

# VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 2 juni 2026

NR.: BW-26-06150

<b>Onderwerp:</b> Anterieure Overeenkomst gebiedsontwikkeling Bosserstraat te Nederweert.	Openbaar volgens WOO  <b>Ja (bijlagen niet openbaar)</b>
<b>Voorstel:</b> In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst voor het initiatief gebiedsontwikkeling Bosserstraat te Nederweert.	
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Meessen	Datum : 27 mei 2026
	Kopie aan :
	Overlegd met : WBS, JVV
Auteur : R. de Leeuw	
<b>Vervolgbehandeling:</b>	
<input type="checkbox"/> Raadsvergadering : Nee	d.d. : n.v.t.
<b>Externe boodschap:</b> JPO Projectontwikkeling heeft het plan om het gebied gelegen aan de Bosserstraat te ontwikkelen met onder andere sociale huurwoningen en koopwoningen. Het College van B&W heeft in dit verband op 14 mei 2024 een positief besluit genomen en principemedewerking (met voorwaarden) verleend. De buurtbewoners zijn door de initiatiefnemer door middel van een brief en twee inloopavonden (12 december 2025 respectievelijk 30 maart 2026) op de hoogte gebracht van de plannen. Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst werd de intentiefase afgesloten en startte de haalbaarheidsfase. Gebruikelijke vervolgstap is dat de gemeente een anterieure overeenkomst sluit t.b.v. onder andere het kostenverhaal.	

## Rapportage bij B&W-voorstel BW-26-06150 Collegevergadering B&W d.d. 2 juni 2026

### Voorstel

In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst voor het initiatief gebiedsontwikkeling Bosserstraat

### Inleiding

De locatie Bosserstraat bestaat uit de kadastrale percelen, bekend gemeente Nederweert, percelen Sectie Y nummers 499, 500, 574, 593, 837, 1498, 1500, 1502 en 1511 totaal groot ca. 40.513m<sup>2</sup>.

Voormalig grondeigenaar heeft op 17 april 2024 een principeverzoek ingediend voor een woningbouwontwikkeling aan de Bosserstraat in Nederweert voor de bouw van circa 83 woningen. Het college van B&W heeft op 14 mei 2024 principemedewerking verleend aan dit plan. De buurtbewoners zijn door de voormalig grondeigenaar door middel van een brief op de hoogte gebracht van de plannen.

Eind 2024 heeft JPO Projectontwikkeling (hierna te noemen JPO) de gronden verworven en is eigenaar van alle percelen gelegen aan de Bosserstraat, te Nederweert, kadastraal bekend als Sectie Y nummers 499, 500, 574, 593, 837, 1498, 1500, 1502 en 1511 totaal groot ca. 40.513m<sup>2</sup>. JPO heeft met grondeigenaar afgesproken dat de kadastrale percelen bekend als Sectie Y nummers 1499 en 1501 totaal groot ca. 1.200m<sup>2</sup> worden meegenomen tot het plangebied.

Vanwege onder andere aanwezige geurbelasting en door gemeente gewenst woningbouwprogramma is een aanpassing van het Project zowel kwalitatief als kwantitatief noodzakelijk geweest. JPO heeft het Project op basis hiervan het stedenbouwkundig/landschappelijk schetsontwerp verder uitgewerkt, wat resulteert in een woningbouwprogramma van 93 grondgebonden woningen. Dit aangepaste plan vormt de basis voor de verdere uitwerking

Voor ligt de Anterieure Overeenkomst (AO) waarin afspraken zijn vastgelegd tussen JPO en de gemeente Nederweert. De anterieure overeenkomst is een overeenkomst waarin de gemeente met de initiatiefnemer de resultaten van de haalbaarheidsfase vastlegt. Bijvoorbeeld hoe en wanneer de initiatiefnemer de plannen gaat uitvoeren, met welke procedure de gemeente het initiatief mogelijk maakt, en wat de initiatiefnemer daarvoor aan de gemeente betaalt, de zogeheten plankosten (zie ook toelichting bij financiële gevolgen). Waar doel en strekking bij de Samenovereenkomst (SOK) lag op het proces tot ondertekening van de AO, ligt doel en strekking bij de AO op cruciale aspecten richting realisatie als kostenverhaal en de aanleg van openbare ruimte en infrastructuur in het project. De AO is daarom in samenspraak met JPO opgesteld.

### Inhoud van de Anterieure Overeenkomst

#### *Herziening vigerend bestemmingsplan en aanvragen Omgevingsvergunningen*

Het initiatief past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Daarom is in de AO opgenomen dat de initiatiefnemer voor zijn rekening en risico een concept aanlevert van een bestemmingsplan/omgevingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken. De gemeente toetst dit omgevingsplan. Zodra de initiatiefnemer en de gemeente (inhoudelijk) overeenstemming hebben start de ruimtelijke procedure. De initiatiefnemer is ook verantwoordelijk voor het aanvragen van de noodzakelijke Omgevingsvergunningen.

#### *Kostenverhaal en planschade*

In de AO zijn afspraken opgenomen over het kostenverhaal tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Deze kosten bestaan in dit geval vooral uit de inzet van ambtelijke uren. Via de gebruikelijke plankostenscan is de hoogte van dit bedrag vastgesteld. De betaling van de kosten vindt in diverse termijnen plaats. In de AO staan verder afspraken over mogelijke planschade. Deze planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

#### *Bouw- en woonrijp maken*

De initiatiefnemer neemt alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied voor zijn rekening. Uiteindelijk worden in overleg met de gemeente alle ontwerpen/bestekken e.d. goedgekeurd en kan de initiatiefnemer starten met bouw- en woonrijp maken. Uiteraard nadat de noodzakelijke ruimtelijke procedure

is doorlopen. Nadat het gehele plan klaar is en de openbare ruimte conform de eisen van de gemeente is opgeleverd, wordt de openbare ruimte voor (de gebruikelijke) EUR 1 overgedragen aan de gemeente.

### Beoogd effect

Ondertekening en uitvoering Anterieure Overeenkomst.

### Argumenten

#### 1.1 Het initiatief past binnen de voorwaarden van het principebesluit

Het College van B&W heeft op 14 mei 2024 een positief besluit genomen en principemedewerking (met voorwaarden) verleend aan dit initiatief. Onderstaand een aantal belangrijke voorwaarden voor deze medewerking:

- bouwplan, programma en haalbaarheid worden nader met de ontwikkelaar uitgewerkt op basis van een te sluiten samenwerkingsovereenkomst (vastgesteld 22 april 2025, getekend op 12 mei 2025).
- Het gaat om een woningbouwinitiatief met circa 80 wooneenheden in een mix van grondgebonden woningen en bouwkavels volgens de verdeling Woondeal Limburg.
- Omwonenden en belanghebbenden worden betrokken in de planuitwerking, conform Omgevingswet.

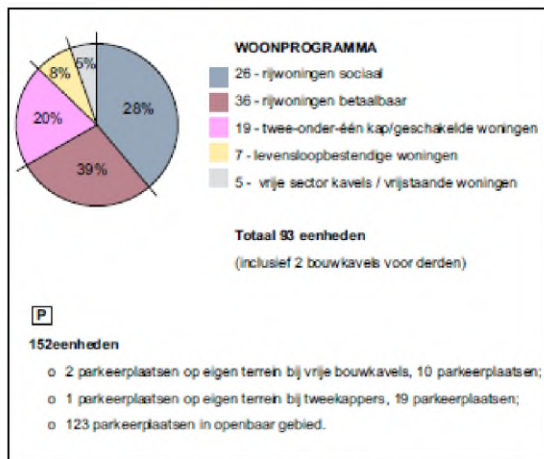
#### Bouwplan, Programma en Haalbaarheid

De verdiepingsslag die gemaakt is door de JPO heeft geleid tot onderstaande Stedenbouwkundig Plan (zie ook bijlage 4A van de AOK).



Navolgend wordt kort ingegaan op bovenstaande punten en hoe de initiatiefnemer het programma en bouwplan heeft ingevuld.

<b>Oppervlakten:</b>	
<b>Uitgeefbaar:</b>	Kavels : 19.074 m <sup>2</sup>
	Achterpaden : 594 m <sup>2</sup>
<b>Openbaar gebied:</b>	Wegen : 5.268 m <sup>2</sup>
	Looppaden : 2.830 m <sup>2</sup>
	Parkeren : 1.551 m <sup>2</sup>
	Groen : 12.451 m <sup>2</sup> (waarvan 1409 m <sup>2</sup> reservering wed's)
<b>Plangebied:</b>	: 41.768 m <sup>2</sup>



### Aansluiting op Woondeal Midden-Limburg

In het principeverzoek van april 2024 is aangegeven dat het beoogde woningbouwprogramma in het principeverzoek beter dient aan te sluiten op de woondeal Midden-Limburg waarbij ingezet is op het realiseren van 2/3 van woningen in het betaalbare en sociale segment.

Woningtype	Aantal	Percentage
<b>Sociaal</b>	26	28%
<b>Rijwoningen Betaalbaar</b>	36	39%
<b>2 onder 1 kap</b>	19	20%
<b>levensloopbestendige</b>	7	8%
<b>vrije kavels</b>	5	5%
<b>Totaal</b>	93	100%

Conform de regionale Woondeal geldt als uitgangspunt dat circa twee derde van de woningbouwprogrammering dient te bestaan uit woningen in het betaalbare en sociale segment. Dit uitgangspunt is gericht op het bevorderen van toegankelijkheid van de woningmarkt voor lage- en middeninkomens en het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad. Voor de onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd afgeweken van deze norm. Deze afwijking is gebaseerd op een integrale afweging, waarin zowel lokale omstandigheden, ruimtelijke randvoorwaarden als programmatische en financiële haalbaarheid zijn betrokken.

Allereerst is sprake van een locatie-specifieke context waarin het realiseren van een substantieel aandeel betaalbare woningen onder druk staat door hoge grondkosten en de specifieke ontwikkelopgave vanwege het aanbrengen van een wadi ter plaatse van het deel waar nu de geurcirkel over het perceel loopt. Deze factoren beperken de financiële haalbaarheid van het programma indien strikt wordt vastgehouden aan de 2/3-norm.

Daarnaast is binnen het woningbouwprogramma een beperkte verschuiving doorgevoerd, waarbij circa 2% van het aandeel sociale huurwoningen is vervangen door 8% levensloopbestendige woningen. Deze keuze is ingegeven door de toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen en personen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte, en sluit aan bij bredere beleidsdoelstellingen op het gebied van vergrijzing, langer zelfstandig wonen en doorstroming op de woningmarkt. Deze programmeringskeuze ondersteunt de doorstroming op de woningmarkt, doordat geschikte woningen voor ouderen beschikbaar komen, waardoor bestaande (sociale) woningen vrijkomen voor de primaire doelgroep.

Verder is bezien in hoeverre binnen de bredere gemeentelijke woningbouwprogrammering en via andere projecten reeds wordt bijgedragen aan het realiseren van de afgesproken regionale doelen ten aanzien van het betaalbare en sociale segment. Uit deze beschouwing blijkt dat de gemeente op programmaniveau nog steeds invulling geeft aan de Woondeal-afspraken, waardoor binnen dit project ruimte ontstaat voor een kleine afwijking zonder dat de totale doelstelling in het geding komt. Ook draagt de voorgestelde programmering bij aan een kwalitatieve en functionele versterking van de locatie en omgeving, bijvoorbeeld door te voorzien in differentiatie van het woningaanbod en het faciliteren van doorstroming. Hiermee wordt invulling gegeven aan andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals een evenwichtige bevolkingssamenstelling en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Gelet op het voorgaande wordt de afwijking van het uitgangspunt dat twee derde van de woningen in het betaalbare en sociale segment dient te vallen, als verdedigbaar en evenwichtig beschouwd. De afwijking is onderbouwd, proportioneel en past binnen de bredere beleidskaders en woningbouwopgave van de gemeente.

De provinciale afspraak is dat initiatieven van meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd. Afstemming gaat over het woningbouwprogramma in relatie tot de regionale en provinciale afspraken hierover. De gemeente heeft op 12 februari 2026 voorliggende initiatief daarom besproken in het kader van deze afstemming. Conclusie was dat het initiatief nog te globaal was uitgewerkt om er een besluit over te nemen en de afspraak is toen gemaakt dat het terugkomt op de agenda zodra het plan en woonprogramma meer concreet is. Wel is vanuit de provincie aangegeven dat de 30%-norm voor sociale huurwoningen niet gehaald wordt. Echter ligt er een provinciale afspraak dat deze 30%-norm niet op planniveau wordt beoordeeld maar op gemeenteniveau. Op gemeentelijk niveau kan een vereffening plaatsvinden met de voorgenomen ontwikkeling op de Julianastraat waar sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Afspraak is dat de gemeente dit richting vaststelling van het Omgevingsplan inzichtelijk maakt dat er op gemeenteniveau wordt voldaan aan de 30%-norm en ter akkoord voorlegt tijdens een regio-overleg.

#### *Invulling parkeren*

De gemeente Nederweert heeft haar parkeernormen opgenomen in 'Parkeerbeleid Gemeente Nederweert' van 23 april 2024 en hanteert als norm 1,5. Deze zijn gebaseerd op de CROW-kencijfers van publicatie 381 uit 2018. Recentelijk heeft het CROW nieuwe parkeerkencijfers opgesteld, deze zijn vastgelegd in publicatie 744: 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering' uit juli 2024. De berekende parkeerbehoefte op basis van de CROW-kencijfers 2024 bedraagt afgerond 140 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Bij een parkeeraanbod/-capaciteit van 152 parkeerplaatsen waarvan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrije bouwkavels, (in totaal 10 parkeerplaatsen); 1 parkeerplaats op eigen terrein bij twee-onder-een-kap (in totaal 19 parkeerplaatsen) en 123 parkeerplaatsen in openbaar gebied, betekent dit een sluitende parkeerbalans.

#### *Verkeer*

Ten behoeve van de ontwikkeling Bosserstraat is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten op de omliggende infrastructuur. Hierbij is gekeken naar de verwachte verkeersafwikkeling, de ontsluitingsstructuur van het plangebied en de verkeersbelasting op de omliggende wegen. Uit het onderzoek volgt dat het verkeer hoofdzakelijk zal worden afgewikkeld via de ontsluitingen richting de provinciale infrastructuur. De verkeerskundige effecten zijn daarbij beoordeeld op basis van gangbare verkeerskundige uitgangspunten en richtlijnen. De eerste bevindingen laten zien dat de ontwikkeling verkeerskundig inpasbaar is, maar dat in de verdere planuitwerking vanuit mobiliteit aandacht nodig blijft voor de inrichting en toekomstige verkeersafwikkeling op enkele omliggende wegen. Daarbij zal onder andere worden bezien of aanvullende maatregelen of optimalisaties wenselijk zijn in relatie tot verkeersveiligheid, langzaam verkeer, weginrichting en de kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij geldt dat de gehanteerde verkeersgegevens gebaseerd zijn op modelmatige prognoses en daarmee een indicatief karakter hebben. In de verdere uitwerking van het plan zal daarom nader worden bekeken welke aanvullende onderzoeken, verkeersstellingen en eventuele infrastructurele maatregelen noodzakelijk en wenselijk zijn om de verkeerssituatie zorgvuldig en toekomstbestendig vorm te geven.

#### *1.2 Kostenverhaal is verzekerd*

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal (plankosten) en de afspraken hierover zijn opgenomen in voorliggende AO. Het kostenverhaal is daarmee (privaatrechtelijk) geregeld. De gemeente

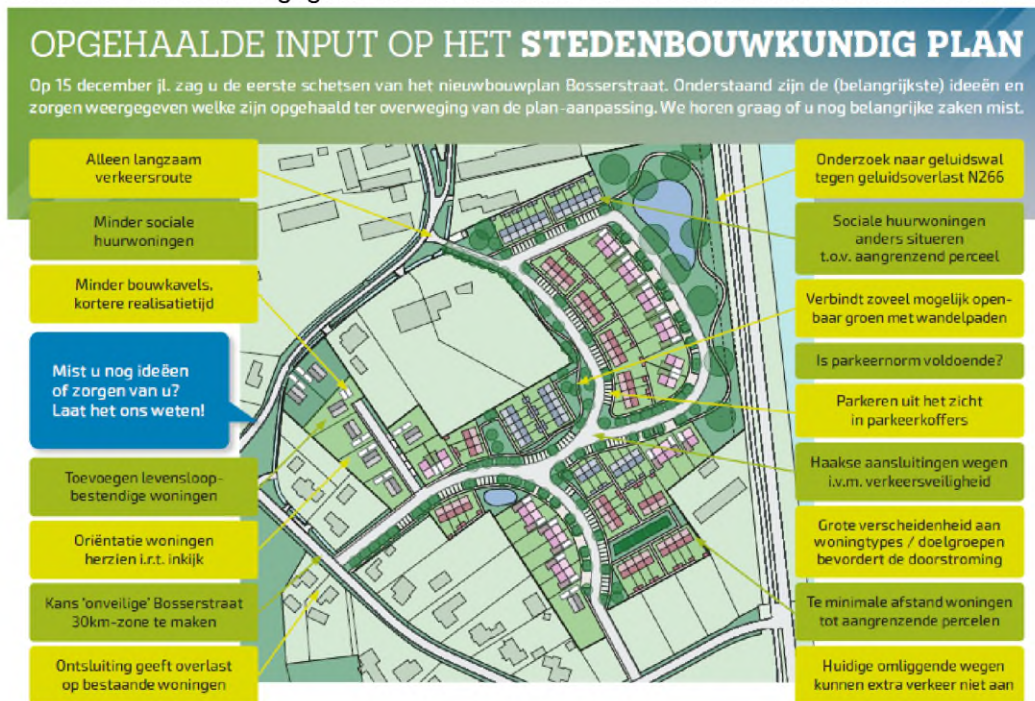
brengt deze plankosten in rekening bij de initiatiefnemer. Plankosten zijn kosten van de inzet van medewerkers van overheden bij ruimtelijke plannen. De plankosten voor de herontwikkeling van deze locatie zijn berekend op basis van de plankostenscan behorend bij de Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet en biedt de wettelijke grondslag voor het inrekening brengen van deze plankosten. Het door de initiatiefnemer te betalen bedrag is opgenomen in de AO en in de bijlage van de AO verantwoord.

### 1.3 Het einddocument is participatief tot stand gekomen

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Hiertoe is tijdens de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan door de JPO in 12 december 2025 en 30 maart 2026 een omgevingsdialoog georganiseerd en vastgelegd in een eindverslag Participatie logboek. In de verdere planvorming- en uitwerking, alsmede tijdens de bouwwerkzaamheden, zal JPO de omwonenden en belanghebbenden nader informeren over de te volgen stappen binnen het Project. In Bijlage 4B van de Anterieuere Overeenkomst is het verslag van de participatie bijgevoegd, waarbij tevens inzichtelijk is gemaakt wat de wijzigingen zijn.

#### Wat is gedaan met de opgehaalde input?

Hieronder wordt kort ingegaan hoe de feedback van de bewoners is vertaald in het nieuwe ontwerp:



Conclusie in het verslag is:

*“De tweede inloopbijeekomsf heeft een groeiend draagvlak gecreëerd waarin bekrachtigd werd dat de eerder gemaakte inbreng goed is afgewogen in de planvorming. De aanvullend opgehaalde input is meegenomen in de verdere planuitwerking tot het definitief stedenbouwkundig plan waarop de ruimtelijke onderzoeken zullen worden uitgevoerd. Er zijn ook zorgen geuit, over de snelheid en drukte in de Bosserstraat.”*

### 1.6 Ondertekening AO biedt commitment van beide partijen

Door deze AO te ondertekenen tonen beide partijen nogmaals hun inzet en vertrouwen in de samenwerking. Het biedt een gestructureerde manier van werken wat de kans op succes vergroot. Dit draagt bij aan het onderlinge vertrouwen tussen beide partijen richting realisatie van dit project.

### 1.7 Ondertekening AO biedt heldere afspraken

De AO is samen met de initiatiefnemer opgesteld om afspraken – bijvoorbeeld over kostenverhaal en oplevertermijnen – op een duidelijke manier vast te leggen en zodoende conflicten te vermijden. In de AO zijn concrete mijlpalen vastgelegd waaraan de initiatiefnemer moet voldoen. Dit stimuleert een versnelde oplevering van het project, maar biedt ook een maatstaf voor het evalueren van de samenwerking en het succes van dit project.

## Kanttekeningen

N.V.T.

## Uitvoering

Uitvoering van de overeenkomst ligt grotendeels bij de initiatiefnemer; zij zijn de uitvoerende partij wat betreft de ontwikkeling van het gebied. Met de initiatiefnemer zijn de volgende afspraken gemaakt over de verdere uitvoering van dit project en is de volgende indicatieve planning overeengekomen:

- Indienen complete aanvraag voor het Planologisch besluit: Q3 2026
- Tervisielegging ontwerp Planologisch besluit: Q4 2026
- Vaststelling Planologisch besluit: Q1 2027 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Indienen aanvraag Omgevingsvergunningen: Q4 2027
- Verlenen Omgevingsvergunningen: Q4 2027
- Start uitvoering Project: Q3 2028
- Oplevering Project door de Initiatiefnemer: Q1 2030

Wethouder Meessen wordt via een mandaatbesluit (genomen door burgemeester) gemandateerd om overeenkomst te tekenen. Bijlage 9 van de AOK.

## Communicatie en participatie

Communicatie en participatie vinden plaats in goed onderling overleg. JPO verzorgt de communicatie over sloop en nieuwbouw. Voorts is het wenselijk dat JPO-omwonenden de mogelijkheid geeft vragen te stellen en dat zij actief blijven betrokken bij de uitwerking van het plan. Afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden heeft plaatsgevonden in de periode tussen december 2025 en maart 2026. Na instemming van uw college wordt een tekenmoment ingepland met de initiatiefnemer. Aan dit tekenmoment is tevens een persmoment gekoppeld.

Op grond van artikel art. 16.138 Omgevingswet (Ow), in samenhang te lezen met de art. 12 en 13 van de Bekendmakingswet dient te zijner tijd te worden gepubliceerd dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het project, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam van de initiatiefnemer in het gemeenteblad. Tevens is de gemeente gehouden op grond van hetzelfde artikel binnen twee weken na ondertekening van de overeenkomst een zakelijke omschrijving ter inzage te leggen.

Dat wil zeggen dat de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen niet openbaar wordt, ook niet geplaatst zal worden op de website maar dat op een later moment, na ondertekening conform de wet gepubliceerd zal worden. De onderliggende documenten zullen worden betrokken bij het opstellen van wijziging omgevingsplan dan wel vergunningsaanvraag. M.a.w. alleen het collegevoorstel is openbaar.

## Financiële gevolgen

Ondertekenen van deze overeenkomst heeft geen (negatieve) financiële gevolgen voor de gemeente Nederweert.

De gemeente brengt bij ondertekening van deze AO-plankosten in rekening bij de initiatiefnemer. Plankosten zijn kosten van de inzet van medewerkers van overheden bij ruimtelijke plannen. De plankosten voor de herontwikkeling van deze locatie zijn berekend op basis van de plankostenscan behorend bij de Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet en biedt de wettelijke grondslag voor het inrekening brengen van plankosten. Het door de initiatiefnemer te betalen bedrag is opgenomen in de AOK en in de bijlage 6 van de AOK verantwoord. Het betalen van deze kosten door de initiatiefnemer heeft positieve financiële gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Grootboeknr	Kosten-soort	Inkomsten/ Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2025	2026	Dekking
Nieuw grootboeknr	38901	Inkomsten	Incidenteel		-134.320	Begrotingsruimte

## **Bijlagen: NIET OPENBAAR**

### **Anteriere Overeenkomst, inclusief onderstaande bijlagen**

1. Principeverzoek ontwikkellocatie (vertrouwelijk) Bosserstraat Brief en Sted Plan\_bijlage
2. Principebesluit ontwikkellocatie Bosserstraat
3. Getekende Samenwerkingsovereenkomst Bosserstraat
4. A- Stedenbouwkundig Plan Bossterstraat  
B – Participatielogboek Bosserstraat
5. Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare Ruimte (laatste versie oktober 2025).
6. Financiële bijdragen (Plankostenscan)
7. Opleverprotocol
8. Model concerngarantie VW BVGO NL Bosserstraat
9. Volmacht voor ondertekening
10. Mobicon verkeersonderzoek Bosserstraat 04-02-2026