

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 10 maart 2026

NR.: RI-26-01125

Onderwerp: TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Staat Nederweert"	Agendapunt	13.
	Raadsvoorstel- nummer	2026-11
Voorstel: 1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Staat Nederweert, met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.TAMHfd22eDeStaat, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen; 2. De nota van zienswijzen vast te stellen; 3. De borging van de provinciale belangen vast te stellen. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak		
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team : REO
		Auteur : R. de Leeuw
Datum	: 3 februari 2026	
Bijlage(n)	: 26	

Voorstel:

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Staat Nederweert, met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.TAMHfd22eDeStaat, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen;
3. De borging van de provinciale belangen vast te stellen.

Inleiding

De locatie Staat/Boerenbond kent al geruime tijd een kwetsbare ruimtelijke situatie. Sinds de brand is de kwaliteit van de plek zichtbaar achteruitgegaan en is sprake van leegstand en een verstoord straatbeeld op een prominente entree van Nederweert. Dit wordt breed ervaren als een ongewenste situatie die niet past bij de uitstraling en ontwikkelambitie van de kern.

In de afgelopen jaren zijn meerdere pogingen gedaan om tot herontwikkeling te komen. Nadat een eerdere herontwikkelingspoging in 2022 geen doorgang kon vinden, is in 2023 met een nieuwe ontwikkelaar opnieuw het initiatief genomen. In mei 2023 heeft het college hiervoor principemedewerking verleend. Sindsdien zijn in korte tijd concrete stappen gezet om te komen tot een haalbaar plan, in nauwe samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende voorstel voor een integrale herontwikkeling van de locatie.

Voor u ligt het voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Staat in Nederweert. Met dit plan wordt een verouderde en grotendeels leegstaande bedrijfslocatie aan de zuidrand van de kern getransformeerd naar een duurzame woningbouwlocatie. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 131 woningen in een gemengd programma van sociale huur, betaalbare woningen en vrije sector, inclusief een stallingsgarage, collectieve fietsvoorzieningen en een hoogwaardige groene openbare ruimte. De locatie vormt een belangrijke entree van Nederweert en biedt kansen om zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig een kwaliteitsimpuls te geven aan de kern. De beoogde woningbouw is niet mogelijk binnen het geldende omgevingsplan, waarin de gronden bestemd zijn voor bedrijfsdoeleinden. Daarom is afwijking via een TAM-procedure noodzakelijk. De bijgevoegde ruimtelijke motivering onderbouwt dat het plan voldoet aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



De ontwikkeling sluit aan bij rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave uit de Woondeal Limburg en de regionale woonvisie Midden-Limburg. Het programma is afgestemd op de veranderende demografie, met nadruk op appartementen en woningen voor starters, senioren en kleinere huishoudens. Binnen het plan wordt 27% sociale huur gerealiseerd; het resterende aandeel van 3% wordt binnen de gemeente gecompenseerd, zodat de gemeentelijke doelstelling en woondealafspraken op totaalniveau worden gehaald. De ontwikkeling past binnen de provinciale uitgangspunten voor bouwen in bestaand stedelijk gebied en versterkt de leefbaarheid van de kern.

Het woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:

- **Sociale huur (27%)** – 35 appartementen
- **Betaalbaar (42%)** – 14 eengezinswoningen en 41 appartementen
- **Vrije sector (31%)** – 8 eengezinswoningen, 7 stadswoningen en 26 appartementen



Stedenbouwkundig is gekozen voor een opzet waarin groen, klimaatadaptatie en leefkwaliteit centraal staan. Het plan bevat groene daken, een centrale wadi, waterdoorlatende verharding en biodiversiteitsmaatregelen. Parkeren wordt grotendeels uit het zicht opgelost, waardoor het binnengebied groen en autoluw kan worden ingericht. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefmilieu en vermindert hittestress en wateroverlast. Uit de onderzoeken naar de fysieke leefomgeving blijkt dat het plan milieutechnisch uitvoerbaar is. Er is geen sprake van significante milieueffecten en er treedt geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op. Waterberging wordt ruimschoots gerealiseerd binnen het plangebied. Archeologisch onderzoek vormt geen belemmering. Ook op het gebied van externe veiligheid, verkeer en parkeren, geluid, bodem en luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen geconstateerd, mits de voorgeschreven maatregelen worden toegepast.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is versterkt door een zorgvuldig participatietraject. Op basis van omgevingsdialog is het plan aangepast op het gebied van privacy, bouwhoogte, verkeersstructuur en situering van bebouwing. Hiermee is aantoonbaar rekening gehouden met belangen van omwonenden. Economisch is de ontwikkeling uitvoerbaar; kostenverhaal en uitvoering zijn geborgd via privaatrechtelijke afspraken. Realisatie is voorzien binnen de planperiode. Samenvattend betekent deze herontwikkeling dat:

- een ruimtelijk ongewenste bedrijfslocatie wordt getransformeerd;
- substantieel wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave;
- de entree van Nederweert kwalitatief wordt versterkt;
- duurzaamheid en klimaatadaptatie integraal zijn meegenomen;
- en geen onaanvaardbare milieugevolgen optreden.

Op 9 december 2025 (BW-25-05901) heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Staat Nederweert'. Het ontwerpplan heeft van 15 december 2025 tot en met 26 januari 2026 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan is één pro-forma zienswijze door de provincie Limburg ingediend om de termijn veilig te stellen. Daaropvolgend heeft de provincie Limburg op 5 februari '26 een brief gestuurd [met zaaknummer DOS-0008332 waarin men aangeeft dat de provincie geen aanleiding zien om verdere procedurestappen met betrekking tot het plan te ondernemen.

Daarnaast is op 13 januari 2026 een zienswijze ingediend (zaaknummer Z/26/133463). Op 19 januari 2026 is ook een e-mail ontvangen met kenmerk Z/26/133647 met een verzoek tot gesprek over verkeerszorgen; deze is behandeld als zienswijze. De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen (bijlage 2) en geven geen aanleiding tot aanpassing. De gemeenteraad kan het TAM-omgevingsplan daarom ongewijzigd vaststellen.

Beoogd effect

De volgende stap in de formele planprocedure te nemen door het plan vast te stellen, daarna te publiceren en ter inzage te leggen volgens gebruikelijke procedure.

Argumenten

1.1 *Het TAM-omgevingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld*

Het TAM-Omgevingsplan is een resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Er is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden waarbij ze betrokken zijn bij de ontwikkeling van het plan. Initiatiefnemer houdt omwonenden op de hoogte van ontwikkelingen. Verder is er vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

1.2 *De nieuwe functie is passend voor de locatie*

De herstructurering en transformatie van het terrein gelegen aan Staat bestaat uit de terreinen van de in 2013 grotendeels afgebrande Boerenbond, voormalig autogarage Stienen en de tussengelegen bedrijfspanden. Gelet op de ligging en omgeving is een functiewijziging naar woningen een logische en bovenal hechtende ontwikkeling met de kern van Nederweert. Met deze ontwikkeling wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gedaan door in de nieuwe situatie de bebouwing en het perceel als geheel zorgvuldige landschappelijke in te passen met twee nieuwe appartementencomplexen, stadswoningen en eengezinswoningen. We voorzien met dit plan in een grote behoefte aan woningen voor meerdere doelgroepen, waaronder starters, ouderen en gezinnen. Met dit plan lossen we niet alleen het probleem van leegstand en verval op, maar creëren we ook een aantrekkelijk en duurzaam stedelijk milieu met een unieke landmark op het kruispunt van 2 belangrijke ontsluitingswegen de N266 en N275.

1.3 *De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond voor de nieuwe functie van de locatie*

Door middel van de planmotivering en bijbehorende stukken is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de nieuwe functies van de locatie Staat 40/42/ 42A/42B/42C/ 44 aangetoond. De nieuwe functies vormen geen belemmering voor omliggende woningen en bedrijven. Bovendien geldt voor de nieuwe woningen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.4 *De herontwikkeling past in de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen*

In de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen is locatie Staat genoemd als gewenste herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. In de Omgevingsvisie is daarbij benoemd dat de locatie Staat zich leent voor hoogbouw, onder voorwaarde van een passend stedenbouwkundig ontwerp. Op het hoogste punt, in voorliggend ontwerp-TAM-omgevingsplan, betreft het een beoogde ontwikkeling met ongeveer 9 bouwlagen. Om uitvoering te geven aan passende stedenbouwkundigheid heeft de initiatiefnemer er in overleg met de gemeente voor gekozen de bouwhoogtes in het initiatiefplan getrapt te laten toenemen. Dat wil zeggen vanuit de wijk laag beginnend en het hoogste punt op het verst van de wijk gesitueerd. Hiermee is voldaan aan de omgevingsvisie.

1.5 *Publiekrechtelijk kostenverhaal is niet aan de orde*

Het exploitatieplan zoals we kenden bij bestemmingsplannen bestaat onder de Omgevingswet niet meer. Wel is de gemeente soms verplicht om regels over kostenverhaal op te nemen in een omgevingsplan, als deze kosten niet anderszins zijn verzekerd. Voor onderhavige ontwikkeling speelt publiekrechtelijk kostenverhaal geen rol. Voor evt. nadeelcompensatie vergoeding is een (privaatrechtelijke) schadevergoedingsovereenkomst afgesloten. De kosten voor de procedure worden gedekt via leges.

2.1 *Er zijn gedurende de inzagetermijn zienswijzen ingekomen op het ontwerpplan*

Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen van omwonenden binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen (bijlage 2) en leiden niet tot aanpassingen van het TAM-Omgevingsplan. Zoals aangegeven in de inleiding hebben wij van de provincie één pro-forma zienswijze ontvangen op het ontwerpplan om de termijn veilig te stellen. Daaropvolgend heeft de provincie Limburg op 5 februari '26 een brief gestuurd [met zaaknummer DOS-0008332 waarin men aangeeft dat de provincie geen aanleiding zien om verdere procedurestappen met betrekking tot het plan te ondernemen.

3.1 *Borging Provinciale belangen*

De provincie Limburg heeft verzocht om rekening te houden met de borging van de provinciale belangen daarmee doelend op het gegeven dat het toelaten van nieuwe woningen in dit gebied op gespannen voet staat met het beleid van de provincie Limburg ten aanzien van het beperken van het aantal ernstig geluidgehinderden door wegverkeer en het streven naar een stille en gezonde leefomgeving nabij provinciale wegen ([Ontwerp POVI paragraaf 8.5.2 Geluid Provinciale Wegen](#), [Limburgs Actieplan Geluid](#) en [Beleidskader Nieuwe Energie en Schoon Leefmilieu 2024-2027](#)).

Als gemeente, in de rol van bevoegd gezag, is geoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbare situatie voor de toekomstige bewoners (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties). Daarbij is expliciet meegewogen dat, zoals ook uit het akoestisch onderzoek volgt, geen maatregelen mogelijk zijn aan de provinciale wegen die het geluid op een doelmatige wijze kunnen beperken. Eventuele kosten voor toekomstige geluidreducerende maatregelen ter beperking van het thans voorzienbare geluid van provinciale wegen worden

niet afgewenteld op de Provincie Limburg. Klachten van toekomstige bewoners gerelateerd aan het nu voorzienbare geluid van provinciale wegen worden door gemeente gecoördineerd

Kantttekeningen

1.1 Inzet WBI

Zoals overeengekomen in paragraaf 8.2 van de anterieure overeenkomst onderzoeken partijen in het 1^e kwartaal van 2026 gezamenlijk in hoeverre de door de Gemeente aangevraagde en verkregen Woningbouwimpuls (WBI) voor het Project ingezet kan worden en zullen hier nadere afspraken over maken en vastleggen in een nadere overeenkomst. Dit volgt in een separaat collegevoorstel en staat los van de ruimtelijke procedure

Uitvoering

Het plan wordt aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling in de raadsvergadering van 10 maart 2026. Bij vaststelling van het plan door de gemeenteraad, wordt de definitieve wijziging van het omgevingsplan bekend gemaakt. Bekendmaking geschiedt door publicatie op www.overheid.nl en digitale terinzagelegging op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Het plan ligt vervolgens zes weken en één dag ter inzage. Vanaf de dag na terinzagelegging kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voor heeft gebracht tegen het ontwerp. Als er geen beroep tegen het TAM-omgevingsplan wordt ingesteld, dan is deze onherroepelijk.

Uitvoering van de ontwikkeling ligt grotendeels bij de initiatiefnemer; zij zijn de uitvoerende partij wat betreft de ontwikkeling van het gebied. Met de initiatiefnemer zijn in de al gesloten anterieure overeenkomst 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: Q4 2025
- Tervisielegging ontwerp Planologisch besluit: Q1 2026
- Vaststelling Planologisch besluit: Q1/Q2 2026
- Indienen aanvraag Omgevingsvergunningen: Q3 2026
- Verlenen Omgevingsvergunningen: Q4 2026 (als geen bezwaren zijn ingediend)
- Start uitvoering Project: Q3 2027
- Oplevering Project door de Initiatiefnemer: Q1 2029

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de formele procedure van het TAM-Omgevingsplan heeft initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Er zijn hieruit geen bezwaren naar voren gekomen ten aanzien van het initiatief. Dit is ook terug te zien aan het ontbreken van zienswijzen op het ontwerpplan.

De vaststelling van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Staat Nederweert' wordt via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is een schadevergoedingsovereenkomst voor eventuele nadeelcompensatie afgesloten. Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan worden bij de initiatiefnemers leges in rekening gebracht.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit
2. Nota van Zienswijzen
3. Verbeelding ontwerp TAM-omgevingsplan Staat 40/42/ 42A/42B/42C/ 44 Nederweert
4. Regels ontwerp TAM-omgevingsplan Staat 40/42/ 42A/42B/42C/ 44 Nederweert
5. Ruimtelijke motivering TAM-omgevingsplan Staat Nederweert
6. Motivering bijlage 1: Stedenbouwkundig Plan
7. Motivering bijlage 2: Mer-beoordeling
8. Motivering bijlage 3: Akoestisch onderzoek
9. Motivering bijlage 4: Bodemonderzoek
10. Motivering bijlage 5: Quicksan Natuurwaarden
11. Motivering bijlage 6: Aanvullend ecologische onderzoek
12. Motivering bijlage 7: Brief activiteitenplan
13. Motivering bijlage 8: Voortoets Stikstof
14. Motivering bijlage 9: Voortoets Stikstof realisatiefase

15. Motivering bijlage 10: Voortoets Stikstof gebruiksfase
16. Motivering bijlage 11: Bureau- en inventariserend archeologisch veldonderzoek
17. Motivering bijlage 12: Watertoets de Staat
18. Motivering bijlage 13: Infiltratieonderzoek
19. Motivering bijlage 14: Quickscan Externe veiligheid Staat
20. Motivering bijlage 15: Notitie verkeers- en parkeeronderbouwing
21. Motivering bijlage 16: Fietsparkeeronderbouwing
22. Motivering bijlage 17: Kruispuntanalyse
23. Motivering bijlage 18: Oriënterend onderzoek NGE
24. Motivering bijlage 19: Nader onderzoek NGE
25. Motivering bijlage 20: Participatie logboek

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Staat Nederweert' getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gezien het voorstel nr. 2026-11 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2026

Gelet op artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

Besluit

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Staat te Nederweert', met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.TAMHfd22eDeStaat, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen
3. De borging van de provinciale belangen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 maart 2026,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak