

VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 7 oktober 2025

NR.: BW-25-05773

Onderwerp: Principemedewerking bestemmingswijziging naar wonen plangebied GGA Ospel	Openbaar volgens WOO Ja (bijl. 1 t/m 4 <u>niet</u> openbaar)
Voorstel: 1. Principemedewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging naar wonen in het plangebied GGA Ospel, waarbij het nadere haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd op basis van een te formuleren procesaanpak.	
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Meessen Team : REO Auteur : XXXXXXXXXX Datum : 25 september 2025 Kopie aan : Overlegd met :	
Vervolgbehandeling:	
☐ Raadsvergadering : Nee d.d. : -	
Externe boodschap: Nederweert kampt al jaren met een te lage woningbouwproductie, waardoor de behoefte en de afspraken uit de Woondeal Midden-Limburg niet worden gehaald. Starters vinden geen woning, doorstroming stopt en voorzieningen verliezen draagvlak. Hoewel sinds 2023 een inhaalslag is ingezet, is voor de lange termijn een sterkere impuls nodig. Het plangebied Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Ospel biedt die kans. Door de beëindiging van intensieve veehouderij Vevar B.V. verbetert de luchtkwaliteit in Ospel en ontstaat ruimte voor woningbouw. Met steun van het ministerie van LVVN en de provincie Limburg wordt via de Maatwerkaanpak onderzocht of transformatie naar wonen haalbaar is, in samenspraak met ondernemers en inwoners. Het college heeft in principe ingestemd met de bestemmingswijziging naar wonen. Daarmee kan de planvorming verder worden uitgewerkt. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Inwoners en ondernemers in en rond het plangebied ontvangen later een brief, zodra datum, locatie en programma van de openbare startbijeenkomst zijn vastgesteld.	

Rapportage bij B&W-voorstel BW-25-05773 Collegevergadering B&W d.d. 7 oktober 2025

Voorstel

1. Principemedewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging naar wonen in het plangebied GGA Ospel, waarbij het nadere haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd op basis van een te formuleren procesaanpak.

Inleiding

Identiteit van de kern Ospel

Ospel is een van de vijf kernen van de gemeente Nederweert en ligt aan de noordzijde van het grondgebied, op de overgang van de open landbouwgronden naar de Peel. Het dorp wordt gekenmerkt door een hechte gemeenschap, een rijk verenigingsleven en een ligging die nauw verbonden is met het omringende landschap. De historie van Ospel laat zien hoe landbouw en veehouderij eeuwenlang bepalend waren voor de ruimtelijke structuur en de identiteit van het dorp. Het lint van historische bebouwing, de zichtlijnen naar de molen en de nabijheid van de Peel vormen belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische ankerpunten.

De afgelopen decennia heeft Ospel zich geleidelijk ontwikkeld tot een dorp met een mix van functies: een woonkern met basisvoorzieningen, een gemeenschap met sterke sociale netwerken en een plaats die aantrekkelijk is door de ligging in het groen. Tegelijkertijd heeft Ospel, net als veel dorpen in de regio, te maken met veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden.

Huidige situatie en uitdagingen

Voor Ospel en Nederweert als geheel zijn er meerdere uitdagingen die nauw samenhangen:

- a. *Woningbouw en leefbaarheid* | De woningmarkt in Nederweert staat onder druk. Voor jongeren uit Ospel en omliggende buurtschappen is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Starters vertrekken noodgedwongen naar andere gemeenten. Tegelijkertijd neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe, mede door de vergrijzing. Zonder nieuw en passend woningaanbod dreigt het dorp langzaam zijn vitaliteit en aantrekkelijkheid te verliezen.
- b. *Voorzieningen en draagvlak* | De aanwezigheid en instandhouding van voorzieningen in een dorp als Ospel – denk aan scholen, sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken – hangen sterk samen met het inwonertal en de samenstelling van de bevolking. Wanneer de bevolking stagneert of vergrijsd, komt het draagvlak onder druk te staan. Dit vergroot de noodzaak om Ospel aantrekkelijk te houden voor jonge gezinnen en werkenden.
- c. *Economie en werkgelegenheid* | De lokale economie van Ospel kent van oudsher een sterke agrarische component. De transitie in de landbouwsector met nadruk op verduurzaming en schaalvergroting, maar ook met toenemende beëindiging van bedrijven, heeft direct invloed op het dorp en zijn omgeving. Dit vraagt om nieuwe perspectieven voor zowel de ondernemers die doorgaan als voor de vrijkomende agrarische bebouwing.
- d. *Landschap en milieu* | Ospel ligt in een waardevol gebied aan de rand van de Peel. Tegelijkertijd drukken milieubelastende activiteiten, zoals intensieve veehouderij, zwaar op de leefbaarheid en luchtkwaliteit. Het beëindigen van piekbelastende bedrijven, zoals in Horick, levert een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat op. Deze milieuwinst kan en moet gekoppeld worden aan nieuwe ruimtelijke en maatschappelijke functies, waaronder woningbouw en landschappelijke versterking.

Toekomstperspectief van Ospel

De toekomst van Ospel ligt in het vinden van een balans tussen het behoud van de dorpsidentiteit en het inspelen op nieuwe maatschappelijke opgaven. Het dorp kan zich ontwikkelen als een levensvatbare kern met toekomstbestendige voorzieningen, die aantrekkelijk is voor zowel de eigen inwoners als voor nieuwe bewoners die de nabijheid van Brainport Eindhoven combineren met de kwaliteit van wonen in een groen en hecht dorp. In Ospel zijn momenteel meerdere ontwikkelingen actueel, zoals het sportpark Houwakker en de Haaze Hoof. Hoewel dit afzonderlijke trajecten zijn met elk hun eigen tempo, rol en verantwoordelijkheid vanuit de gemeente, is onderlinge afstemming belangrijk. Alleen zo ontstaat samenhang tussen de verschillende initiatieven en wordt gewerkt aan één toekomstgericht en leefbaar Ospel.

GGA Ospel als kans

De ontwikkeling van het plangebied GGA Ospel biedt hiervoor een belangrijke kans. Door de koppeling van milieuwinst en woningbouw ontstaat ruimte om het woningaanbod in Ospel fors te verruimen en te differentiëren. Met de circa 200-400 nieuwe woningen die zijn verkend kan worden voorzien in betaalbare woonruimte voor starters, in woningen voor gezinnen en in levensloopbestendige woonvormen voor ouderen. Daarmee wordt niet alleen de lokale woningbehoefte ingevuld, maar ook een bijdrage geleverd aan de regionale Woondeal en de opgave om overloop uit de regio Eindhoven op te vangen.

Tegelijkertijd moet de ontwikkeling zorgvuldig worden ingebed in de ruimtelijke structuur en identiteit van Ospel. Dat betekent aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten, behoud van zichtlijnen, inpassing in het historisch lint en het versterken van groen- en waterstructuren. Ook participatie met inwoners en ondernemers is cruciaal om draagvlak te creëren en de plannen aan te laten sluiten bij de wensen en zorgen die lokaal leven.

Kruispunt

Ospel staat op een kruispunt. Zonder nieuwe impulsen dreigt het dorp geconfronteerd te worden met een tekort aan woningen, vergrijzing en druk op voorzieningen. Met de ontwikkeling van GGA Ospel kan echter een trendbreuk worden ingezet: een schaa sprong die bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp, die nieuwe inwoners bindt en die de leefbaarheid voor huidige bewoners versterkt. De opgave is om dit op een zorgvuldige en evenwichtige manier te doen, waarbij ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid, leefomgeving en sociale cohesie hand in hand gaan. Zo kan Ospel zich ontwikkelen tot een toekomstbestendig dorp dat stevig in de gemeenschap van Nederweert staat en tegelijkertijd aantrekkelijk is in de regio Midden-Limburg en de nabijgelegen Brainport.

Woningbouwopgave en koppelkansen

De gemeente Nederweert staat de komende jaren voor een forse woningbouwopgave. De productie van nieuwe woningen is de afgelopen jaren achtergebleven bij de werkelijke behoefte en bij de afspraken die in 2023 in de Woondeal Midden-Limburg zijn gemaakt. De strategie van Nederweert was lange tijd gericht op beperkte groei via kleinschalige en verspreide plannen, maar in de praktijk bleek dat veel van deze initiatieven stuitten op belemmeringen zoals milieuregels, versnipperd grondeigendom, niet-sluitende businesscases en een beperkte gemeentelijke capaciteit. Dit leidde tot een teruglopende planvoorraad en een negatieve spiraal: starters konden geen woning vinden, gezinnen en senioren konden niet doorstromen en veel inwoners verhuisden noodgedwongen uit de gemeente. Deze ontwikkeling ondermijnde niet alleen de woningmarkt, maar ook het draagvlak voor voorzieningen en investeringen in de leefbaarheid.

Het plangebied GGA Ospel, gelegen in Horick aan de noordzijde van Ospel, biedt een unieke koppelkans om deze trend te doorbreken. In dit gebied bevindt zich de intensieve veehouderij van Vevar B.V. Op basis van bestuurlijke afspraken tussen het Ministerie van LNV, de provincie Limburg en de gemeente Nederweert wordt dit bedrijf beëindigd. Daarmee verbetert de luchtkwaliteit en de gezondheidssituatie in de omgeving aanzienlijk. Door deze bedrijfsbeëindiging ontstaat de mogelijkheid om woningbouw te realiseren op een plek die voorheen planologisch uitgesloten was. Dit wordt mogelijk gemaakt door de zogenoemde Maatwerkaanpak, waarin subsidiegelden, maatwerkafspraken en grondafspraken samenkomen.

Maatwerkaanpak Bedrijfsbeëindiging Vevar B.V.

Het Ministerie van LNV, de provincie Limburg, de gemeente Nederweert en Vevar B.V. hebben in 2024 procesafspraken gemaakt in het kader van het mogelijk maken van de bedrijfsbeëindiging van piekbelaster Vevar B.V. aan de Neulensteeg 2 te Ospel. Deze afspraken betrekken een subsidiedeel, een maatwerkdeel en een gronddeel, tezamen de Maatwerkaanpak genoemd. Het college heeft in dat kader op 19 november 2024 (BW-24-05288, **bijlage 1, niet openbaar**) ingestemd met het verlenen van medewerking aan de Maatwerkaanpak: de verdeling van de financiële bijdragen van overheden (maatwerkdeel), het aangaan van de Intentieovereenkomst (tussen de provincie Limburg, de gemeente Nederweert en Vevar B.V.) en met het verkennen van de haalbaarheid van woningbouw op de locatie (gronddeel).

Intentieovereenkomst Bedrijfsbeëindiging Vevar B.V.

Op 6 december 2024 is de IOK door Vevar, de provincie Limburg en de gemeente Nederweert ondertekend (**bijlage 2, niet openbaar**). Conform de Intentieovereenkomst heeft de gemeente de inspanningsverplichting de haalbaarheid van woningbouw op de locatie te verkennen, deze nader te onderbouwen en over de uitkomsten daarvan een bestuurlijk besluit te nemen (gronddeel). De provincie Limburg heeft vervolgens de inspanningsverplichting om deze verantwoording te beoordelen en daarover een bestuurlijk besluit te nemen inzake het juridisch-planologisch faciliteren van woningbouw.

Verkenkende en onderbouwende onderzoeken bestemming wonen

Daarop is de gemeente Nederweert in het voorjaar van 2025, vanuit haar inspanningsverplichtingen in de Intentieovereenkomst (gronddeel), gestart met het uitvoeren van verkennende en onderbouwende onderzoeken naar de haalbaarheid van woningbouw in het buurtschap Horick, nabij de kern Ospel.



Abbeelding 1 – Drie ruimtelijke concepten: Wonen aan het Lint, Landschappelijk Wonen en De Nieuwe Kern

Onderdeel van de verkenning is het Contourenplan Horick, waarin drie uiteenlopende ruimtelijke concepten zijn onderzocht, met elk eigen onderliggende principes en uitwerkingen van woonfuncties in het gebied. Voor de ontwikkeling van GGA Ospel zijn drie ruimtelijke concepten verkend:

- Landschappelijk Wonen* | kleinschalige woningen aan boerenerven langs het lint, verweven met groen- en waterstructuren, wandel- en fietsroutes die het landschap beleefbaar maken.
- Agrarische Transformatie* | het omvormen van bestaande erven en schuren tot woonfuncties, waarbij collectieve woonvormen zoals appartementen en studio's ontstaan.
- De Nieuwe Kern* | een traditionele uitbreidingswijk aan de rand van Ospel, waarbij het bestaande landschap wordt behouden en versterkt.

In alle ruimtelijke concepten is inpassing onderzocht van een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In het derde concept is daarbij ook inpassing van appartementen onderzocht. Uitgangspunt voor de verkenning is dat het plan aansluit bij de afspraken uit de Woondeal: 30% sociale huur en 2/3 van de woningen in het betaalbare segment. Het totaalprogramma omvat tussen de 200 en 400 woningen, afhankelijk van het scenario. De ontwikkeling van GGA Ospel is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze toets laat zien dat het initiatief voldoet aan de vereisten: er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte aan woningen, er zijn geen redelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied en er worden geen onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht.

Benadrukt wordt dat in het gemeentelijke principeverzoek aan de provincie Limburg van 8 april 2025 (BW-25-05509) is aangegeven dat er geen definitief stedenbouwkundig ontwerp en/of programma is bepaald en ook heeft er nog geen omgevingsparticipatie plaatsgevonden. Dit volgt, afhankelijk van

besluitvorming op dit voorstel, in een later stadium. Het doel van de verkenning en de ruimtelijke concepten is te laten zien of en hoe invulling zou kunnen worden gegeven aan het laten landen van de woningbouwopgave in het plangebied en hoe de wenselijkheid en haalbaarheid daar kan worden beoordeeld. Bestuurlijke besluiten over daadwerkelijke invulling van het plangebied worden pas voorgelegd na een ordentelijk planvormingsproces en nadere haalbaarheidsonderzoeken plaatsvinden. Dat is ook wenselijk vanwege de benodigde manoeuvreerruimte in de samenwerking met ondernemers in de omgeving en de omgevingsparticipatie die zal worden gestart.

Op grond van de resultaten van de verkennende onderzoeken is door de gemeente geconcludeerd dat woningbouw in het plangebied op basis van beleidsambitie past binnen de bestaande programmering in de gemeente, dat de woningbouwbehoefte van Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Ospel kan worden verantwoord op basis van de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ldv) en dat in dit verkennende stadium voldoende zicht is op de haalbaarheid van woningbouw.

Gemeentelijk principeverzoek voor woonbestemming aan de provincie Limburg

Daarom heeft het college op 8 april 2025 ingestemd (BW-25-05509, **bijlage 3, niet openbaar**) met het principeverzoek aan gedeputeerde staten van de provincie Limburg om op provinciaal niveau de benodigde besluiten te nemen om, door middel van een uiteindelijke wijziging van het omgevingsplan door de gemeente, woningbouw mogelijk te maken.

Provinciaal principebesluit tot woonbestemming

Op 12 augustus jl. heeft het College van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Limburg ingestemd met het principeverzoek van de gemeente Nederweert (**bijlage 4, niet openbaar**), door in beginsel medewerking te verlenen aan een ontheffing op de Provinciale Omgevingsvisie en verordening voor woningbouw in het plangebied GGA Ospel.

Met dit besluit erkent de provincie expliciet de uniciteit van deze casus en bevestigt zij dat hier sprake is van een situatie die maatwerk rechtvaardigt. De combinatie van het beëindigen van intensieve veehouderij, de daarmee gepaard gaande milieuwinst en de koppeling met woningbouw vormt immers een uitzonderlijke kans die buiten de standaard kaders valt. De principemedewerking van de provincie vormt daarmee een belangrijke stap vooruit en geeft richting aan de verdere gebiedsontwikkeling. Deze uitspraak zal te zijner tijd worden gevolgd door een formeel ontheffingsverzoek van de gemeente Nederweert bij het ter inzage leggen van een planologisch besluit, op basis waarvan de feitelijke ontheffing kan worden verleend.

Financiële bijdragen maatwerkdeel door LVVN, provincie Limburg en gemeente

Op 9 september jl. heeft de raad ingestemd met het leveren van een financiële bijdrage aan het maatwerkdeel van de Maatwerkaanpak (RI-25-01050, **bijlage 5, openbaar**), waardoor ook het gronddeel van de procesafspraken mogelijk is geworden. Intussen heeft ook Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 9 september jl. het besluit genomen tot het leveren van haar bijdrage aan de maatwerkaanpak. De schriftelijke bevestiging van de bijdrage van het Ministerie van LVVN wordt op korte termijn verwacht, conform toezegging.

Benodigde vervolgstap: gemeentelijk principebesluit voor woonbestemming

Alvorens de procesafspraken over het gronddeel te kunnen vervolgen is het ten slotte noodzakelijk dat het college van B&W (zelf ook) een besluit neemt over principemedewerking aan woningbouw in het plangebied GGA Ospel. Het voorliggende voorstel dient daartoe. Daarin is ook de reactie vanuit de voorgenomen toetsing door de Intaketafel Nederweert verwerkt, overeenkomstig interne procedure en zoals aangegeven in het besluit van het college van 8 april 2025 (BW-25-05509).

Beoogd effect

Het maakt de weg vrij om de procesafspraken in de Intentieovereenkomst (met betrekking tot het gronddeel) verder te vervolgen, door planvorming en het nader onderzoeken van de haalbaarheid van woningbouw op de locatie. Via bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Argumenten

De volgende argumenten liggen ten grondslag aan het voorstel:

1.1 Nakomen inspanningsverplichting Nederweert in artikel 2 van de Intentieovereenkomst

Gelet op het feit dat GS van de provincie Limburg op 12 augustus jl. een principebesluit heeft genomen tot het verlenen van ontheffing op de Provinciale Omgevingsvisie c.q. Verordening, treedt de opvolgende inspanningsverplichting van de gemeente Nederweert in werking conform artikel 2 van de Intentieovereenkomst. Daarin heeft het college zich verplicht in te spannen om binnen één jaar na dit besluit een wijziging van het Omgevingsplan in procedure te brengen die woningbouw op de locatie GGA Ospel mogelijk maakt, deze procedure voortvarend te doorlopen en aan de raad voor te leggen. Het voorliggende principebesluit is de noodzakelijke eerste stap in die richting.

Gelet op de in het voorjaar van 2025 gebleken grotere complexiteit van de gebiedsgerichte aanpak (aantal stakeholders en milieuaspecten) dan in 2024 werd voorzien, dient in overleg met de provincie Limburg en Vevar B.V. een realistische planning (in plaats van één jaar) te worden overeengekomen. Daarbij komt dat de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening zich momenteel in een wijzigingsproces bevinden en de uitkomst daarvan alsmede de planning onzeker is. Deze vormen de basis voor het formele ontheffingsverzoek dat van de gemeente wordt verwacht.

1.2 Creëren koppelkansen met woningbouw voor realiseren aanvullende maatschappelijke waarde

Door het genoemde provinciale principebesluit d.d. 12 augustus jl. tot het verlenen van ontheffing, wordt het – in aanvulling op het subsidiedeel en maatwerkdeel – mogelijk om met het gronddeel van de afspraken in de Intentieovereenkomst koppelkansen te creëren voor aanvullende maatschappelijke waarde, zoals weergegeven in voorgaande besluiten (BW-25-05509, RI-25-01050):

- a. Schaalsprong in het oplossen van de woningbehoefte en ambities met extra plancapaciteit
- b. Bijdrage aan brede welvaart: kwaliteit van leven (economisch, sociaal, ecologisch en cultureel)
- c. Mogelijkheid om actieve grondpositie te verwerven voor meer regie op plancapaciteit
- d. Toekomstperspectief bieden voor een cluster van agrarische ondernemers

1.3 Openbaarheid van besluitvorming en duidelijkheid over gemeentelijke ambities voor wonen

Om de financieel-economische posities van én de ondernemers én die van de betrokken overheden met betrekking tot GGA Ospel niet te schaden, heeft het collegebesluit van 19 november 2024 (BW-24-05288), de Intentieovereenkomst van 6 december 2024 en het collegebesluit van 8 april 2025 (BW-25-05509) een niet-openbaar karakter, en liggen deze uitsluitend voor de raad ter inzage bij de griffie. Zoals daarin verwoord is met het raadsbesluit van 9 september (RI-25-01050) zoveel mogelijk transparantie en openbaarheid betracht om dit financiële besluit te kunnen nemen.

Met voorliggend voorstel wordt ook voor het ruimtelijke (principe)besluit zoveel mogelijk transparantie en openbaarheid gegeven. De bedoeling daarvan is duidelijkheid te geven aan (belanghebbende) inwoners en ondernemers over de ambities van het college ten aanzien van de beoogde woonbestemming in het plangebied GGA Ospel.

Kanttelingen

De volgende kanttelingen kunnen bij het voorstel worden geplaatst:

1.1 Trendbreuk met de groeiwijze van Nederweert uit het verleden

GGA Ospel vormt qua omvang en locatie een trendbreuk met de organische groei en uitbreidingen die de ontwikkeling van de gemeente heeft gekenmerkt. Deze groeiwijze uit het verleden leidt er mogelijk niet toe dat de woningbouwambities zullen worden gehaald, ook vanwege de vele onzekerheden, afhankelijkheden en belemmeringen die er zijn voor inbreidingen en uitbreidingen direct grenzend aan de bebouwde kom. Met deze kans voor grootschalige woningbouw heeft de gemeente de unieke mogelijkheid om haar groeiambities voor de langere termijn waar te maken.

1.2 Wonen in het plangebied is nog geen onderdeel van de Omgevingsvisie (in wording)

De locatie van het plangebied is momenteel bestemd voor een cluster van intensieve veehouderijen met tezamen een negatief effect op de luchtkwaliteit, leefbaarheid en natuurwaarden. Daardoor is

woningbouw nooit een optie geweest in het ruimtelijk beleid. Nu zich in het plangebied de onverwachte koppelkans heeft voorgedaan tussen milieuwinst en woningbouw, dient de impact daarvan op het ruimtelijk beleid en de ontwikkeling daarvan nader te worden afgestemd.

GGA Ospel, hetzij als solitair of aaneengesloten met de kern Ospel, heeft tot op heden (nog) geen plaats in de in wording zijnde Omgevingsvisie, in het bijzonder de Ruimtelijke Bouwsteen Omgevingsvisie die op 9 september jl. door de raad is vastgesteld (RI-25-01051). Er is niet prematuur gestuurd of voorgesorteerd op opname van het voorliggende voorstel tot het verlenen van principemedewerking in de Ruimtelijke Bouwsteen.

Afhankelijk van instemming met voorliggend voorstel zal GGA Ospel worden ingebracht in het proces van vorming van de Omgevingsvisie. GGA Ospel zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van een nieuwe (groei)kern Horick in het buitengebied, naast de kernen die de gemeente Nederweert al kent. Naast solitaire ontwikkeling van een nieuw woongebied in het buitengebied dient ook de variant van ontwikkeling van Ospel als groeikern te worden onderzocht, waarbij de kern Ospel en GGA Ospel op elkaar aansluiten. Dit kan tegemoetkomen aan een van de Limburgse principes in de provinciale Omgevingsvisie: “meer stad, meer land”.

1.3 Het Contourenplan Horick sluit niet aan op enkele bestaande beleidskaders

In het kader van de toetsing van het initiatief GGA Ospel door de Intaketafel Nederweert is onderkend dat het wegbestemmen van een grote intensieve veehouderij en het wegvallen van de bijbehorende emissies een goede ontwikkeling is voor de gezondheidssituatie en natuurwaarden. Ook is het positieve effect erkend dat er daardoor ruimte wordt gegeven aan andere initiatieven. Benadrukt is dat het de gemeentelijke instelling zou moeten zijn om ontwikkelingen die de minste negatieve gevolgen hebben én een grote bijdrage leveren aan al onze opgaven, mogelijk gemaakt moeten worden. Dit dan wel op zodanige wijze dat er geen precedentwerking optreedt ten opzichte van andere plannen, wat een goede onderbouwing vergt waarom een plan mogelijk wordt gemaakt. De toetsing van het initiatief GGA Ospel door de Intaketafel Nederweert heeft waardevolle aandachtspunten opgeleverd die vooral onderstrepen hoe bijzonder en uniek dit project is. Waar het bestaande beleid vaak uitgaat van kleinschaligheid en standaard benaderingen voor vrijkomende agrarische bebouwing, laat de casus in Horick zien dat hier sprake is van een uitzonderlijke koppeling van milieuwinst, landschappelijke versterking en woningbouw. Juist deze samenloop maakt dat maatwerk niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk is.

Het project past niet één-op-één binnen het Inspiratiekader Vitaal Buitengebied (Interimbeleid VAB) of de Omgevingsvisie Buitengebied 2021, die beide sterk gericht zijn op individuele erven en kleinschalige herbestemming. De schaal van GGA Ospel is groter, maar dat biedt ook kansen: door meerdere erven en functies in samenhang te ontwikkelen kan een kwalitatieve sprong worden gemaakt die verder gaat dan een enkel erf. In dit licht is de hardheidsclausule uit het Interimbeleid VAB juist bedoeld om zulke bijzondere situaties mogelijk te maken en daarmee meerwaarde te creëren voor zowel de leefomgeving als de woningmarkt.

De meegegeven kanttekeningen over alternatieve koppelkansen, voorzieningen en aansluiting op de kern Ospel zijn richtinggevend voor de volgende fase. In de nadere planvorming zal uitgebreid aandacht worden besteed aan de vraag hoe het gebied optimaal kan aansluiten op het dorp, hoe commerciële en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden ingepast en hoe verbinding kan worden gelegd met het Sociaal Domein. Op die manier kan de ontwikkeling niet alleen bijdragen aan de woningvoorraad, maar ook aan de sociale samenhang en de leefbaarheid van Ospel.

Ook de relatie met lopende projecten, zoals de herontwikkeling van Sportpark De Houwakker, biedt kansen om integraliteit en synergie te bereiken. Door deze trajecten te koppelen, kan meer maatschappelijke waarde worden gerealiseerd.

Kortom: waar bestaande beleidskaders vooral gericht zijn op standaard en kleinschalige oplossingen, laat GGA Ospel zien dat er soms ruimte moet zijn om buiten de kaders te denken. Het is juist de unieke combinatie van milieuwinst, woningbouw en maatschappelijke meerwaarde die deze ontwikkeling

onderscheidt. Met een zorgvuldig proces, gericht op maatwerk en participatie, kan GGA Ospel uitgroeien tot een voorbeeld van hoe Nederweert haar woningbouwopgave en de transitie van het buitengebied met elkaar kan verbinden.

1.4 Nadere aandacht nodig voor voorzieningen en bereikbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de verdere planontwikkeling is de koppeling met voorzieningen en bereikbaarheid. Voor inwoners van Ospel en de omliggende buurtschappen is het van belang dat een nieuwe woonontwikkeling niet op zichzelf staat, maar de leefbaarheid van het dorp versterkt. Dat betekent aandacht voor het voorzieningenniveau (onderwijs, sport, zorg en detailhandel), maar ook voor mobiliteit en bereikbaarheid. In samenhang met de herontwikkeling van sportpark De Houwakker en de gemeentelijke Bouwsteen Maatschappelijke Voorzieningen wordt onderzocht welke extra functies nodig zijn. Daarnaast wordt de ontwikkeling betrokken bij netwerkstudies voor verkeer, zodat de ontwikkeling goed aansluit bij toekomstige verkeers- en bereikbaarheidsopgaven. Mobiliteitsvraagstukken komen daarmee tijdig in beeld en oplossingen – zoals flankerend beleid voor bereikbaarheid en parkeren – vooraf kunnen worden uitgewerkt.

1.5 Het plangebied GGA Ospel kan wijzigen door dynamiek afsprakenkader met veehouders

De ontwikkeling van het gebied GGA Ospel is in belangrijke mate afhankelijk van de beëindiging van agrarische activiteiten in het plangebied. Het Contourenplan is gebaseerd op de eigendomssituatie van enkele veehouderijen die van doorslaggevend belang zijn voor de transformatie naar wonen. Bij deze ondernemers is een positieve grondhouding aanwezig en worden gesprekken gevoerd om te komen tot afspraken met de gemeente.

Daarnaast geldt dat grondeigenaren ook hun eigen initiatieven kunnen ontplooiën. Over dergelijke mogelijkheden vinden reeds verkennende gesprekken plaats. Wanneer ook andere betrokkenen bereid blijken om mee te werken en zich aan te sluiten bij een gezamenlijk afsprakenkader, kan het plangebied GGA Ospel in de toekomst worden uitgebreid of op onderdelen wijzigen. Dit maakt duidelijk dat sprake is van een organische vorm van gebiedsontwikkeling, waarbij niet alle belangen en arrangementen vooraf volledig vastliggen.

Om deze bereidheid tot medewerking tijdig te verkennen, initieert de gemeente individuele gesprekken met grondeigenaren en andere belanghebbenden. Zo wordt stap voor stap inzichtelijk gemaakt welke partijen willen deelnemen, welke mogelijkheden er liggen voor samenwerking en hoe de gebiedsontwikkeling in samenhang kan worden vormgegeven.

Samenvattend kan worden gesteld dat de voortgang en haalbaarheid van GGA Ospel afhankelijk zijn van drie factoren: de daadwerkelijke beëindiging van bedrijfsactiviteiten, de bereidheid tot samenwerking met de gemeente en de initiatieven die grondeigenaren zelf inbrengen. Deze dynamiek vraagt om een flexibele en zorgvuldige aanpak, waarbij maatwerk en dialoog centraal staan.

1.6 Belangrijkste risico's en aandachtspunten

De ontwikkeling van GGA Ospel is uniek, maar vraagt ook om een realistisch inzicht in de risico's. De belangrijkste risico's en beheersing worden hieronder weergegeven:

- a. *Planologisch-juridisch* | GGA Ospel betreft een maatwerk-casus die sterk afhankelijk is van de formele ontheffing van de provincie Limburg. Dit vereist zorgvuldige onderbouwing en doorlopen van procedures.
- b. *Financieel* | Inherent aan het stadium van de ontwikkeling spelen er onzekerheden rondom de grondposities, de uitvoering van de Maatwerkaanpak en de fasering van investeringen. Dit vraagt om stapsgewijs inzicht en besluitvorming.
- c. *Draagvlak* | Het succes van de ontwikkeling GGA Ospel hangt samen met de bereidheid van ondernemers en inwoners om mee te werken en zich te verbinden aan het afsprakenkader, dit dient nog nader verkend en uitgediept te worden.
- d. *Capaciteit en middelen* | Dit omvangrijke en complexe project vraagt structureel veel inzet van de gemeentelijke organisatie en afstemming met provincie en Rijk. Dit zal een plek krijgen in verdere uitwerking.

Uitvoering

Ten aanzien van de uitvoering van het voorstel wordt nader ingegaan op:

1. Gefaseerde, organische aanpak en planning
2. Informeren direct belanghebbende bewoners en ondernemers
3. Plan van aanpak planontwikkeling, nader haalbaarheidsonderzoek en omgevingsparticipatie

Ad 1) Gefaseerde, organische aanpak en planning

Het project kent nadrukkelijk een gefaseerde en organische aanpak. GGA Ospel wordt niet in één keer vastgelegd, maar groeit stapsgewijs, met ruimte om bij te sturen waar nodig.

De planning loopt van de informatiebijeenkomst en vervolgovereenkomsten in 2025, via afspraken met grondeigenaren en provinciale actualisaties in 2026, naar planontwikkeling en participatie in 2026/2027 en uiteindelijk de procedure voor het Omgevingsplan in 2027/2028. Deze fasering waarborgt dat nieuwe inzichten, belangen en initiatieven van grondeigenaren kunnen worden meegenomen, en geeft flexibiliteit om het proces te laten ingroeien in plaats van het op te leggen.

Uitgaande van instemming met voorliggend voorstel, zien wij als beoogd vervolgproces (mede in het kader van de Intentieovereenkomst Bedrijfsbeëindiging Vevar, het gronddeel):

- a. Openbare informatiebijeenkomst n.a.v. het gemeentelijk principebesluit, oktober 2025
- b. Vervolgovereenkomst tussen Vevar B.V. en de gemeente Nederweert, najaar 2025
- c. Afsprakenkader met veehouders in plangebied GGA Ospel, najaar 2025 / voorjaar 2026
- d. Actualisatie provinciale Omgevingsvisie/Omgevingsverordening, voorjaar 2026
- e. Planontwikkeling en omgevingsparticipatie door de gemeente, 2026/2027
- f. In procedure brengen Omgevingsplan (artikel 2 Intentieovereenkomst), 2027/2028

Ad 2) Informeren direct belanghebbende bewoners en ondernemers

Bij elk principebesluit voor bestemmingswijziging naar woningbouw dat de gemeente neemt, wordt de initiatiefnemer verplicht de direct belanghebbenden schriftelijk te informeren over het gemeentelijk besluit en hen te informeren over de wijze waarop omgevingsparticipatie plaats zal vinden.

In dit geval is de gemeente zelf initiatiefnemer, en neemt zij deze verplichting vanzelfsprekend zelf op zich. In dat kader wordt verwezen naar Communicatie en participatie.

Ad 3) Plan van aanpak planontwikkeling, nader haalbaarheidsonderzoek en omgevingsparticipatie

Overeenkomstig de werkwijze van projectmatig werken van het Projectbureau Woningbouw wordt ten behoeve van verdere planontwikkeling en nader onderzoek van de haalbaarheid eerst een plan van aanpak voor de opvolgende haalbaarheidsfase opgesteld en als onderdeel van een voorstel ter besluitvorming aangeboden. De te volgen ontwikkelstrategie en wijze van omgevingsparticipatie zijn daarin belangrijke onderdelen.

Communicatie en participatie

Doel en aanpak

De gemeente stelt zich als doel om door middel van communicatie en participatie actief draagvlak op te bouwen. Dit zal worden gedaan door inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties niet alleen te informeren, maar ook daadwerkelijk te betrekken bij keuzes.

In het vervolgproces zal participatie plaatsvinden overeenkomstig de Nota 'Participatie in het kader van de Omgevingswet', zoals door de raad op 21 december 2021 vastgesteld. Daartoe zal een plan van aanpak worden opgesteld voor de komende fase.

Raadsinformatiebrief

De raad zal middels een raadsinformatiebrief nader worden geïnformeerd over het voorliggende besluit.

Startpunt: openbare informatiebijeenkomst en brief

Als startpunt voor communicatie en participatie is de gemeente voornemens in november 2025 een openbare informatiebijeenkomst te organiseren, waarna in vervolgfases structureel contactmomenten worden ingericht. Daarbij wordt steeds uitgelegd welke stap wordt gezet, hoe signalen worden verwerkt en welke ruimte er is voor aanpassingen. Op deze manier wordt het project niet alleen technisch en planologisch opgebouwd, maar ook maatschappelijk ingegroeid, zodat GGA Ospel kan uitgroeien tot een breed gedragen ontwikkeling die de leefbaarheid van Ospel en Nederweert versterkt.

De gemeente zal de inwoners en ondernemers in het plangebied en in de directe omgeving daarvan met een brief op de hoogte stellen van het principebesluit. Deze brieven worden na besluitvorming door het college verzonden. Daarbij wordt bewust enige ruimte ingebouwd, omdat eerst nog een geschikte datum en locatie voor de openbare startbijeenkomst moet worden vastgelegd en het programma van de bijeenkomst zorgvuldig moet worden voorbereid. Hierdoor zal de raadsinformatiebrief eerder beschikbaar zijn dan de brief aan de omgeving.

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar, evenals bijlage 5.

Echter voor bijlagen 1 t/m 4 geldt (nog steeds) absolute uitzondering op openbaarheid volgens de Woo, zoals bedoeld in art. 5.1, lid 1, onder c, van de Wet open overheid (Woo), vanwege de financieel-economische posities van én de ondernemers én die van de betrokken overheden. Deze stukken liggen voor de raad (nog steeds) ter inzage bij de griffie.

Financiële gevolgen

Voor het verdere vervolg van de planuitwerking en nader haalbaarheidsonderzoek wordt in een nader voorstel een kostenraming opgenomen, waarin naar alle waarschijnlijkheid wordt voorgesteld deze te dekken binnen het Majeure Programma Buitengebied en/of Wonen.

Deze kosten kunnen in een later stadium geheel of gedeeltelijk worden verhaald op de grondexploitatie, deels via voorgaande voorbereidingsbudgetten. Mocht de gemeente tot verwerving van de grond kunnen overgaan, dan komen wij vanzelfsprekend met een apart voorstel bij u (en de raad) terug.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit voorstel:

1. Collegebesluit van 1 december 2024 (BW-24-05288), niet openbaar (reeds ter inzage raad bij de griffie).
2. Intentieovereenkomst 'Bedrijfsbeëindiging Vevar' d.d. 6 december 2025, niet openbaar (reeds ter inzage raad bij de griffie).
3. Collegebesluit van 8 april 2025 (BW-25-05509), niet openbaar (reeds ter inzage raad bij de griffie).
4. GS-besluit van 12 augustus 2025, niet openbaar vanwege door GS opgelegde geheimhouding tot aan de start van de planologische procedure.
5. Raadsbesluit van 9 september 2025 ((RI-25-01050), openbaar.
6. Raadsinformatiebrief