



Gemeente Nederweert
t.a.v. het college van B&W
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

Onderwerp : Principe verzoek transformatie 't Huitje 73 te Leveroy
Projectcode : 23-012
Datum : 11-12-2024

Geacht college,

In opdracht hebben NLUD en Kwaspen Architectuur een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de transformatie van 't Huitje in Leveroy.

Midden in de kern Leveroy ligt aan de achterzijde van de Pestoeërskoel aan de straat 't Huitje een grasveld. Het betreft de percelen G 1458, G 1496, G 1436, AB 1013 gedeeltelijk en het perceel G 1516. Op deze grond lagen in het verleden tennisbanen en een clubgebouw van Jong Nederland. De gemeente heeft destijds voor de tennisbanen een opstalrecht gevestigd. Jong Nederland heeft dit eveneens gedaan voor hun clubgebouw. Deze verenigingen zijn inmiddels verplaatst naar een andere locatie waardoor de ruimte aan 't Huitje is vrijgekomen. Het opstalrecht dat nu feitelijk geen functie meer heeft is opgezegd op donderdag 18 april 2024.

Het plangebied ligt aan verschillende ruimtelijk kenmerkende onderdelen van het lintdorp Leveroy, achter de Sint-Barbarakerk. De kerk ligt aan een van de historische linten van het dorp met daaraan lintbebouwing en verschillende hoeves. Belangrijk is het zicht op de kerktoren vanuit verschillende perspectieven in het dorp.

Door samenkomst van diverse historische linten ontstaan brinken en levendige dorpspleinen waar op dit moment horeca aan gevestigd zit. De zuidkant van het totale plangebied grenst aan de Kerkstraat en wordt omrand door verschillende erfafscheidingen. Lage en hoge muurtjes bij de kerk en bij de hoeve in de vorm van een haag. Er lopen ook prominente groenstructuren door het gebied zoals de beukenlaan en historische groenclusters nabij de kerk. Ook aan de noordzijde wordt het gebied omrand door een bomenlaan.

Voorliggend plan past binnen het vigerende beleid, waaronder de omgevingsvisie Kernen en bedrijvigheid, het parkeerbeleid en de algemene inrichtingsvoorwaarden. Er worden 19 grondgebonden woningen van 1,5 laag plus kap gerealiseerd, qua uitstraling en in vormgeving passend bij woningbouw in de omgeving. Het dorps karakter. De woningen komen in een parkachtige omgeving met veel groen. Vanwege de relatief lage woningen ontstaan er doorzichten richting de kerktoren. De infrastructuur bestaat uit autoluwe straten met een dorps profiel.

De doelgroepen sluiten zoveel mogelijk aan bij de woningbouw ambitie (diversiteit) en de beleidskaders: 1/3 deel van de nieuwe woningen betreft betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en 1/3 deel van de nieuwe woningen betreft sociale huurwoningen. De beoogde doelgroepen zijn voornamelijk starters en senioren (levensloopbestendige woningen).

Als sociale partner zijn we in gesprek met Woonik, die positief naar het plan kijken en meedenken over de invulling van de sociale woningen.



Het plan heeft een open en groen karakter met ontmoetingsplekken, waarbij de bomenrij aan Huitje behouden blijft. Het groen in het plangebied heeft tevens een waterbergingsfunctie. Daarbij is in het ontwerp aandacht voor biodiversiteit en natuur en voor het reduceren van hittestress.

De woningen worden ontsloten op zowel 't Huitje als de Reulismweg. Daarbij wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd middels veilige looproutes. Het parkeervraagstuk wordt opgelost op eigen terrein, met parkeerplaatsen uit het zicht.

Zo ontstaat een mix van grondgebonden woningen voor starters en senioren, niet gescheiden, maar door elkaar, om sociale cohesie te bevorderen.

Het zijn woningen van niet te groot formaat, om aan de wensen en mogelijkheden van bovenstaande doelgroepen te voldoen. Verdeeld in drie clusters.

Uitgangspunt is het in stand houden van bestaande en introduceren van nieuwe groenstructuren waarbij ruimte houden blijft voor groen en klimaat adaptieve oplossingen. Ook de groene 'bufferzone' tussen omliggende straten en bebouwing blijft behouden, waardoor ruimte ontstaat voor perkjes en groene routes. Door het toevoegen van bijvoorbeeld een speeltuin, moestuin of picknicktafel, kunnen bewoners en omwonenden elkaar hier treffen en ontstaat interactie in de buitenruimte.

De groenruimte in het gebied kan ruimte bieden aan activiteiten vanuit de gemeenschap. Zo ontmoeten bewoners hun dorpsgenoten.

Graag vernemen wij op korte termijn of het College van Burgemeester en Wethouders planologische medewerking toezegt voor de ontwikkeling en realisatie van "'t Huitje" in Leveroy. Indien daar behoefte aan is zijn wij als vanzelfsprekend bereid om in een gesprek met (een afvaardiging van) het college onze plannen en planning nader toe te lichten.

In de bijlage het stedenbouwkundig plan.

Vriendelijke groeten,

