

NIEUWBOUWPROJECT BOSSERSTRAAT

EERSTE INLOOPAVOND



15 december 2025

JPO.
Ruimte
voor
geluk.

INLEIDING

Bewonersbijeenkomst 15 december 2025

Op maandag 15 december 2025 organiseerden we in het gemeentehuis te Nederweert van 18.00uur tot 20.00uur de eerste bewonersbijeenkomst over het nieuwbouwproject Bosserstraat te Nederweert. Tijdens deze avond:

- vertelden we hoe en wanneer bewoners betrokken worden;
- lieten we de ambities en sfeerimpressies van het plan zien;
- vroegen we bewoners naar hun eerste indrukken van het stedenbouwkundig plan, het woningbouw programma en verkeer / parkeren: wat vinden zij kansen, waar maken ze zich zorgen over?
- verzamelden we vragen, opmerkingen en ideeën, zodat we het plan nog beter kunnen inpassen in de bestaande wijk.

Dit was de eerste van twee bijeenkomsten. Tijdens de tweede avond in januari / februari laten we zien wat er met de opgehaalde reacties en onderzoeken is gedaan.

Eerst indrukken

De reacties waren over het algemeen positief kritisch. Sommige bewoners waren enthousiast dat er nieuwe woningen komen welke belangrijk zijn om de volgende generatie ook te kunnen laten wonen. Anderen maakten zich zorgen, vooral over de verkeersdruk in de wijk. Veel bezoekers waren nieuwsgierig naar hoe het plan verder wordt uitgewerkt en wanneer de bouw kan starten.

Opkomst

Ongeveer 60 huishoudens in de directe omgeving ontvingen een uitnodiging; rond de 40 bewoners kwamen naar de bijeenkomst. Deze waren zowel uit de Bosserstraat, Hoebensstraat, Klompensteeg en de Churchillstraat. De sfeer was gemoedelijk en open, met ruimte voor zorgen en kritische vragen, maar ook voor enthousiasme.

Leeswijzer

In deze terugkoppeling lees je wat er op de avond is besproken en welke reacties we hebben opgehaald. Alle post-its en gesprekken zijn samengevat in een rode draad. Achterin vind je de posters en foto's van de opgehaalde input.



Sfeerimpressie



De stickers geven een indicatie van waar de aanwezigen van de avond woonachtig zijn ten opzichte van het groen gemarkeerde plangebied

AANLEIDING

We hebben tijdens en na de inloopbijeenkomst vernomen dat sommige verrast waren door de planontwikkeling op deze locatie en wat hier aanleiding voor JPO toe is geweest. Onderstaande een toelichting over de aanleiding van onderhavige gebiedsontwikkeling.

Nabij de kern van Nederweert, aan de Bosserstraat, hebben enkele grondeigenaren het initiatief genomen om een woningbouwontwikkeling te verkennen.

Gemeente is positief over woningbouwontwikkeling op deze plek in het buitengebied. Enerzijds vanwege de toegenomen woningbouwambitie en de beperkte ontwikkelruimte in de kern. Ontwikkeling van deze plek is logisch omdat deze direct aansluit op de bestaande kern en is ingekapseld tussen de Bosserstraat, de Rijksweg Noord (N266) en het kanaal.

Grondeigenaren hebben april 2024 een principeverzoek bij de gemeente Nederweert ingediend. Het College van B&W heeft op 14 mei 2024 principemedewerking (met voorwaarden) verleend aan een bestemmingswijziging naar wonen, waarbij bouwplan / programma en haalbaarheid e.d. nader dient te worden uitgewerkt.

JPO heeft in november 2024 een koopovereenkomst met de grondeigenaar gesloten en heeft de gronden in december 2024 in eigendom verworven.

Het ingediende plan kent een aantal sterke punten, maar daarnaast ook enkele onbenutte kansen en/of mogelijke bedreigingen:

- Voorkeur voor andere oriëntatie en situering van woningen;
- Versnipperd en veelal niet functioneel groen;
- Stedelijke opzet zonder voortuinen, niet direct passend bij dorps karakter;
- Achterkanten grenzend aan openbaar gebied;
- Ontbreken veilige en natuurinclusieve wandelroutes;
- Woningprogrammering niet passend binnen Woondeal;
- Plan houdt geen rekening met beperkende omgevingsfactoren, zoals geluid en geur.

Op basis van het principeverzoek heeft JPO de gebiedsontwikkeling aan de Bosserstraat verder uitgewerkt naar een nieuwbouw locatie voor ca. 95 tot 100 woningen, zowel koop als huur, in een groene, gezonde, veilige woon- en leefomgeving met een dorpsse identiteit.

Dit als nadere toelichting hoe gekomen tot de beoogde planinvulling zoals tijdens de eerste bewonersbijeenkomst getoond. navolgend lees je wat er op de avond is besproken en welke reacties we hebben opgehaald.



Ingediend plan voor principeverzoek april 2024

KANSEN EN UITDAGINGEN

Welke kansen zien bewoners?

Algemeen

Over het algemeen waren mensen positief en geïnteresseerd in de ontwikkelingen. De ontvangen kansen hebben we hieronder beknopt verwoord.

Ambities en sfeerimpressies

- Getoonde ambities en sfeerbeelden werd positief ervaren door bezoekers.
- Sfeer van het buitengebied met uitwerking woningen behouden.
- Uitwerkingsvraag voor het openbaar groen met bankjes, speelplekken etc.
- Kans om lokale biobased materialen toe te passen.

Stedenbouwkundig plan en woningbouw programma

- Mooi te zien dat er verschillende doelgroepen worden bediend en onze kinderen een kans op de woningmarkt krijgen.
- Heeft de buurt ook voordeel van het plan door bijvoorbeeld een eerste voorkeursrecht tot koop.
- Interesse naar vrije bouwkaavel en huidige woning biedt kansen voor 'starters'.
- Mogelijkheid levensloopbestendige woningen geeft minder inkijk door lagere bebouwing.
- Behouden eikenboom (erfgoed).
- Grondwal langs Rijksweg Noord/N266 creëren vanwege geluidsbeperking.
- Ruimtelijk groen toepassen.
- Mogelijkheid aansluiting glasvezel voor bestaande woningen in directe omgeving.
- Minder sociale huurwoningen.
- Liever allemaal projectmatige woningen in plaats van bouwkaavels welke mogelijk in tijd langer overlast geven.
- Dichte kopgevels richting omliggende percelen in verband met privacy.

Verkeer en parkeren

- de eenrichtingstoegang alleen toegankelijk maken voor voetgangers en fietsers zodat de wandelverbinding naar het buitengebied zou doorlopen.
- De scheiding van voetgangers door de groenstructuur / parkeren werd vanuit veiligheid juist als positief ervaren.
- Kans om 'onveilige' Bosserstraat en Hoebensstraat 30-km zone te maken.
- Om vrachtverkeer Donkers om te leiden.
- Looproute voor kinderen naar school te verbeteren.
- Aanpassing bocht Bosserstraat – Eisenhowerstraat.



KANSEN EN UITDAGINGEN

Welke uitdagingen zien bewoners?

Algemeen

Er waren uiteraard ook zorgen over de verkeersbelasting op de bestaande wegen en het toevoegen / aantallen sociale huurwoningen. De ontvangen aandachtspunten hebben we navolgend beknopt verwoord.

Ambities en sfeerimpressies

- Let op afwatering van het plangebied en dat toekomstige wadi's niet leiden tot overlast ongedierte.
- Mooi groen weergegeven, maar het duurt jaren voordat bomen zo groot zijn.
- Houdt rekening met erfafscheidingen in voldoende hoogte in verband met waarborgen privacy.

Stedenbouwkundig plan en woningbouw programma

- Hoe past dit plan tot de andere initiatieven zoals Bosserhof en de flexwoningen.
- Men gaf aan dat sociale huur niet passend is in het buitengebied en de aantallen te hoog zijn.
- Situering van sommige woningen aanpassen in verband op mogelijke inrij.
- Aantal woningen in noordelijk gedeelte van plangebied is geen evenwichtige spreiding ten opzichte van de bestaande bebouwing. Leidt tot meerdere achtertuinen tegen één bestand perceel.
- In eerdere communicatie ca. 85 woningen aangegeven.
- Sommige bezoekers maken zich zorgen dat hun eigen woning waarde verliest door plan.
- Een aantal bewoners is niet blij met de invulling van het agrarisch gebied met woningbouw daar het vrij wonen / vrij uitzicht verloren gaat. Zijn er niet logischere plekken in Nederweert om uit te breiden?



KANSEN EN UITDAGINGEN

Welke uitdagingen zien bewoners?

Verkeer en parkeren

De aanwezigen maakten zich zorgen over de toenemende verkeersdruk rondom het plangebied welke nu als 'onveilig', 'smal', 'druk' wordt ervaren.

- **Intensiteit** – er werd gewezen op de bestaande ervaren intensiteit van het verkeer op het smalle wegprofiel van de omliggende wegen en de moeizame verkeersdoorstroming / lange wachttijden in de spitsuren bij de rotonde Suffolkstraat / Rijksweg Noord (N266).
- **Ontsluiting** –
 - veel vragen over de ontsluiting van het plangebied in relatie tot het extra verkeer wat het plan met zich meebrengt.
 - De huidige wegen rondom het plangebied zijn smal, er zijn geen trottoirs aanwezig en er wordt hard gereden.
 - Het vrachtverkeer van Donkers Grondverzet & Loonwerk brengt een extra onveilige situatie mee, vooral voor kwetsbare medeweggebruikers als wandelaars en fietsers die zich ook op het smalle wegprofiel bevinden.
 - Voorgestelde 1-richting toegang in noordelijk gedeelte geeft extra verkeersdruk / -belasting op andere ontsluitingen van plangebied.
 - Verkeersontsluiting richting Weert leiden over Peelsteeg in plaats van over Hoebensstraat.
 - 'sluiproute' richting noorden wordt nu al te intensief gebruikt --> dit is juist de route voor de wandelaars naar het buitengebied
 - Er is een ontsluiting op de Bosserstraat waar het uitrijdend verkeer met de koplampen recht op 2 woningen schijnt.
- **Bouwverkeer** – laat het bouwverkeer niet door de gehele Bosserstraat rijden. Maak één in- en uitgang. Tevens wordt er aandacht gevraagd tegen stofoverlast.

Parkeren –

- men vraagt zich af of de parkeernormen wel voldoende is voor het aantal woningen aangezien sommige huishoudens twee auto's hebben. Niet dat omliggende straten worden belast met parkeren.
- Parkeren wordt opgelost in het groen, echter nog mooier zou zijn geheel uit het zicht door toepassing parkeercoffers achter woningen.

Veiligheid –

- de snelheid op omliggende wegen is deels 50 en 80 km/uur op een smal wegprofiel waar buiten auto- en vrachtverkeer ook langzaam verkeer zoals wandelaars, fietser en schoolgaande kinderen aan deelnemen.
- De bocht Bosserstraat – Eisenhowerstraat is veel te smal en onoverzichtelijk.
- Er is momenteel weinig straatverlichting aanwezig.
- Kan de gemeente aangeven wanneer de ringweg er eindelijk komt? Dan zou ook het verkeer deels naar het westen van het plangebied kunnen rijden (meer spreiding)



KANSEN EN UITDAGINGEN

Welke uitdagingen zien bewoners?

Overlast en privacy

Een aantal aanwezigen uitten hun zorgen over mogelijk overlast

- Van het verkeersgeluid op de Rijksweg Noord (N266) is behoorlijk aanwezig.
- De kans dat overlast jongeren ontstaat op achterpaden, kan voorkomen worden als deze afsluitbaar zouden zijn.
- Dat bewoners van sociale huurwoningen potentieel overlast kunnen veroorzaken.
- Aantal sociale huurwoningen in noordelijk gedeelte van plangebied voelt als een oneerlijke en ongelijke verdeling over de gehele wijk ten opzichte van de bestaande bebouwing.
- Sommige bewoners maken zich zorgen over hun privacy vanwege mogelijk inkijk.
- Stof- en geluidsoverlast alsmede bouwverkeer tijdens de bouwwerkzaamheden.
- Is er al een planning en fasering bekend.

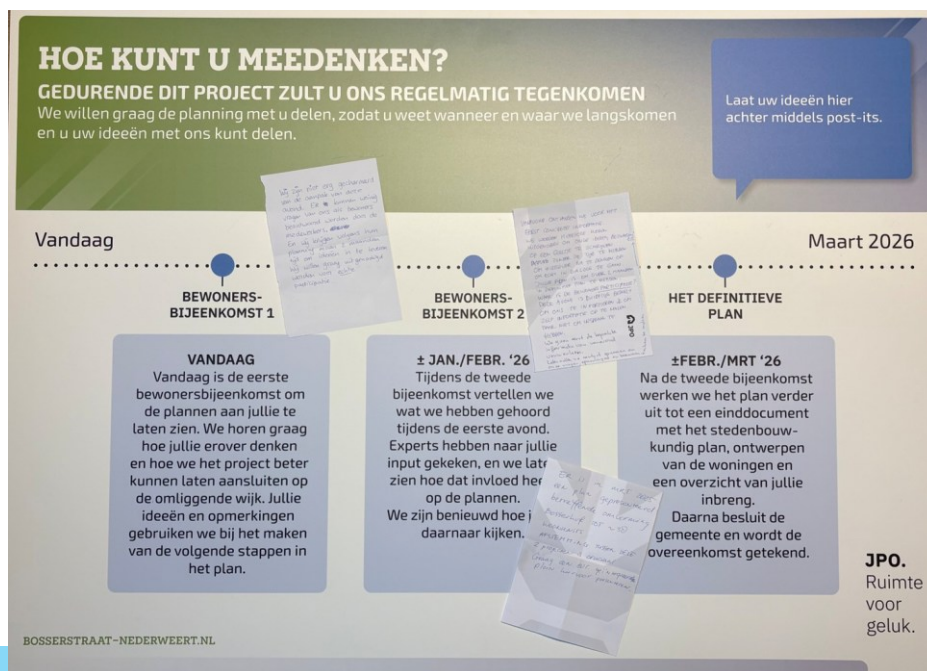


PARTICIPATIEPROCES

Wat willen bewoners ons meegeven over het proces?

Aanwezigen voelen zich goed betrokken bij het project en willen graag aansluiten bij de tweede bijeenkomst. Zij dankten ons voor een warm welkom en voor de inspanningen om zoveel mogelijk van de vragen te beantwoorden, kenbaar te maken en/of op te nemen in de verslaglegging. De informele persoonlijke en toegankelijke aanpak, waarbij zij actief met elkaar in gesprek konden gaan in plaats van alleen te luisteren naar een presentatie, sprak hen aan.

Enkelen waren een stuk kritischer en waren niet gecharmeerd van de aanpak van de inloopavond. Het plan werd voor een eerste keer gepresenteerd met de uitnodiging ideeën, bezwaren ect. op een geeltje aan te geven. Hierdoor ervoeren ze onvoldoende tijd om erover na te denken of om echt in dialoog te gaan. Ze misten inspraak, waar is de bewonersparticipatie?



HET VERVOLG

Wat zijn de volgende stappen?

Dit was de eerste bewonersavond, tijdens deze avond zijn de eerste schetsen van het plan getoond en zijn we in gesprek gegaan met alle aanwezigen om hun ideeën hierover te horen. Eveneens hebben wij per mail of persoonlijke gesprekken inhoudelijke ideeën en opmerkingen mogen ontvangen. Mochten er nog zaken onvermeld zijn, schroom niet om deze als nog kenbaar te maken via info@bossersstraat-nederweert.nl.

Van de ontvangen vragen, opmerkingen en ideeën is onderhavige verslaglegging tot stand gekomen. Deze wordt te samen met de getoonde beelden van de avond aan aanwezigen en bewoners welke hierom gevraagd hebben toegezonden.

Tijdens de tweede avond in - waarschijnlijk – februari a.s. zullen we hierop terugkomen. We koppelen dan terug wat er is gedaan met de uitkomsten van deze avond en andere onderzoeken die al lopen, of die worden gestart op basis van deze bewonersavond. We laten zien hoe het plan is aangepast en wat wel of niet mogelijk is.

Degenen die een uitnodiging voor de eerste avond hebben ontvangen per brief zullen deze circa twee weken van tevoren weer ontvangen.

De input van de tweede avond wordt meegenomen in het definitieve stedenbouwkundig plan welke ter vaststelling aan het college van B&W wordt voorgelegd.

Middels een derde avond volgt er een terugkoppeling van het definitieve stedenbouwkundig plan en zullen we meer laten zien van de beoogde ontwerpen van de woningen. Parallel hieraan vinden onderzoeken (o.a. bodem, archeologisch, akoestisch, stikstof, externe veiligheid e.d.) plaats ten behoeve van het omgevingsplan. Alvorens het plan in procedure wordt gelegd vindt een vierde avond plaats.

Tijdens de tervisielegging van het omgevingsplan is er voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. De gemeente reageert op alle ingekomen zienswijzen en verwerkt waar mogelijk aanpassingen.

BIJLAGEN

De gedeelde beelden en de foto's van de post-its en opmerkingen

WELKOM!

FIJN DAT U ER BENT OM MEE TE DENKEN OVER HET NIEUWBOUWPROJECT BOSSERSTRAAT

We zijn ook nieuwsgierig naar u en uw ideeën om het plan te verbeteren! Daarom nodigen we u uit om een sticker te plakken in de buurt van uw woning.

Laat ons weten wie u bent door een sticker bij uw woning te plakken.



JPO.
Ruimte
voor
geluk.

HOE KUNT U MEEDENKEN?

GEDURENDE DIT PROJECT ZULT U ONS REGELMATIG TEGENKOMEN

We willen graag de planning met u delen, zodat u weet wanneer en waar we langskomen en u uw ideeën met ons kunt delen.

Laat uw ideeën hier achter middels post-its.

Vandaag

BEWONERS-
BIJeenKOMST 1

VANDAAG
Vandaag is de eerste bewonersbijeenkomst om de plannen aan jullie te laten zien. We horen graag hoe jullie erover denken en hoe we het project beter kunnen laten aansluiten op de omliggende wijk. Jullie ideeën en opmerkingen gebruiken we bij het maken van de volgende stappen in het plan.

Wij zijn niet erg gecharmeerd van de aanpak van deze avond. ER kunnen weinig vragen van ons als bewoners beantwoord worden door de medewerkers. En wij krijgen volgens hun planning maar 2 maanden tijd om ideeën in te leveren. Wij willen graag uitgenodigd worden voor echte participatie.

BEWONERS-
BIJeenKOMST 2

± JAN./FEBR. '26
Tijdens de tweede bijeenkomst vertellen we wat we hebben gehoord tijdens de eerste avond. Experts hebben naar jullie input gekeken, en we laten zien hoe dat invloed heeft op de plannen. We zijn benieuwd hoe u daarnaar kijkt.

Uitnodiging ontvangen we voor het eerst concrete informatie. We worden meerdere keren uitgenodigd om onze ideeën te delen op een gezellige avond te hebben. Maar zonder dat we de plannen op ons bordje in de doos te zien. Jullie plan is om over 2 maanden de definitieve plan te hebben. Wie is de bewonersparticipatie? Deze avond is bedoeld om ons te informeren op te halen. Wie niet om inspraak te hebben. We gaan eerst de lokale informatie voor verzamelen. We zullen we contact opnemen om de vragen openlijk en transparant te stellen.

HET DEFINITIEVE
PLAN

± FEBR./MRT '26
Na de tweede bijeenkomst werken we het plan verder uit tot een einddocument met het stedenbouwkundig plan, ontwerpen van de woningen en een overzicht van jullie inbreng. Daarna besluit de gemeente en wordt de overeenkomst getekend.

ER is in maart 2025 een plan gepresenteerd betreffende omvorming wijkbuurt 107 ~ SD. AFSSTEMMING TUSSEN DE 2 PROJECTEN IS CRUCIAAL. Graag en evt. op inbrengende plan hier voor presenteren.

Maart 2026

JPO.
Ruimte voor geluk.

ONTWERP VAN HET PLAN: **AMBITIES EN SFEERIMPRESSIE**

Dit is een eerste gedachte van het plan zoals het er nu ligt. Natuurlijk willen we met dit participatieproces het plan nóg beter maken.

Wat is uw eerste indruk? Geef dit aan door op post-its te schrijven.



Stee van het buiten gebied met uitsluitend woonwafels behouden



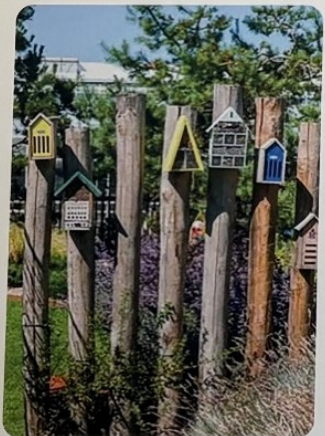
Pos. kleine houten bouwkosten toe.



AMBITIES:

DUURZAAM: dit gaat over: Faciliteren van de ontmoeting, creëren van rust en ruimte, sociale veiligheid, klimaatadaptieve en natuurinclusieve stedenbouw, stimuleren van beweging, versterken van bestaande landschappelijke elementen, vitaliteit, groene steppingstones, biodiversiteit, herkenbare identiteit, menselijke maat en schaal, gezonde leefomgeving.

SAMEN: dit gaat over: Iedereen telt mee, inclusieve woonomgeving, krachtige gemeenschap, met en voor mensen, jongen oud, zorgenvoor elkaar, samen tegen eenzaamheid, maatschappelijke relevantie, barrières verminderen, met elkaar in plaats van naast elkaar, sociaal verbinden, ruimte voor jezelf en elkaar, balans voor mens en natuur, innovatief en betaalbaar, samenhang tussen architectuur en omgeving, prettige leefomgeving.



welke afschermingen wamen ze? let op privacy



let op afsluiting wafels woonwafels tot overlast opgedrukt

JPO.
Ruimte voor geluk.

ONTWERP VAN HET PLAN: STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Dit is een ontwerp van het plan zoals het er nu ligt. Er zijn nog allerlei ontwerpen die lopen die voor veranderingen kunnen zorgen. Daarnaast is er natuurlijk dit participatieproces waarmee we het plan vorm willen geven.



Wat is uw eerste indruk van het ontwerp? Geef dit aan door op post-its te schrijven.

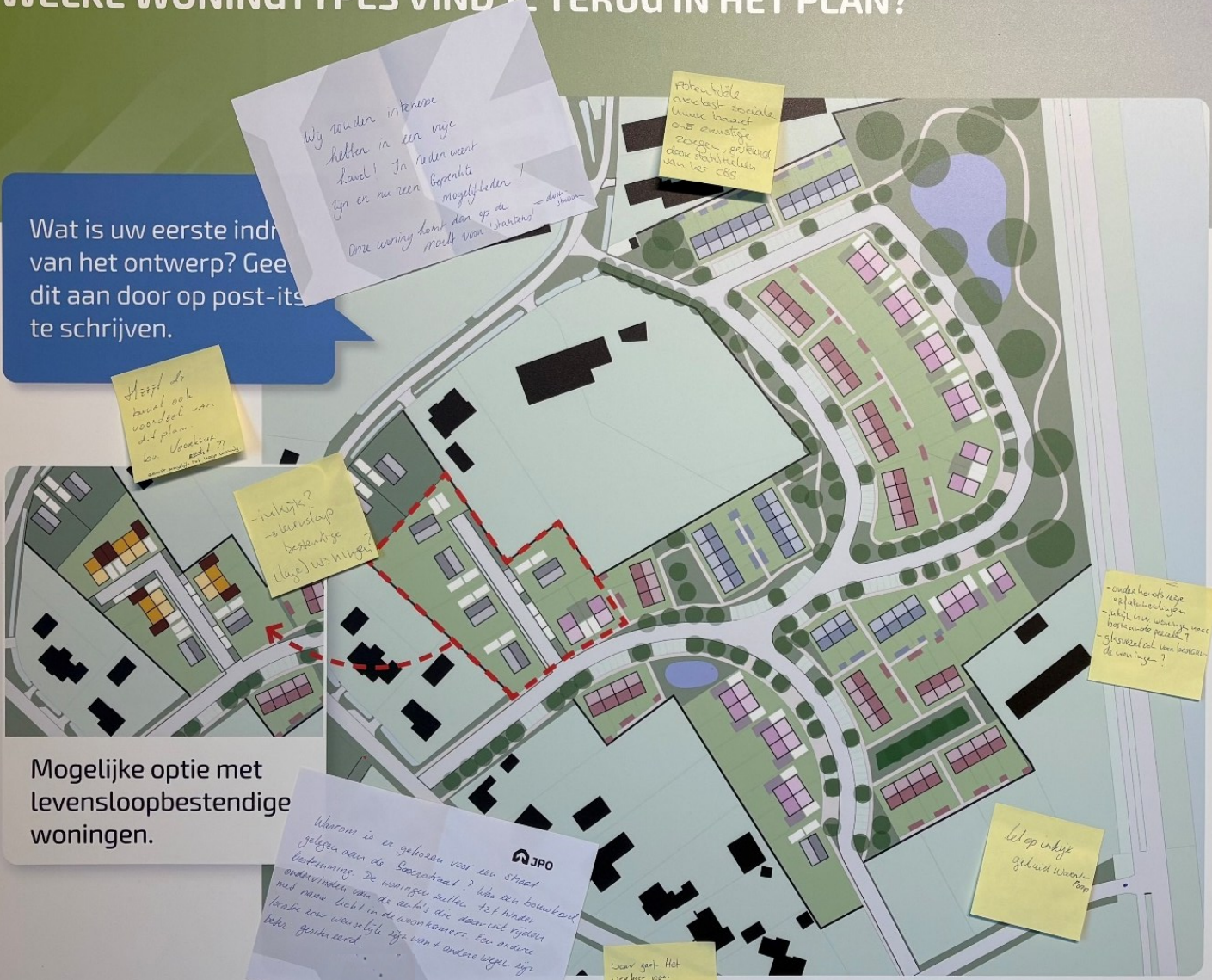
WAAR MOET HET PLAN AAN VOLDOEN?

- Ca 95 - 100 woningen, waarvan ongeveer:
 - 30% sociaal,
 - 37% middenhuur of betaalbare koop
 - 33% vrije sector koopwoningen
- Groene en gezonde woon- en leefomgeving
- Financieel haalbaar
- Betaalbaar wonen
- Dorpse identiteit behouden
- Landschapselementen behouden
- Veilige en gezonde leefomgeving
- Biodivers en klimaatadaptief
- Ontmoeting, ontspannen en bewegen faciliteren
- Functioneel groen
- Voetganger centraal
- Goede situering / oriëntatie
- Veilig ommetje

JPO.
Ruimte
voor
geluk.

ONTWERP VAN HET PLAN: WONINGBOUW PROGRAMMA

WELKE WONINGTYPES VIND JE TERUG IN HET PLAN?



Wat is uw eerste indruk van het ontwerp? Geef dit aan door op post-its te schrijven.

Mogelijke optie met levensloopbestendige woningen.

WONINGTYPES

- 
RIJWONING
 2 lagen met kap sociale huur
- 
RIJWONING
 2 lagen met kap betaalbare koop
- 
TWEEKAPPER MET GARAGE
 2 lagen met kap koopvrij
- 
LEVENSLOOPBESTENDIG
 1 laag met kap koopvrij
- 
BOUWKAVEL/VRIJSTAANDE WONING
 1,5 laag met kap koopvrij

JPO.
Ruimte voor geluk.

ONTWERP VAN HET PLAN: VERKEER EN PARKEREN

We willen graag een plan ontwerpen wat goed werkt qua parkeren en verkeersontsluitingen?



Wat is uw eerste indruk van het ontwerp? Geef dit aan door op post-its te schrijven.

- PARKEREN OP EIGEN KAVEL
- PARKEREN IN OPENBAAR GEBIED
- OPENBARE WEG EENRICHTING
- ↔ OPENBARE WEG TWEE RICHTINGEN
- - - WANDELPAD / TROTTOIR

gaat het verkeer naar west over de Hebrantstraat van de dubbele
 looproute voor kinderen naar school - speelplaats?
 Bossersstraat is voor best mensen hier zijn inwendig gebied
 Snel lopen op de Bossersstraat komt er veel van verkeer past niet meer weg
 Van de Hebrantstraat een 30km zone maken

Wat is uw eerste indruk van het ontwerp? Geef dit aan door op post-its te schrijven.
 De Oefening van Diverse Verkeers?
 Verkeerspent vanaf Eisenhowerstraat Bossersstraat is knelpunt, smalle weg

Van de Hebrantstraat een 30km zone maken
 Snel lopen gebied van (bikes) besteed Bossersstraat
 Bijkant. lokale verkeersontsluiting op een lang met projecten
 raad lokal delen van wegen (winkels/straten)

Mis een speelplaats?

Volgende verlichting nu lokale straten/voelgen

Het eenrichtings straatje wat gemaakt wordt 2 richting maken en dat de straat naar de busser staat richting maken zodat het verkeer naar west over de postweg gaat en niet over de Hebrantstraat

veel aandacht voor voldoende parkeerplekken

Parkeerbehoefte en verkeersonderzoek dient nader te worden uitgevoerd.

Wit gungsvoren is te weinig alles komt voor van op de de Bultende. Naar ook al veel parkeerplekken en vrucht wagens van de bus en het dag over het rijden Dit ook met school voor de kinderen?

divers

ONTWERP VAN HET PLAN: IMPRESSIES

We willen graag een plan ontwerpen wat goed werkt op maat en schaal van Nederweert met zachte overgangen naar de omgeving. Daar kunt u bij helpen door aandachtspunten op post-its te schrijven. Dank voor het meedenken!

JPO.
Ruimte
voor
geluk.



Robuuste groen- en waterstructuur die beleefbaar en bruikbaar is in de vorm van natuurlijke beweegtuin (dubbelgebruik).



Een klimaatadaptieve omgeving door waterberging, vergroening en verbetering van de biodiversiteit.



Het laanachtig straatprofiel creëert rust en ruimte.



Grote diversiteit aan woningen gelegen aan een informeel laanprofiel.



Hier ontstaat een veilige woon- en leefomgeving door trottoirs te scheiden van rijwegen.



Hier creëren we een herkenbare en krachtige dorpsidentiteit en ontstaat toekomstwaarde.