

Grondprijzenbrief 2026 Gemeente Nederweert

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Deze grondprijzenbrief behoort bij de Kadernota Grondbeleid 2021-2025. Deze bevat actuele beleidsuitgangspunten voor het verwerven van gronden (actief, passief of faciliterend grondbeleid), het toepassen van instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg), onteigening, kostenverhaal, grondbeheer, grondprijzenbeleid en financieel beheer van grondbeleid.

Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Het doel van deze grondprijzenbrief is inzicht geven in de grondprijzen voor het jaar 2026.

1.2. Status Grondprijzenbrief

De gemeente heeft de ambitie om in de periode 2022 t/m 2030 800 woningen te realiseren. Hiervoor worden in alle kernen plannen ontwikkeld. Afhankelijk van de eigendomspositie en de bereidheid van projectontwikkelaars om gronden zelf te ontwikkelen, komen deze plannen tot stand via actief dan wel faciliterend grondbeleid. In onderhavige grondprijzenbrief wordt omschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen van diverse woningbouwtypen op verschillende woningbouwlocaties die via een gemeentelijke grondexploitatie tot stand komen.

Deze grondprijzenbrief heeft betrekking op woningbouw, bedrijventerreinen, snippergroen en opstalrechten voor zendmasten. In de Kadernota Grondbeleid 2021-2025 staat beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. De betreffende methodieken verschillen van elkaar per functie en deze zijn gebruikt om tot de in onderhavige grondprijzenbrief aangegeven grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen zijn geldend voor het jaar 2026. Met bestuurlijke vaststelling van onderhavige grondprijzenbrief komen de grondprijzen zoals de raad deze voor het laatst heeft vastgesteld in de "Grondprijzenbrief 2025" te vervallen.

1.3. Uitgangspunten

De gehanteerde uitgangspunten betreffende onderhavige grondprijzenbrief zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen exclusief btw. en kosten koper (k.k.).
- Uitgangspunten bij grondverkoop betreffende onderhavige grondprijzen is dat de grond zowel planologisch als fysiek bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen.
- Indien wordt gerekend met de grondquote methodiek, dan wordt deze quote berekend over de vrij op naam prijs exclusief btw.
- Indien grond in erfpacht of huur wordt uitgegeven, dan wordt als grondslag voor het bepalen van de erfpachtcanon of de huur de in onderhavige grondprijzenbrief omschreven grondprijzen gehanteerd. Wanneer de grondprijzenbrief niet in een grondprijs voorziet, dan zal er gebruik worden gemaakt van een taxatie om de grondwaarde onafhankelijk te bepalen.
- Voor kavels die tot en met het moment van de bestuurlijke vaststelling van deze grondprijzenbrief in optie zijn genomen geldt de afgegeven grondprijs die op het moment van optie vigerend was.
- Voor inschrijvingen op vrije sector kavels vanaf de dag na datum bestuurlijke vaststelling van onderhavige grondprijzenbrief gelden de grondprijzen zoals opgenomen in onderhavige "Grondprijzenbrief gemeente Nederweert 2026".
- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Voor gronden waarvan de grondprijs niet specifiek vermeld staat in onderhavige grondprijzenbrief zal het vaststellen van deze grondprijs geschieden door middel van maatwerk, afhankelijk van de functies, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door het toepassen van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

1.4. Vaststelling Grondprijzenbrief

De Nota Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders vastgesteld en hierin worden de prijzen voor het komende jaar beschreven. Grondprijzen in onderhavige grondprijzenbrief gelden voor het jaar 2026.

1.5. Aansprakelijkheid

De grondprijzenbrief wordt door de gemeente Nederweert met veel zorg opgesteld. In bijzondere gevallen behoudt het college zich het recht voor om af te wijken van de genoemde grondprijzen in onderhavige grondprijzenbrief.

2. Grondprijzadvies woningbouw

Het grondprijzadvies voor wonen wordt onderverdeeld in verschillende woningtypen en uitgesplitst naar de verschillende kernen. Hierbij is uitgegaan van bouwkavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. De waardes die in de grondprijzenbrief opgenomen worden kunnen per specifieke locatie afwijken met maximaal 10% als daar vanwege de vorm van de kavel, ligging van de kavel, ligging van de tuin of positionering van het bouwblok reden toe is.

In de afgelopen jaren zijn er steeds vaker kleine woningtypes gerealiseerd in woningbouwprojecten. Verschillende ontwikkelaars hebben gestandaardiseerde producten ontwikkeld waardoor zij dit soort woningen efficiënt kunnen bouwen. Belangrijk is om bij de ontwikkeling van kleine woningtypes te toetsen in welke mate deze afwijken van de normatieve woningen. Bij significant kleinere kavels of woningen wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen om te voorkomen dat de uitgifteprijs niet langer overeen komt met de daadwerkelijke grondwaarde.

2.1. Sociale Woningbouw

Gereguleerde huurwoningen met een prijs onder de daarvoor vastgestelde rijksgrenzen, primair bedoeld voor lagere inkomensgroepen.

De grondprijs voor sociale huurwoningen is meer een beleidsmatige afweging van de gemeente en minder een op basis van taxatie gebaseerde uitgifteprijs. Voor 2025 werd een gematigde stijging voor sociale huurwoningen geadviseerd. De gemeente heeft gemotiveerd van dit advies afgeweken op basis van praktijksituaties. Door de prijsbevrozing van een jaar is er een stukje ademruimte gekomen voor corporaties voor wat betreft de grondprijzen.

Voor 2026 wordt geadviseerd om een iets afgezwakte variant van de vorig jaar geadviseerde stijging toe te passen. Hierbij liggen de geadviseerde stijgingen allen tussen de 2,0% en 2,6%. Hiermee blijft deze prijsstijging iets onder de verwachte inflatie. Door deze lichte stijging toe te passen blijft de gecreëerde ademruimte behouden, maar gaan de prijzen niet te veel uit de pas lopen

2.1.1. Algemene vaste prijs

In deze grondprijzenbrief wordt in de basis uitgegaan van een vaste prijs voor sociale huurwoningen. Hiermee wordt getracht bij te dragen aan transparantie en duidelijke kaders voor alle partijen.

Prijs excl. btw
€ 21.000,- per woning

* In de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties is vastgelegd dat sociale huurwoningen voor 25 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep.

* Indien de kavel voor een grondgebonden sociale huurwoning groter is dan 135 m² wordt er een meerprijs berekend van € 150,00 per m² kavel.

2.1.2. Afwijkmogelijkheid basis van aftoppingsgrenzen

Om in te spelen op het huisvesten van specifieke doelgroepen/aandachtsgroepen kan de uitsplitsing op basis van aftoppingsgrenzen worden toegepast (in afwijking van de algemene vaste prijs). Wanneer vooraf afspraken contractueel vastgelegd worden over de te huisvesten doelgroep en daarbij behorende aftoppingsgrens met instandhoudingstermijn, zijn onderstaande bedragen van toepassing:

	Prijs exc. btw
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	€ 15.900,- per woning
Tussen 1 ^e & 2 ^{de} aftoppingsgrens	€ 17.900,- per woning

* Indien de kavel voor een grondgebonden sociale huurwoning groter is dan 135 m² wordt er een meerprijs berekend van € 150,00 per m² kavel.

Daarbij zijn de aftoppingsgrenzen op peildatum:

- Kwaliteitskortingsgrens 2026¹: € 498,20

¹) Het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid

- Eerste aftoppingsgrens 2026² : € 713,02
- Tweede aftoppingsgrens 2026³ : € 764,14
- DAEB-huurgrens 2026⁴ : € 932,93

Als er veel woningen in lagere huurcategorieën gebouwd worden zal de grondprijs van een gemeente die de prijzen uitsplitst onder aan de streep lager uitkomen dan die van een gemeente die één vaste prijs hanteert. Daarom is de afwijkingsmogelijkheid op basis van aftoppingsgrenzen opgenomen.

2.2. Goedkope koop

Koopwoningen met een verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens, bedoeld voor starters en huishoudens met een lager tot middeninkomen.

Voor sociale koopwoningen, met een v.o.n. prijs die gelijk is aan de maximale aankoopssom zoals opgenomen in de meeste actuele versie van de Verordening Starterslening Nederweert, wordt de grondprijs **residueel** bepaald en zal in lijn liggen met de prijzen voor projectmatige rij- en tussenwoningen (2.4.1).

Ten opzichte van 'reguliere' woningen kunnen er voor de realisatie van goedkope koopwoningen verschillende wijzigingen worden aangebracht om het woonproduct onder de gestelde maximale prijsgrens – en passend bij de doelgroep – te ontwikkelen. Het is daarbij aan de ontwikkelaar om een kwalitatief product te bedenken.

2.3. Middeldure huur

Huurwoningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens en onder de vastgestelde middenhuurgrens, gericht op middeninkomens.

Voor deze categorie (met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.228,07 per maand) geldt dat de grondwaarde hiervoor geheel afhankelijk is van het woningtype, bouwvolume, afwerkingsniveau, exploitatieduur, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijcomplex en een portiekgebouw of het verschil tussen een rijwoning en een geschakelde woning, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen bij de grondgebonden woningen aanwezig zijn of voor de gestapelde woningen in het complex dienen te worden gerealiseerd of op maaiveldniveau.

Gezien de vele variabelen bij deze woningbouwcategorie zal de grondwaarde bij middenhuur **situationeel** middels een taxatie worden bepaald. Een indicatieve residuele berekening⁵ komt uit op € 280,- per m². Wijziging in parameters leidt tot verandering van de resulterende grondwaarde.

Instandhoudingstermijnen zijn van invloed op de grondprijs voor middeldure huur. Een woning die na 10 uitgepond mag worden zal een ander opbrengstniveau kennen dan een huurwoning waarbij voor minimaal 20 jaar conform middenhuur verhuurd moet worden.

2.4. Vrije sector

Woningen die boven de betaalbaarheidsgrenzen vallen, gerealiseerd door marktpartijen zonder prijsregulering.

2.4.1. Projectmatige Woningbouw Grondgebonden, eengezinswoningen

Grondgebonden woningen die in samenhang binnen een project door een marktpartij worden ontwikkeld.

In dit onderdeel van de grondprijzenbrief wordt nader ingegaan op de grondprijzen voor de uitgifte van bouwkavels betreffende projectmatige woningbouw in de vrije sector. Het grondprijzadvies wordt uitgesplitst naar de categorieën vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoning, hoekwoning, en tussenwoning. Allereerst voor de kern Nederweert-Budschop en vervolgens voor de kernen Nederweert-Eind, Ospel, Ospeldijk en Leveroy.

2) Voor 1 of 2-persoonshuishoudens tussen 23 en AOW-gerechtigde leeftijd

3) Voor huishoudens van 3 of meer personen

4) Grens voor het verkrijgen van huurtoeslag (voorheen de liberalisatiegrens)

5) Op basis van 85 m² Gbo, 118 m² Bvo, 110 m² kavel, € 1.400,- bouwkosten per m², € 308.125,- VON-prijs en € 1.200 huurtarief per maand.

De verschillende (woon-)kernen binnen de gemeente Nederweert onderscheiden zich voornamelijk van elkaar betreffende het voorzieningenniveau. Sommige van de kernen voorzien minder in dagelijkse behoeften dan andere kernen. Dit aspect is ook van invloed op de waarde van een woning en daarmee dus ook de grondwaarde. Dit betekent dat de grondwaarde en daarmee grondprijs per kern differentieert.

Het uitgangspunt is dat de kern Nederweert-Budschop (bestaande uit Nederweert en de wijk Budschop) een grondprijs heeft van 100%. In onderstaand overzicht is de verhouding in percentages van de verschillende woonkernen t.o.v. de kern Nederweert-Budschop weergegeven.

Kern	Effect grondprijs
Nederweert-Budschop	100%
Nederweert-Eind	95% (5% afslag)
Ospel	95% (5% afslag)
Ospeldijk	85% (15% afslag)
Leveroy	85% (15% afslag)

Dit resulteert in de volgende grondprijzen voor projectmatige woningbouw (vrije-sector woningbouw):

Type vastgoed:	(woon-)kern	Prijs excl. btw en kosten koper
<i>Vrijstaande woningen</i>		
	Nederweert / Budschop	€ 325,- per m ² kavel
	Nederweert-Eind / Ospel	€ 310,- per m ² kavel
	Ospeldijk / Leveroy	€ 275,- per m ² kavel
<i>2-onder-1-kap woningen</i>		
	Nederweert / Budschop	€ 285,- per m ² kavel
	Nederweert-Eind / Ospel	€ 270,- per m ² kavel
	Ospeldijk / Leveroy	€ 240,- per m ² kavel
<i>Hoekwoningen</i>		
	Nederweert / Budschop	€ 380,- per m ² kavel
	Nederweert-Eind / Ospel	€ 360,- per m ² kavel
	Ospeldijk / Leveroy	€ 320,- per m ² kavel
<i>Rij-/tussenwoningen</i>		
	Nederweert / Budschop	€ 395,- per m ² kavel
	Nederweert-Eind / Ospel	€ 375,- per m ² kavel
	Ospeldijk / Leveroy	€ 335,- per m ² kavel

Stijging is het grootste bij rijwoningen door de zeer hoge vraag naar betaalbare woningen. Voor twee-onder-een-kapwoningen is deze prijsstijging wat gematigder, waardoor de resulterende grondprijs ook wat minder hard toeneemt.

2.4.2. Projectmatige Woningbouw Gestapeld, meergezinswoningen

Gestapelde woningen (appartementen of flats) die in samenhang binnen een project door een markt-partij worden ontwikkeld.

Voor deze categorie geldt dat de grondwaarde hiervoor geheel afhankelijk is van het bouwvolume, afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijcomplex en een portiekgebouw, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex dienen te worden gerealiseerd of op maaiveldniveau.

Gezien de vele variabelen bij deze woningbouwcategorie zal de grondwaarde bij meer-gezinswoningen **situationeel** middels een taxatie worden bepaald.

2.4.3. Bouwkavel vrijstaande woning

Kavels bestemd voor de realisatie van vrijstaande woningen, in eigendom van particuliere bouwers, doorgaans in het hogere prijssegment.

Er is sprake van een krappe markt voor courante kavels voor vrijstaande woningen. De vraag naar courante bouwkavels overstijgt daardoor nog steeds het aanbod.

Enkel voor vrije kavels (vrijstaande woningen) wordt een degressief stelsel toegepast. De residuele waarde methode is hier niet geschikt omdat afwerkingsniveau, constructie en vorm enorm van elkaar kunnen verschillen. Het degressief stelsel gaat bij de waardering van gronden uit van een trapsgewijze afname in prijs naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. In de praktijk ziet men namelijk dat de betaalbaarheid afneemt naarmate de grootte van een kavel groter wordt. Toename van de kavelgrootte zorgt aanvankelijk voor meer bebouwingsmogelijkheden en meer woongenot.

Er is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Wanneer de kavelgrootte blijft toenemen, dan levert dit echter slechts beperkt extra woongenot op. Uitzondering vormen daarom de kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m² en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

Voor de overige categorieën wordt op voorhand geen staffel toegepast. Dit daar een toename van de kaveloppervlakte geen effect heeft op de grondprijs wanneer de woonoppervlakte van de woning in dezelfde verhouding toeneemt. De grondslag hiervoor zit hem in het feit dat de grootte van de woningen een redelijke variatie kent, waardoor een vooraf vastgestelde staffel hier geen recht aan doet. Oftewel, als de woning groter wordt, dan 'verdient' de woning ook een grotere kavel. Te allen tijde dient de grootte van de woning in verhouding te zijn met de kaveloppervlakte.

Grondprijs € 325,00 per m² kavel. Dit met inachtneming van het voornoemde degressieve stelsel met halvering van de prijs per m² in stappen van 500 m². Zoals eerder vermeld geldt voor kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden een afwijkende eerste staffel van 750 m².

3. Grondprijzadvies bedrijventerreinen

In lijn met de gemeentelijke visie wordt voor de uitgiftepreizen van (bouwrijpe) bedrijfskavels uitgegaan van hoogwaardige bedrijventerreinen met courante kavels, goede bereikbaarheid en gunstige ligging ten opzichte van de A2 en provinciale wegen.

3.1. Bedrijfskavels

Kavels bestemd voor de realisatie van bedrijven en bedrijfsgebouwen, vaak binnen een ruimtelijk plan of bedrijventerrein, met de bestemming en infrastructuur afgestemd op zakelijke activiteiten.

Voor Nederweert geldt dat de invloedssfeer van Eindhoven een sterke aanzuigende werking heeft op de gehele regio. Dit heeft als effect heeft dat de vraag naar bedrijfsgrond ook in de omliggende gemeentes toeneemt, vooral wanneer er sprake is van goede verbindingen. Nederweert bevindt zich qua prijsniveau in de middencategorie. Limburgse gemeentes laten weliswaar in het algemeen een wat lager prijsniveau zien voor bedrijfsgrond, maar voor Nederweert geldt dat er sprake is van een uitstekende aansluiting via de A2 en goed voorzieningenniveau. Daarnaast geldt dat naarmate bedrijfsgrond in de metropoolregio Eindhoven schaarser wordt, gemeentes zoals Nederweert en Asten een steeds interessanter alternatief worden voor marktpartijen. Deze sterke aantrekkingskracht geldt vooral voor goed bereikbare delen nabij Nederweert zelf, naarmate de bereikbaarheid afneemt zal het prijsniveau meer aansluiten bij de lagere prijs categorie.

Doordat er slechts zeer beperkt nieuw bedrijfsaanbod op de markt komt houdt schaarste aan en blijven de grondprijzen voor bedrijfskavels oplopen. Op basis van de marktanalyse en referentieonderzoeken adviseren deskundigen een grondprijsstijging van € 25 per m² voor de grondprijs voor bedrijfskavels ten opzichte van de advisering voor 2025.

Voor een hoogwaardig bedrijventerrein in Nederweert wordt een grondprijs van **€ 210,- per m²** aangenomen. Hierbij is een afwijkingsmogelijkheid van 10% naar boven en beneden mogelijk. Op die manier kan de prijs worden afgestemd op specifieke eigenschappen van de verschillende kavels. Bij kavels groter dan 10.000 m² wordt een afzonderlijke taxatie uitgevoerd.

4. Grondprijzadvies snippergroen

De gronden die voor snippergroen in aanmerking komen worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Over het algemeen betreft het kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. De grond maakt geen deel (meer) uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. De stroken grond grenzen direct aan de percelen waar de tuinuitbreiding wordt gewenst. In sommige gevallen is er al sprake van in gebruik genomen grond van de gemeente en kan middels verkoop een bestaande situatie gelegaliseerd worden.

4.1. Snippergroen / Reststroken

Kleine, vaak overgebleven of onregelmatige stukken groen binnen de bebouwde omgeving, bedoeld voor groenvoorziening, ecologie of recreatief gebruik.

Bij de waardering dient nadrukkelijk in ogenschouw te worden genomen dat de grond wordt toegevoegd aan een bestaande woning en daarmee dus niet kwalificeert als uitgeefbare bouwgrond. Immers is de woning reeds gerealiseerd en daarmee de positie van het bouwblok en de woning op het perceel reeds definitief geworden. Een toevoeging van extra meters aan de achter-, zij- of voortuin zal hierbij een beperktere invloed hebben op de verkoopprijs van de woning. De verkoopprijs van deze bestaande woning wordt immers vooral bepaald aan de hand van de locatie, oriëntatie en afwerkingsniveau van deze woning.

Dit tezamen met het feit dat de percelen worden toegevoegd aan woningen welke een bouwjaar kennen dat vaak verder terug in de tijd is gelegen, waarmee de bouwkostenbepaling een te grote subjectieve factor krijgt, maakt dat een residuele benadering van de grondprijzen niet opportuun is.

Daarom is de uitgifte prijs berekend op basis van een percentage van de grondprijs voor woningbouwgrond. Op deze wijze blijft de prijs voor reststroken in gelijke verhouding met de prijs voor woninggrond. Voor het voor- en achtererf wordt een separaat percentage vastgelegd dat voornoemde gebruiksmogelijkheden weerspiegelt.

Onderstaand overzicht geeft de grondprijzen weer voor snippergroen / reststroken.

Type vastgoed:	Omschrijving
Achtererfgebied **	40% van de grondprijs voor vrijstaande woningen*
Voorerfgebied	20% van de grondprijs voor vrijstaande woningen*

*Grondprijs voor vrijstaande woningen:

(woon-)kern	Prijs excl. btw en kosten koper
Nederweert	€ 325,- per m ² kavel
Budschop	€ 325,- per m ² kavel
Nederweert-Eind	€ 310,- per m ² kavel
Ospel	€ 310,- per m ² kavel
Ospeldijk	€ 275,- per m ² kavel
Leveroy	€ 275,- per m ² kavel

Voor transacties van meer dan 100 m² wordt maatwerk toegepast.

Beleidsmatig uitgangspunt is om terughoudend om te gaan met de verkoop van groenstroken omdat deze steeds belangrijker zijn ten behoeve van de energietransitie, uitbreiding van nutsvoorzieningen zoals trafohuisjes en verduurzaming.

** De waarde van grond is afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden die deze grond bezit. Deze zijn groter voor het achtererfgebied dan voor het voorerfgebied. Krachtens het Besluit omgevingsrecht (2014) is vergunningsvrij bouwen alleen mogelijk in het achtererfgebied.

Onder achtererfgebied wordt verstaan:

Het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant⁶ en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen⁷.



5. Grondprijsadvies zakelijke rechten

5.1. Retributierecht zendmasten

Recht van opstal voor het plaatsen en exploiteren van zendmasten op andermans grond, waarbij het gebruiksrecht gescheiden is van het eigendom van de grond.

Onderstaand overzicht geeft de grondprijzen m.b.t. opstalrechten voor zendmasten weer.

Grondprijzen Opstalrechten Zendmasten 2026		
Type vastgoed:	Omschrijving	Prijs excl. btw en kosten koper
<i>Opstalrecht zendmasten commercieel</i>		
	Grondprijs voor kavel tot 100 m ²	€ 6.750,- per jaar
	Additionele gebruiker	€ 1.550,- per jaar
<i>Opstalrecht zendmasten niet commercieel</i>		
	Grondprijs voor kavel tot 100 m ²	€ 675,- per jaar
	Additionele gebruiker	€ 675,- per jaar

6) De 'voor-achterkant'-benadering gaat er kort gezegd van uit dat aan de 'publieke' (voor)zijde van gebouwen minder vergunningsvrij gebouwd mag worden dan aan de 'private' (achter)zijde. Daartoe wordt gewerkt met het begrip: 'naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Onder openbaar toegankelijk gebied vallen wegen, vaarwater en openbaar groen.

7) Aanvulling: Waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

* geldt tot maximaal 100 m² terrein.

Door de wat grotere prijsstap komt Nederweert meer in het middenniveau van de bandbreedte terecht in plaats van meer onderaan.

Vastgesteld in de collegevergadering van 6 januari 2026