

# Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Ouwijck

Versie 1 mei 2025

## Aanleiding

Met het amendement “gebiedsontwikkeling Ouwijck” heeft de gemeenteraad in maart 2025 het startsein gegeven voor de gebiedsontwikkeling Ouwijck. De gebiedsontwikkeling staat aan de vooravond van een verdere uitwerking, waarbij de gemeenteraad actief betrokken wil zijn bij het vaststellen van de uitgangspunten en de vervolgstappen. Het gebied is ongeveer 19 hectare groot. Om ervoor te zorgen dat de plannen in lijn zijn met de ambities van de gemeenteraad, is besloten dat er voor de zomer van 2025 een set uitgangspunten wordt geformuleerd en ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze uitgangspunten moeten richting geven aan de verdere planvorming en zich richten op de omvang van de ontwikkeling, de functionele indeling, mobiliteit, duurzaamheid en de financiële kader. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de kansen om naast bedrijvigheid leisure-activiteiten te versterken en beter te laten aansluiten op het bestaande leisure-gebied. Ook moet de integratie met ‘Ontwikkelingsperspectief Bengelè Beweegt’ en het gebied ‘Uitwijck’ zorgen voor een logisch en samenhangend geheel.

Het uiteindelijke doel is om van Ouwijck een toekomstbestendig en veelzijdig gebied te maken dat ruimte biedt voor kleinschalige bedrijvigheid en werkgelegenheid, sport, recreatie, onderwijs en mobiliteit. Met oog voor de omgeving. Door deze functies slim te combineren wordt een meerwaarde gecreëerd voor de bestaande voorzieningen en krijgt Nederweert een dynamisch en goed ruimtelijk ingepast nieuw ontwikkelingsgebied. Onderstaand is het volledige amendement opgenomen.

## Amendement

Voorstel: Nieuw bedrijventerrein (agendapunt 9)
Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Ouwijck
De raad van de gemeente Nederweert in vergadering bijeen op 18 maart 2025
Gezien het raadsvoorstel nr. RI-24-00999 inzake Gebiedsontwikkeling Ouwijck;
<b>Constaterende dat:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• In het haalbaarheidsonderzoek van Bureau Buiten een oppervlakte van circa 15 hectare als uitgangspunt is genomen, maar de voorgestelde locatie een bruto-oppervlakte van 19 hectare beslaat;</li><li>• De exacte verdeling tussen uitgeefbare kavels, infrastructuur, groenvoorzieningen en waterberging nog nader moet worden uitgewerkt;</li><li>• De gemeenteraad zeggenschap wil over de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan verdere uitwerking van Gebiedsontwikkeling Ouwijck;</li><li>• De bestaande gebiedsontwikkeling Bengelè Beweegt-Uitwijck en leisure-gebied belangrijke functies vervullen voor recreatie, sport, ontspanning, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen in Nederweert;</li></ul>
<b>Overwegende dat:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het wenselijk is om vóór verdere uitwerking van de plannen uitgangspunten vast te stellen op basis waarvan de verdere planvorming kan plaatsvinden;</li><li>• Deze uitgangspunten betrekking moeten hebben op onder andere de omvang, functionele indeling, duurzaamheidseisen, mobiliteit en financiële kaders;</li><li>• De ontwikkeling van Gebiedsontwikkeling Ouwijck moet aansluiten bij en een meerwaarde creëren voor de bestaande ontwikkelingen van Bengelè Beweegt-Uitwijck en het leisure-gebied;</li><li>• Een goede ruimtelijke samenhang en integratie tussen deze gebieden essentieel is voor een toekomstbestendig en functioneel geheel;</li></ul>
Besluit: Het voorgestelde raadsbesluit als volgt te wijzigen: <b>1. Beslispunt 2 te wijzigen in:</b> "De gemeenteraad besluit in te stemmen met de voorkeurslocatie onder de voorwaarde dat het college uiterlijk vóór de zomer van 2025 uitgangspunten voor verdere uitwerking van Gebiedsontwikkeling Ouwijck voorlegt aan de raad ter besluitvorming. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de omvang, functionele indeling, mobiliteit, duurzaamheid en financiële kaders. Daarbij wordt onder andere gekeken naar: <ul style="list-style-type: none"><li>• De mogelijkheden voor leisure en de samenhang met het bestaande leisure-gebied;</li><li>• De integratie met de gebiedsontwikkeling Bengelè Beweegt-Uitwijck, zodat er een logische en functionele ruimtelijke eenheid ontstaat;</li><li>• Een slimme combinatie van functies die werkgelegenheid, sport, recreatie, onderwijs en mobiliteit versterken."</li></ul>
<b>2. Beslispunt 3 te wijzigen in:</b> "In te stemmen met een voorbereidingskrediet van €150.000,-, waarvan een deel wordt aangewend voor de uitwerking van de uitgangspunten, en pas na vaststelling hiervan over te gaan tot verdere planvorming."
<b>3. Nieuw beslispunt 5 toe te voegen:</b> "Na vaststelling van de uitgangspunten wordt een gebiedsvisie opgesteld voor Gebiedsontwikkeling Ouwijck en aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Deze gebiedsvisie borgt de ruimtelijke samenhang met Bengelè Beweegt-Uitwijck en het bestaande leisure-gebied, alvorens over te gaan tot verdere financiële verplichtingen zoals het opstellen van een exploitatieberekening of ruimtelijke procedures." En gaat over tot de orde van de dag.

## **Inleiding**

Nederweert is een levendige gemeenschap met een sterke lokale identiteit en een hechte sociale structuur. Aan de rand van Nederweert ligt een gebied met een unieke ligging: ingeklemd tussen de dorpskern, de A2 en een dynamisch leisure-gebied met een hotel, restaurants en een sportpark. Dit gebied fungeert daarbij ook als een overgangszone naar het buitengebied en kenmerkt zich door een open karakter en ruimtelijke potentie. De ambitie is om hier een hoogwaardige, geïntegreerde ontwikkeling te realiseren waarin werken, recreatie en ontmoeting op innovatieve wijze samenkomen.

De ontwikkeling van dit gebied biedt kansen voor kleinschalige bedrijvigheid, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale cohesie. Door een brede, integrale benadering kunnen synergiën tussen verschillende functies ontstaan, waardoor het gebied niet alleen functioneel maar ook aantrekkelijk en toekomstbestendig wordt. Daarbij kan de ontwikkeling in fases plaatsvinden, zodat deze flexibel kan inspelen op veranderende behoeften en marktomstandigheden. Deze uitgangspuntennotitie vormt het fundament voor de gebiedsvisie en dient als leidraad voor verdere planvorming en besluitvorming. Hierin worden de belangrijkste randvoorwaarden, kansen en ambities beschreven, met als doel een duurzame en economisch vitale invulling van het gebied te realiseren.

## **Beleid in plangebied**

In het raadsvoorstel van 18 maart 2025 staat beschreven welke onderzoeken en beleidsstukken ten grondslag hebben gelegen aan de gekozen voorkeurslocatie voor de gebiedsontwikkeling.

In het kort zijn dit:

- Majeur programma Economische Gebiedsontwikkeling;
- 'Nulmeting bedrijventerreinen' door Stec (2023), hierin is de noodzaak en de vraag naar een nieuw bedrijventerrein beschreven;
- Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen (2023), met daarin de uitspraak dat er "een gebrek is aan schuifruimte voor gevestigde bedrijven en er te weinig mogelijkheden zijn voor bedrijven om zich binnen onze gemeente door te ontwikkelen. Om lokale ondernemers te faciliteren en werkgelegenheid binnen gemeentegrenzen te versterken zijn er extra bedrijfskavels nodig." In de Omgevingsvisie zijn procesafspraken vastgelegd, waarmee het college aan de slag is gegaan;
- Inspiratiekader Buitengebied: sectoraal plan, 'velden' liggen rondom de kernen, dus per definitie wordt de verstedelijksopgave gerealiseerd binnen dit landschappelijk deelgebied. Dit wordt dus een afweging tussen landschap enerzijds en economie, wonen, verkeer, leisure anderzijds. Bij 'velden' en gebiedsontwikkeling zijn links te maken met doorkijken, zichtlijnen;
- Raadsbesluiten 18 maart 2025 omtrent de voorkeurslocatie 'Ouwijk' (geamendeerd) en bekrachtiging voorkeursrecht op deze locatie;
- Mobiliteitsplan 2020;
- Ontwikkelperspectief Bengel Beweegt.

## **Plangebied**

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A2, het leisure-gebied, Uitwijk en kan worden gezien als de entree van Nederweert-west. Het gebied waar voorkeursrecht op is gevestigd is 19 hectare groot. Merendeel van de gronden heeft als bestemming agrarisch (met waarde), verdere kleine delen verkeer en water. Het plangebied is hiermee iets groter dan de benoemde 15 ha uit de Omgevingsvisie. De belangrijkste reden voor deze extra oppervlakte is gelegen in de natuurlijke begrenzing van het gebied, mede vanwege de eigendomssituatie. De extra ruimte biedt kansen en wordt benut voor groen, waterberging, landschappelijke inpassing en ontmoeten/lunchrondje (zoals in de Omgevingsvisie is geduid). Een verdieping op het gebied van milieu is noodzakelijk voor een eventuele gefaseerde ontwikkeling.

## **Balans in plangebied**

Een belangrijke opgave binnen het proces naar de gebiedsvisie is het vinden van een evenwichtige en samenhangende invulling van het gebied, waarbij uiteenlopende functies en kwaliteiten op zorgvuldige wijze met elkaar worden verweven. Hierbij wordt nadrukkelijk niet enkel naar het gebied gekeken waar voorkeursrecht op ligt maar ook naar Uitwijk, het Bengel Beweegt gebied en het leisure-kwadrant. Enerzijds is er ruimte en behoefte aan economische dynamiek in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid en leisure-voorzieningen die een regionale aantrekkingskracht kunnen genereren. Anderzijds is het gebied landschappelijk waardevol en medebepalend voor de ruimtelijke identiteit van Nederweert, met openheid, groenstructuren en de nabijheid van het buitengebied als karakteristieke

elementen. De uitdaging is om deze landschappelijke kwaliteit niet alleen waar mogelijk te behouden maar ook te versterken.

In deze context speelt ook de vraag in hoeverre functies vermengd kunnen of juist gescheiden moeten worden. Niet alle functies zijn even goed verenigbaar; sommige vragen om rust en ruimte, terwijl andere juist gebaat zijn bij levendigheid en concentratie. De zoektocht richt zich dan ook op slimme zoning, waarbij op de juiste plekken ruimte wordt geboden aan intensieve functies, en elders gekozen wordt voor meer rust, groen en publieke waarde. Hierbij is niet alleen de aard van de functies van belang, maar ook de schaal en omvang ervan. Wat past waar, in welke mate en op welke wijze. Deze afwegingen worden in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie stap voor stap verkend, onderbouwd en waard nodig ook met betrokkene bediscussieerd. Op deze wijze is het de bedoeling dat er een genuanceerd en gedragen plan ontstaat dat recht doet aan de veelzijdigheid van het gebied én ook de ambities van Nederweert. Onderstaand is hiervoor middels uitgangspunten een vertrekpunt geformuleerd.

### **Ruimtelijke en functionele visie**

De ligging van het gebied vraagt om een doordachte aanpak. Het is geen geïsoleerde plek, maar een schakel tussen de levendige dorpskern, de autosnelweg A2, de aanwezige leisure- en horeca-activiteiten en het weidse landschap eromheen. Het gebied moet gaan leven, en dat vraagt om een gevarieerd programma waarin verschillende functies elkaar versterken. Allereerst is er ruimte voor werken en ondernemen. Lokale ondernemers, creatieve geesten en innovatieve startups vinden hier een thuis, ondersteund door flexibele werkruimtes en gedeelde faciliteiten. Dit kan uitgroeien tot een bruisend ecosysteem waar ideeën ontstaan en groeien. Daarnaast biedt de nabijheid van het leisure-gebied kansen voor vrijetijdsbesteding. Denk aan een bioscoop voor een ontspannen uitje, of extra sportfaciliteiten die zowel dorpsbewoners als regiobezoekers aantrekken. Zo krijgt het gebied niet alleen lokale allure, maar wordt het ook aantrekkelijk voor de bredere omgeving.

Belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied zijn:

- Nieuw werklandschap (geen traditioneel bedrijventerrein) ingepast in de omgeving, gericht op werken en ondernemen;
- Verkennen slimme combinatie van functies die werkgelegenheid, sport, recreatie, onderwijs en mobiliteit versterken;
- Geen overlastgevende functies, zo min mogelijk impact op de omgeving;
- Bedrijvigheid, passend bij de lokale behoefte, geen grote kavels, geen logistiek;
- Ruimte creëren voor kleinere bedrijven/ startups;
- Kansen voor leisure benutten, vooral in het gedeelte aansluitend aan hotel, zodat er ook een goede overgang gerealiseerd kan worden tussen werken, recreëren en verblijven, met alle mogelijkheden voor vrijetijdsvoorzieningen;
- Kansen voor onderwijs verkennen;
- Geen conflicterende functies. Denk aan geluid, overlast e.d.;
- Verkennen juiste omvang in relatie tot impact op omgeving;
- Waar mogelijk versterking landschap, openheid en overgang naar buitengebied;
- Goede ontsluiting op Randweg-West met een verbinding richting de Rijksweg en de A2.

### **Duurzaamheid, vergroening, energie, water en landschap**

Een gebied dat klaar is voor de toekomst kan niet zonder duurzaamheid. Dat begint bij de manier waarop er gebouwd wordt: aandacht voor circulariteit, zoveel mogelijk energieneutraal en natuurinclusieve ontwerpen, dat zorgt ervoor dat de impact op het milieu minimaal is. Klimaatadaptatie speelt een grote rol – denk aan slimme waterberging om regenpieken op te vangen, vergroening om hitte te temperen en een landschap dat helpt om het gebied veerkrachtig te maken tegen weersextremen. Energie is een ander speerpunt. Een lokaal energienetwerk, gevoed door zonnepanelen en misschien wel warmtenetten, kan het gebied zelfvoorzienend maken. Nog mooier: een energiegemeenschap waarin bewoners, ondernemers en gebruikers samen energie opwekken en delen. Zo wordt duurzaamheid niet alleen een technisch verhaal, maar ook een sociale kracht. De uitgangspunten voor dit thema zijn:

- Duurzaam Bouwen: toepassing van circulaire bouwprincipes en natuurinclusief ontwerpen om de impact op het milieu te minimaliseren;
- Klimaatadaptatie: waterberging, vergroening en slimme landschappelijke inpassing om hittestress en wateroverlast te verminderen. Zichtlijnen en een groene omlijsting van het gebied zorgen voor een goede inpasbaarheid in de omgeving;

- Ontwikkeling zo goed mogelijk landschappelijk inpassen en groen toevoegen;
- Energievoorziening: ontwikkeling van een lokaal energienetwerk op basis van hernieuwbare energiebronnen zoals zonne-energie en warmtenetten. Dit kan gekoppeld worden aan een energiegemeenschap waarin gebruikers gezamenlijk energie opwekken en delen.

### **Mobiliteit**

Dankzij de ligging nabij de A2 en de Rijksweg en aan de Randweg-West is het gebied uitstekend bereikbaar en dat voordeel wordt volop benut. Goede verbindingen voor het fietsverkeer, naar het terrein toe en over het terrein van en naar de buurgemeente zijn hierbij belangrijk. De aanwezigheid van de carpoolplek in het gebied kan helpen de filedruk verlichten en gedeeld vervoer stimuleren. Een onderzoek naar de beste locatie voor de bestaande carpoolplek. Mogelijk kan de carpoolplek gecombineerd worden met een centrale parkeervoorziening, bijvoorbeeld voor de leisure-activiteiten.

Uitgangspunten:

- Aandacht voor verbetering verkeersstructuur met goede aansluitingen op de Randweg-West, in afstemming met de provinciale Rijksweg en de autosnelweg;
- Versterking fietsstructuur met een veilige route voor het langzaam verkeer;
- Weg Ouwijk betrekken bij gebiedsontwikkeling;
- Kansen voor een mobiliteitshub;
- Carpoolfaciliteiten: Een goed ingerichte carpoolplek aan de A2 om filedruk te verminderen en gedeeld vervoer te stimuleren;
- Slim parkeren: Efficiënte parkeeroplossingen eventueel gecombineerd met de carpoolfaciliteit.

### **Relatie met Uitwijk (beleef-, ontmoet- en doepark)**

Gebiedsontwikkeling levert ook een kans op om het burgerinitiatief in het gebied aan de overzijde van de Randweg-West opnieuw op te pakken. Dit kan een groene afronding worden, met plek voor extensieve recreatie, ontmoeting en pauze-ommetje. De invulling kan opgepakt worden samen met de buurtbewoners, om met een uitgebreide participatie een mooi uitloopgebied voor Nederweert-West te realiseren. De mogelijke relatie met sportpark de Bengele dient hierbij ook nader onderzocht te worden.

Uitgangspunten:

- Betrek de overzijde van de Randweg-West bij de gebiedsontwikkeling, maar wel als groen uitloopgebied van Nederweert-West, met een mogelijke verbinding naar de Bengele;
- Aansluiten bij de opbrengst van de, nog te starten verkenning in Nederweert West vanuit het plan van aanpak financiële bestaanszekerheid. Dit zodat de wensen van de omwonenden nadrukkelijk meegenomen worden in de mogelijke inrichting van het Uitwijk-gebied.

### **Een flexibel groeiproces**

Niets is zo onvoorspelbaar als de toekomst en daarom wordt flexibiliteit ingebouwd in de plannen. De ontwikkeling komt modulair tot stand, zodat functies stap voor stap kunnen worden toegevoegd. Er is ruimte om te groeien en te schakelen, zonder dat de samenhang van het gebied verloren gaat. Een adaptief proces, met tussentijdse evaluaties en de mogelijkheid om bij te sturen, houdt de ontwikkeling scherp en relevant. Zo kan het gebied meeveren met de tijd en steeds blijven aansluiten bij wat het dorp en de regio nodig hebben. Een flexibele ontwikkelstrategie zorgt ervoor dat het gebied stapsgewijs kan groeien, afhankelijk van de behoeften en economische dynamiek. Dit houdt in dat:

- De ontwikkeling modulair wordt opgezet, zodat functies in verschillende fases gerealiseerd kunnen worden;
- Er ruimte is voor toekomstige aanpassingen en uitbreidingen, zonder dat de samenhang van het gebied verloren gaat;
- Een adaptief planningsproces wordt gehanteerd waarbij tussentijdse evaluaties en bijsturing mogelijk zijn.

### **Financieel kader**

Het voorliggend plangebied is door uw raad aangeduid als voorkeurslocatie voor de gebiedsontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt is dat de gemeente regie houdt op de totale ontwikkeling. Het voorkeursrecht geeft hierbij voorshands de mogelijkheid om controle te houden op de gronden in het plangebied. Op basis van een grondexploitatie wordt bezien of de gemeente, naast regievoeren, ook de gebiedsontwikkelaar kan zijn. Deze grondexploitatie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad als kader voor de gebiedsontwikkeling. Op basis hiervan wordt door uw raad besloten of het een gemeentelijke grondexploitatie wordt of dat er mogelijkheden met private partijen onderzocht moet worden.

Uitgangspunt:

- Het uitwerken van een gemeentelijke grondexploitatie om te bezien of de gemeente ook gebiedsontwikkelaar wordt;
- Nadenken over samenwerking met private partijen om (een deel van) de ontwikkeling gezamenlijk op te pakken.

### **De weg vooruit**

Met deze uitgangspunten ligt er een stevige basis om op verder te bouwen. Het verhaal van dit gebied is nog niet af – de volgende stappen brengen het tot leven. Dat begint met het uitwerken van de haalbaarheid: welke functies en concepten kunnen echt landen? Tegelijkertijd wordt er geluisterd: ondernemers, bewoners en andere betrokkenen krijgen een stem om de plannen aan te scherpen. Dit alles komt samen in een integrale gebiedsvisie, een kompas dat richting geeft aan investeringen en besluiten in de toekomst. Deze uitgangspuntennotitie vormt daarvoor de basis. Als alles samenvalt – creativiteit, integraliteit en betrokkenheid – kan dit gebied uitgroeien tot een parel: een inspirerende, levendige en duurzame plek voor de gemeente Nederweert met uitstraling naar de regio.

### **Uitvoering**

Met het vaststellen van de uitgangspunten wordt het startsein gegeven voor de volgende fase in de ontwikkeling van het gebied Ouwijck: het opstellen van een integrale gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie vormt het inhoudelijke en ruimtelijke kader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied en geeft richting aan keuzes over functies, programmering, inrichting, duurzaamheid, mobiliteit en fasering. Om tot een gebiedsvisie van voldoende kwaliteit en integraliteit te komen, wordt een gespecialiseerd extern bureau geselecteerd dat ervaring heeft met complexe gebiedsontwikkelingen en met het verbinden van ruimtelijke, economische, sociale en ecologische thema's. De gemeente zal de regie behouden en in nauwe samenwerking met het bureau het proces begeleiden en bewaken.

Een belangrijk uitgangspunt in dit traject is het betrekken van relevante stakeholders en de samenleving. In het gebied zijn meerdere belangen en gebruikers aanwezig – van lokale ondernemers en grondeigenaren tot bewoners, maatschappelijke organisaties en (regionale) partners. Door hen vanaf de start actief te betrekken, wordt de gebiedsvisie niet alleen gedragen maar ook gevoed met waardevolle inzichten en ideeën. Het participatietraject wordt zorgvuldig vormgegeven, met een combinatie van gesprekken, werksessies en mogelijk thematische ateliers. Daarbij wordt aandacht besteed aan transparantie in het proces, het zichtbaar maken van resultaten en het helder communiceren van verwachtingen.

Het proces richting de gebiedsvisie bestaat uit meerdere fasen. Gestart wordt met een verdiepende analyse van het gebied, waaronder een inventarisatie van kansen en belemmeringen, eigendomssituaties, beleidskaders en de financiële en ruimtelijke haalbaarheid. Vervolgens wordt in een iteratief proces gewerkt aan scenario's en verkenningen, die leiden tot een ontwerpgebiedsvisie. Deze visie wordt besproken met de raad, belanghebbenden en inwoners, waarna bijstelling en afronding volgen. De definitieve gebiedsvisie wordt vervolgens opnieuw aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. Daarmee wordt een stevig fundament gelegd voor de verdere planvorming, eventuele ruimtelijke procedures en concrete initiatieven in het gebied Ouwijck.