

RAPPORT

Startnotitie toepassing grondbeleid Nederweert

In opdracht van Gemeente Nederweert

Marcel Veenendaal, Dennis Coster, Henk Hoogmoed

11 juli 2025 | Versie 1.3

TwynstraGudde

Impact op morgen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 3

2. Resultaten beleidsanalyse en interviews 5

2.1. Programma opgave algemeen 5
2.2. Woningbouw 5
2.3. Uitkomsten interview Woningbouw 8
2.4. Bedrijventerreinen 9
2.5. Uitkomsten interview Bedrijventerrein 10
2.6. Buitengebied algemeen 11
2.7. Buitengebied Natuur 12
2.8. Buitengebied interview Stoppersregelingen 12
2.9. Buitengebied Uitkomsten interview PIO Weerterland 13
2.10. Overige beleidsdoelstellingen buitengebied Energie 13
2.11. Uitkomsten interview Energie 13
2.12. Planologie 14
2.13. Uitkomsten interview Planologie 14
2.14. Omgevingsvisies Buitengebied en Kernen en Bedrijventerreinen 14

3. Financiën 16

3.1. Grondexploitaties 16
3.2. Weerstandsvermogen 16

4. Grondbeleid 20

4.1. Uitkomsten interviews: 20
4.2. Grondverwerving 21
4.3. Uitgiftebeleid 21
4.4. Organisatie grondexploitatie, -verwerving en -beheer 21

5. Tips uit interviews 23

Lijst geraadpleegde documenten 24

1. Inleiding

De gemeente Nederweert staat voor een aantal (grote) ruimtelijke opgave waarbij groei en behoud van identiteit hand in hand moeten gaan. De gemeente wil in de periode 2022-2030 inspelen op de toenemende woningbehoefte, economische ontwikkelingen en veranderingen in het buitengebied. Er wordt ingezet op woningbouw, uitbreiding van bedrijfsruimte en een herinrichting van het buitengebied, waarbij duurzaamheid en leefkwaliteit centraal staan.

De gemeente wil in de periode 2022 t/m 2030 zo'n 900 woningen realiseren. Hiervoor wordt een programmering van 130% aangehouden waardoor er een samengestelde plancapaciteit van minimaal 1040 woningen aangehouden moet worden. Als naar het woningtype wordt gekeken dan is er vooral behoefte aan starters- en seniorenwoningen in het betaalbare segment.

Uitbreiding met circa 15 hectare bedrijventerrein, specifiek gericht op lokale ondernemers. Voor de realisatie van ruimte voor bedrijven heeft de gemeente Nederweert aangegeven geen grootschalige logistiek of bedrijven met een hoge milieucategorie te willen faciliteren en dat een nieuw bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast.

De verandering van het buitengebied komt hoofdzakelijk door stoppende agrarische bedrijvigheid, al dan niet via de diverse stoppersregelingen. Voor het buitengebied wordt gekeken naar een nieuwe balans tussen landbouw en andere functies, zoals natuur en recreatie. Voor de kleinere agrarische intensieve veehouderij sector wordt vooral gekeken naar het faciliteren van een toekomstbestendige agrarische sector en het creëren van innovatieve en duurzame landbouwinitiatieven.

Door het verkleinen en verplaatsen van de agrarische sector kan er ruimte ontstaan voor de ontwikkeling en bescherming van natuur en landschap, zoals Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebieden. Daarnaast zal, naar verwachting, het woon- en leefkwaliteit verbeteren en de geur- en fijnstofbelasting verminderen.

Opdracht

De opdracht bestaat uit het adviseren van de gemeente hoe zij actief grondbeleid kan voeren en welke rol een gemeentelijke grondbank hierin kan spelen. Deze opdracht is een gevolg van de aangenomen motie van de gemeenteraad van 11 juli 2023 waarin het college van B&W wordt opgeroepen om actieve grondpolitiek te voeren, gericht op het strategisch verwerven van gronden. Deze gronden worden vervolgens ingezet om beleidsdoelstellingen voor bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerrein en energie te kunnen realiseren. Hiermee is het grondbeleid een middel om ruimtelijk beleidsdoelstellingen te kunnen halen en geen doel op zichzelf.
Tenslotte is gevraagd te beoordelen wat er binnen de organisatie nodig is om de grondportefeuille op te kunnen bouwen, wat hiervoor nodig is en welke organisatie daarbij hoort.

Doel van de interviews

Het doel van de interviews is om meer inzicht te krijgen in de publieke stukken en documenten die zijn bestudeerd. De bijdrage van de interviews geeft meer toelichting, context en nuance bij deze stukken en geven meer informatie om de startnotitie en het advies beter vorm te kunnen geven. Daarnaast geeft het de perspectieven en ervaringen in de dagelijkse praktijk weer en hoe gekeken wordt naar de verschillende opgaven, trends en ontwikkelingen.

Dataverwerking

De verworven data, informatie en inzichten de interviews zijn verwerkt in een samenvatting. Hierbij hebben wij ons best gedaan de samenvatting zo volledig en correct mogelijk op te stellen. Ondanks onze zorgvuldigheid kan het voorkomen dat informatie onjuist is weergegeven of onvolledig is. Om dat risico te verkleinen is de samenvatting in concept voorgelegd aan de geïnterviewden voor eventuele op- en aanmerkingen. Eventuele onjuistheden of onvolledigheden zijn vervolgens gecorrigeerd.

De samenvatting van de interviews zijn gebruikt voor de startnotitie en het advies. Daarmee geven beide documenten niet enkel een weergave van de publieke documenten, maar wordt het ook voorzien van recente data, lopende beleidsprocessen en concrete ervaringen.

2. Resultaten beleidsanalyse en interviews

Om een goed beeld te krijgen van de opgave en knelpunten in de gemeente Nederweert is de eerste 2 weken van januari 2025 een beleidsanalyse uitgevoerd en zijn een aantal interviews gehouden met de meest betrokken ambtenaren bij de diverse opgaven. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de beleidsanalyse en de interviews weergegeven. Per opgave wordt gestart met de beleidsanalyse op basis van openbaar inzichtelijke beleidsstukken en data en afgesloten met de bevindingen die opgedaan zijn in de interviews.

2.1. Programma opgave algemeen

Er wordt in de gemeente Nederweert ruimte gezocht voor woningen, bedrijven, natuur en recreatie, maar ook behoud van een solide agrarische sector. Het aantal en de grootte van de ontwikkelopgaves in met name het buitengebied wordt door de geïnterviewden als groot ervaren.

Om de ontwikkelingen in het buitengebied te sturen is door de gemeente de omgevingsvisie *Buitengebied* vastgesteld. Voor het buitengebied wordt er vervolgens in 2025, op basis van het inspiratiekader *Vitaal Buitengebied* een kwaliteits- en een kwantiteitskader opgesteld, op basis waarvan concrete ontwikkelingen verder worden uitgewerkt. De gemeente werkt momenteel aan een samenvoeging van de omgevingsvisie *Buitengebied* en de omgevingsvisie *Kernen en Bedrijventerreinen* tot één omgevingsvisie. Voor de kernen wordt later nog een inspiratiekader opgesteld. Met de inspiratiekaders wil de gemeente onderzoeken wat mogelijk is voor een bepaald gebied. Vanuit de gemeente Nederweert wordt onderzocht of de kernrandzones gebruikt kunnen gaan worden voor kernuitbreiding, met als doel dit in de provinciale omgevingsvisie te verankeren.

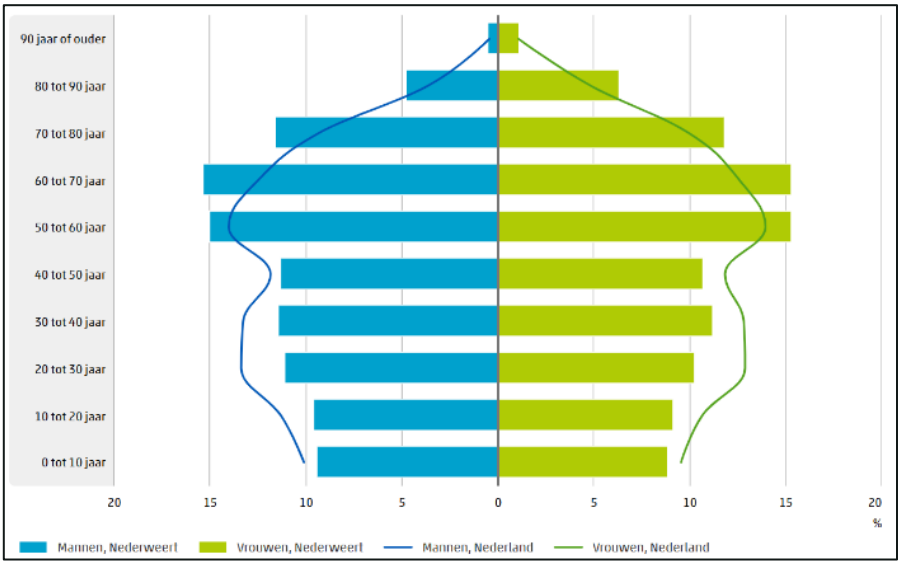
Deze werkwijze sluit aan op de ontwikkelingen op provinciaal niveau, waar er in het kader van de provinciale omgevingsvisie wordt onderzocht wat mogelijk is voor het buitengebied van de gemeente Nederweert.

2.2. Woningbouw

Bevolkingssamenstelling

Het totaal aantal inwoners in de gemeente Nederweert op 1 januari 2025 is 17.511[1]. De bevolkingsopbouw van Nederweert laat zien dat er meer ouderen en minder jongeren in Nederweert wonen dan het Nederlandse gemiddelde.

[1] https://www.nederweert.nl/feiten-en-cijfers



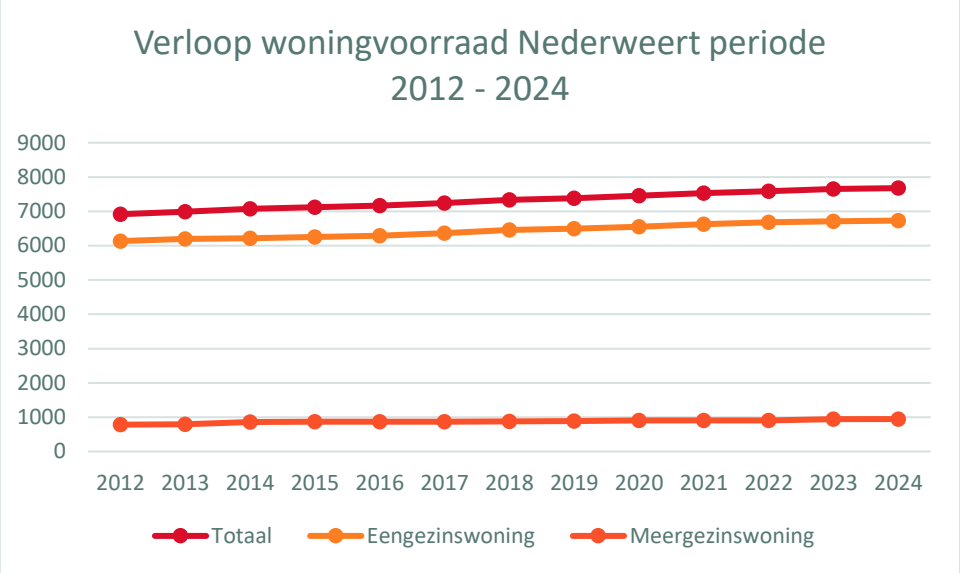
Figuur 1. Bevolkingspiramide Nederweert (bron: CBS data, januari 2024, opgevraagd januari 2025)

Bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad van Nederweert bestond in 2012 uit 6.916 woningen, waarvan 6.134 eengezinswoningen en 782 meergezinswoningen. In 2024 is de woningvoorraad gestegen naar 7.677 woningen waarvan 6.731 eengezinswoningen en 946 meergezinswoningen. Gedurende de periode 2012 – 2024 is de woningvoorraad gestegen met 761 woningen, met een nagenoeg gelijke verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen, resp. 88% en 12% (bron: CBS data, januari 2024, opgevraagd januari 2025).

De woningvoorraad van de gemeente Nederweert bestaat grofweg uit 71% koopwoningen en 29% huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is in Nederweert 18%, terwijl het landelijk gemiddelde op 27% ligt (bron: Gemeente Nederweert, Raadsinformatiebrief 1 oktober 2024). Van het aandeel huurwoningen is 66% in eigendom van de woningcorporatie(s) (bron: CBS data, januari 2024, opgevraagd januari 2025).

In de *Voortgangsrapportage Woningbouwopgave periode december 2023 – juni 2024 van 24 juni 2024* is aangegeven dat er bij de woningbouwprogrammering, er voor wat betreft woningbouwtypologie, bijzondere aandacht gegeven wordt aan o.a. betaalbaarheid, doelgroepen, en woningtype en flexwonen. De woningbehoefte binnen de gemeente Nederweert ligt voornamelijk in het voorzien van woningen voor ouderen en starters. Het realiseren van woningen voor ouderen zorgt ervoor dat de oudere één– of tweepersoonshuishoudens een eengezinswoning achterlaten die voldoet aan de woonwensen van een gezin. Dit gezin laat vervolgens een kleinere woning achter die voldoet aan de wensen van jong één– of tweepersoonshuishouden, zoals starters. Tegelijk met het realiseren van woningen voor ouderen is er vraag naar betaalbare starterswoningen. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente ontgroent.



Figuur 2. Woningvoorraad Nederweert (bron: CBS data, januari 2024, opgevraagd januari 2025)

Door de veranderende demografie (vergrijzing en ontgroening) en kleiner wordende huishoudens dienen vooral woningen gerealiseerd te worden in de klasse betaalbare en passende huur- en koopwoningen geschikt voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is er een stijgende vraag waarneembaar naar specifieke huisvesting voor o.a. zorgbehoevenden, internationale werknemers en ontheemden (w.o. vluchtelingen en statushouders)(Bron: Raadsinformatiebrief 1 oktober 2024). Momenteel wordt een woningmarktonderzoek afgerond wat nadere actuele inzichten geeft.

Woningbouwprogramma

In de gemeente Nederweert is er sprake van een aanhoudende druk op de woningmarkt. De gemeente Nederweert is daarom voornemens om 100 woningen per jaar te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Dat betekent een woningbouwopgave in die periode van circa 900 woningen tot en met 2030. Bij deze ambitie wordt rekening gehouden met realisatie van woningen voor de eigen inwoners, maar ook met de overloop vanuit de regio Eindhoven. Het te realiseren woningbouwprogramma stemt de gemeente zo goed mogelijk af op de woningbehoefte. Hierbij richt de aandacht zich steeds meer op duurzaam en levensloopbestendig wonen. De lokale inzet is om voor alle doelgroepen voldoende passende woningen beschikbaar te hebben met aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving en bijpassende voorzieningen.

De praktijk leert dat niet alle woningbouwplannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Om die reden houdt de gemeente in de planvorming een overprogrammering aan van 130%. Dat betekent dat de gemeentelijke planvoorraad uit circa 1.040 woningen dient te bestaan.

In de *Voortgangsrapportage Woningbouwopgave periode juni 2024 – juni 2025* is het woningbouwprogramma verdeeld in de categorieën: 1) de harde (vastgestelde) plancapaciteit, 2) de zachte (gecommitteerde) plancapaciteit en 3) de losse (niet gecommitteerde) initiatieven. In tabel 1 is de woningbouwprogrammering per categorie weergegeven.
Om sturing te geven aan welke woningbouwprojecten prioriteit krijgen, wordt er een afwegings- en prioriteringskader opgesteld.

Woningbouwvoorraad	# woningen	% totaal
Harde plancapaciteit er is een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan vergunningsaanvragen kunnen worden ingediend.	255	13
Zachte plancapaciteit er is een college- of raadsbesluit genomen waarmee de gemeente zich (gedeeltelijk) heeft gecommitteerd, zoals principebesluit, grondverwerving, Wvg.	808	43
Initiatieven er is nog geen bestuurlijk besluit genomen waarmee de gemeente zich (gedeeltelijk) heeft gecommitteerd.	824	44
Totaal	1887	100

Tabel 1. Woningbouwprogrammering Nederweert (afgeronde cijfers) (Bron: Voortgangsrapportage Woningbouwopgave periode juni 2024– juni 2025, 20 juni 2025)

2.3. Uitkomsten interview Woningbouw

In de gemeente zijn er een aantal grotere woningbouwontwikkelingen, maar vrij veel kleinere woningbouwinitiatieven (gemiddeld 5 tot 15 woningen) die hoofdzakelijk ontwikkeld worden door particuliere grondeigenaren op eigen grond. Hiervan wordt aangegeven dat deze initiatieven weliswaar een kwantitatieve bijdrage leveren aan de woningbouwrealisatie, maar dat het voor de gemeente lastig is om binnen deze plannen kwalitatieve afspraken te maken over bijvoorbeeld de realisatie van sociale woningbouw. Aangegeven wordt dat deze plannen vaak voortvarend worden opgepakt door de particuliere grondeigenaren, maar dat de gemeente weinig grip en regie heeft op de ontwikkeling. De particuliere grondeigenaar wil doorgaans namelijk geen sociale woningbouw realiseren, omdat het geen rendement oplevert. Ook voor corporaties zijn kleine aantallen woningen i.v.m. de exploitatie ervan niet interessant, omdat zij bij voorkeur, ten behoeve van lage exploitatiekosten, gecentraliseerde complexen willen beheren. De Nederweertse woningcorporatie Woonik is een relatief kleine corporatie die wel kleinere projecten oppakt maar aangegeven wordt dat hun investeringscapaciteit beperkt is en wordt er voor de grotere opgaven de samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg gezocht. Deze corporatie kiest er bij de projecten echter wel voor een minimale schaalgrootte.

Door voorgenoemde handelswijze tussen gemeente en particuliere grondeigenaar komt de gemeentelijke doelstelling om meer sociale/betaalbare woningbouw te realiseren moeilijk tot stand binnen de kleinere woningbouwinitiatieven en moet dit gevonden worden in de grotere ontwikkelingen in de gemeente. Hierdoor komt vervolgens de financiële haalbaarheid van de grotere projecten onder druk te staan aangezien alle woningen met een beperkte grondopbrengst dan in deze plannen terecht komen. Met betrekking tot het implementeren van sociale/betaalbare woningbouw is de conclusie dat hoe kleiner het plan is, hoe moeilijker het is om gemeentelijke beleidsdoelstellingen af te dwingen. Tenslotte is er binnen de gemeente geen systeem waarbij kleine plannen met hoge grondopbrengsten financieel bijdragen aan de grotere plannen met lagere grondopbrengsten.

Binnen de woningbouwprognose zijn de verkennende initiatieven, waar nog geen officieel principebesluit voor is genomen, niet meegenomen. Aangegeven wordt dat het onduidelijk is of de provincie deze projecten wenselijk acht en bereid is medewerking te verlenen. Daarmee is onduidelijk of deze projecten een bijdrage zullen leveren aan het behalen van de woningbouwdoelstellingen.

Om de provinciaal overeengekomen Woondeal Limburg waar te maken, wordt in opdracht van de gemeenteraad, door het Projectbureau Woningbouw een prioriteitenkader gemaakt van de plannen die prioriteit hebben voor de inzet van de organisatie. Dit kader zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad om beter te kunnen sturen op de versnellingsopgave. Concreet moet dit ervoor zorgen dat de in de Woondeal overeengekomen uitgangspunten dat van *"alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt in een regio, 2/3 deel in het betaalbare segment gebouwd wordt"* en *"dat elke gemeente die op dit moment niet beschikt over een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zet zich in om toe te groeien naar 30%"* worden gehaald.

Voor de periode ná 2030 moet de woningbouwprogrammering nog bepaald worden.

2.4. Bedrijventerreinen

De gemeente Nederweert beschikt over ca. 126 ha bedrijventerrein verspreid over vijf locaties. Op deze vijf terreinen zijn circa 270 bedrijven gevestigd en deze zijn nagenoeg volledig in gebruik. Door de maximale bezetting is er een gebrek aan schuifruimte voor gevestigde bedrijven en zijn er te weinig mogelijkheden voor bedrijven om zich door te ontwikkelen. Naar verwachting zal de werkgelegenheid in de regio de komende jaren licht toenemen. Om ruimte te bieden aan de werkgelegenheidsgroei en schuif- en ontwikkelruimte te realiseren verwacht de gemeente Nederweert ca. 15 ha bedrijventerrein te moeten ontwikkelen om de behoefte in te kunnen vullen.

Plaats	Bedrijventerrein	Grootte
Nederweert	Pannenweg I	21 ha
Nederweert	Pannenweg II	47 ha
Nederweert	Aan Veertien	40 ha
Budschop	Hulsenweg	8 ha
Ospel	Ketelaarsweg	10 ha
Totaal		126 ha

Tabel 2. Bedrijventerreinenvoorraad Nederweert (bron: Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen)

Voor de realisatie van ruimte voor bedrijven heeft de gemeente Nederweert aangegeven geen grootschalige logistiek of bedrijven met een hoge milieucategorie te willen faciliteren en dat een nieuw bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast. Daarbij wordt voor de ontsluiting rekening gehouden met de regionale bereikbaarheid, waarbij de verkeersaantrekkende werking geen overlast mag veroorzaken.

Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein

Op 7 januari 2025 heeft het college besloten de voorkeurslocatie voor een nieuw te realiseren bedrijventerrein, voortkomend uit het onderzoek van Bureau Buiten, vast te stellen. Deze locatie is gelegen tussen de Rijksweg A2 en de Randweg West in Nederweert (zie figuur 2). Dit bedrijventerrein heeft een grootte van 19 hectare bruto en een uitgeefbaar percentage van 70%. Dit komt neer op een netto uitgeefbaar gebied van 13,3 hectare. Voor deze ontwikkeling is door het college van B&W op 7 januari 2025 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd welke op 18 maart 2025 door de gemeenteraad is bestendigd. Tegelijkertijd met de vestiging van het voorkeursrecht heeft de gemeenteraad de kanttekening geplaatst dat de aanleg van een bedrijventerrein mogelijk is binnen een bredere gebiedsontwikkeling.

Indien voorgenoemd bedrijventerrein is uitgevoerd moet de programmatische vraag voor de periode na 2030 nog worden (nog) onderzocht. Dit onderzoek kan een aanvullende programmatische vraag opleveren.



Figuur 2. Vastgestelde voorkeurslocatie (bron: Locatiescan en -onderzoek nieuw duurzaam bedrijventerrein Nederweert, Bureau Buiten, oktober 2024)

2.5. Uitkomsten interview Bedrijventerrein

De programmatische vraag naar bedrijventerreinen wordt door de gemeenten in de regio Midden Limburg op elkaar afgestemd. Aangegeven wordt dat er niet zozeer vraag is naar een regionaal bedrijventerrein in Midden-Limburg, maar dat dit wel verwacht wordt in de Noord-Brabantse regio Helmond/Someren. Aangegeven wordt dat de groei voor een lokaal bedrijventerrein, zoals geldt voor Nederweert, hoofdzakelijk is gelegen langs de A2.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein nabij Rijksweg A2 is op het moment van interview (6 januari 2025) een besluit aan het college van B&W voorgelegd om een locatie in de gemeente te gaan ontwikkelen naar een bedrijventerrein. Tijdens het interview is over de locatie niet inhoudelijk gesproken. Wel is aangegeven dat het nieuwe bedrijventerrein een grootte heeft van 19 hectare bruto en dat 65 a 70% uitgeefbaar is. Dit nieuwe bedrijventerrein voorziet daarmee in de behoefte zoals deze opgenomen is in het STEC-onderzoek uit 2023.

De actuele programmatische vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen komt hoofdzakelijk vanuit de regio Eindhoven en deze bedrijven zoeken vaak eerst in de stad en daarna pas in de regio. Hierdoor loopt het aanbod achter op de vraag, waardoor er krapte ontstaat op de bedrijventerreinenmarkt in Nederweert.

Voor de periode ná 2030 moet de programmatische vraag nog verder onderzocht worden.

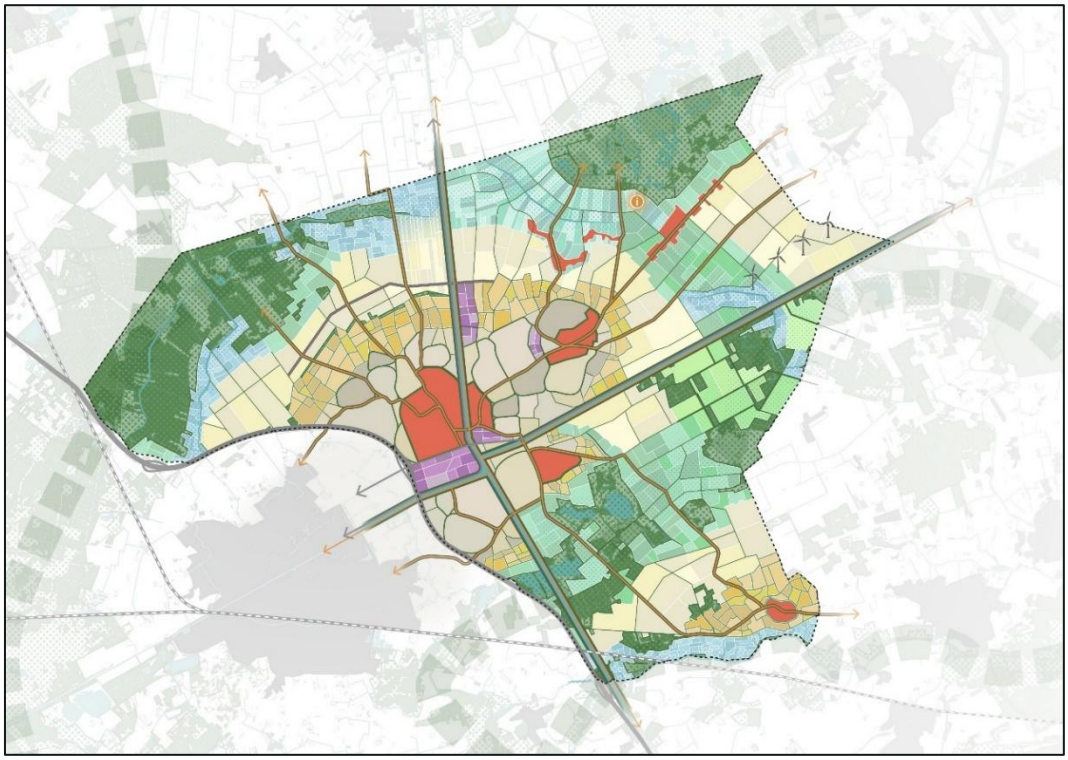
2.6. Buitengebied algemeen

In het buitengebied van Nederweert worden grote veranderingen verwacht, met name voor de agrarische sector. Om deze veranderingen in goede banen te kunnen leiden is door HeusschenCopier het *Inspiratiekader Vitaal Buitengebied* opgesteld om de ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen sturen. Het inspiratiekader maakt duidelijk dat niet alles overal kan en dat er keuzes gemaakt moeten worden bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee is het een inspiratiekader een verdere uitwerking van de beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie Buitengebied. Naast de omgevingsvisie en het inspiratiekader werkt de gemeente momenteel aan nieuw VAB-beleid en is er interim beleid van kracht voor de veehouderij.

In de gemeente Nederweert is er sprake van een hoog aantal stoppende agrarische bedrijven en leegkomende (bedrijfs)gebouwen. In de Omgevingsvisie Buitengebied staat dat op termijn 50% van de agrarische bedrijven wil stoppen of al is gestopt. Op basis van onderzoek is berekend dat er in de gemeente Nederweert tot 2030 ruim 200.000m^2 agrarisch vastgoed vrijkomt dat een herbestemming dient te krijgen (bron: pagina 25, Omgevingsvisie Buitengebied, juli 2021). Voor de regio Midden-Limburg maar liefst 760.000m^2. Hierdoor zal, naar verwachting de woon- en leefkwaliteit van het buitengebied verbeteren, zal de geur- en fijnstofbelasting verminderen en de stikstofdepositie op natuurgebieden afnemen.

Een proces dat leidt tot stoppen met het agrarische bedrijf duurt lang, omdat het besluit tot stoppen van veelal familiebedrijven niet gemakkelijk wordt genomen. Hierdoor zal de verandering van het buitengebied niet op de korte termijn zijn beslag krijgen. Wel is er momenteel sprake van een versnelling als gevolg van de opkoopregeling van het Rijk waar een groot aantal agrarische bedrijven overwegen gebruik van te maken.

In het inspiratiekader is het toekomstperspectief voor het buitengebied uitgewerkt en verdeeld in acht verschillende gebiedspaspoorten. Deze gebiedspaspoorten zijn *Velden, Kampen, Heideontginningen, Nat(uur) productieland, Veenontginningen, Bos- en mozaïeklandschap, Beekdal* en *Natuurgebieden* (zie figuur 3). Deze gebiedspaspoorten geven per gebiedstype de ambitie aan, welke thematische doelstellingen een bijdrage kunnen leveren en wat de kansen en bedreigingen zijn.



Figuur 3. Kaart met gebiedspaspoorten Nederweert (bron: Inspiratiekader Vitaal Buitengebied, HeusschenCopier, april 2024)

2.7. Buitengebied Natuur

De natuuropgave in Nederweert is belegd in de Bossenstrategie en hiervan wordt aangegeven dat deze zo goed als gerealiseerd is. Rondom Natura 2000-gebied De Groote Peel wordt gewerkt met zogenoemde bufferzones, waarvoor nog inspanningen moeten worden gedaan om De Groote Peel verder te kunnen beschermen. Hierover heeft gemeente Nederweert contact met o.a. het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN), Provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei.

2.8. Buitengebied interview Stoppersregelingen

In Nederweert zijn er ongeveer 280 agrarisch gerelateerde bedrijven. Binnen de verschillende stoppersregelingen (Lbv, Lbv+ en Lbv kleine sectoren) zijn er zo'n 50 agrarische bedrijven die zich ingetekend hebben. Kenmerkend van de stoppers is dat het bovengemiddeld veel nieuwere, grotere agrarische bedrijven zijn met jongvee. Dit komt omdat nieuwe bedrijven met jongere dieren binnen de stoppersregeling een hogere vergoeding ontvangen dan de oudere agrarische bedrijven met oudere dieren. De oudere agrarische bedrijven maken minder gebruik van de stoppersregelingen, maar zijn juist wel de bedrijven die dichtbij de kernen gevestigd zijn. Aangegeven wordt dat de verwachting is dat zij langzaamaan verdwijnen in plaats van op korte termijn.

Qua branchering zijn het voornamelijk de varkenshouderijen die meedoen met de regelingen. De pluimvee loopt daarentegen goed en is bereid investeringen te doen in grond en het eigen bedrijf. In de omgeving worden kleinere veehouderijen overgenomen door grotere bedrijven voor hun milieuvergunningen. In Nederweert zijn ook grotere agrarische bedrijven met een aantal verschillende locaties en grondposities verdeeld over meerdere gemeenten.

In de stoppersregelingen worden enkel de erven meegenomen waarop het bedrijf is gevestigd. Gronden gelegen buiten deze erven worden niet meegenomen in stoppersregelingen en komen niet in aanmerking voor vergoeding. Deze gronden worden vervolgens gebruikt voor akkerbouw of worden verpacht of verkocht. Aangegeven wordt dat als een agrarisch bedrijf stopt de agrariërs onderling overleggen wat te doen met de vrijkomende gronden. Voor de herverdeling hebben de agrarische bedrijven geen formele samenwerking, zoals in de Gelderse Vallei wel het geval is.

Voor de vrijgekomen erven hebben de agrarische bedrijven allerlei nieuwe plannen zoals timmerplaats(en), opslag, tiny houses, dagbesteding, opvang, zorgboerderij, camperstallingen, campings etc. De mogelijkheden worden door middel van VAB-beleid gestuurd. Tussen de agrarische bedrijven is hier wel wat concurrentie, maar niet bovengemiddeld veel.

Stoppers hebben drie jaar de tijd om de ontvangen vergoedingen uit de stoppersregeling te investeren voordat er vermogensbelasting wordt geheven. In deze termijn zitten o.a. ook de gehele ontmanteling van het bedrijf, het opzeggen van de vergunningen en sanering van het bedrijf. Dit valt samen met het zoeken naar een nieuw inkomen en invulling van het erf waardoor er veel gevraagd wordt van een stopper. Aangegeven wordt dat de driejaarstermijn krap is om alles gerealiseerd te krijgen, voordat er vermogensbelasting wordt geheven over de vergoedingen.

2.9. Buitengebied Uitkomsten interview PIO Weerterland

Binnen het PIO Weerterland is een Werkgroep Grond waar betrokken partijen kennis inbrengen over wat er op de regionale grondmarkt speelt. Deze werkgroep heeft als taak informatie met betrekking tot grondposities van de partijen uit te wisselen, onderling af te stemmen over mogelijkheden voor grondverwerving, het ondersteunen van elkaar bij verwervingsmogelijkheden en het voorkomen van onnodige concurrentie op de grondmarkt. Dit overleg geldt als een soort tegengewicht van de agrarische bedrijven, omdat agrariërs vaak onderling contact hebben en grondbezit hebben in meerdere gemeenten. Deze werkgroep wordt ook geïnformeerd door verschillende regionale rentmeesters over vrijkomende gronden, mede doordat provincie en waterschap wel als publieke partijen actief zijn op de grondmarkt in verband met de gestelde doelen uit het Limburgs Programma Landelijk Gebied (LPLG).

2.10. Overige beleidsdoelstellingen buitengebied Energie

De duurzame grootschalige opwek van energie in de regio Noord- en Midden- Limburg moet zo'n 1,0 à 1,4 TWh (TerraWattuur) bedragen. In de praktijk zal dit bestaan uit een combinatie van verschillende technologieën. Omdat in Nederweert potentieel wel veel ruimte beschikbaar is, zou de gemeenteraad kunnen kiezen om meer zon op land toe te staan.

2.11. Uitkomsten interview Energie

De gemeente Nederweert heeft samen met de gemeenten Weert, Cranendonck en Leudal opdracht gegeven voor een scan naar het toekomstige energiesysteem binnen deze gemeenten. Hieruit is naar voren gekomen dat vooral ingezet

wordt op opwek door middel van zon en wind. Aangezien windmolens niet in de gemeenten Weert en Cranendonck kunnen in verband met de aanvliegroutes van de aanwezige vliegvelden Budel Airport en Grote Brogel. In samenwerking hebben de gemeenten afgesproken niet meer dan 100% van de eigen behoefte op het eigen grondbied te realiseren, door deze afspraak en de verschillende beperkingen wordt dan 38% van de totale energiebehoefte van de vier gemeenten ingevuld. Mogelijk dat gemeente Nederweert gevraagd zal worden een deel van behoefte van andere gemeenten te faciliteren en hiervoor grond beschikbaar stelt.
De gemeente Nederweert heeft aangegeven geen landbouwgrond op te willen geven voor zonneparken. De reeds gerealiseerde zonneparken in de gemeente Nederweert zijn private initiatieven. Verder zal enkele hectares grond nodig zijn voor de verzwaring van het laagspanningsnetwerk.

2.12. Planologie

De realisatie van nieuwe woningbouw wordt in de gemeente Nederweert bij voorkeur gedaan via transformatie en/of ontwikkeling van inbreidingslocaties. Indien er gekozen wordt om de kern uit te breiden dan sluit deze uitbreiding aan op de bestaande kern. Hierbij geldt tevens het uitgangspunt dat de gemeente Nederweert wil voorkomen dat kernen aan elkaar groeien om de identiteit van de kernen en groene, open buitengebied te behouden (Bron: Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen).

De intensieve veehouderij is met name gevestigd rondom de kernen, omdat hier van oudsher het meest vruchtbare productieland is. Daar staat tegenover dat voor de kernen Nederweert en Budschop kernuitbreiding verwacht wordt (Bron: Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen). De hindercirkels van een aantal bestaande bedrijven conflicteren hiermee.

2.13. Uitkomsten interview Planologie

De landschappelijke structuur van de gemeente Nederweert bestaat uit oude ontginningen op Eiland van Weert. Deze ontginningen liggen op hogere grond en rondom de kernen Nederweert, Budschop en Ospel. De jongere ontginningen liggen daarbuiten. Op deze ontginningen zijn van oudsher agrarische bedrijven aanwezig. Voor ruimtelijke ontwikkelingen maakt het dat de noordkant van de kernen Nederweert, Budschop en Ospel vrijwel op slot zit. Hierbij wordt aangegeven dat niet de kernen naar de intensieve veehouderijen groeien, maar dat intensieve veehouderijen juist naar de kernen zijn toe gegroeid.

Voor wat betreft verkeer wordt aangegeven dat de landelijke wegen niet gemaakt zijn voor het zware verkeer dat er gebruik van maakt, zoals logistiek verkeer. Benoemd wordt dat niet-agrarische bedrijven die gebruik maken van zwaar verkeer een plek verdienen op een bedrijventerrein in plaats van in het buitengebied.

2.14. Omgevingsvisies Buitengebied en Kernen en Bedrijventerreinen

De omgevingsvisies samen geven ook aan wat de verwachte trends en ontwikkelingen zijn in de gemeente, welke zorgen er binnen de gemeente bestaan en welke doelstellingen zij nog meer heeft naast de programmatische doelstellingen uit voorgenoemde paragrafen.

Trends en ontwikkelingen Nederweert uit in de gemeentelijke omgevingsvisies

- verdwijnen van voorzieningen uit de kernen
- ontgroening
- vergrijzing
- grotere zorgvraag
- toename één- en tweepersoonshuishoudens
- toename aantal internationale werknemers
- toenemende vraag naar geschikte woningen internationale werknemers
- mobielere inwoners
- vermindering diversiteit natuurwaarden
- laag verdienmodel agrarische ondernemers

Zorgen over:

- het behoud van de leefbaarheid, in het bijzonder voor ouderen en jongeren
- het behoud van voorzieningen en levendigheid, met name in de kleinere kernen
- de beschikbaarheid van de juiste woning in alle levensfasen
- de beschikbaarheid van betaalbare woningen
- het vasthouden van jonge professionals
- het tempo van de energietransitie (met name netcongestie)
- het verduurzamen van woningen
- de klimaatverandering; een roep om meer ruimte voor water en groen
- hoe over te gaan op duurzamere vormen van energieopwekking en energieverbruik
- voldoende beschikbaarheid van vestigingslocaties voor bedrijven
- het effect van de agrarische sector op de gezondheid van omwonenden
- het dierenwelzijn in sommige sectoren
- de kwaliteit van het landschap laat op sommige plekken te wensen over
- de aantrekkelijkheid van het buitengebied

Doelstellingen:

- minder overlast van veehouderijen
- een aantrekkelijker landschap
- meer groen
- interessante toeristische routes
- meer ruimte voor duurzame energievormen
- meer ruimte voor de opvang van water
- een grote diversiteit aan functies op de vrijkomende locaties.
- productie van gezond en veilig voedsel door een moderne en krachtige sector.
- balans gezondheid voor mens en dier.
- vermindering milieubelasting veehouderij op Natura 2000-gebieden.

3. Financiën

3.1. Grondexploitaties

Momenteel heeft de gemeente Nederweert een zestal actieve grondexploitaties in beheer. Het betreft de complexen: Gutjesweg, Tiskweswej, Centrumplan, Merenveld, Hoebenakker en Salmespad. De grondexploitaties dienen voornamelijk de ontwikkeling van woningbouw. Enkel in het Centrumplan is ook sprake van winkelruimte en andere commerciële ruimten. Gezamenlijk kennen deze grondexploitatiecomplexen een negatieve boekwaarde van in totaal circa € 4,4 mln. Het verwachte resultaat op eindwaarde van alle grondexploitatiecomplexen samen bedraagt circa € 778k positief.

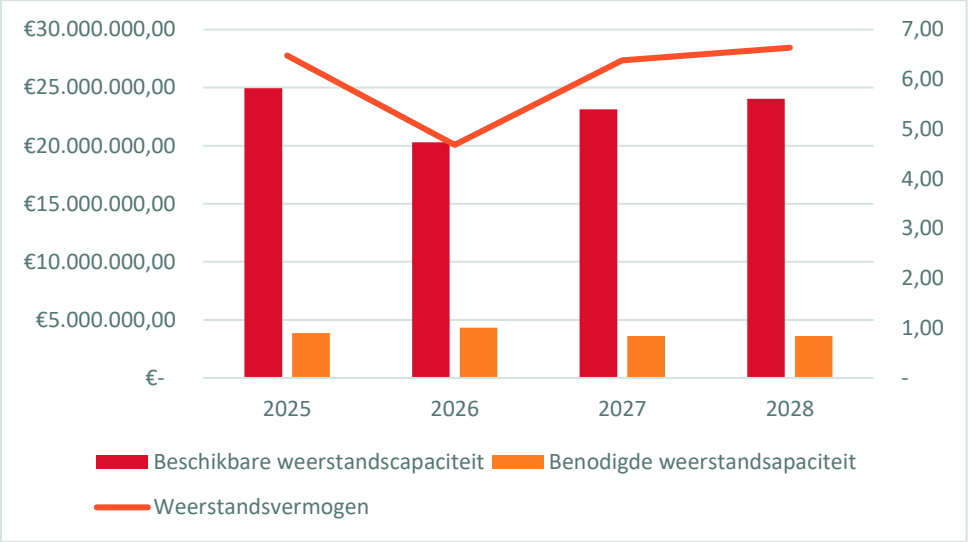
Uitgangspunten:

- De gemeente voert, behoudens het inzetten (en verlopen van) van voorkeursrecht voor de ontwikkelingen Kerneelhoven en Hoebenakker, momenteel geen actief grondbeleid op het gebied van woningbouw en in het buitengebied. De bestaande grote locaties stammen nog uit het verleden en zijn ontwikkeld op gronden die de gemeente al voor andere functies in gebruik had. Op het gebied van werklocaties doet zij dit wel, getuige de vestiging van het voorkeursrecht voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein.
- Grondexploitaties in Nederweert kennen zowel positieve als negatieve eindsaldi. Het blijkt mogelijk te zijn om in Nederweert kostenneutraal te ontwikkeling, maar dit is zoals op de meeste plekken in Nederland in grote mate afhankelijk van de inbrengwaarde van de grond en opstallen, de technische en procedurele complexiteit en het toekomstige bouwprogramma.

3.2. Weerstandsvermogen

De gemeente Nederweert beschikt over een gezond algemeen weerstandsvermogen. De streefwaarde bedraagt minimaal 1,0 en de gemeente kent op de middellange termijn een weerstandsvermogen van minimaal > 4,5. In het jaar 2026 is er een dip waarneembaar in het weerstandsvermogen. De oorzaak hiervan zijn twee onttrekkingen in het kader van het eenmalige budget voor de Pinnenhof en het programma Luchtkwaliteit. In de jaren daaropvolgend neemt het weerstandsvermogen weer toe tot een waarde boven de 6,0.

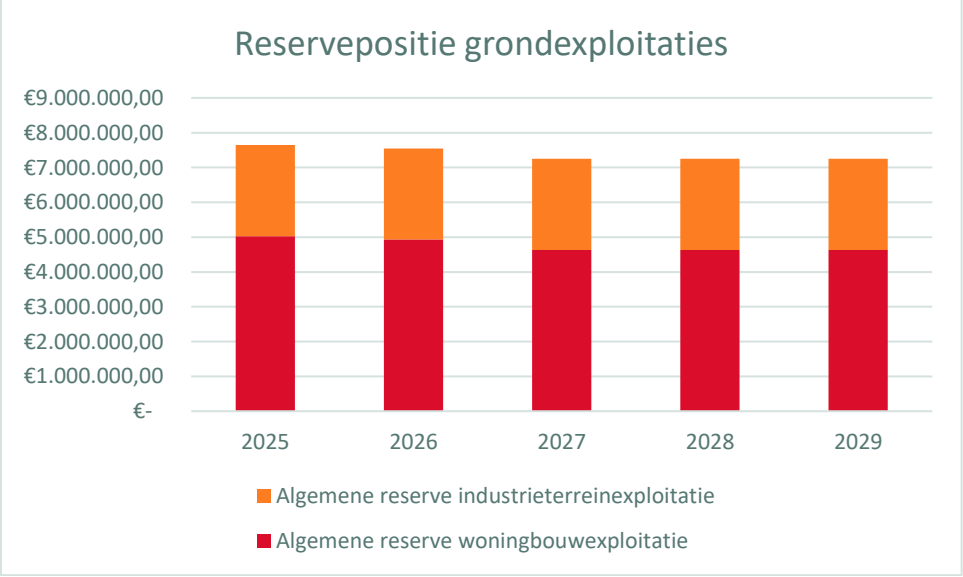
Jaarlijks wordt er een risicoanalyse uitgevoerd op basis waarvan wordt bepaald of de reservepositie van de gemeente van voldoende omvang is om de risico's op te vangen. De laatste risicoanalyse laat zien dat de reservepositie van voldoende omvang is. In onderstaande grafiek zijn de verschillende parameters in relatie tot het algemene weerstandsvermogen weergegeven.



De beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente Nederweert wordt opgebouwd uit :

- de algemene reserve;
- de algemene reserve woningbouwexploitatie;
- de algemene reserve industrieterreinexploitatie;
- het begrotingssaldo;
- de onbenutte belastingcapaciteit en;
- onvoorziene uitgaven algemeen.

De gemeente Nederweert beschikt over een algemene reserve woningbouwexploitatie en een algemene reserve industrieterreinexploitatie. Deze reserves dienen specifiek ter dekking van de getroffen voorzieningen en ter dekking van het risicoprofiel op de lopende grondexploitaties. Indien er sprake is van winstnames vanuit de grondexploitaties worden deze gestort in deze reserves. Hieronder is het verwachte verloop van deze reserves tot en met begin 2029 weergegeven.

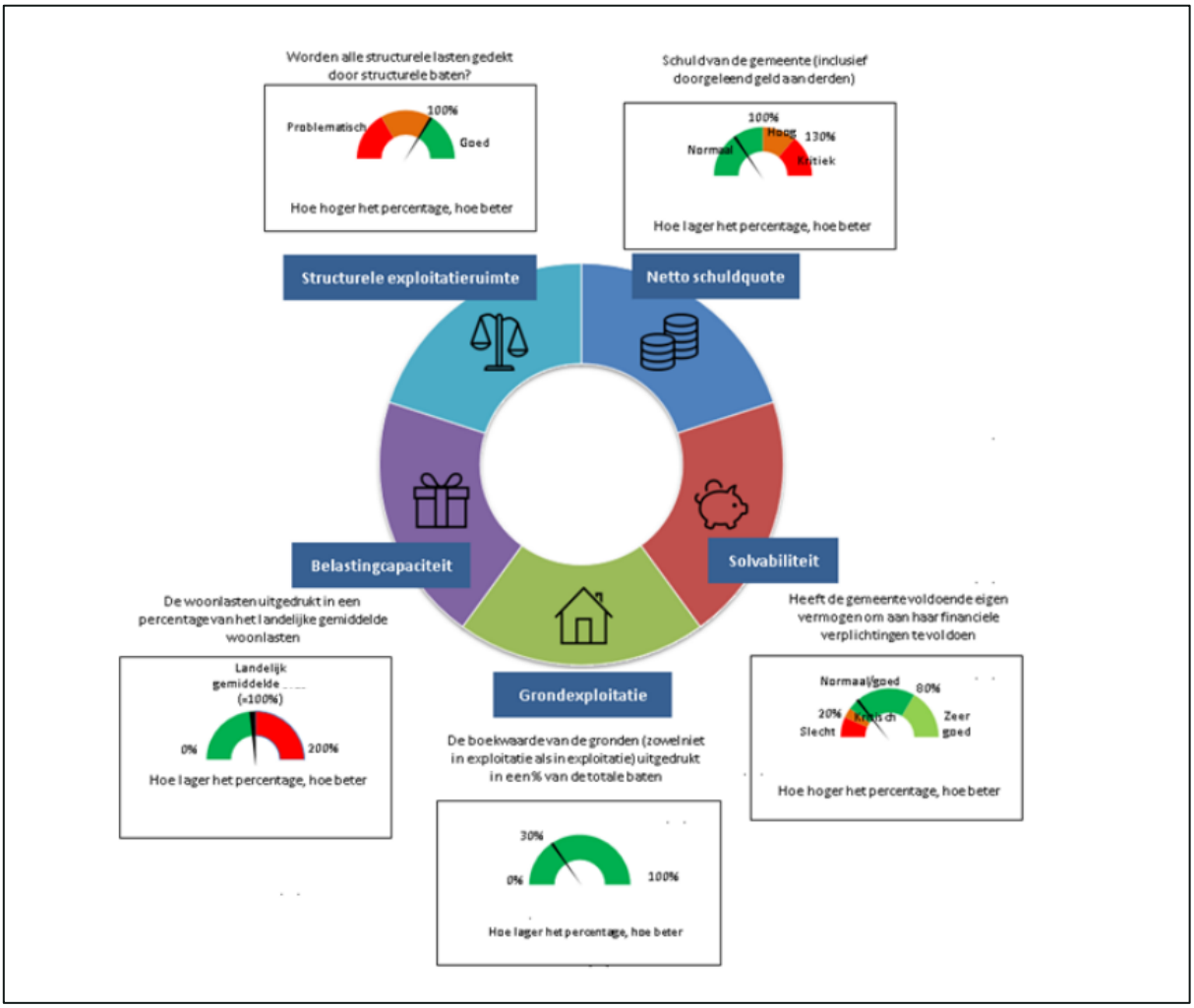


Bevindingen:

- De gemeente heeft naar verwachting een relatief stabiele reservepositie grondexploitaties over de periode 2025 t/m 2029. De omvang varieert tussen de circa € 7,5 mln. en € 7,0 mln.
- De totale omvang van geïdentificeerde risico's varieert in de periode 2025 t/m 2029 tussen de € 4,5 en € 3,5 mln.
- Op dit moment is niet bekend welk deel hiervan dient ter dekking van risico's in de grondexploitaties, maar geconcludeerd wordt dat de reserves in ieder geval van voldoende omvang zijn om de risico's op de grondexploitaties te dekken.

Gemeentelijke financiën

In onderstaande figuur zijn een aantal belangrijke financiële kengetallen van de gemeente Nederweert weergegeven.



Figuur 4: Overzicht financiële kengetallen (bron: gemeente Nederweert Begroting 2025)

De financiële positie van de gemeente Nederweert is solide en robuust. De schuldpositie blijft binnen een normale marge volgens de VNG-richtlijnen, en de gemeente heeft geen leningen afgesloten, wat ook in de toekomst zo blijft.

Hierdoor is de solvabiliteitsratio sterk, het eigen vermogen ruim voldoende om aan verplichtingen te voldoen, en de structurele exploitatieruimte toereikend om de lasten te dekken. Daarnaast zijn de gronden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, wat bijdraagt aan een stabiele financiële basis. Kortom, alle kengetallen samen tonen een meerjarig gezonde financiële situatie.

Conclusie

- De gemeente is nu en in de komende jaren financieel gezond.
- De gemeente heeft nu geen schulden en trekt deze ook in de toekomst niet aan.
- Er is derhalve financiële ruimte om investeringen te doen in het kader van actieve grondpolitiek. Hierover dient uiteraard wel zorgvuldige besluitvorming plaats te vinden.

4. Grondbeleid

4.1. Uitkomsten interviews:

Aangegeven wordt dat de gemeente Nederweert in het verleden beschikking had over niet-strategische gronden in het buitengebied. Deze gronden zijn destijds overgedragen aan de Stichting Limburgs landschap, omdat de gemeente geen rol had in het kader van het beheer. Momenteel heeft de gemeente nog maar zeer beperkt grondbezit wat ingezet kan worden voor het realiseren van ruimtelijke doelen. Uit de interviews komt naar voren dat het hebben van gemeentelijke grondposities een belangrijke bijdrage kan leveren aan het realiseren van de beoogde ruimtelijke doelen. De gedachte hierachter is dat het in bezit hebben van gronden ingezet kan worden bij onderhandelingen met andere partijen als bijvoorbeeld ruilgrond (*'skin in the game'*).

Aangegeven wordt dat de gemeente momenteel richting andere grondeigenaren (hoofdzakelijk agrarische bedrijven) weinig te bieden heeft, waardoor de regie en voortgang in de planvorming in feite ligt bij de grondeigenaar en niet bij de gemeente. Dit maakt dat de gemeente afhankelijk is van de bereidwilligheid van de grondeigenaar om gronden te willen ontwikkelen binnen bepaalde randvoorwaarden. De programmatische eisen voor de ontwikkeling (1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector) zijn onaantrekkelijk en leveren residueel een (in de ogen van de agrariër) te lage grondwaarde op. In de praktijk beroepen de meeste eigenaren zich op zelfrealisatie waarmee de doelstelling sociaal en betaalbaar niet van de grond komt. Daarnaast is er binnen de gemeente de ervaring dat particuliere grondeigenaren niet heel bereidwillig zijn om gronden aan de gemeente te verkopen. Hierom kan het van belang zijn om de markt te stimuleren tot gebruik van gewenste gronden en hier, waar mogelijk, stimulerende maatregelen of regels voor op te stellen.

Als gevraagd wordt welke gronden het best in aanmerking komen voor de gemeente om strategisch te verwerven dan zijn dit de gronden gelegen rondom de kernen, maar ook de gronden verder gelegen van de kernen die vervolgens als ruilgrond ingezet kunnen worden. Hierbij is opgemerkt dat als de gemeente veel gronden rondom de kernen in bezit heeft zij dit grondbezit strategisch kan inzetten bij onderhandelingen met diverse grondeigenaren bij bijvoorbeeld een kernuitbreiding. Eigen grondbezit geeft de gemeente een betere onderhandelingspositie met de andere grondeigenaren op woningbouwlocaties rond de kernen.

Nadelen die benoemd worden voor het alleen voeren van een facilitair grondbeleid is het niet voor handen hebben van grondposities. Daarmee heeft de gemeente maar beperkt grip en regie op de vaart en voortgang van de ontwikkelingen, de locatie vaak niet de meest voor de hand liggende is en dat de gemeente afhankelijkheid is van de kennis en kunde van de ontwikkelende partij en/of grondeigenaar (of het ontbreken daarvan).

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen worden momenteel vooral anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen en/of grondeigenaren afgesloten. Binnen deze overeenkomsten worden vervolgens op basis van de *Nota Kostenverhaal op basis van de structuurvisie Nederweert* uit 2010 en het onderhandelingsresultaat tussen partijen afspraken gemaakt over de kostenverdeling. Aangegeven wordt dat deze nota in de gemeente Nederweert sterk verouderd is en daarmee geen optimaal kader biedt om kosten te verhalen.

4.2. Grondverwerving

Uit de interviews komt naar voren dat grondverwerving incidenteel en projectmatig wordt opgepakt. De betrokken projectleiders pakken grondverwerving op met een eigen strategie, organisatie, rentmeester, planeconoom en afwegingskader. Hierdoor worden verschillende verwervingsprocessen gehanteerd. Het verwervingsproces voor woningbouw wordt bijvoorbeeld door een projectleider van het Projectbureau Woningbouw met de eigenaar gedaan zonder dat bij de aanvang van het proces een rentemeester / grondverwerver betrokken is. Nadat de projectleider procesafspraken heeft kunnen maken wordt vervolgens een rentmeester/grondverwerver ingeschakeld.

Voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein wordt een ander verwervingsproces doorlopen. Voor deze grondverwerving is eerst intern en onder vertrouwelijkheid met de gemeenteraad de planvorming opgepakt en is vervolgens bij besluitvorming dat het nieuwe bedrijventerrein op de locatie gerealiseerd moet worden een voorkeursrecht door het college gevestigd. Na vestiging van het voorkeursrecht wordt vervolgens met de grondeigenaar(s) gesproken over de koop van de gronden.

Het Projectbureau Woningbouw ervaart momenteel drie belemmeringen bij grondverwerving voor woningbouw. Het eerste punt is de problematiek met betrekking tot hindercirkels die afgekocht dienen te worden om woningbouw mogelijk te kunnen maken. Ten tweede wordt aangegeven dat er agrarische bedrijven zijn die niet willen stoppen (en de gemeente heeft geen ruilgrond om ze naar toe te verplaatsen) en ten derde wordt aangegeven dat de grondeigenaar zicht beroept op zelfrealisatie. Voorgenoemde belemmeringen vertragen de woningbouwproductie en/of maken deze financieel niet uitvoerbaar als de gemeentelijke beleidsdoelstellingen behaald dienen te worden. Om die impasse te doorbreken wordt door gemeente richting de grondeigenaren nog wel eens aangeboden de hindercirkel af te kopen, een bouwclaim met de grondeigenaar overeen te komen en/of bepaalde bouwwerken te legaliseren.

4.3. Uitgiftebeleid

Aangegeven wordt dat als de gemeente grondbezit heeft zij bij de gronduitgifte meer invloed kan uitoefenen op welke soort woningen en/of bedrijvigheid gewenst is, zowel kwalitatief als kwantitatief. Denk hierbij aan het gewenste woningbouwprogramma en -typologieën, maar ook het realiseren van bedrijvenkavels voor de eigen (MKB-ondernemers) en niet voor institutionele beleggers. Uiteraard dient gronduitgifte conform het Didam-arrest uitgevoerd te worden.

4.4. Organisatie grondexploitatie, -verwerving en -beheer

De gemeente werkt aan de hand van een planning- en controlcyclus met twee BERAP-momenten, een kadernota, begroting en jaarrekening. Organisatorisch zijn de werkzaamheden binnen organisatie verdeeld over twee financieel adviseurs met ieder een specifiek domein. De budgetten binnen die domeinen zijn belegd bij meerdere budgetbeheerders en zij zitten thematisch verspreid in de organisatie.

Benodigde gegevens die te maken hebben met grondexploitaties worden opgevraagd bij de budgetbeheerders en/of teamleiders. Voor de jaarrekening wordt door een planeconoom gewerkt aan de actualisatie van de diverse grondexploitaties en wordt bepaald welke openblijven en welke afgesloten worden. In de termen van de BBV zijn dit

BIE gronden die als materiële vaste activa worden gelabeld. Verworven gronden zijn wel enigszins in beeld, maar de verwachting is dat deze lijst onvolledig is. Hierover is aangegeven dat er een check wordt uitgevoerd.

Gevraagd is wat de gemeente kan doen als de situatie ontstaat waarin een grondeigenaar grond aanbiedt en de gemeente snel dient te handelen. Hierover is aangegeven dat de gemeente voldoende eigen vermogen heeft om een substantiële uitgave te doen en daarvoor geen financiering hoeft aan te trekken vanuit de kapitaalmarkt. Qua financiering van grondverwerving moet het college boven een bedrag van €750.000 aankopen onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Deze toestemming kan achteraf van de gemeenteraad verkregen worden.

5. Tips uit interviews

Tijdens de interviews zijn er oplossingen aangedragen om verder te verkennen in de volgende fase:

- Kijk verder dan 2030 en een eventuele groei van de gemeente naar 25.000 inwoners en welke programmering daarvoor nodig is voor wonen, werken, recreëren.
- Behoefte aan bedrijventerrein na 2030
- Uitvoeringsorganisatie voor de aankoop van gronden zou eventueel wel via PIO gedaan kunnen worden. PIO Weerterland kan een mogelijkheid zijn. Hiervoor middelen hebben en bijv een regiodeal starten. Los een nieuw gremium opstarten geeft vertraging en grote aanloopkosten.
- Aangekochte gronden moeten ook beheerd/ tijdelijk verpacht worden, kennis en uitvoering hiervan invullen.
- Verwerving op afstand van gemeente zetten. Dit gaat sneller dan een onderhandeling tussen gemeente en grondeigenaar.
- Poule van ruilgronden in de gemeenten maken.
- Opstellen Fonds Kwaliteit Leefomgeving (Nota Bovenwijkse voorzieningen) en Vereveningsfonds (Nota Kostenverhaal
- Rondom kernen posities verkrijgen. Ook voor bufferzones bij natuurgebieden.
- Regie pakken in de kernrandzones.
- Sommige agrariërs hebben posities in de kernen.
- Verder van kernen af grond verwerven geen voorkeur, maar wel mogelijkheid om mee te nemen.
- Agrarische bedrijven hebben op meerdere locaties in meerdere gemeenten grondbezit. Voorkom koehandel o.b.v. grondposities.
- Beleidsvrijheid creëren om toekomstige locaties alvast proberen te verwerven.
- Mogelijkheid is de sportvelden uit kernen te verplaatsen.
- Kijk wat mogelijk is met oudere agrarische bedrijven die niet willen stoppen en/of verhuizen.

Lijst geraadpleegde documenten

- Bestemmingsplan Buitengebied
- Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen
- Structuurvisie Buitengebied
- Inspiratiekader Vitaal buitengebied Nederweert
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tm 2025
- Woondeal Limburg, 9 maart 2023
- Voortgangsrapportage woningbouw - Rapportage woningbouwopgave
- Raadsinformatiebrief - Voortgang woningbouwopgave
- Stec Groep Bijlagerapport behoeftepeiling ondernemers Nederweert
- Stec Groep Nulmeting bedrijventerreinen Nederweert
- Locatiescan en -onderzoek nieuw duurzaam bedrijventerrein, Bureau Buiten, oktober 2024
- Raadsinformatiebrief - Economische Gebiedsontwikkeling Bedrijventerreinen
- Raadsvoorstel Nieuw Bedrijventerrein
- Kadernota Grondbeleid 2021-2025
- Kadernota Nederweert 2025 - 2028
- Jaarrekening 2023
- Financiële verordening gemeente Nederweert 2023
- Begroting Nederweert 2025
- Raadsinformatiebrief - Grondprijzenbrief 2025
- Mobiliteitsplan Nederweert 2020
- Provincie Limburg Perspectief voor het landelijk gebied beleidskader 2024-2027
- Limburgs programma landelijk gebied (LPLG)

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transities werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.