meter. Daarbij zijn ook tuinen (1,5 meter hoogte in het midden van de tuin)

meegenomen. De woningen horende bij het plan hebben hun respectievelijke terrassen gesitueerd nabij de achtergevel. Een aparte toets van de buitenruimte is aldaar dan ook niet nodig.

Uit de resultaten blijkt dat de maximale niveaus als gevolg van het voorbijrijden van voertuigen nergens hoger is dan 70 dB(A). Het maximale niveau als gevolg van het sluiten van portieren bedraagt ten hoogste 66 dB(A) op 2 locaties binnen het plan. Dit is 1 dB hoger dan de norm genoemd in het Bkl. Een verschil van 1 dB is voor het menselijk oor niet waarneembaar en daarmee kan worden gesteld dat de maximale niveaus als gevolg van parkeren aanvaardbaar zijn, zowel binnen als buiten het plan.

Resumerend kan worden gesteld dat maximale niveaus als gevolg van parkeren vallen binnen de range van aanvaardbaarheid. Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB(A) horende bij een goed onderhouden woning is wordt tevens aan het binnenniveau voldaan bij woningen in de omgeving. Van de nieuwe woningen kan tenminste een geluidwering van 25 dB(A) worden verwacht. Daarmee zal ook hier het binnenniveau voldoen aan de norm uit het Bkl.

1.14 VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK

De verkeerstellingen zijn uitgevoerd in december 2024 en de rapportage is op 24 januari 2025 aangeleverd. De uitkomst van het onderzoek laat zien dat de gemiddelde werkdagintensiteiten tussen de 2.000 en de 4.500 voertuigen per etmaal ligt voor de maatgevende meetpunten in de directe omgeving van het nieuwbouwplan.

De huidige verkeersgeneratie bedraagt afgerond 125 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toekomstige situatie bedraagt 219 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de toekomstige verkeersgeneratie na saldatie (optelsom huidige verkeersgeneratie min de toekomstige verkeersgeneratie) neerkomt op 94 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De toekomstige verkeersgeneratie is bij de huidige intensiteiten opgeteld. Dit vormt een prognose voor de toekomstige situatie. Op alle wegen is nog voldoende restcapaciteit beschikbaar om de maximale extra verkeersgeneratie op te vangen zonder dat de verkeersveiligheid of doorstroming in het gedrang komt.

2 WOONBELEID

2.1 STRUCTUURVISIE WONEN MIDDEN-LIMBURG 2022 TOT EN MET 2025

Midden-Limburg is het Verbindend hart van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, tevens als bijlage toegevoegd, wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/ herstructurering. Zo houden we de leefbaarheid op peil en bieden we een thuis voor (toekomstige) inwoners.

Ais naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt, blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de planperiode nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector. De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen. Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975-1.150 woningen per jaar.

2.2 PRESTATIEAFSPRAKEN

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Via het maken van prestatieafspraken wordt een betere aansluiting gecreëerd tussen de kerntaak van de corporaties en het lokale dan wel regionale volkshuisvestingsbeleid. In de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden afspraken gemaakt over: • betaalbaarheid en beschikbaarheid; • huisvesting urgente/kwetsbare doelgroepen; • wonen met zorg en ouderenhuisvesting; • nieuwbouw; • kwaliteit en energiezuinigheid; • verkoop en liberalisatie van huurwoningen; • gewenste inzet voor Leefbaarheid. Basis voor de prestatieafspraken vormt een bod dat jaarlijks door de corporaties aan de gemeente wordt uitgebracht op basis van de gemeentelijke woonvisie. De Structuurvisie Wonen 2022 wordt bij het maken van de prestatieafspraken aangemerkt als gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken worden vastgesteld in een driepartijenoverleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op lokale basis kunnen, waar aan de orde, zorgorganisaties aansluiten bij de prestatieafspraken

2.3 LOKALE UITWERKING

Nederweert wil woonruimte bieden aan eenieder die zich thuis voelt in de gemeente, hier een toekomst wil bouwen en wil bijdragen aan de gemeenschap. Dat geldt in het bijzonder voor de mensen die hier zijn geboren en getogen en in Nederweert willen blijven wonen. De bouwproductie is momenteel hoog in Nederweert (rond de 60 woningen per jaar), waarbij Nederweert de ambitie heeft om toe te werken naar een gemiddelde productie van 75-100 woningen per jaar (periode 2021 t/m 2025). Dit sluit aan bij het medio 2020 gekozen voorkeurscenario woningbouw (Ruimte voor ambitie en groei). Naast het bouwen op basis van de behoefte voor opvang van verwachte huishoudensgroei, geeft dit voorkeurscenario ook ruimte aan de autonome ontwikkeling van Nederweert als overlooptgebied van Eindhoven en Zuid-Oost Brabant. Lokaal wordt dit nader uitgewerkt binnen de algemene regels van deze Structuurvisie.

Concreet betekent dit:

1. Voortzetting regulier woonbeleid; realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst en nieuwe initiatieven passend bij de behoefte en ambitie.
2. Nadere uitwerking van een nieuwe uitbreidingslocatie rondom de kern Nederweert (het '100 woningenplan'), gericht op invulling behoefte en ambitie.
3. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kerkdorpen voor invulling van primair de eigen behoefte. Initiatieven vanuit de kernen zelf (bouwen door en voor eigen inwoners) hebben de voorkeur. Het betreft maatwerk per kern gericht op leefbaarheid. We onderzoeken in dit kader de mogelijkheden en randvoorwaarden voor een regeling 'Bouwen in tuinen' in het binnenstedelijke gebied.
5. Herstructurering en transformatieprojecten, met name in de kern Nederweert/Budschop
6. Evaluatie/actualisatie huisvestingsbeleid internationale werknemers.
7. Uitbreiding van woonwagendplaatsen
8. Heroverweging beleid woningsplitsingen buitengebied
9. Verkennen mogelijkheden innoverende projecten (ecologisch wonen, tiny housing et cetera)
10. We onderzoeken - in afstemming met de regio - de noodzaak/wenseelijkheid en de mogelijkheden om de lokale woningmarkt met wettelijke instrumenten nader te reguleren (bijvoorbeeld via een Huisvestingsverordening)

2.4 PRINCIPE-MEDEWERKING GEMEENTE NEDERWEERT

Het college van B&W van de gemeente Nederweert heeft in de vergadering op 21 oktober 2025 besloten haar principemedewerking te verlenen aan het initiatief van Opdrachtgever om 42 sociale huurwoningen te bouwen op haar locatie aan de Julianastraat en Ospelseweg te Nederweert. Een afschrift van dit principebesluit, d.d. 27 oktober 2025, is als bijlage toegevoegd.

Het college geeft aan verheugd te zijn met dit initiatief. Het komt tegemoet aan een sterk groeiende vraag naar sociale huurwoningen voor kleine huishoudens uit verschillende doelgroepen met een smalle beurs in de kern Nederweert en aansluit bij de Woondeal Limburg, de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 en het daaraan ten grondslag liggende woningmarktonderzoek;

het bouwplan is opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit en de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg en het plan daarmee deel uit maakt van de lokale en regionale woningbouwprogrammering.

2.5 ADVIESRAPPORT VEILIGHEIDSREGIO LIMBURG NOORD

Ontwikkelaar dient in het kader van de wijziging van het Omgevingsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan een adviesaanvraag in te dienen bij de Veiligheidsregio Limburg Noord teneinde het ontwerp te laten beoordelen op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

2.6 ANTERIEURE OVEREENKOMST

Opdrachtgever [] sluit de anterieure overeenkomst met de gemeente Nederweert. Kosten die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst komen voor rekening van Opdrachtgever evenals eventuele planschadekosten.

3 OMGEVINGSPLAN

3.1 NIEUWE OMGEVINGSWET

Per 1 januari 2026 is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van TAM-IMRO. Vanaf dan moeten gemeenten STOP/TPOD gebruiken en dient de procedure onder de nieuwe Omgevingswet te worden doorlopen. Opdrachtgever [REDACTED] geeft zelf opdracht voor de begeleiding van de planologische procedure aan een nader te noemen adviesbureau. De kosten voor de planologische procedure en de uitvoering van de benodigde onderzoeken komen voor rekening van Opdrachtgever.

4 PLANGEBIED EN WONINGBOUWPROGRAMMA

4.1 ASBESTSANERING- EN SLOOPGAVE

In de periode van april 2024 tot en met augustus 2024 hebben op de projectlocatie gelegen aan de Julianastraat 2 t/m 32 (even) en de [REDACTED] en [REDACTED] diverse asbestsaneringen, de uiteindelijke totaalsloop en bouwrijp-werkzaamheden plaatsgevonden. Middels een proces-verbaal (20 september 2024) heeft de algehele oplevering plaatsgevonden. Dit betekent dat 16 woningen aan de [REDACTED] 'm 32 en 2 woningen aan de [REDACTED] en 7 inmiddels zijn gesloopt. Er moeten nog 6 woningen aan de [REDACTED] 'm 15 gesloopt worden. De sloop van deze woningen kan pas aanvangen nadat de nieuwbouwwoningen aan de Julianastraat zijn opgeleverd, om twee redenen:

1. De voorzieningen voor de laatvlieger (vleermuis) moeten beschikbaar zijn in de nieuwe woningen aan de Julianastraat en;
2. De bewoner van [REDACTED] naar een nieuwe woning aan de Julianastraat is verhuisd.

Er is een volledig sloopdossier incl. proces verbaal van oplevering beschikbaar. Asbestinventarisatierapporten van [REDACTED] en 7 maken hier tevens onderdeel van uit. Deze zijn richtinggevend voor de asbestsaneringswerkzaamheden.

Voor de asbestsanering- en sloopwerkzaamheden van de resterende 6 woningen dient opdracht verstrekt te worden aan de firma OCT Sloop- en Milieutechniek BV. uit Eindhoven.

4.2 ONTWIKKEL- EN BOUWOPGAVE

Opdrachtgever wenst 42 sociale huurwoningen turn-key af te nemen van Ontwikkelaar. Alle kosten om te komen tot de oplevering van de sociale huurwoningen, de asbestsanering- en sloopwerkzaamheden van de resterende 6 woningen, de coördinatie van de aanvraag en realisatie van de huisaansluitingen en eventuele netuitbreiding, de onder- en bovengrondse terreininrichting binnen de plangrenzen, de begeleiding van de planologische procedure met bijbehorende onderzoeken en kosten en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (incl. de legeskosten), dienen inbegrepen te zijn in de turn-key prijs.

De afkadering van de verplichtingen, verantwoordelijkheden en werkzaamheden voor rekening van de Opdrachtgever en [REDACTED] staan omschreven onder het hoofdstuk Organisatie.

De door de Opdrachtgever aangeleverde rapportages dienen ter referentie en indicatie. Opdrachtgever zal nimmer aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een correcte wijze van ontwerp, engineering en uitvoering. Alle hiervoor noodzakelijke kosten dienen te zijn inbegrepen in de aan te bieden turn-key prijs.

4.3 TERREININMETING EN GRONDRUILTEKENING

Na afronding van de sloopwerkzaamheden van 18 woningen aan de [REDACTED] 'm 32 en twee woningen aan de [REDACTED] en 7 is een terreininmetingstekening (zie bijlage) gemaakt met daarop de hoogtematen, kadastrale perceelsgrenzen en de aanwezige groene hagen en hekwerken, zoals die aanwezig zijn.

Het plangebied genst aan het buitenterrein [REDACTED] Nederland Budschop (JN). Met deze vereniging zijn enkele afspraken gemaakt, met het doel om de vereniging zo goed als mogelijk in te passen. Deze afspraken bestaan op hoofdlijnen uit:

1. De grond is eigendom van de gemeente Nederweert. JN pacht de grond. Er vindt een grondruil plaats tussen de gronden die in bezit zijn van de Opdrachtgever en de gronden die in bezit zijn van de gemeente teneinde de nieuwbouwlocatie te optimaliseren. Hiervoor is een grondruiltekening (zie bijlage) gemaakt.

2. Er wordt een nieuwe afscheiding aangebracht tussen het terrein van de vereniging en het plangebied met nieuwe woningen en terreininrichting. Een deel van deze nieuwe afscheiding bestaat uit een geluidwerende voorziening (zie daarvoor de inschrijfstaat civieltechnische werkzaamheden en groenvoorzieningen)
3. De "stookplaats" dient verplaatst te worden op het terrein van JN. Hiervoor is een stelpost opgenomen in de inschrijfstaat van de civieltechnische werkzaamheden en groenvoorzieningen.

4.4 ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Voor het bepalen van de ontwerputgangspunten maakt Opdrachtgever gebruik van De [REDACTED] (Netwerk Conceptueel Bouwen – i.s.m. Aedes, 2023). De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit, in de vorm van product-marktcombinaties (PMC's).

Opdrachtgever heeft in haar DNA diverse uitgangspunten benoemd. De meest omvattende is: "Woonik; plezierig wonen." Plezierig wonen is uiteraard een subjectief begrip en zal door de ene huurder anders ervaren worden dan de andere huurder. Voor de ene huurder zit dat in luxe en extraatjes in de woning voor de ander is dat een veilige buurt of schone achterpaden. Het plezierig wonen, kan enerzijds teruggevonden worden in de extra faciliteiten die we toevoegen aan de Woonstandaard. Extra's die het leven aangenamer maken en/of ervoor zorgen dat de huurder niet zelf met hoge kosten worden opgezadeld. Denk aan een standaard vaatwasmachine-aansluiting en tex-klare wanden bij oplevering. Plezierig wonen is ook terug te vinden in de leefomgeving rondom de woningen. Denk hierbij aan groenvoorzieningen en ontmoetingsruimten in de wijk. Maar ook in het contact tussen de huurders en omwonenden.

4.5 STEDENBOUWKUNDIG PLAN / WONINGBOUWPROGRAMMA

In het totaalplan van 42 sociale huurwoningen komen 9 grondgebonden kleine eengezinswoningen, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens (PMC 2¹ volgens de Woonstandaard) 13 levensloopbestendige woningen (PMC 16 volgens de Woonstandaard) die bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kap en een appartementencomplex, bestaande uit 20 appartementen, geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens (PMC 7 volgens de Woonstandaard).

De PMC's worden op de volgende pagina nader toegelicht en verder gespecificeerd naar de eisen en wensen van de Opdrachtgever.

PMC 2¹

- Minimale beukmaat 5,1 m.
- Grondgebonden, 1 of 2 lagen + kap
- Vaste trappen / vlisotrap naar zolder is toegestaan
- Klein gezin 2+
- Zithoek gezin
- Keuken
- Eethoek gezin
- Hoofdslaapkamer
- Slaapkamer 1x
- Badkamer
- Toilet 2 x (2^e toilet mag op badkamer)
- Buitenberging
- Gebruiksoppervlak min. 80 m²

PMC 3

- Minimale beukmaat 5,4 m.
- Grondgebonden, 1 of 2 lagen + kap
- Vaste trappen
- Gezin 3+
- Zithoek gezin
- Keuken
- Eethoek gezin
- Hoofdslaapkamer
- Slaapkamer 2x
- Badkamer
- Toilet 2 x (2^e mag op badkamer)
- Buitenberging
- Gebruiksoppervlak min. 90 m²

PMC 16

- Minimale beukmaat 6,4 m.
- Grondgebonden, 1 laag + kap
- Vaste trap
- 1-2 persoonshuishoudens
- Zithoek voor tweepersoonshuishouden
- Keuken
- Eethoek voor 1-2 persoonshuishouden
- Hoofdslaapkamer op begane grond
- Slaapkamer op verdieping
- Installatietechniek op verdieping
- Badkamer op begane grond
- Toilet in de badkamer
- Gastentoilet
- Buitenberging
- Gebruiksoppervlak min. 90 m2
- Voldoet aan BAT-score 3

PMC 7

- Gestapeld, zonder lift
- 1-2 persoonshuishoudens
- Zithoek voor 1-2 persoonshuishoudens
- Keuken
- Eethoek voor 1-2 persoonshuishouden
- Hoofdslaapkamer
- Slaapkamer 1 x
- Badkamer
- Gastentoilet
- Buitenberging
- Gebruiksoppervlak min. 65 m2
- Privé buitenruimte in de vorm van een balkon
- Rolstoeltoegankelijk (begane grond)

WONINGBOUWPROGRAMMA	PMC	GGB	MGW	TOTAAL
Huurprijs tot 1 ^e aftoppingsgrens	2 ⁻¹	7		7
Huurprijs tot 1 ^e aftoppingsgrens	7		20	20
Huurprijs tot 2 ^e aftoppingsgrens	3	2		2
Huurprijs van 1 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16	13		13
TOTAAL		22	20	42

De verschillende woningtypen zijn al volgt opgenomen in het stedenbouwkundig plan (Tevens als bijlage toegevoegd):



- 1 5 x PMC 16 (grondgebonden woning, levensloopbestendig)
- 2 3 x PMC 2⁻¹ (grondgebonden tussenwoning, 1-2 persoonshuishouden)
2 x PMC 3 (grondgebonden hoekwoning, gezin)
- 3 4 x PMC 16 (grondgebonden woning, levensloopbestendig)
- 4 20 x PMC 7 ZONDER LIFT (gestapelde woningen, 1-2 persoonshuishouden)
- 5 4 x PMC 2⁻¹ (grondgebonden woning, levensloopbestendig)
- 6 4 x PMC 16 (grondgebonden woning, 1-2 persoonshuishouden)

4.6 BEELDKWALITEIT

Er dient een evenwichtig, traditioneel dorps straatbeeld te ontstaan met eigentijdse architectuur. De mogelijkheid bestaat om de bouwblokken aangeduid met cijfers 2 en 6 om te wisselen qua programma, als dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt / bouwhoogtes wenselijk is. Er wordt verder verwacht dat er aandacht besteed wordt aan de overgangen tussen de diverse bouwblokken en het creëren van goede hoekoplossingen. Dit geldt in het bijzonder voor de aansluiting van bouwblok 2 op bouwblok 3. Het Ontwerp dient voor besproken te worden met welstand teneinde hierop een akkoord te verkrijgen.

Het appartementengebouw beschikt over 20 appartementen. De appartementen krijgen elk een individuele buitenberging op het achterliggende terrein dat grenst aan de parkeerplaatsen. Hierdoor wordt een buffer gecreëerd tussen wonen en parkeren. Het appartementengebouw krijgt twee bouwlagen (begane grond en verdieping 1) aan de zijde van het groene hofje tegenover de levensloopbestendige grondgebonden woningen en drie bouwlagen aan de zijde van de Julianastraat. Om een evenwichtig beeld te krijgen dient de bovenste bouwlaag, in lijn met het traditioneel dorps straatbeeld, te beschikken over een pannendak, waarin extensies en buitenruimtes opgenomen kunnen worden.

4.7 ONDER- EN BOVENGRONDSE TERREININRICHTING

Voor de onder- en bovengrondse terreininrichting is een integraal ontwerp gemaakt. Dit ontwerp omvat de volledige inrichting van de openbaar toegankelijke buitenruimten en privé-buitenruimten behorende bij de woningen. Het uitvoeringsgereed ontwerp inrichtingsplan is voorzien van een hoogteplan, afwateringsplan, waarin ook de berging en infiltratie van het hemelwater is opgenomen, een hoeveelhedenstaat en een duidelijke omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden voor de onder- en bovengrond terreininrichting in het plangebied Julianastraat - Ospelseweg te Nederweert. Hier mag niet van afgeweken worden.

De Ontwikkelaar dient de over- en ondermaat / restruimte die ontstaat op het moment dat het concept stedenbouwkundig plan verder wordt uitgewerkt en specifiek wordt ingevuld met de woningtypen, in te richten overeenkomstig de voorgeschreven materialen zoals vermeld op de inrichtingstekening en bijbehorende inschrijfstaat. Dit geldt ook voor de inrichting van de tuinen behorende bij de woningen. Extra kosten die hieruit voortvloeien komen voor rekening van de Ontwikkelaar en zijn niet verrekenbaar.

5 VOORSCHRIFTEN

5.1 WET-EN REGELGEVING

Het plan wordt door de gemeente Nederweert getoetst aan de eisen voor nieuwbouw.

Naast de wettelijke eisen (zoals bouwbesluit en Arboret) worden de volgende richtlijnen en normen van toepassing verklaard:

- gemeentelijke bouwverordening en eventuele aanvullende eisen en regelgeving;
- voorschriften van de nutsbedrijven;
- de eisen van de lokale brandweer;
- alle NEN-normen en NPR-richtlijnen;
- Politie Keurmerk Veilig Wonen (er hoeft geen certificaat afgegeven te worden);
- handboek Woonkeur 2015: trachten zoveel als mogelijk te voldoen aan het basispakket nieuwbouw eisen;
- de eisen ITS (rolstoeltoegankelijk) uit het Handboek voor Toegankelijkheid: trachten zoveel als mogelijk aan te voldoen. Bij de levensloopbestendige woningen en de appartementen (begane grond) zijn de eisen voor rolstoeltoegankelijkheid voorwaardelijk
- installatie-eisen Nieuwbouw Eengezinswoningen en Appartementen Publicatie GIW/ISSO 2007 onverkort;
- de standaardbepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de STABU Standaard, uitgegeven door de stichting STABU te Ede;
- regelgeving legionella;
- risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E) voor de schoonmaak- en glazenwassersbranche, module glas- en gevelreiniging, veilige werken op hoogte, december 2013.

Ten aanzien van de wetten en normen dient uitgegaan te worden van de meest actuele versies. Indien er tijdens de ontwikkeling of realisatie van het project nieuwe wetten en normen van kracht worden, zijn de wetten en normen van toepassing die ten tijde van de indiening van een (ontvankelijke) omgevingsvergunning van toepassing zijn. Ontwikkelaar maakt als gevolg van, na het tot stand komen van de turn-key realisatieovereenkomst en/of het moment van indiening van de omgevingsvergunning, gewijzigde (wettelijke) regelgeving geen aanspraak op kostenvergoeding en/of termijn verlenging.

5.2 DUURZAAMHEID/ENERGIEPRESTATIE VAN WONINGEN EN GEBOUWEN

De NTA 8800 is de officiële methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen in Nederland. Deze norm wordt gebruikt voor het opstellen van energieprestatieberekeningen en energielabels voor zowel bestaande bouw (woningen en utiliteitspanden) als nieuwbouw. Voor het opstellen van de voorlopige en definitieve energielabels is het verplicht om Nibag (www.nibag.nl) in te schakelen.

5.3 MATERIALEN

Milieuonvriendelijke materialen of materialen met emissies van schadelijke stoffen dienen zoveel als mogelijk beperkt te worden toegepast. Uitgangspunten:

- Bij gebruik van tropisch hardhout mag uitsluitend hout uit productiebos worden gebruikt, voorzien van FSC-certificering (certificaat duurzaam geproduceerd).
- Al het hout dient duurzaam geproduceerd te zijn; leveren onder FSC keurmerk. Levering onder een ander keurhout is alleen toegestaan na goedkeuring Opdrachtgever.
- Milieuvriendelijke houtverduurzaming toepassen (bijvoorbeeld Tanalith E) middels dampen of vacuüm/druk. Aantoonbaar gelijkwaardige alternatieven (thermisch verduurzaamd/Stellac, gedompeld Aquawood, Titanwood of gewaterd Siberisch Lariks klasse 2) zijn toegestaan.
- CFK-houdende producten, evenals loodmenie en loodhoudende verf, fosforgips, vliegias, formaldehyde verlijmde producten en tropisch hardhout (tenzij voorzien van certificaat duurzaam geproduceerd) mogen niet toegepast worden.
- Het toepassen van puingranulaat als toeslagmateriaal in beton is gewenst.
- Indien constructies uit verschillende materialen bestaan moeten, waar mogelijk, demontabele verbindingen worden aangebracht.
- Het gebruik van kit moet zo veel mogelijk worden beperkt.
- Toepassen energiezuinige ledverlichting, bewegingsmelders, verplichte wettelijke voorbereiding laadpalen elektrische voertuigen, zonnepanelen.

5.4 BRANDVEILIGHEID

Er dient voldaan te worden aan het bouwbesluit en de plaatselijke bouwverordening. De brandweer dient het (stedenbouwkundig) ontwerp te toetsen aan de geldende eisen. Naast de wettelijk geldende eisen geldt:

- In een vroegtijdig stadium van het ontwerp moet het plan met de brandweer worden besproken, aangezien de eisen van de brandweer t.a.v. compartimentering, ontvluchting e.d. mogelijk beperkend kunnen werken.
- De bouwkundige lay-out moet zodanig zijn dat het stelsel van wegen, vluchtwegen, trappen en noodtrappen een overzichtelijk, efficiënt en logisch beeld geeft, zodat zowel bij normaal gebruik als in geval van calamiteiten een maximale veiligheid is gewaarborgd.

De Ontwikkelaar moet een volledig rapport inzake de brandveiligheid laten opstellen.

5.5 ONTWERP WONINGEN EN WOONGEBOUWEN

Aandachtspunten bij de uitwerking zijn:

- Rekening houden met de opstelbaarheid van kasten in alle slaapkamers;
- De mogelijkheid tot het aanbrengen van gordijnen, aandacht voor naar binnen draaiende (draaikiep)ramen;
- Voorkomen van ongewenste opwarming van de woning door de zon, creëren van de mogelijkheid tot het aanbrengen van buitenzonwering;
- Voorkomen van ongewenste opwarming van algemene ruimten (bijvoorbeeld de entreehal) in woongebouwen door de zon;
- Rekening houden met glasstroken in of naast deuren van algemene ruimten in woongebouwen (t.b.v. veilig gevoel bewoners);
- Aansluitpunt (wand)verlichting bij elke voordeur;
- Alle leidingen dienen te zijn weggewerkt in vloeren, wanden of plafonds;
- Alle brandwerende doorvoeren conform ISSO/SBR-publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen. Koppelingen van leidingen in wanden of vloeren zijn niet toegestaan. Koppelingen in schachten zijn toegestaan mits bereikbaar met luik;
- Nutsvoorzieningen omvang en tracés;
- Zorgdragen dat het geluidsniveau van installaties in de woning tot een minimum beperkt worden.

5.6 HUISVUILBEWAARPLEK

In verband met de afvalverwerking en -inzameling van de toekomstige gebruikers en bewoners zullen er door de Ontwikkelaar afspraken gemaakt moeten worden met de gemeente over de afvalinzameling. Dit kan er o.a. toe leiden dat er voorzieningen in het openbaar gebied getroffen moeten worden, denk hierbij aan gezamenlijke (ondergrondse) voorzieningen, containerruimtes in woongebouwen, hetzij inpandig, hetzij uitpandig op eigen terrein. De capaciteit van de inzamelplekken dient eveneens in overleg met de gemeente bepaald te worden.

5.7 TECHNIEK ACCOMODATIES EN NUTSVOORZIENINGEN

De Ontwikkelaar moet rekening houden met de benodigde ruimten ten behoeve van de aanleg van diverse installaties. Dit betreft schachten, leidingschachten, meterkasten, technische ruimten, etcetera.

De bereikbaarheid van de te controleren installatieonderdelen dient te zijn gegarandeerd. De definitieve oppervlakten van schachten, verdeel- en patchkasten volgen uit de berekeningen van de installaties door de Ontwikkelaar.

Iedere woning/appartement en de algemene ruimten van woongebouwen moeten voorzien worden van een eigen meterkast met eigen nutsaansluitingen. De meterkasten moeten voorzien worden van een houten achterwand en dienen te voldoen aan de eisen van de nutsbedrijven.

Er moet voorzien worden in een separate riolering, ontluftung, luchttoevoer en luchtafvoer t.b.v. de gebalanceerde mechanische ventilatie.

Installatieonderdelen welke op het dak geplaatst worden, dienen zo ontworpen en gesitueerd te worden dat deze zo maximaal mogelijk aan het zicht onttrokken worden. De installatieonderdelen op het dak mogen onder geen beding leiden tot geluidsoverlast voor de bewoners of bewoners van naastgelegen woningen. De geluidsniveaus dienen berekend en getoetst te worden en ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voorgelegd te worden.

Alvorens tot uitvoering over te gaan dienen de technische installaties in aanzicht uitgewerkt te worden. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om hiervoor goedkeuring te krijgen van de gemeente.

Voor de ontsluiting van de nutsvoorzieningen voor elektra en communicatie installatie in woningen en woongebouw tot in de meterkasten dient de Ontwikkelaar een vooroverleg met de nutsbedrijven te organiseren.

Elke woning krijgt een eigen watermeter. In een woongebouw dient één watermeter voor algemeen gebruik opgenomen te worden. De Ontwikkelaar plaatst de watermeterbeugels welke door het waterbedrijf worden aangeleverd. Het waterbedrijf plaatst de watermeters.

Het aanvragen en coördineren van de nutsvoorzieningen en huisaansluitingen behoort tot de werkzaamheden van de Ontwikkelaar. De kosten van de huisaansluitingen en de kosten voor een eventuele netuitbreiding komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

5.8 BOUWKUNDIGE EN INSTALLATIETECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

Onderhoud

Vanuit het exploitatieoogpunt moet bij de uitwerking aandacht besteed worden aan de onderhoudsaspecten van de woningen, woongebouwen en de installaties. Woningen en woongebouwen dienen onderhoudsarm ontworpen te worden. Het onderhoud aan en in de woningen/ woongebouwen, de installaties en de inrichting dient door middel van een doordacht ontwerp, een juiste materiaalkeuze, een passende detaillering en een goede uitwerking, tot een minimum te worden beperkt.

Exterieur

Voor het bouwkundig onderhoud geldt het volgende:

- Keramische dakpannen toepassen vanwege hun duurzaamheid en esthetische uitstraling.
- Baksteen en/of minerale steenstrips toepassen.
- Houten of kunststof kozijnen toepassen.
- Aandacht moet gegeven worden aan de mogelijkheid van (zoveel als mogelijk) glasbewassing en gevelreiniging van binnenuit, met uitzondering van de begane grond. Als uitgangspunt hierbij geldt de risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) voor de schoonmaak- en glazenwassersbranche.
- De detaillering van woningen, appartementengebouwen en openbare voorzieningen/inrichting moet zo min mogelijk aanleiding geven tot vervuiling en moet eenvoudig en efficiënt kunnen worden onderhouden.

- Waar meerdere materialen elkaar ontmoeten, dient gelijkwaardigheid te bestaan in de levensduur van de diverse materialen. Voortijdige vervanging van het ene materiaal of uitgesteld onderhoud aan het andere materiaal dient hierdoor tot een minimum beperkt te blijven.
- De toe te passen materialen dienen met een minimum aan technisch onderhoud tot het einde van hun theoretische levensduur goed te blijven functioneren.
- Geen bijzondere eenmalige elementen en bouwproducten toepassen. Bij het plegen van technisch onderhoud mag het gebruik van de gebouwen niet in ernstige mate worden gestoord.
- De bouwkundige onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden en de onderhoudstermijn voor de civieltechnische, groenvoorzieningen en installatietechnische onderhoudstermijn bedraagt 12 maanden.

Interieur

Voor het bouwkundig onderhoud geldt het volgende:

- Het interieur van woningen en woongebouwen moet op eenvoudige wijze kunnen worden onderhouden en schoongemaakt. Alle te onderhouden c.q. schoon te maken bouwdelen moeten daarom eenvoudig te bereiken zijn.
- Op alle plaatsen waar beschadigingen verwacht kunnen worden moet een stootbescherming aangebracht worden, bijvoorbeeld hoekprofielen op uitwendige hoeken. In ieder geval bij de individuele bergingen van de woningen en appartementen en verkeersruimten in appartementengebouwen.
- Vloer- en wandafwerkingen moeten voorzien zijn van waterdichte voegen, afwasbaar zijn met water waaraan een huishoudelijk reinigingsmiddel is toegevoegd en makkelijk stofvrij te maken zijn.
- De kleurstelling van afwerkingen moet zodanig zijn dat dit geen extra schoonmaakonderhoud met zich meebrengt.

Installaties

Voor de installatietechniek en het onderhoud ervan, geldt het volgende:

- Toepassen van individuele lucht-water warmtepompen van het fabricaat Mitsubishi o.g. mits de gelijkwaardigheid aangetoond kan worden.
- Bij installatie van warmtepompen en warmwatervoorraadvaten op de zolderverdieping, dienen deze componenten nadien altijd via een dakraam van voldoende afmeting uit de woning gehaald te kunnen worden.
- De verwarmingsinstallatie (i.c.m. de ventilatie installatie) dient zo ontworpen te worden dat het jaarlijks elektraverbruik voor de gebruiker zo laag mogelijk is. De toepassing van minimaal zes PV-panelen per woning/appartement met bijbehorende micro-omvormers dient meegenomen te worden in het ontwerp.
- Het ontwerp van de verwarmingsinstallatie en ventilatie installatie dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de firma Volta BV. Aanwijzingen van Volta dienen kostenneutraal in het ontwerp opgenomen en verwerkt te worden.

Materialen en garanties

Voor alle materialen geldt dat er (zogenoemde) A-merken toegepast moeten worden. Bekende materialen met een bewezen reputatie, waarbij onderdelen tot in lengte van jaren leverbaar blijven. Daar waar een fabricaat of type is voorgeschreven in dit programma van eisen mogen gelijkwaardige alternatieven schriftelijk worden aangeboden aan de Opdrachtgever.

Alle toe te passen materialen moeten worden geleverd met KOMO certificaat (voor zover op de markt leverbaar) of BRL. Verwerking moet plaatsvinden conform dit certificaat of deze richtlijn. Indien materialen zonder KOMO certificaat of BRL worden toegepast dient dit vooraf met de Opdrachtgever te worden overeengekomen.

Algemene opmerkingen:

- Eisen constructieve onderdelen: referentie periode 50 jaar. Stalen onderdelen in buitencondities toegepast (ook in spouw) conserveren door middel van thermisch verzinken (volgens NEN-EN-ISO 1461) afgewerkt met een 2-laagse poedercoating (Duplex conform NEN 5254, laagdikte 120 µm) of uitvoeren in RVS kwaliteit A2.
- In het zichtblijvend niet-constructief staalwerk thermisch verzinken en afgewerkt met 1-laagse poedercoating, laagdikte 70 µm (tenzij anders vermeld bij een betreffend onderdeel).

- Aluminium uitsluitend toepassen in technisch geanodiseerde of gemoffelde uitvoering overeenkomstig de VMRG Kwaliteitseisen.
- Lood leveren en verwerken conform informatieblad van de Stichting Bouwlood.

Voor alle van toepassing zijnde garanties die op dit project van toepassing zijn, wordt verwezen naar Garantiebepalingen.

Proefwoning

Door de Ontwikkelaar te verzorgen proefwoning; in een nader door de Opdrachtgever aan te wijzen eengezinswoning, levensloopbestendige woning en appartement realiseert de Ontwikkelaar een proefwoning. De eventuele (meer)kosten voor tijdelijke beschikbaarheid zijn geheel v.r.v. Ontwikkelaar. De proefwoningen dienen minimaal 8 weken voor de sleuteluitreiking aan de toekomstige bewoners gereed te zijn, incl. keuken/badkamer/toilet.

5.9 BASISUITRUSTING EN AFWERKINGSNIVEAU

Voor de basisuitrusting van de te ontwikkelen woningen heeft Opdrachtgever onderstaande minimale eisen opgesteld:

Keuken

- Fabricaat: Bruynzeel
- Fabricaat: Mosa, serie Holland 2050, kleurkeuzes "koel" en "warm"
- 3 onderkasten, bestaande uit:
 - o 3 x 60 cm. waarvan middelste kast een spoelkast van 60 cm
 - o Verlengd aanrechtblad van 70-75cm. met daaronder vrije ruimte voor onderbouw koelkast of onderbouw (vrijstaande) vaatwasser
 - o In het verlengd gedeelte van het aanrechtblad een sparing voor een elektrische kookplaat, 60 cm. breed
 - o Direct naast de kookplaat minimaal 10cm. vrije ruimte tot de aangrenzende wand
- 3 bovenkasten + 1 afzuigkapkast (aansluitend op de bovenkasten)
- Wandtegels 20x25cm. tussen aanrecht en onderkant bovenkasten en hoek om bij aansluitende wanden
- Ter plaatse van afzuigkapkast tegels tot onderzijde afzuigkap(kast)
- Wandtegels 20x25cm. bij opstelplaats koelkast of vaatwasser vanaf de vloer (bij hoek, de hele hoek tegels gelijk aan hoogte tegels bij aanrecht)
- Tegels brochure van Mosa is als bijlage toegevoegd
- 2-fase perilex aansluiting ten behoeve van elektrische kookplaat + enkel wandcontactdoos in vrije ruimte onder verlengd aanrechtblad
- Eenhendel-mengkraan, hoge uitloop
- Aansluiting voor afzuigkap (recirculatie en/of afvoer direct naar buiten)
- Aansluiting voor elektrische oven (extra groep)
- Aansluiting voor vaatwasser (aangesloten in meterkast, afvoer en kraan in spoelkast)
- 2 x dubbel wandcontactdoos boven aanrechtblad en eventueel schakelaar voor MV
- Overige wanden glad pleisteren / textuur
- Plafond spuitwerk o.g.
- Anhydrietvloer schuren met korrel 80 of 100
- Keukenbrochure van Bruynzeel is als bijlage toegevoegd. Bewoners kunnen keuze maken m.b.t. het aanrechtblad, kleur frontjes en type greepjes
- Ontwikkelaar dient een overzicht met keukenopties (uitbreidingen en apparatuur) samen te stellen en marktconform af te prijzen. Bewoners dienen de keukenuitbreiding en apparatuur rechtstreeks af te rekenen met de Ontwikkelaar. De keukenuitbreiding en apparatuur blijft eigendom van de bewoner.

Toilet

- Fabricaat: Mosa, serie Holland 2050, kleurkeuzes "koel" en "warm"
- Wandtegels in lengterichting 20x25cm. hoogte +/- 1.50 m (hele tegels in hoogte) met accenttegels achter toilet
- Wand boven tegels pleisteren / textuur

- Plafond spuitwerk o.g.
- Wandcloset vrijhangend
- Wastafel met fonteinkraan
- Handdoekhaakje
- Closetrolhouder
- Vloertegelwerk 30x30cm. geheel betegeld
- Tegelbrochure van Mosa is als bijlage toegevoegd

Badkamer

- Fabricaat: Mosa, serie Holland 2050, kleurkeuzes “koel” en “warm”
- Wandtegels in lengterichting 20x25cm. in gehele badkamer tot plafond met keuze tussen tweezijdig accentwand 90x90cm. ter plaatse van de douchehoek of volledige accentwand ter plaatse van wastafel
- Plafond spuitwerk
- Wastafel met eenhendel-mengkraan
- Spiegel minimaal 60x60cm. met facetrand
- Planchet minimaal 60cm. breed
- Verdiepte douchehoek
- Thermostaatkraan met glijstang en douchegarnituur
- Zeephouder
- Vloertegelwerk 30x30cm.
- Vloertegelwerk douchehoek 15x15cm.
- Tegelbrochure van Mosa is als bijlage toegevoegd

Woonkamer

- Wanden pleisterwerk / textklaar
- Plafond spuitwerk o.g.
- Anhydrietvloer schuren met korrel 80 of 100

Slaapkamer(s)

- Wanden pleisterwerk / textklaar
- Plafond spuitwerk o.g.
- Anhydrietvloer schuren met korrel 80 of 100

Verkeersruimte/hal/entree

- Wanden pleisterwerk / textklaar
- Plafond spuitwerk o.g.
- Anhydrietvloer schuren met korrel 80 of 100

Techniekruijnte

- Wanden pleisterwerk / textklaar
- Volledige wand achter techniek opstelplaats voorzien van witte watervaste houten beplating 18mm dik
- Plafond spuitwerk o.g.
- 1 x vrij dubbel wandcontactdoos voor o.a. koel-/vriescombinatie
- Anhydrietvloer schuren met korrel 80 of 100

Buitenbergingen

- Minimaal 6m² uitgevoerd in hout met dubbele WCD en aansluitpunt verlichting aan binnen- en buitenzijde
- Voorzien van geïsoleerd dak
- Voorzien van ventilatievoorzieningen
- Voorzien van vlakke betonvloer

Garage

- De nieuwbouwwoning naast de bestaande woning aan de Julianastraat 34, krijgt als enige woning een garage naast de woning. Deze nieuwbouwwoning is toegewezen aan een zogenaamde “terugkeerder” (een bewoner van een te slopen woning aan de Ospelseweg).
- Garage uitvoeren met een eigen fundering (op staal of op een plaat)

- Spouwmuur, kalkzandsteen binnenblad, metselwerk buitenblad
- Houten dakconstructie, bestaande uit een houten balklaag, dakbeschot, dakisolatie met minimale Rc van 4,0 en bitumineuze dakbedekking.
- Aansluiting op het opgaand metselwerk van de woning uitvoeren met lood vervanger.
- Aan de straatzijde voorzien van een geïsoleerde, automatische sectionaldeur, kleur in overeenstemming met de kleur van de kozijnen van de woning.
- Aan de tuinzijde voorzien van een loopdeur.

Onder- en bovengrondse terreininrichtingen

- Conform het inrichtingsontwerp met bijbehorende opruimingstekening, lichtprojecttekening, berekeningen

Inpandige berging bij gestapelde woningen

- Minimaal 2 m² vrije opstelruimte / opstelplaats scootmobiel in de woning, mag in combinatie met techniek
- Scootmobiel opstellingsmogelijkheid in eigen berging (buiten de woning gelegen), drempelloos

Algemene ruimten appartementengebouw

- Tegelvloer begane grond 60x60cm, grijs/antraciet ter goedkeuring van de Opdrachtgever.
- Schoonloopmat van voldoende afmeting achter de algemene toegangsdeuren.
- Wanden voorzien van stucwerk en/of glasvliesbehang, Texwerk in nader te bepalen (max 2) kleuren.
- 1 nader te bepalen wand in de centrale entree voorzien van fotobehang (i.o.m. Opdrachtgever).
- Plafond akoestisch cf. de voorschriften (nagalmbeperking). Toepassen van houtwolcementplaten is niet toegestaan. Er dient gebruik gemaakt te worden van een hoogwaardige, akoestische plafondplaat ter goedkeuring van de Opdrachtgever.
- Uitwendige hoeken waar nodig beschermen met stootbeschermers.
- Postkasten, bovenzijde binnendegedeelte afgeschuind.
- Videofoon (beeld en geluid).
- Sluitplan en toegangscontrolesysteem afstemmen met firma [REDACTED]
- Automatische deuropeners op alle gebouwtoegangsdeuren en de deuren naar de galerijen.
- Vloertapijt op verdiepingen. Grijs/antraciet ter goedkeuring van de Opdrachtgever.
- Dakluik, afsluitbaar, slot gekoppeld aan het toegangscontrolesysteem.
- Poetskast voorzien van vloertegelwerk, waarin een uitstortgootsteen met kraan en close in boiler aanwezig is en opstelruimte aanwezig is voor hydrofoor (indien noodzakelijk). Slot poetskast gekoppeld aan het toegangscontrolesysteem.
- Armaturen (binnen en buiten) passend bij de uitstraling van het gebouw ter goedkeuring van de Opdrachtgever.
- Galerijen uitvoeren met anti-slip profilering en spijlenhekwerken.
- Privé buitenruimtes in de vorm van een balkon. De afscheiding van de privé buitenruimtes op de begane grond (grenzend aan de openbare ruimte) uitvoeren met aandacht voor de privacy en veiligheid van de bewoners en diens privé eigendommen zoals tafel en stoelen. Een afscheiding met uitsluitend glas of een spijlenhekwerk is niet toegestaan.

Veiligheid

- SKG3 voor toegangverschaffende deuren
- PKVW aangaande H&S en verlichting aan de woning

Ruimte voor wasmachine en/of droger

- In inpandige berging (mag bij techniek) of op zolder van de grondgebonden woningen
- Bij levensloopbestendig: in badkamer of in bergruimte op begane grond van de woning
- Separate elektragroep t.b.v. de condensdroger

Overige:

- Bij de grondgebonden woningen: vorstbestendige buitenkraan met putje en putrooster aanbrengen ter plaatse van de achtergevel

6 ORGANISATIE

6.1 BETROKKEN PARTIJEN

Woningvereniging Woonik

Woningvereniging Woonik is eigenaar van de gronden en Opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuw te realiseren sociale huurwoningen en onder- en bovengrondse terreininrichting. Woningvereniging Woonik geeft rechtstreeks de opdracht voor de ontwikkeling en realisatie van de huurwoningen middels de ontwikkel- en turn-key realisatieovereenkomst.

Ontwikkelaar: Uitvoerende/ontwikkende marktpartij

Opdrachtgever laat de sociale huurwoningen en terreininrichting ontwikkelen en realiseren door een uitvoerende/ontwikkende marktpartij.

Gemeente Nederweert

Gemeente Nederweert is publiekrechtelijk betrokken bij dit project gezien haar rol in de vergunningsprocedure, welstand en ruimtelijke kwaliteit.

6.2 VERPLICHTINGEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN WERKZAAMHEDEN

Woningvereniging Woonik

- Het "as is" ter beschikking stellen van de gronden binnen de plangrenzen;
- Een definitief vastgesteld omgevingsplan;

Ontwikkelaar: Uitvoerende/ontwikkende marktpartij [niet uitputtend]

- Het ontwerp, realisatie en turn-key levering van 42 sociale huurwoningen aan Opdrachtgever inclusief de volledige onder- en bovengrondse terreininrichtingen aansluiting op het openbaar gebied;
- Begeleiding om te komen tot een definitief vastgesteld omgevingsplan;
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning;

Gemeente Nederweert

- Medewerking planologische procedure en vaststellen nieuw omgevingsplan;
- Medewerking vergunningentraject en verlenen omgevingsvergunning;

7 PLANNING EN FASERING

7.1 TER BESCHIKKING STELEN VAN DE GRONDEN

De grond wordt in de huidige staat “as is” ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen.

7.2 FASERING

De bouw van de woningen vindt in twee fasen plaats. Na realisatie en oplevering van de woningen in fase 1, kunnen de resterende 6 woningen aan de Ospelseweg gesloopt worden. Daarna kan de nieuwbouw van de 8 sociale huurwoningen aanvangen.

7.3 PLANNING

Voor de planning van de ontwikkeling en realisatie van de woningen wordt uitgegaan van de volgende basisplanning met doorlooptijden:

ONDERDEEL	DOOR			2026				2027				2028			
		Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Programma van eisen + stedenbouwkundig plan	Woonik														
Vorbereidingsbesluit	Woonik														
Uitvraag + prijsvorming marktpartijen	Woonik														
Investeringsbesluit	Woonik														
Contractvorming	Woonik														
Omgevingsplanprocedure + planontwikkeling	Ontw./aann.														
Onherroepelijk omgevingsplan	Gemeente														
Inhoudelijke beoordeling aanvraag omgevingsvergunning	Gemeente														
Omgevingsvergunning onherroepelijk	Gemeente														
Realisatie woningen Fase 1	Ontw./aann.														
Onder- en bovengrondse terreininrichting Fase 1	Ontw./aann.														
Sloop 6 woningen Ospelseweg	Ontw./aann.														
Realisatie woningen Fase 2	Ontw./aann.														
Onder- en bovengrondse terreininrichting Fase 2	Ontw./aann.														

BIJLAGEN

- Aanbestedingsovereenkomst Julianastraat - Ospelseweg te Nederweert incl. bijlagen, d.d. 29-09-2025
 - Ontwikkel- en Turnkey Realisatieovereenkomst Julianastraat – Ospelseweg te Nederweert, d.d. 29-09-2025
-
1. Verkennend bodemonderzoek, Tritium, d.d. 04-12-2023;
 2. Funderingsadvies, Socotec, d.d. 13-02-2025
 3. Flora en activiteitenplan, maart 2022
 4. Flora en fauna, nader onderzoek, Faunafex, d.d. 07-11-2022
 5. Flora en Fauna, ecologisch werkprotocol, Ecologica, d.d. 19-07-2023
 6. Ontheffing provincie Limburg, d.d. 02-05-2023
 7. Asbestinventarisaties, RPS, d.d. 27-02-2024
 8. Archeologie, bureauonderzoek archeologie incl. PvA en boorstaten, Hamaland advies, d.d. 13-03-2024
 9. Archeologie, beoordeling en advies archeologische onderzoeken, Kragten, d.d. 05-02-2024
 10. Archeologie, bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Hamaland advies, d.d. 09-04-2024
 11. Ontplobbare oorlogsresten, notitie ontplobbare oorlogsresten, d.d. 20-12-2023
 12. Ontplobbare oorlogsresten, vooronderzoek na-conflictperiode, RPS, d.d. 23-02-2024
 13. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Target advies, d.d. 01-01-2025
 14. Akoestisch onderzoek [REDACTED] Nederland, Target advies, d.d. 05-02-2025
 15. Akoestisch onderzoek Parkeergeluid, Target advies, d.d. 01-10-2025
 16. Verkeerskundig onderzoek, Grenspaal 12, d.d. 24-01-2025
 17. Proces verbaal oplevering sloopwerkzaamheden en bijlagen, RPS, d.d. 20-09-2024
 18. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025
 19. Concept Stedenbouwkundig Plan, NLUD, d.d. 13-11-2024
 20. Principebesluit gemeente Nederweert, d.d. 27-10-2025
 21. Terreininmeting versie A, d.d. 18-07-2024
 22. Grondruiltekening, versie A, d.d. 14-03-2025
 23. Tegelbrochure Mosa
 24. Keukenbrochure Bruynzeel

8 COLOFON

PROGRAMMA VAN EISEN JULIANAstraat - OSPELSEWEG TE NEDERWEERT

AUTEUR

Woningvereniging Woonik

DATUM

05-11-2025

STATUS

Definitief vs2

Woningvereniging Woonik

Gutjesweg 6

6031 ET Nederweert

Nederland +31 (0)495 632 050