Gebiedsvisie Ouwijck

Definitief

September 2026



HeusschenCopier
LANDSCHAPSKRACHT

Nederweert
samen groots, samen doen!



Van uitgangspunten naar Gebiedsvisie

Deze gebiedsvisie bouwt voort op de inzichten die zijn opgedaan tijdens het participatietraject, de richtinggevende uitspraken van de gemeenteraad en de bestuurlijke afspraken uit het coalitieakkoord 2026-2030. Centrale uitkomst hiervan is de heroverweging van de schaal, invulling en situering van Ouwijck. De gebiedsvisie werkt deze heroverweging ruimtelijk uit. Daarbij wordt Ouwijck niet benaderd als een traditioneel bedrijventerrein, maar als een samenhangend werklandschap waarin bedrijvigheid, landschap, leisure, mobiliteit, water, energie en verblijfskwaliteit met elkaar worden verbonden.

De heroverweging van de schaal betekent dat binnen het plangebied een werklandschap wordt ontwikkeld, met een evenwichtige verhouding tussen ruimte voor bedrijvigheid, leisure en overige functies. Naast ruimte voor economische functies zijn ook groen, water, ontsluiting, collectieve voorzieningen en verplaatsing van de carpoolplaats onderdeel van het programma. De exacte omvang van het uitgeefbare bedrijfsareaal wordt in de verdere uitwerking bepaald. Daarbij vormen de behoefte aan bedrijfsruimte, zorgvuldig ruimtegebruik, de impact op de omgeving en de ruimtelijke, technische en financiële uitvoerbaarheid belangrijke afwegingsfactoren.

Ook de invulling wordt afgestemd op de schaal en economische structuur van Nederweert. Ouwijck biedt ruimte aan lokaal en regionaal geworteld midden- en kleinbedrijf, doorgroeiende ondernemingen en kleinschalige en innovatieve bedrijvigheid. Grootschalige logistiek, grootschalige industrie, zelfstandige kantoren en winkels passen niet binnen het werklandschap. Aansluitend op het bestaande leisure-gebied liggen kansen om leisure verder te versterken.

De situering van de verschillende functies sluit aan op de kwaliteiten en randvoorwaarden van het gebied. Bedrijvigheid met een grotere ruimtevraag en milieubelasting wordt zoveel mogelijk geconcentreerd aan de zijde van de A2. Richting de kern van Nederweert ontstaat een meer geleidelijke en groene overgang. De groene wig vormt daarbij de belangrijkste groenblauwe hoofdstructuur en verbindt het werklandschap met Park Den Uitwijck, Nederweert en het buitengebied.

De groene wig wordt als samenhangende landschappelijke hoofdstructuur ontwikkeld. De groenblauwe structuur wordt voorafgaand aan of gelijktijdig met de bedrijfsontwikkeling geborgd, zodat deze vanaf het begin herkenbaar en functioneel is. Binnen de groene wig zijn enkele clusters voor kleinschalige bedrijvigheid aangeduid. Deze clusters vormen potentiële ontwikkelruimte en worden gefaseerd en vraaggestuurd ontwikkeld. Het gebied ten zuiden van de Molenweg kan als eerste fase worden ontwikkeld. De volgende fase, de noordzijde van de Molenweg, wordt ontwikkeld wanneer de voorgaande fase in belangrijke mate is benut. Deze manier van ontwikkelen biedt ruimte om gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling bij te sturen en te kunnen inspelen op toekomstige behoeften.

Nederweert
samen groots, samen doen!

Inhoudsopgave

1.	**Introductie**	**4**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie	5
1.3	Doel van de gebiedsvisie	6
1.4	Toegepaste methodiek en leeswijzer	8
2.	**Kaders voor het werklandschap**	**9**
2.1	Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Ouwijck	10
2.2	Randvoorwaarden	11
3.	**Ouwijck als basis voor het werklandschap**	**13**
3.1	Eiland van Weert	14
3.2	Bestaand Raamwerk	18
4.	**Thematische benadering Ouwijck**	**19**
4.1	Thema 1: Landschappelijke en stedelijke inpassing	21
4.2	Thema 2: Ruimtelijke en beeldkwaliteit	23
4.3	Thema 3: Bereikbaarheid en ontsluiting	25
4.4	Thema 4: Energie, duurzaamheid en circulariteit	27
4.5	Aanvullende thema's	29
5.	**Gebiedsvisie Ouwijck**	**30**
5.1	Gebiedsvisie	31
5.2	Leidende beginselen	34
5.2.1	*Thema 1: Landschappelijke en stedelijke inpassing*	*35*
5.2.2	*Thema 2: Ruimtelijke en beeldkwaliteit*	*36*
5.2.3	*Thema 3: Bereikbaarheid en ontsluiting*	*37*
5.2.4	*Thema 4: Energie, duurzaamheid en circulariteit*	*38*
5.2.5	*Aanvullende thema's*	*39*
6.	**Van gebiedsvisie naar realiteit**	**41**
6.1	Regie, organisatie en kwaliteitsborging	42
6.2	Onderzoeks- en uitwerkingsagenda	42
6.3	Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan	43
6.4	Vertaling naar omgevingsplan	43
6.5	Fasering en uitvoeringsvolgorde	43
6.6	Participatie en samenwerking	44

Bijlage 1: Quickscan-analyse Leisurefuncties op Ouwijck

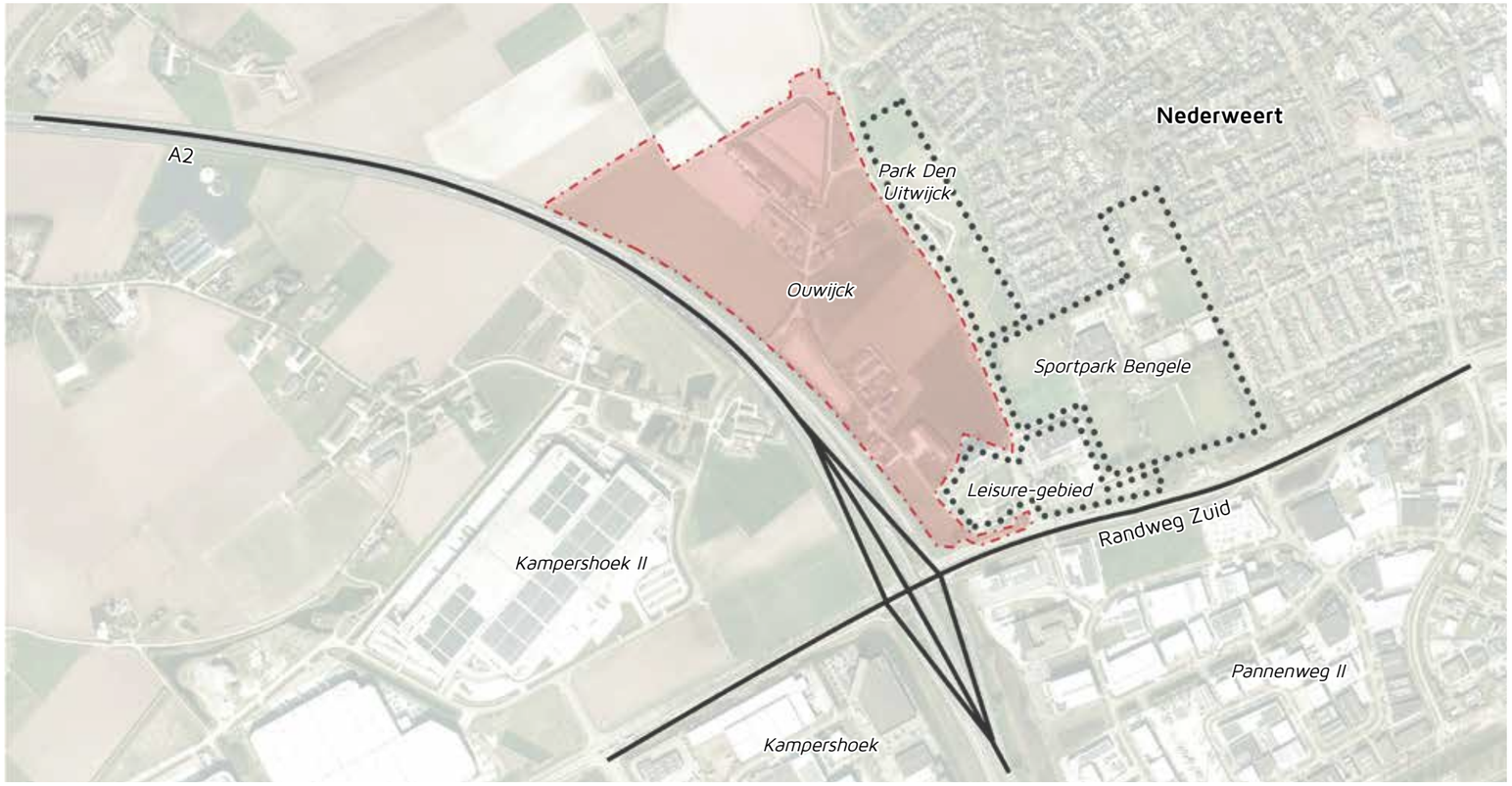
1. Introductie



Dit hoofdstuk geeft context aan de gebiedsvisie Ouwijck. Het beschrijft waarom de ontwikkeling van werklandschap Ouwijck nodig is, de locatie en welk doel de gebiedsvisie vervult. Daarnaast wordt toegelicht hoe de visie tot stand is gekomen en hoe de rapportage is opgebouwd. Daarmee legt dit hoofdstuk de basis voor de kaders, analyse en ruimtelijke keuzes die in de volgende hoofdstukken worden uitgewerkt.

1.1 Aanleiding

Met het amendement 'Gebiedsontwikkeling Ouwijck' heeft de gemeenteraad van Nederweert op 18 maart 2025 het startsein gegeven voor de ontwikkeling van een werklandschap aan de westzijde van Nederweert. Daarbij is Ouwijck door de gemeenteraad aangewezen als voorkeurslocatie voor deze gebiedsontwikkeling. De aanleiding voor de ontwikkeling ligt in de behoefte aan extra ontwikkelruimte voor lokale bedrijven en werkgelegenheid. Binnen de gemeente Nederweert is beperkte schuifruimte en onvoldoende doorgroeimogelijkheden beschikbaar voor bedrijven, waardoor behoefte bestaat aan een toekomstbestendige locatie waar lokale ondernemers zich kunnen ontwikkelen.



Locatie werklandschap Ouwijck

1.2 Locatie

Ouwijck ligt aan de westzijde van de kern Nederweert, direct langs A2, Randweg West en Randweg Zuid. Het gebied grenst aan het leisure-gebied, Sportpark Bengele, Park Den Uitwijck en het buitengebied aan de noordzijde.

Het plangebied zoals hieronder opgetekend beslaat circa 23 hectare en bestaat overwegend uit agrarisch gebruikte gronden, met enkele agrarische erven en woonfuncties. Door de ligging tussen kern, snelweg, recreatieve voorzieningen, sportpark en buitengebied vormt Ouwijck een strategisch overgangsgebied aan de westelijke rand van Nederweert.

Deze gebiedsvisie doet uitsluitend uitspraken over het plangebied Ouwijck. Gebieden buiten de plangrens, zoals Park Den Uitwijck, Sportpark Bengele en het leisure-gebied, worden beschouwd als onderdeel van de bredere ruimtelijke context. Zij zijn relevant voor het functioneren en de positionering van het plangebied, maar blijven onderwerp van afzonderlijke trajecten en besluitvorming.

Wat is een werklandschap?
Een werklandschap is een integraal ontworpen werkgebied waarin economische functies worden ingepast binnen een leidend landschappelijk raamwerk. Bodem, water en groenstructuren bepalen de ruimtelijke opzet, terwijl bebouwing, infrastructuur en voorzieningen hierop worden afgestemd.

Kenmerkend voor een werklandschap is dat collectieve functies, zoals wateropvang en -berging, energieopwekking en -infrastructuur, groene structuren, recreatieve routes en parkeren, integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp. Deze functies worden niet afzonderlijk per kavel opgelost, maar op gebiedsniveau georganiseerd en gekoppeld aan het landschappelijk raamwerk. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendig gebied waarin werken, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit met elkaar in balans zijn en omgevingskwaliteit is geborgd. Zo ontstaat gebiedsbrede meerwaarde.



Werklandschap Greenport Venlo

1.3 Doel van de gebiedsvisie

De gemeenteraad heeft de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Ouwijck vastgesteld. De gebiedsvisie maakt concreet hoe de uitgangspunten ruimtelijk worden vertaald naar de inrichting en ontwikkeling van Ouwijck. De visie geeft richting aan de omvang, begrenzing, hoofdstructuur en programmatische invulling van het gebied.

Daarbij omvat de visie belangrijke keuzes: waar ruimte is voor bedrijvigheid, leisure, groen, waterberging, recreatieve routes en gezamenlijke voorzieningen; hoe het werklandschap wordt ontsloten; hoe de overgang naar het buitengebied wordt vormgegeven; en welke landschappelijke structuren, zichtlijnen en randen leidend zijn voor de verdere uitwerking.

De ontwikkeling van het nieuwe werklandschap heeft een tijdshorizon tot circa 2040. De gebiedsvisie vormt daarmee het kader voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking en het omgevingsplan. Ook biedt de visie houvast voor gemeentelijke keuzes over fasering, kostenverhaal, gronduitgifte, verwerving en kwaliteitssturing.

Economisch Profiel Nederweert 2040

Een herkenbare en verbonden maakindustrie en agro-economie

In 2040 presenteert Nederweert zich als een herkenbare en toekomstbestendige economische gemeente, stevig verbonden met haar omgeving. Samen met Weert vormt het een krachtig industrieel cluster voor innovatieve maakindustrie (metaal en chemie) en duurzame agro-economie. Lokale mkb-bedrijven krijgen de ruimte om te groeien, met plek voor onderscheidende ondernemingen die onderdeel zijn van economische ketens in Limburg en Brainport.

De economie verweeft zich slim met het landschap: werk, water en recreatie gaan hand in hand, en bieden een aantrekkelijk interactiemilieu voor kleinschalige zakelijke diensten. De nabijheid van economische centra in Brainport en Limburg versterkt deze positie. Hierbij geldt dat economische groei en ruimtelijke kwaliteit geen tegenpolen zijn, maar voorwaarden voor elkaar.

Het buitengebied ontwikkelt zich tot een multifunctioneel gebied, waar de landbouwtransitie samengaat met nieuwe functies zoals energieproductie, vakmanschap en landschapsgebonden toerisme. Nederweert speelt een actieve rol in de regio, met zichtbare schaal, bestuurlijke slagkracht en aansluiting bij netwerken als Brainport, Keyport en de provincie Limburg.

Deze vijf economische profielkenmerken bieden houvast voor de langetermijnontwikkeling van Nederweert.

Nederweert
samen groots, samen doen!

1. Sterk maakprofiel: Aantrekkelijke vestigingslocatie voor ‘nette maakindustrie’ en agro(tech), met ruimte voor innovatieve productie.

2. Groei vanuit eigen kracht: Lokaal mkb krijgt ruimte om door te groeien, met plek voor onderscheidende bedrijven in regionale waardeketens.

3. Verwevenheid van economie en werk, leisure en landschap: interactiemilieu voor ‘nette’ maakindustrie en kleinschalige zakelijke verbonden aan Brainport en Limburg, die nauw samengaat met een toegankelijk, hoogwaardig landschap met voorzieningen voor vermaak.

4. Multifunctioneel buitengebied: Landbouwtransitie gaat samen met kleinschaliger en landschapsvriendelijke energie-initiatieven, ambacht en toeristische kansen in het buitengebied. Met deze energie-initiatieven bedoelen we initiatieven die in maat, schaal en inpassing bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en lokale meerwaarde.

5. Regionale speler met zichtbaarheid: Nederweert is een actieve partner binnen netwerken als Brainport en Keyport, met duidelijke schaal en slagkracht.

Gebiedsontwikkeling Ouwijck is de plek waar een nieuw en aansprekend interactiemilieu kan ontstaan o.b.v. combinaties van leisureactiviteiten, slimme en hoogwaardige maakindustrie en ruimte voor doorgroeiende bedrijven uit bijvoorbeeld Pannenweg II. Een sterkere collectieve organisatiegraad is essentieel voor toekomstbestendige ontwikkeling.

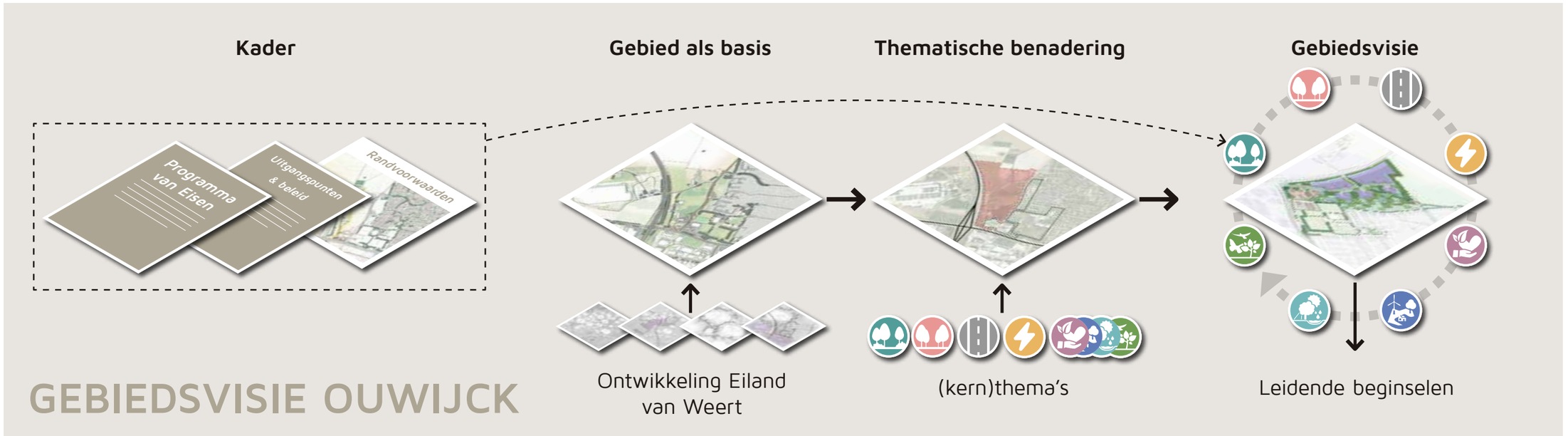
1.4 Toegepaste methodiek en leeswijzer

Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie is gebruik gemaakt van eerder onderzoek en bestaand beleid, onder andere: Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen (2023), Inspiratiekader Vitaal Buitengebied Nederweert (2024), Ruimtelijke Bouwsteen Omgevingsvisie Nederweert (2025), Economisch profiel Gemeente Nederweert (2025), Uitgangspuntennotitie Gebiedsontwikkeling Ouwijck (2025) en landelijke inspiratiedocumenten zoals dat van MooiNLover de duurzame bedrijventerreinen van de toekomst (2024).

Aan de visie ligt een analyse van het gebied ten grondslag. Eerst is Ouwijck geplaatst in de grotere context van het Eiland van Weert, zodat de landschappelijke onderlegger en de betekenis van de plek goed kunnen worden begrepen. Vervolgens zijn het gebied en de opgave onderzocht aan de hand van een aantal kern- en aanvullende thema's, steeds in relatie tot het relevante beleid en de uitgangspuntennotitie. Deze analyse vormt de basis voor de gebiedsvisie en voor de leidende beginselen en ontwerpprincipes die daaruit voortkomen. Kaarten en referentiebeelden verduidelijken de ruimtelijke keuzes en de gewenste ontwikkelrichting.

Tijdens het proces zijn ambtelijke specialisten via twee werksessies meegenomen in de totstandkoming van de gebiedsvisie. In deze sessies zijn aandachtspunten, opmerkingen en aanbevelingen opgehaald die zijn meegenomen in de verdere uitwerking. Daarnaast heeft de gemeente gesprekken gevoerd met stakeholders en de opbrengsten daarvan ingebracht in het proces. Op 1 juli 2026 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd voor bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden. Tijdens deze avond is de concept-gebiedsvisie toegelicht aan de hand van informatieborden en konden aanwezigen vragen stellen, opmerkingen plaatsen en suggesties meegeven. Deze input is meegenomen bij de verdere aanscherping van de gebiedsvisie.

De rapportage is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, locatie, doelstelling en toegepaste methodiek. Hoofdstuk 2 gaat in op uitgangspunten, randvoorwaarden en het programma van eisen. Hoofdstuk 3 beschrijft het gebied als basis voor het werklandschap. Hoofdstuk 4 analyseert het gebied aan de hand van (kern)thema's. Hoofdstuk 5 bevat de gebiedsvisie, leidende beginselen en ontwerpprincipes. Hoofdstuk 6 beschrijft de vervolgstappen van visie naar uitvoering.



Overzicht methodiek

2. Kaders voor het werklandschap



Dit hoofdstuk beschrijft het kader waarbinnen de gebiedsvisie Ouwijck is opgesteld. De bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten, het programma van eisen en de ruimtelijke en technische randvoorwaarden vormen samen een kader voor het werklandschap. Daarmee vormt dit hoofdstuk de basis voor de analyse en gebiedsvisie.

2.1 Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Ouwijck

Uit het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Nederweert is Ouwijck als ontwikkellocatie naar voren gekomen. Op een deel van het plangebied heeft de gemeente voorkeursrecht gevestigd om regie te kunnen voeren op de toekomstige ontwikkeling.

Om te borgen dat de verdere planvorming aansluit bij de ambities van de gemeenteraad, zijn uitgangspunten geformuleerd en door de raad vastgesteld. Deze geven een inhoudelijk kader voor de kwaliteit van de ontwikkeling, en hebben ook hun ruimtelijke weerslag. In de gebiedsvisie worden de uitgangspunten ruimtelijk vertaald. Enkele belangrijke punten zijn:

- **Nieuw werklandschap voor Nederweert**
  Ruimte bieden aan kleinschalige, lokaal en regionaal gewortelde bedrijvigheid, met doorgroeimogelijkheden en versterking van de lokale werkgelegenheid.

- **Slimme functiemenging**
  Een evenwichtige combinatie van werken, leisure, sport, recreatie, onderwijs en mobiliteit, waarbij functies elkaar versterken en ruimtelijk logisch zijn gepositioneerd.

- **Strategische entree en samenhang**
  Ontwikkeling van Ouwijck als herkenbare en hoogwaardige entree van Nederweert-West, in nauwe samenhang met het leisure-gebied, sportpark Bengele en de westelijke rand van de kern Nederweert.

- **Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing**
  Behoud en versterking van openheid, groenstructuren en een zorgvuldige overgang naar het buitengebied, met aandacht voor de kwaliteiten van de omgeving.

- **Duurzaamheid en toekomstbestendigheid**
  Inzet op klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair bouwen, duurzame energie en een gezonde leefomgeving.

- **Goede bereikbaarheid en mobiliteit**
  Een toekomstgerichte verkeersstructuur met aandacht voor fietsverkeer, autoverkeer, gedeelde mobiliteit en goede aansluitingen op Randweg West, Randweg Zuid en de A2.

- **Flexibel en gefaseerd ontwikkelproces**
  Een stapsgewijze ontwikkeling met ruimte om in te spelen op veranderende behoeften en marktomstandigheden, met behoud van samenhang en kwaliteit.

- **Gemeentelijke regie en maatschappelijke meerwaarde**
  Behoud van regie door de gemeente, met sturing op kwaliteit, financiële haalbaarheid, participatie en draagvlak bij omgeving en stakeholders.

Programma van Eisen

De gemeente streeft naar een werklandschap in Ouwijck van circa 15 hectare. Hiervoor zijn de volgende richtlijnen meegegeven:

- Verkenning van de juiste omvang van uitgeefbaar gebied in relatie tot de impact op de omgeving;
- Bedrijvigheid passend bij de lokale behoefte en gericht op het midden- en kleinbedrijf;
- Kavels tot 1 hectare, passend bij de schaal van Nederweert;
- Geen grootschalige industrie (milieucategorie 4);
- Geen logistiek, zelfstandige kantoren en winkels;
- Ruimte voor kleine bedrijven en start-ups;
- Kansen voor leisure, vooral in het gedeelte aansluitend op Hotel Rosveld, als overgang tussen werken, recreëren en verblijven.

Nederweert
samen groots, samen doen!

2.2 Randvoorwaarden

In Ouwijck gelden diverse ruimtelijke en technische randvoorwaarden die bepalend zijn voor de inrichting van het gebied. Het gaat onder meer om infrastructuur, buisleidingen, waterhuishouding, milieuaspecten en externe veiligheid. Deze randvoorwaarden vormen niet alleen beperkingen, maar kunnen ook aanknopingspunten bieden voor een zorgvuldig bedacht en passend ruimtegebruik.

Buisleidingen:
- Door het gebied liggen twee parallelle hogedrukgasleidingen. Samen zorgen zij voor een belemmeringenstrook van circa 17,5 meter breed;
- Binnen deze strook zijn bebouwing, obstakels, maaiveldwijzigingen en diepwortelende beplanting niet toegestaan;
- Wegen zijn alleen mogelijk in overleg met de Gasunie; kabels en leidingen moeten voldoen aan de VELIN-richtlijnen;
- Gesloten verharding, zoals asfalt, is niet toegestaan.

Verkeer:
- Langs de A2 ligt een vrijwaringszone van 50 meter; bebouwing is hier niet toegestaan; groen, water en parkeren wel;
- De geplande rotonde en aanpassingen aan de Randweg West (aanvang vanaf 2027) gelden als uitgangspunt;
- De onderdoorgang van de Molenweg onder de A2 is een blijvende verbinding voor zowel fietsers als gemotoriseerd (bestemmings-)verkeer.

Water
- De primaire watergang met noodoverstort van Kampershoek dient behouden te blijven, eventueel in aangepaste vorm;
- Er geldt een bergingseis van het waterschap: rekenen met neerslag van 100 mm in 24 uur voor toegevoegde verharding en bebouwing.

Milieuaspecten
- Binnen het plangebied liggen twee bedrijven met een geurcontour. Uitgangspunt is verwerving of beëindiging, zodat deze contouren geen belemmering vormen;
- Bij gevoelige functies moet rekening gehouden worden met een mogelijke spuitzone van 50 meter om drift van gewasbeschermingsmiddelen te beperken.

Externe veiligheid
- Het plangebied ligt buiten de PR10-6-contouren, maar binnen het brandaandachtsgebied van twee gasleidingen en binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A2. Zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden in beginsel buiten deze aandachtsgebieden gesitueerd. Afwijking is alleen mogelijk via het omgevingsplan, met aanwijzing van een voorschriftengebied en borging van aanvullende bouweisen;
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet het groepsrisico worden beschouwd en afgewogen, met mogelijke maatregelen zoals afstand houden, beperking van personendichtheden en aanvullende bouweisen.



Overzicht randvoorwaarden in het gebied Ouwijck

Legenda

(Belemmeringszone) buisleidingen

Rand vrijwaringszone langs A2

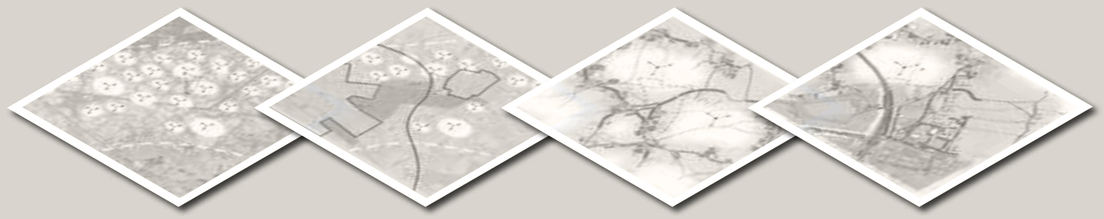
Beperkingen externe veiligheid

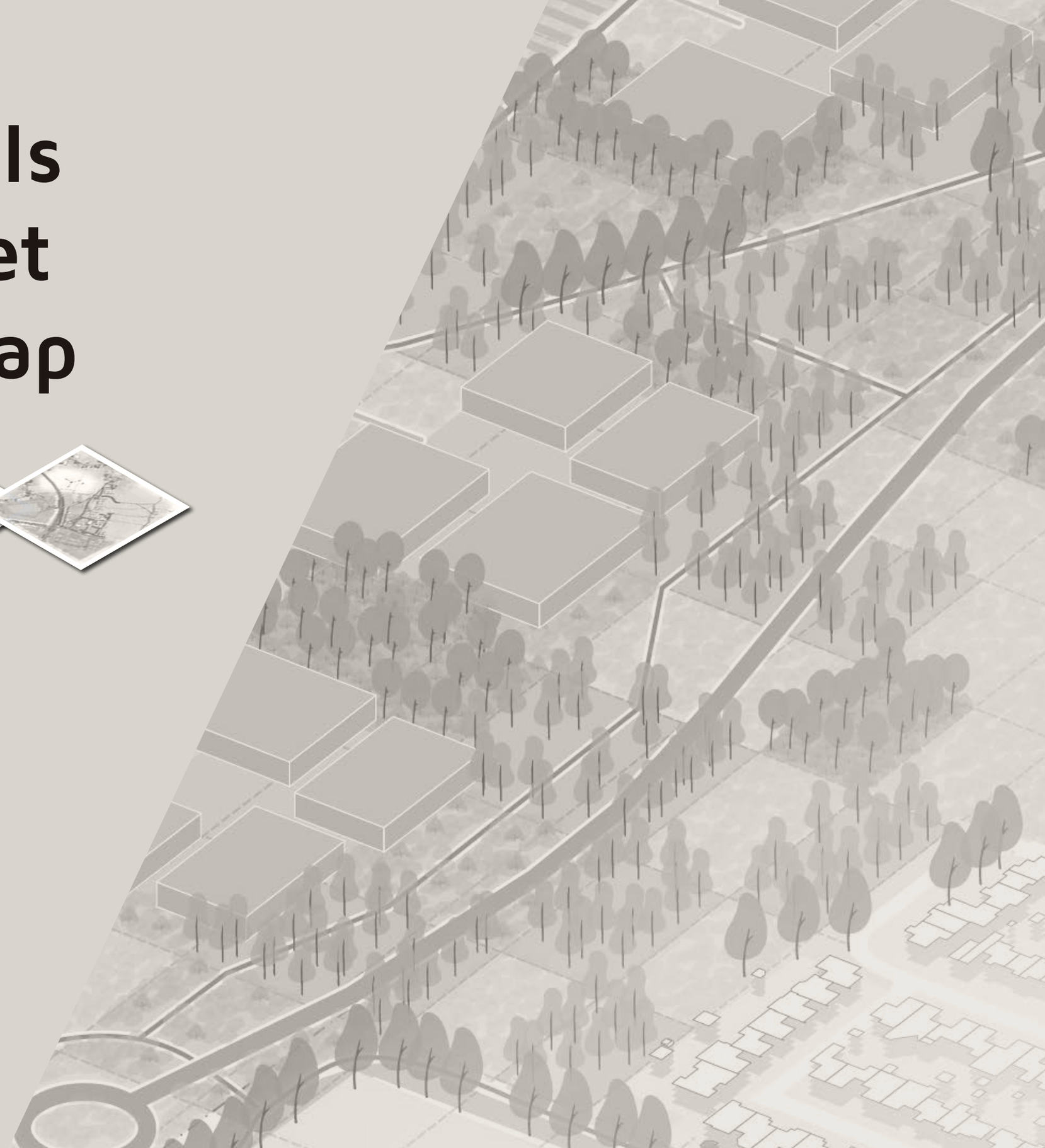
Projectgrens Ouwijck



Visualisatie planvorming Randweg West; uitvoering vanaf 2027

3. Ouwijck als basis voor het werklandschap





Om Ouwijck goed op waarde te kunnen schatten en een passende gebiedsvisie op te stellen, is inzicht nodig in de landschappelijke opbouw van het gebied. Dit hoofdstuk plaatst Ouwijck in de grotere context van het Eiland van Weert en beschrijft hoe de ontstaansgeschiedenis, het veldenlandschap, de infrastructuur en de latere verstedelijking het huidige gebied hebben gevormd. Daarmee worden de landschappelijke kwaliteiten, knelpunten en aanknopingspunten zichtbaar die richting geven aan de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

3.1 Eiland van Weert

Ouwijck ligt op het Eiland van Weert: een ovaalvormige dekzandrug op de overgang van de Kempen naar de Peel. Dit gebied werd lang aan drie zijden omgeven door drassige gronden, terwijl de hogere delen geschikt waren voor landbouw en bewoning. Hierdoor is het Eiland van Weert al sinds de Oudheid een bewoond gebied. De gecontroleerde afwatering en de aanvoer van water vanuit de hogergelegen Kempen droegen bij aan de ontwikkeling van Weert als stad vanaf de 14de eeuw. Het buitengebied op het eiland (ook wel 'Buitenie') was zeer herkenbaar door lintnederzettingen en een agrarisch karakter.

Vanaf de hogere delen, waaronder het huidige Ouwijck, werd het Eiland van Weert in stappen ontgonnen. Elke ontginningsperiode heeft eigen kenmerken en vormt zo een 'ring' op of rondom het oorspronkelijke eiland. Deze rijke ontginningsgeschiedenis heeft een rijk en geschakeerd landschap rondom Weert en Nederweert opgeleverd. De oude velden in het midden van het eiland ontstonden als eerste en vormden een vroeg werklandschap met agrarisch karakter. Deze velden bestaan uit open bolle akkers, ontstaan door eeuwenlange bemesting, en gevarieerde, halfopen randen met doorzichten en zichtlijnen. De velden hadden een sterke gemeenschappelijke component.

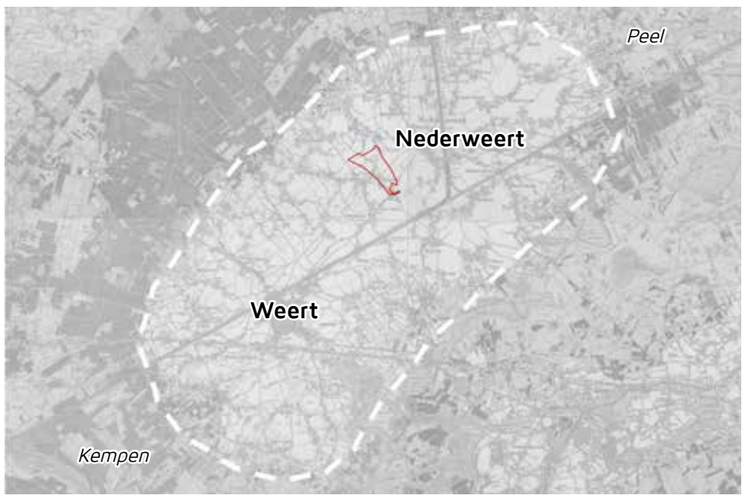
Het Eiland van Weert is van oudsher ook een plek van verbinding en bedrijvigheid. Het gebied ligt op belangrijke noord-zuid- en oost-westroutes: tussen Brabant en Zuid-Limburg, en tussen Antwerpen en het Ruhrgebied. Deze ligging heeft op verschillende momenten de ontwikkeling van Weert en Nederweert beïnvloed. Ook vandaag is die verbindende functie nog herkenbaar, onder meer in het tracé van de A2 en de kanalen die het gebied doorsnijden.

Inmiddels is een groot deel van het Eiland bebouwd gebied geworden. Langs de A2 is veel bedrijvigheid ontwikkeld, waardoor de kernen van Weert en Nederweert deels tegen elkaar aan zijn gegroeid.

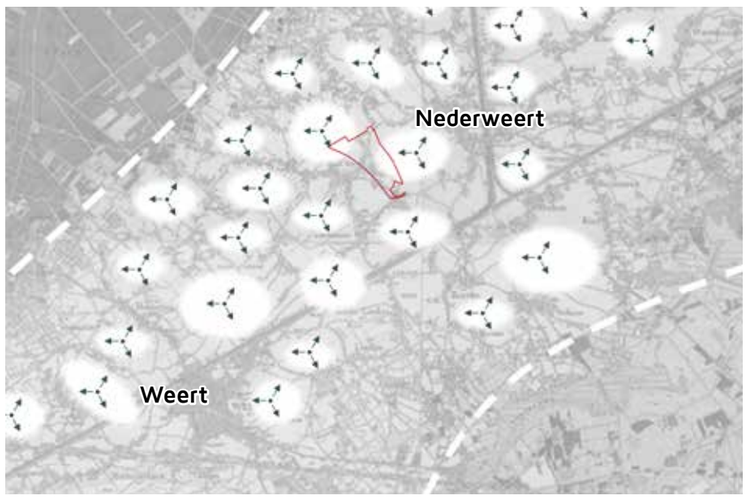
Legenda

Open bolle akker, landschapstype 'veld'

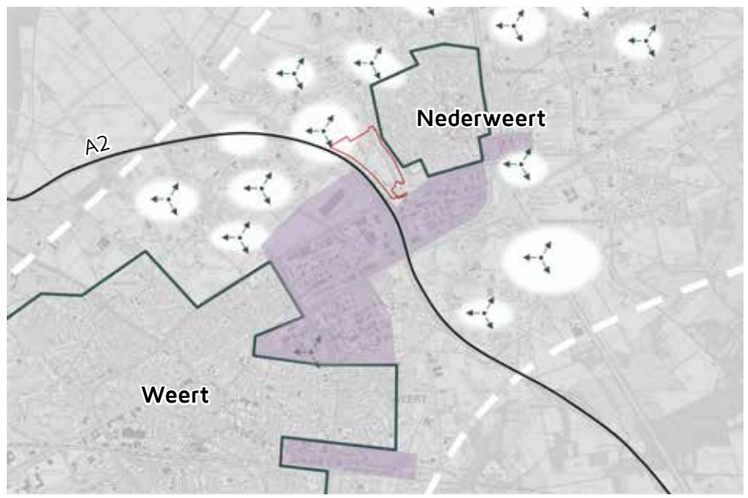
Plangrens Ouwijck



Ouwijck ligt midden op het Eiland van Weert, een gebied herkenbaar in het landschap en op de kaart (kaartbeeld uit 1837)

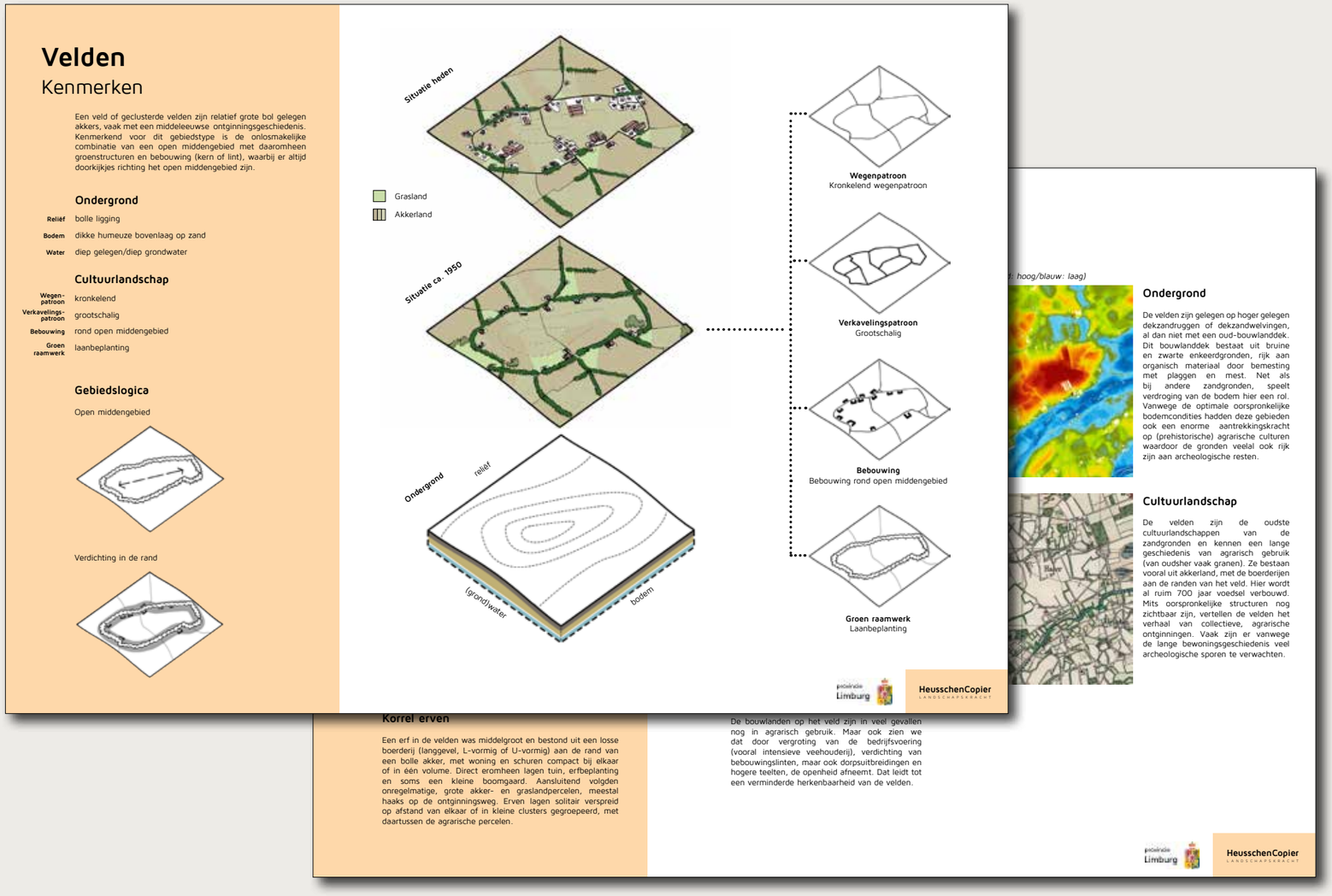


Op de uit de 19de eeuw is te zien hoe rond Weert en Nederweert vele velden aanwezig waren: bolle akkers met daartussen lintbebouwing.



Door de goede bereikbaarheid zijn woongebied en bedrijvigheid flink gegroeid, maar er zijn ook nog steeds enkele velden te herkennen

Landschapstype veld (POVI gebiedspaspoorten, provincie Limburg, 2026)



Velden

Kenmerken

Een veld of geclusterde velden zijn relatief grote bol gelegen akkers, vaak met een middeleeuwse ontginningsgeschiedenis. Kenmerkend voor dit gebiedstype is de onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen groenstructuren en bebouwing (kern of lint), waarbij er altijd doorkijkjes richting het open middengebied zijn.

Ondergrond

Reliëf	bolle ligging
Bodem	dikke humeuze bovenlaag op zand
Water	diep gelegen/diep grondwater

Cultuurlandschap

Wegen-patroon	kronkelend
Verkavelings-patroon	grootschalig
Bebouwing	rond open middengebied
Groen raamwerk	laanbeplanting

Gebiedslogica

Open middengebied

Verdichting in de rand

Situatie heden

Grasland

Akkerland

Situatie ca. 1950

Ondergrond

reliëf

(grond)water

bodem

Wegenpatroon
Kronkelend wegenpatroon

Verkavelingspatroon
Grootschalig

Bebouwing
Bebouwing rond open middengebied

Groen raamwerk
Laanbeplanting

provincie Limburg

HeusschenCopier LANDSCHAPSKRACHT

f: hoog/blauw: laag)

Ondergrond

De velden zijn gelegen op hoger gelegen dekzandruggen of dekzandwelvingen, al dan niet met een oud-bouwlanddek. Dit bouwlanddek bestaat uit bruine en zwarte enkeerdgronden, rijk aan organisch materiaal door bemesting met plaggen en mest. Net als bij andere zandgronden, speelt verdroging van de bodem hier een rol. Vanwege de optimale oorspronkelijke bodemcondities hadden deze gebieden ook een enorme aantrekkingskracht op (prehistorische) agrarische culturen waardoor de gronden veelal ook rijk zijn aan archeologische resten.

Cultuurlandschap

De velden zijn de oudste cultuurlandschappen van de zandgronden en kennen een lange geschiedenis van agrarisch gebruik (van oudsher vaak granen). Ze bestaan vooral uit akkerland, met de boerderijen aan de randen van het veld. Hier wordt al ruim 700 jaar voedsel verbouwd. Mits oorspronkelijke structuren nog zichtbaar zijn, vertellen de velden het verhaal van collectieve, agrarische ontginningen. Vaak zijn er vanwege de lange bewoningsgeschiedenis veel archeologische sporen te verwachten.

Korrel erven

Een erf in de velden was middelgroot en bestond uit een losse boerderij (langgevel, L-vormig of U-vormig) aan de rand van een bolle akker, met woning en schuren compact bij elkaar of in één volume. Direct eromheen lagen tuin, erfbeplanting en soms een kleine boomgaard. Aansluitend volgden onregelmatige, grote akker- en graslandpercelen, meestal haaks op de ontginningsweg. Erven lagen solitair verspreid op afstand van elkaar of in kleine clusters gegroepeerd, met daartussen de agrarische percelen.

De bouwlanden op het veld zijn in veel gevallen nog in agrarisch gebruik. Maar ook zien we dat door vergroting van de bedrijfsvoering (vooral intensieve veehouderij), verdichting van bebouwingslinten, maar ook dorpsuitbreidingen en hogere teelten, de openheid afneemt. Dat leidt tot een verminderde herkenbaarheid van de velden.

provincie Limburg

HeusschenCopier LANDSCHAPSKRACHT

Locatie Ouwijck

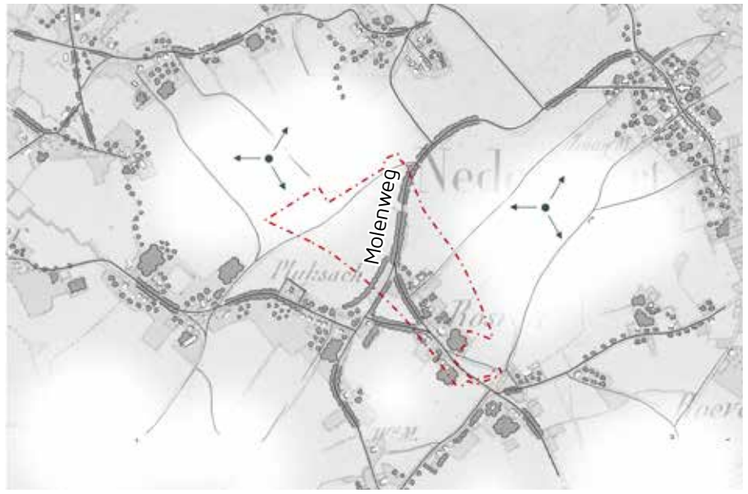
De beschreven ontwikkelingen op van het Eiland van Weert zijn ook zichtbaar wanneer ingezoomd wordt op het gebied Ouwijck. Rond 1837 lag Ouwijck (lintbebouwing, letterlijk ‘oude nederzetting’) op de grens van twee velden, duidelijk herkenbaar als open ruimtes met afwisselende massa (groen en bebouwing) aan de randen. De Molenweg en (een deel van) de weg Ouwijck zijn historische wegen/randen van velden.

In de twee eeuwen daarna is veel veranderd. De bebouwing van Nederweert heeft zich uitgebreid richting het westen, de A2 en Randweg West doorsnijden het landschap en de omliggende bedrijventerreinen Pannenweg II en Kampershoek hebben zich ontwikkeld, net als het leisure-gebied. Het oude landschap van velden is tegelijkertijd nog herkenbaar, met name ten noordwesten van de Molenweg.

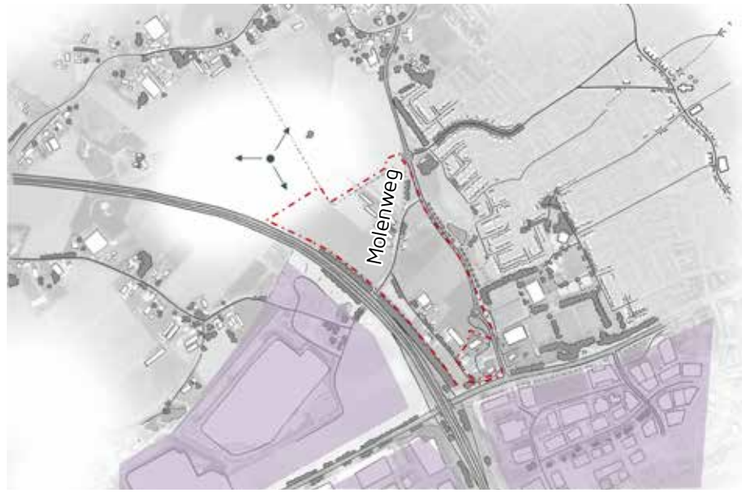
Legenda

Open bolle akker, landschapstype ‘veld’

Plangrens Ouwijck



1837: het huidige plangebied ligt op de plaats van twee historische velden. Deze werden gescheiden door de Molenweg.



2025: aan de A2 zijn Kampershoek & Pannenweg II ontwikkeld. Sportpark Bengele en Park Den Uitwijck begrenzen Nederweert. Het veld ten noordoosten van de Molenweg is nog als zodanig herkenbaar.

Lambertuskerk

De open bolle akker ten noordwesten van de Molenweg (zicht vanaf A2)

De rand van het veld kent een groen, gevarieerd karakter (zicht Heijsterstraat)

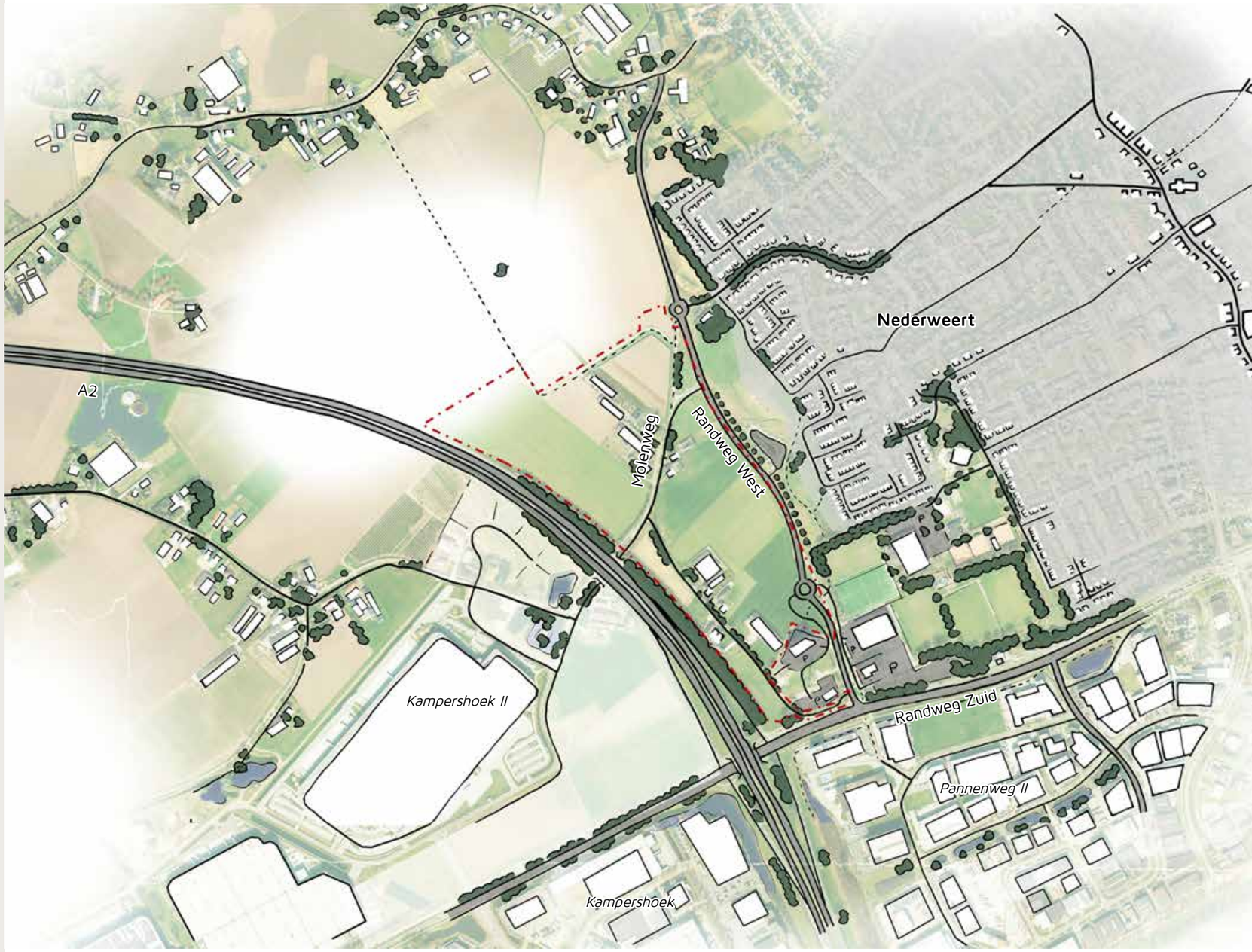
3.2 Bestaand raamwerk

Het bestaande raamwerk laat een contrast zien tussen openheid en verstedelijking. De historische Molenweg is nog herkenbaar als oude veldrand. Vooral ten noordwesten van de Molenweg zijn openheid en het landschapstype veld beleefbaar; het veld dat ten zuidoosten van de Molenweg lag (en tot aan de Lambertuskerk reikte) is nauwelijks meer te herkennen.

Desalniettemin valt ook de zuidoostzijde van de Molenweg op door (in tegenstelling tot andere 'kwadranten' rondom de A2 en Randweg Zuid) de afwezigheid van grootschalige bedrijvigheid. Hiermee geeft het gebied de aangrenzende woonwijk ruimte, en heeft het potentie om een verbinding met het buitengebied te zijn.

Het huidige gebied biedt aanknopingspunten om het landschapstype van de velden opnieuw leesbaar(der) te maken en de losse functies rond Sportpark Bengele, Park Den Uitwijck en het leisure-gebied beter te verbinden.

Tegelijk zijn er uitdagingen: de ruimtelijke samenhang tussen deelgebieden is beperkt, het leisure-gebied is versnipperd ingericht en Randweg West, Randweg Zuid en A2 vormen sterke infrastructurele randen. De resterende openheid en onbebouwd karakter staat bovendien onder druk door de ontwikkeling van Ouwijck als werklandschap.



Bestaand raamwerk Ouwijck

4. Thematische benadering Ouwijck

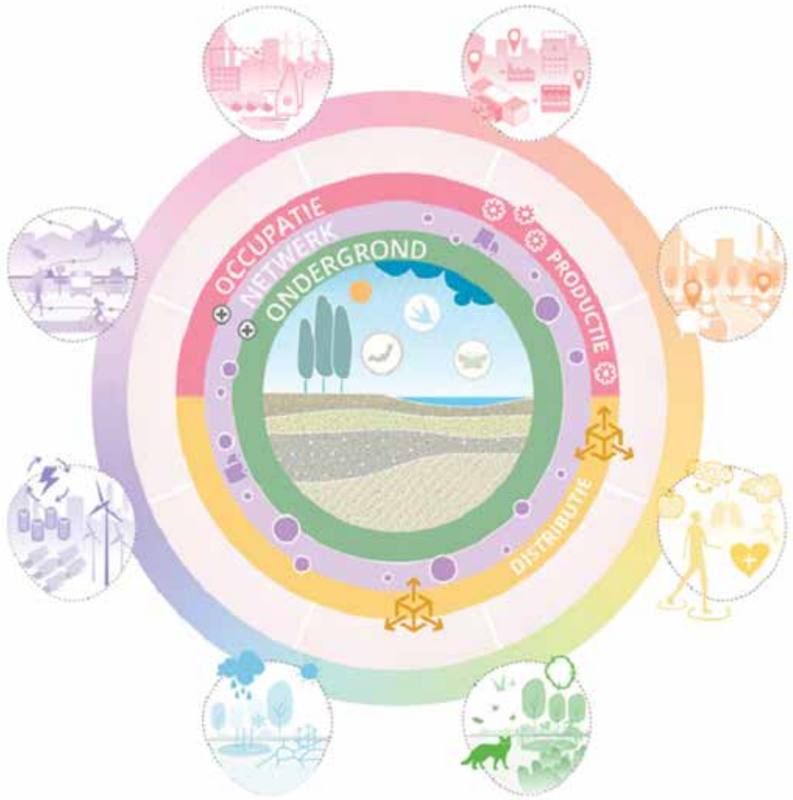




Dit hoofdstuk vormt de schakel tussen de bestuurlijke uitgangspunten, de landschappelijke basis, en de uiteindelijke gebiedsvisie. Per thema worden de huidige situatie, het relevante beleid en de uitgangspuntennotitie aan elkaar gespiegeld. Zo ontstaat een gerichte analyse van de kansen en knelpunten die inspiratie geeft voor de ontwikkeling van Ouwijck als werklandschap.

De gebruikte thema's zijn gebaseerd op de handreiking over clusters van bedrijvigheid, onderdeel van het programma MooiNL van de Rijksoverheid. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen vier kernthema's en vier aanvullende thema's.

De kernthema's hebben betrekking op de huidige opbouw van het gebied, en zijn daarom ook bepalend voor structurele keuzes in de visie. Aanvullende thema's hangen minder direct samen met het huidige karakter van de plek, maar geven wel richting aan de ambitie in de visie en de verdere uitwerking hiervan.



Thematische aanpak, geïnspireerd door handreiking MooiNL

Kernthema's



Landschappelijke en stedelijke inpassing



Ruimtelijke en beeldkwaliteit



Bereikbaarheid en ontsluiting



Energie, duurzaamheid en circulariteit

Aanvullende thema's



Verblijfskwaliteit en gezondheid



Optimaal ruimtegebruik (incl. wensen bedrijven)



Klimaatadaptatie



Natuurinclusiviteit

4.1 Thema 1: Landschappelijke en stedelijke inpassing

Huidige situatie
Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven, zijn voor de landschappelijke en stedelijke inpassing twee ruimtelijke systemen bepalend: het historische veldenlandschap van het Eiland van Weert en de latere infrastructuur en ontwikkelingen rond de A2. In het plangebied komen beide systemen samen.

Vanuit het historische landschap bezien ligt de meeste waarde ten Noordwesten van de Molenweg. Doorzichten en zichtlijnen dragen verder bij aan de landschappelijke betekenis.

Als onderdeel van de westelijke kernrand van Nederweert ligt Ouwijck tegelijkertijd tussen verschillende meer stedelijke functies (sport, leisure, park, parkeren, woongebied, waterberging). Deze functies zijn nu beperkt met elkaar verbonden.



Huidige situatie, thema landschappelijke en stedelijke inpassing

Beleid en uitgangspuntennotitie
De uitgangspuntennotitie vraagt om een integrale benadering van Ouwijck, waarbij niet alleen het gebied waarop voorkeursrecht ligt wordt bekeken, maar ook de samenhang met Park Den Uitwijck, Sportpark Bengele en het leisure-gebied. De ontwikkeling moet passen bij de schaal van Nederweert en zorgvuldig worden afgewogen ten opzichte van de impact op de omgeving. Daarbij ligt de nadruk op het beleefbaar maken van de openheid in het buitengebied, groenstructuren, zichtlijnen en een zachte overgang naar het buitengebied.

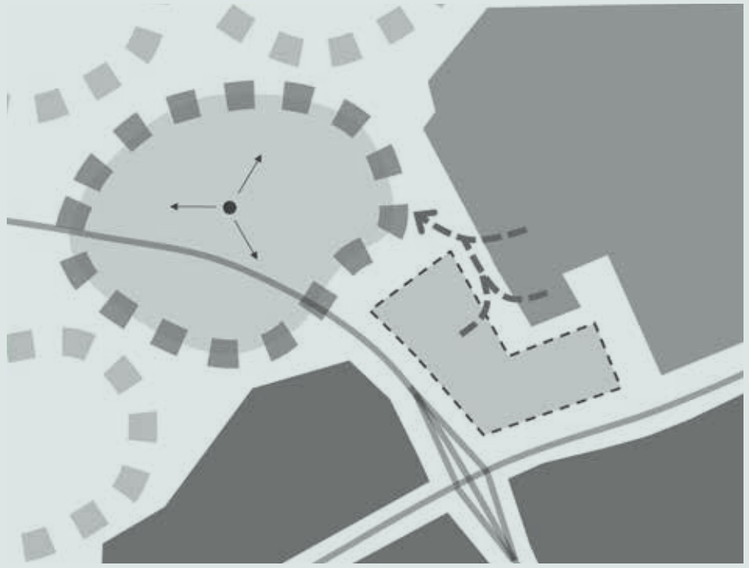
De Ruimtelijke Bouwsteen en het Inspiratiekader Vitaal Buitengebied benadrukken de betekenis van het veldlandschap als herkenbaar landschapstype rond Nederweert. De velden worden gekenmerkt door openheid in het middengebied, halfopen randen met groen en bebouwing, en zichtlijnen die bijdragen aan de beleving van ruimte.

De Omgevingsvisie kernen en bedrijventerreinen onderstreept het belang van open buitengebied tussen de kernen en zachte overgangen van bebouwd gebied naar het landschap. Daarmee wordt voorkomen dat Nederweert en omliggende kernen aan elkaar groeien tot één aaneengesloten bebouwd gebied. Voor Ouwijck betekent dit dat het uitgeefbaar gebied binnen het werklandschap zorgvuldig moet worden begrensd en dat de overgang naar het buitengebied herkenbaar en groen moet blijven.

Inspiratie voor de gebiedsvisie
- Ontwikkel Ouwijck als samenhangend onderdeel van de westelijke kernrand van Nederweert, in verbinding met Park Den Uitwijck, Sportpark Bengele, het leisure-gebied en het buitengebied;

- Zorg voor een zachte, landschappelijk herkenbare en groene overgang tussen aangrenzend bebouwd gebied, werklandschap en buitengebied, waarbij er onbebouwde ruimte behouden blijft langs Nederweert-West;

- Gebruik de ontwikkeling om (de rand van) het veld ten Noordwesten van de Molenweg te versterken door een groene omlijsting in combinatie met doorzichten.



4.2 Thema 2: Ruimtelijke en beeldkwaliteit

Huidige situatie
Het gebied Ouwijck is door de duidelijke begrenzing van de A2 en Randweg Zuid wel herkenbaar als gebied, maar mist een samenhangende ruimtelijke inrichting en uitstraling. Juist door de ligging aan belangrijke ontsluitingswegen is het gebied prominent zichtbaar voor bezoekers die vanaf de snelweg of vanuit Weert richting Nederweert komen als hoofdentree. Langs de A2 (en een gedeelte van de westrand van het gebied) liggen een robuuste groenstructuur en geluidsscherm, van waarachter het gebied nauwelijks waarneembaar is.

Binnen het leisure-gebied is de inrichting versnipperd: gebouwen verschillen sterk in schaal, materiaalgebruik en buitenruimte, terwijl een verbindend ruimtelijk element ontbreekt. Ook Park Den Uitwijck is momenteel niet herkenbaar als zodanig, mede door de beperkte verblijfskwaliteit en de onderbreking door de carpoolplaats. De omwonenden aan de oostzijde van het park hebben in de toekomst zicht op het werklandschap. Sportpark Bengele heeft een functionele opzet, met omliggende groenstructuren die bijdragen aan de ruimtelijke samenhang en uitstraling.

Zichtlijnen zijn belangrijk voor de beleving van openheid, ook in relatie tot de beleefbaarheid van de bolle akkers. In het bijzonder geldt dit het zicht op de toren van de Lambertuskerk vanaf onder andere de A2 in zuidelijke richting.



Huidige situatie, thema ruimteljike en beeldkwaliteit

Beleid en uitgangspuntennotitie
De uitgangspuntennotitie positioneert Ouwijck als de entree van Nederweert-West. De ontwikkeling moet daarom meer zijn dan een traditioneel bedrijventerrein: het gaat om een hoogwaardig en geïntegreerd werklandschap waarin werken, recreëren, ontmoeten en verblijven op een logische manier samenkomen. Daarbij zijn een passende maat en schaal essentieel, met ruimte voor lokale bedrijvigheid, kleinere kavels en geen grootschalige logistiek. Zichtlijnen, groene omlijsting en een samenhangende inrichting moeten bijdragen aan een herkenbare en representatieve uitstraling van het gebied.

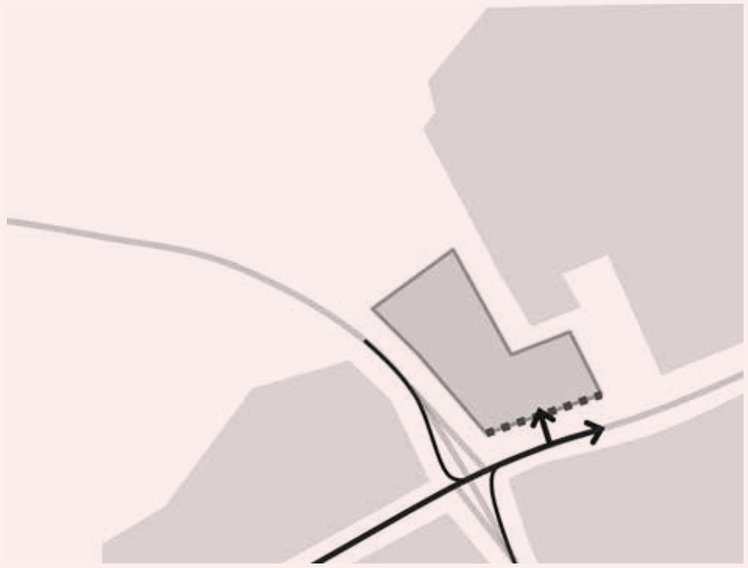
Inspiratie voor de gebiedsvisie

- Ontwikkel het gebied Ouwijck als herkenbare, representatieve en hoogwaardige entree van Nederweert-West. Verbeter de aankomstbeleving van Nederweert vanaf de A2 en Randweg Zuid;

- Geef het gebied het karakter van een geïntegreerd werklandschap in plaats van een traditioneel bedrijventerrein. Zorg voor een samenhangende ruimtelijke inrichting van gebouwen, buitenruimte, groenstructuren, routes en parkeren;

- Stem maat, schaal, korrelgrootte en programma af op Nederweert, met aandacht voor de beleving van het werklandschap vanuit de naastgelegen woonwijk;

- Versterk zichtlijnen, groene omlijsting en representatieve randen als dragers van de beeldkwaliteit.

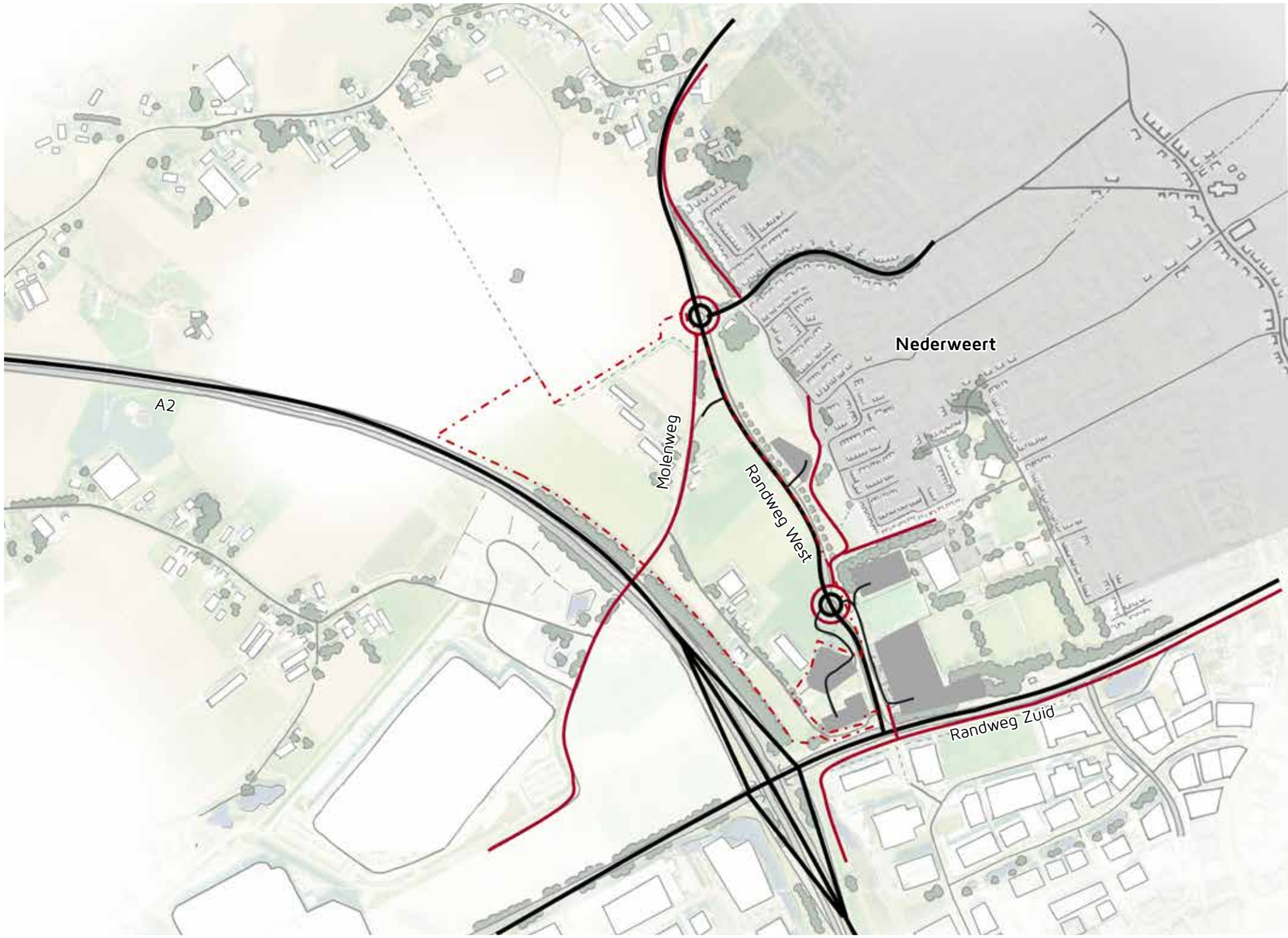


4.3 Thema 3: Bereikbaarheid en ontsluiting

Huidige situatie
Het gebied is voor gemotoriseerd verkeer gunstig gelegen door de nabijheid van de A2 en de ontsluiting via Randweg Zuid en Randweg West. Met de aanleg van een nieuwe rotonde en aanpassingen aan de Randweg West in 2027 wordt ingezet op een betere verkeersafwikkeling op de Randweg Zuid. De rotondes kunnen dienen als efficiënte ontsluiting van een werklandschap.

Tegelijkertijd ontstaat door de nieuwe aansluitingen richting het leisure-gebied een bredere infrastructuur parallel aan de Randweg West, waardoor het leisure-gebied ruimtelijk wordt gesplitst. Binnen het leisure-gebied zelf is de verkeers- en parkeerstructuur momenteel versnipperd, met voor elk pand eigen aansluitingen, routes en parkeerplaatsen.

De bestaande carpoolplaats langs de Randweg-West vraagt aandacht: deze wordt goed gebruikt, maar ligt midden in Park Den Uitwijck en leidt tot overlast voor omwonenden. Voor langzaam verkeer zijn er goede verbindingen met de omliggende wijken en ligt aan de overzijde van de Randweg Zuid een hoogwaardige fietsroute richting Weert. De Molenweg, inclusief de onderdoorgang onder de A2, wordt veel gebruikt door fietsers, waaronder scholieren. Openbaar vervoer ontbreekt op dit moment in het gebied.



Huidige situatie, thema bereikbaarheid en ontsluiting

Beleid en uitgangspuntennotitie
De uitgangspuntennotitie legt de nadruk op slimme en duurzame mobiliteit. Daarbij wordt ingezet op deelmobiliteit, efficiënt parkeren en een goed ingerichte carpoolvoorziening aan de A2, eventueel gecombineerd met collectieve parkeervoorzieningen of een mobiliteitshub

Voor fietsers zijn veilige en logische verbindingen van, naar en door het gebied belangrijk, ook in relatie tot de buurgemeente. Daarnaast wordt gevraagd om bestaande wegen zorgvuldig te betrekken bij de verdere gebiedsontwikkeling.

Inspiratie voor de gebiedsvisie

- Realiseer een efficiënte ontsluiting van het werklandschap via de Randweg West;

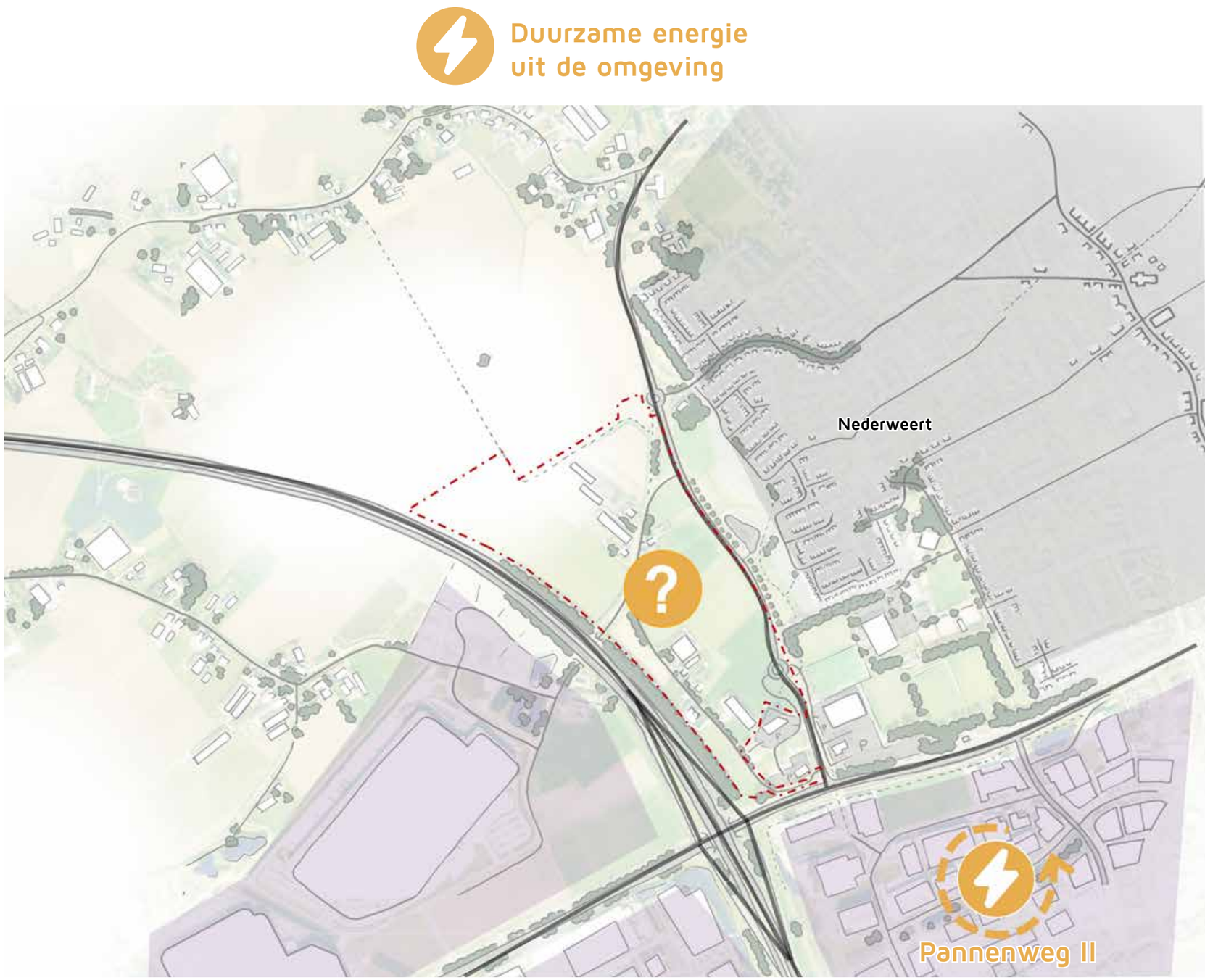
- Versterk het fietsnetwerk met veilige, logische en aantrekkelijke verbindingen van, naar en door het gebied, met behoud van de fietsverbinding via de Molenweg en besteed aandacht aan een veilige en herkenbare oversteek van de Randweg West;

- Onderzoek de mogelijkheid om het gebied aan te sluiten op het openbaar vervoer, bijvoorbeeld door toevoeging van een bushalte.



4.4 Thema 4: Energie, duurzaamheid en circulariteit

Huidige situatie
Door netcongestie is nu geen nieuwe aansluiting op het centrale energienet mogelijk, waardoor er andere manieren moeten worden gevonden om een duurzame stroomvoorziening voor het werklandschap te realiseren. Naastgelegen bedrijventerrein Pannenweg II kent een energiehandelsplatform en in de omgeving wordt op enkele locaties duurzame energie opgewekt, waaronder de windmolens in Ospel en enkele zonnevelden.



Huidige situatie, thema energie, duurzaamheid en circulariteit

Beleid en uitgangspuntennotitie
De uitgangspuntennotitie benadrukt het belang van duurzaam bouwen, circulariteit en een zo energieneutraal mogelijke ontwikkeling. Daarbij wordt ingezet op een lokaal energiesysteem waarin duurzame opwek, opslag en uitwisseling van energie centraal staan. Een energiegemeenschap, waarin ondernemers en gebruikers gezamenlijk energie opwekken, delen en benutten, kan bijdragen aan een zelfvoorzienend en toekomstbestendig werklandschap.

Inspiratie voor de gebiedsvisie

- Beperk het energiegebruik en streef naar energieneutrale bebouwing en openbare ruimte, en zet maximaal in op lokale duurzame energieopwek;

- Ontwikkel een collectief energiesysteem en zorg voor lokale opslag, en reserveer ruimte voor energieopslag, kabels, leidingen en collectieve circulaire voorzieningen.



4.5 Aanvullende thema's

Naast de kernthema's zijn er aanvullende thema's die minder direct betrekking hebben op de ruimtelijke logica en het landschap van het gebied, maar wel belangrijk zijn voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het werklandschap. Deze thema's geven richting aan de verdere uitwerking van Ouwijck en helpen om het werklandschap niet alleen functioneel en ruimtelijk goed in te passen, maar ook gezond, flexibel, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Per aanvullend thema is aangegeven wat de doelstellingen en aanknopingspunten voor de visie zijn, waarbij wederom wordt voortgebouwd op de uitgangspuntennotitie.

Verblijfskwaliteit en gezondheid

De uitgangspuntennotitie beschrijft Ouwijck als onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling waarin werken, recreatie, ontmoeting, sport en mobiliteit elkaar kunnen versterken. De relatie met Uitwijck, Sportpark Bengele en het leisure-gebied biedt kansen om een aantrekkelijk gebied te maken voor ontmoeten, extensieve recreatie en een pauze- of lunchommetje. Tegelijk vraagt de uitgangspuntennotitie om een zorgvuldige afweging tussen levendigheid en rust. Functies moeten passend zijn bij de omgeving en geen overlast veroorzaken. Geluid, verkeersdruk en andere hinderlijke effecten moeten daarom zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Optimaal ruimtegebruik

De uitgangspuntennotitie benadrukt dat het plangebied zorgvuldig moet worden ingericht, waarbij de exacte verdeling tussen uitgeefbare kavels, infrastructuur, groenvoorzieningen en waterberging nog nader moet worden uitgewerkt. De extra ruimte in het gebied biedt kansen voor groen, waterberging, landschappelijke inpassing en ontmoeten. Optimaal ruimtegebruik betekent hier vooral het slim combineren van functies, het toepassen van een passende zonering en het zoeken naar een goede balans tussen bedrijvigheid, leisure, mobiliteit, groen en publieke waarde. Ook een gefaseerde ontwikkeling draagt bij aan efficiënt en toekomstgericht ruimtegebruik.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is in de uitgangspuntennotitie gekoppeld aan waterberging, vergroening en landschappelijke inpassing. Door voldoende ruimte te reserveren voor groen en water kan het gebied beter omgaan met regenpieken, wateroverlast en hittestress.

Natuurinclusiviteit

De uitgangspuntennotitie benoemt natuurinclusief ontwerpen als onderdeel van duurzaam bouwen. De verdere uitwerking van Ouwijck moet daarom aandacht hebben voor een inrichting die de impact op het milieu beperkt en de landschappelijke kwaliteit versterkt. Dit sluit aan bij de ambitie om het gebied zo goed mogelijk landschappelijk in te passen, groen toe te voegen en waar mogelijk het landschap en de overgang naar het buitengebied te versterken.

5. Gebiedsvisie Ouwijck

5.1 Gebiedsvisie

Op basis van het kader, de opbouw van het gebied en de thematische analyse is een gebiedsvisie opgesteld die de ruimtelijke hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van het werklandschap Ouwijck vastlegt. De visie laat zien hoe het werklandschap wordt ingebed in haar omgeving, hoe groen, water, mobiliteit, energie en programma met elkaar worden verbonden, en welke structuren leidend zijn voor de verdere uitwerking. De bijbehorende leidende beginselen en ontwerpprincipes vormen het richtinggevend kader voor de vervolgstappen richting stedenbouwkundig ontwerp, omgevingsplan, ontwikkelstrategie en uitvoering.

De gebiedsvisie Ouwijck brengt de verschillende opgaven, functies en landschappelijke kwaliteiten samen in één werklandschap met een herkenbare structuur. Het grid vormt daarbij de basis voor maat, schaal en ordening. De groene wig, op basis van het grid, vormt de belangrijkste ruimtelijke drager van de visie. Deze structuur ligt tussen de bestaande woonwijk en de toekomstige bedrijvigheid en vervult een dubbele rol: als landschappelijke buffer tussen wonen en werken én als verbindende groenstructuur tussen de kern van Nederweert en het buitengebied. Daarnaast ontstaat door de meer gesloten groene wig een contrast met het open veld aan de noordzijde, dat hierdoor extra herkenbaar wordt. Binnen de groene wig is ruimte voor waterberging, ecologische versterking, klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit en aantrekkelijke recreatieve routes die het werklandschap met de omgeving verbinden. De Molenweg blijft binnen de groene wig herkenbaar als historische en functionele structuur voor langzaam verkeer. Park Den Uitwijck wordt onderdeel van de groene wig en wordt via een participatieve aanpak uitgewerkt.

De bedrijvigheid met de grootste ruimtevraag en hoogste milieucategorie wordt geconcentreerd in een strook langs de A2, aangevuld met enkele zorgvuldig ingepaste clusters in de groene wig. Hierdoor blijft aan de zijde van de kern ruimte voor een zachte, groene overgang. De niet te bebouwen delen vanwege de vrijwaringszone langs de A2 en belemmeringenstrook langs de gasleidingen wordt functioneel ingezet voor bijvoorbeeld parkeren of buitenopslag. Ten noorden van het hotel, gekoppeld aan het bestaande leisure-gebied is er ruimte voor uitbreiding en versterking van leisure.

De ruimtelijke kwaliteit wordt gestuurd door heldere landschappelijke randen, representatieve voorkanten en een samenhangende inrichting van gebouwen, buitenruimte, groenstructuren en routes die allemaal een plek krijgen in het grid. Bedrijven langs de A2 richten zich met hun representatieve zijde op de ontsluitingsstructuur. De groene rand/het scherm langs de ontsluitingsweg zorgt voor inpassing en samenhang met de bedrijven en het groen in de groene wig. Bedrijven in de groene wig richten zich op het omliggende werklandschap en de openbare ruimte, waarbij minder representatieve zijden naar binnen worden georganiseerd.

De ontsluiting van het werklandschap vindt plaats via een centrale route die aansluit op de twee rotondes aan de Randweg West waaraan ook een bushalte wordt gekoppeld. De carpoolplaats wordt verplaatst naar een logische plek nabij de A2 en kan worden gecombineerd met overloop parkeren vanuit het leisure-gebied, laden, deelmobiliteit en collectieve energievoorziening.

De visie biedt ruimte voor een flexibele en gefaseerde ontwikkeling. Achter de landschappelijke randen en representatieve voorkanten kunnen kavels stapsgewijs worden bepaald en aangepast aan toekomstige behoeften. Daarbij blijft de relatie tussen programma en groenblauwe hoofdstructuur in het grid leidend. Bedrijvigheid, leisure, parkeren, energie, water en recreatie worden niet afzonderlijk ontwikkeld, maar in samenhang als een werklandschap georganiseerd.



Versterken groenstructuur en doorzetten geluidsscherm langs A2 als afscherming van de bedrijven

Grotere bedrijven tot 1 hectare met de hoogste milieuzone concentreren langs de A2

De groene rand/het scherm zorgt voor inpassing en samenhang met de bedrijven en het groen in de groene wig

De belemmeringenstrook van de gasleidingen geeft aanleiding voor de hoofdontsluiting en mogelijkheden voor (collectief)parkeren en groen

Aandacht voor energie, duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie en optimaal ruimtegebruik op bedrijfskavels

Vrijwaringszone langs de A2 benutten voor buitenopslag en/of parkeren

Het grid vormt de basis voor maat, schaal en ordening binnen het hele gebied

De carpoolplaats wordt verplaatst, met ruimte voor collectieve energieopslag

Aansluiting op het OV-netwerk via een bushalte langs de Randweg West

Groene, aantrekkelijke entree aan de rand van het leisure-gebied

De groene wig en rand contrasteren met het open veld aan de noordzijde

Centrale ontsluitingsroute sluit aan op de rotondes aan de Randweg West

Kleinschalige bedrijven als clusters in de groene wig

Molenweg behouden als historische route voor langzaam verkeer

Park Den Uitwijck versterken als uitloopgebied en groene schakel als onderdeel van de groene wig

Aantrekkelijke recreatieve routes door groene wig verbinden het werklandschap met de omgeving

Groene wig als groenblauwe hoofdstructuur, buffer tussen wonen en werken met ruimte voor groen, water, klimaatadaptatie, ecologie en verblijf

Legenda

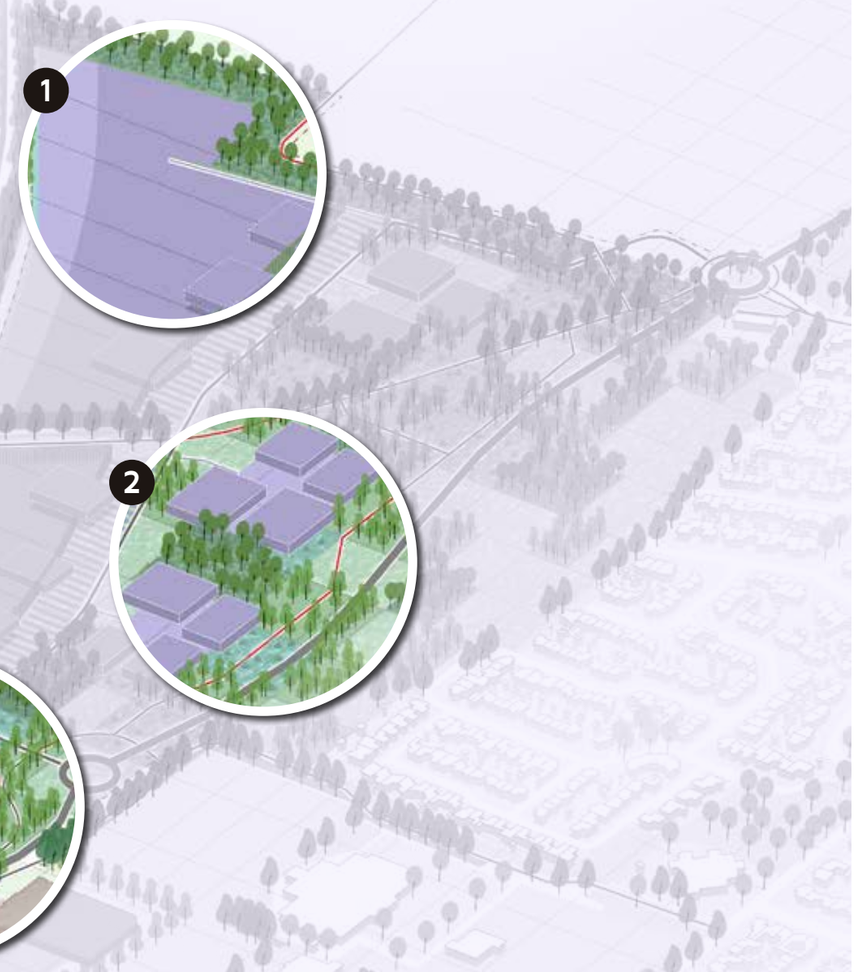
- Plangrens werklandschap Ouwijck
- Gevarieerde groen(blauw)e wig
- Bedrijvigheid (lichtpaars: onbebouwd)
- Leisure-gebied inclusief uitbreidingen
- Mogelijke locatie carpoolplaats/ collectieve energievoorzieningen
- Beperkingenzone gasleidingen
- Vrijliggende route langzaam verkeer

Type bedrijvigheid

1
- Bedrijvigheid passend bij lokale behoefte;
- Midden- en kleinbedrijf;
- Grootte kavels tot 1 hectare, passend bij schaal Nederweert;
- Geen grootschalige industrie (milieucategorie 4);
- Geen logistiek, zelfstandige kantoren en winkels.

2
- Kleine bedrijvigheid en start-ups passend bij lokale behoefte;
- Mogelijkheid tot bedrijfsverzamelgebouw;
- Grootte kavels tot 0,5 hectare;
- Geen logistiek, zelfstandige kantoren en winkels.

3
- Uitbreiding vrijetijdseconomie;
- Kansen benutten, vooral in het gedeelte aansluitend aan. hotel (overgang werken–recreëren–verblijven)





Voorbeeld bedrijven: Pannenweg II



Voorbeeld bedrijven: Pannenweg II

Quickscan-analyse leisurefuncties Ouwijck

In het kader van de gebiedsvisie Ouwijck heeft de gemeente een quickscan laten uitvoeren naar de kansen voor leisurefuncties binnen het plangebied. Hierbij is onderzocht welke typen dagrecreatieve functies kansrijk zijn voor vestiging op Ouwijck, gelet op hun ruimtelijke kenmerken, marktlogica, vestigingsvoorwaarden en bijdrage aan het gebied. Het onderzoek is bedoeld als onderbouwing voor de verdere planvorming en niet als marktonderbouwing of haalbaarheidsstudie voor afzonderlijke leisurefuncties.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het verzorgingsgebied van Ouwijck al een breed leisure aanbod aanwezig is. Daardoor is onderscheidend vermogen bepalend voor de kansrijkheid van nieuwe leisurefuncties. Sport, ontspanning en ontmoeting vormen daarbij de rode draad in de meest kansrijke functies. Wellness, klimmen en boulderen en jeu de boules komen naar voren als de meest kansrijke leisurefuncties. In totaal zijn dertien functies als kansrijk of zeer kansrijk beoordeeld.

De hoofdconclusie van het onderzoek is dat leisure het werklandschap kan versterken, maar van Ouwijck geen zelfstandige recreatieve bestemming zal maken. De meerwaarde van leisure ligt vooral in het versterken van het hotel, de horeca en het werklandschap. Daarbij zijn horeca, arrangementen en het bedienen van meerdere doelgroepen belangrijke succesfactoren.

Het onderzoek adviseert daarom leisure te positioneren als versterkende functie en niet als doel op zich. Daarbij wordt aanbevolen ruimte te bieden aan initiatieven op het gebied van sport, ontspanning en ontmoeting, zonder één vast programma vooraf vast te leggen. Concrete initiatieven dienen afzonderlijk te worden beoordeeld op verzorgingsgebied, bezoekerspotentieel, businesscase, ruimtebehoefte, omgevingsaspecten en synergie met bestaande functies.

Het rapport is opgenomen in bijlage 1

Nederweert
samen groots, samen doen!

5.2 Leidende beginselen

5.2.1 Kernthema 1: Landschappelijke inpassing

1 Versterk de rand van het veld aan de noordwestelijke zijde van het werklandschap

- Dichte, doorlopende groenstructuur die een herkenbare rand vormt tussen veld en werklandschap;

2 Zorg voor samenhang tussen de verschillende functies binnen het werklandschap

- Herkenbare en doorlopende structuur in groene wig; orthogonaal grid vormt de basis voor maat, schaal en ordening;

3 Realiseer een geleidelijke overgang van bedrijventerrein naar groen, passend bij (Park Den) Uitwijck

- Concentratie van bedrijvigheid aan de westzijde langs de A2;
- Strook met clusters bedrijvigheid in de groene wig;
- Groene wig aan weerszijden van Randweg West als landschappelijke buffer en verbindende landschappelijke hoofdstructuur;

4 Maak de groene wig maximaal beleefbaar vanaf routes die door het werklandschap lopen

- Geen begeleidende beplanting langs Randweg West; de weg snijdt door de groene wig. Zelfde uitstraling van het groen aan weerszijden van de weg;
- Geen begeleidende beplanting langs langzaamverkeersroutes door de wig.





5.2.2 Kernthema 2: Ruimtelijke en beeldkwaliteit

1 Zorg voor een herkenbare uitstraling van de bedrijvigheid

- Samenhang in de uitstraling van alle bedrijvigheid in of aan de groene wig door materialisering, hoogte en positionering in grid;
- Samenhangende clusters in de groene wig met representatieve zijde aan de buitenkant;
- Representatieve zijde van bedrijven langs de A2 gericht op de groene wig, aansluiting zoeken met clusters en groene wig;
- Commerciële uitingen zijn ondergeschikt;

2 Zorg voor een herkenbare uitstraling van het leisure-gebied

- Samenhangende inrichting van buitenruimte (terugkerende elementen in bestrating, meubilair en groeninrichting), grid van het werklandschap doortrekken naar leisure-gebied;

3 Behoud waardevolle elementen in het gebied

- Behoud van (bomen langs) de historische route (Molenweg)
- Onderzoek naar archeologische waarde in het gebied, waar mogelijk informatievoorziening;

4 Zorg voor een aantrekkelijk beeld langs de westelijke entree van Nederweert

- Afschermen van bedrijvigheid door aanvulling huidige groenstructuur en geluidsscherm langs A2;
- Groene, gevarieerde rand van het leisure-gebied langs de Randweg Zuid;
- Behoud van zicht op de Lambertuskerk van Nederweert.



5.2.3 Kernthema 3: Bereikbaarheid en ontsluiting

1 Zorg voor een efficiënte ontsluiting via de Randweg West

- Werklandschap met twee aansluitingen op Randweg West;
- Fietsoversteekplaatsen beperkt tot rotondes en kruising (VRI) met Randweg Zuid;
- Logistieke ontsluiting georganiseerd per kavel (bedrijven langs de A2) of cluster (middenstrook);
- Laden en lossen op eigen terrein.

2 Maak een efficiënt en aantrekkelijk netwerk voor fietsers

- Langzaam verkeer en snelverkeer gescheiden; enkel bestemmingsverkeer per fiets op de rijbaan;
- Instandhouding van Molenweg als fietsroute. Gemotoriseerd (bestemmings-) verkeer enkel op westelijk traject mogelijk door ontwerp en maatregelen;

3 Zet zoveel mogelijk in op gedeelde parkeeroplossingen

- Carpoolplaats verplaatst naar locatie nabij A2;
- Maximaal collectief parkeren in leisure-gebied (mogelijk met overloop op naastgelegen carpoolplaats) om gewenste uitbreidingen mogelijk te maken;
- Collectief parkeren bij clusters bedrijven in middenstrook;

4 Koppel het werklandschap aan op het OV-netwerk

- Lus van busroute langs werklandschap; halte bij geplande rotonde Randweg West (wordt onderzocht).



5.2.4 Kernthema 4: Energie, duurzaamheid en circulariteit

1 Beperk energiegebruik en zet maximaal in op energieopwek

- Beperken van primair energiegebruik van bestaande gebouwen en de openbare ruimte;
- Streven naar energieneutrale bebouwing;
- Efficiënte opwek zonne-energie.

2 Zet in op collectieve energie en opslag

- Reservering van ruimte voor collectieve energieopslag;
- Onderzoek naar collectieve vormen van energieopwek, zoals restwarmte, warmtewisselaars e.d.;
- Onderzoek naar mogelijke connectie met energiehandelsplatform Pannenweg II en met energiebronnen in de omgeving;
- Reservering van ruimte voor toekomstige kabels en leidingen;

3 Zet in op duurzaamheid en circulariteit

- Onderzoek naar hergebruik van uitkomende grond voor het ophogen van omliggende agrarische percelen (veld/bolle akker);
- Onderzoek naar hergebruik van in het gebied aanwezige grondstoffen (verharding);
- Mogelijke reservering voor extra ruimte voor geclusterde (collectieve) circulaire initiatieven.

5.2.5 Aanvullende thema's

Verblijfskwaliteit en gezondheid

Creëer een actieve en veilige publieke ruimte

- Verbinding van het werklandschap met de omgeving via veilige en aantrekkelijke recreatieve routes;
- Park Den Uitwijck als groen uitloopgebied met ruimte voor extensieve recreatie, ommetjes en ontmoeting;
- Plekken in de groene wig om te rusten, bewegen en ontmoeten;
- Sociale veiligheid door overzichtelijke routes, goede zichtlijnen en een herkenbare inrichting;
- Verbinding tussen Park Den Uitwijck, Sportpark Bengele, het leisure-gebied en het werklandschap via logische routes en verblijfsplekken;



Beperk overlastgevende functies

- (Mogelijk) overlastgevende functies zoveel mogelijk langs de A2 en op afstand van de woonomgeving;
- Onderzoek naar hoe bebouwing langs de A2 kan bijdragen aan het verminderen van geluidbelasting in het achterliggende gebied;
- Inachtname van milieucontouren voor geluid, geur, verkeer, licht, externe veiligheid en eventuele spuitzones;
- Laad- en loszones, buitenopslag en technische installaties zoveel mogelijk naar binnen of richting de A2 gericht;
- Borging in de verdere planvorming van de groene wig als een rustige, gezonde en aantrekkelijke verblijfsruimte.

Optimaal ruimtegebruik

Gebruik de belemmeringenstrook langs de gasleiding en vrijwaringsruimte A2

- Belemmeringenstrook langs de gasleidingen zoveel mogelijk gebruiken voor parkeren en laden/lossen;
- Vrijwaringszone langs de A2 inzetten voor parkeren, laden/lossen, buitenopslag en waterberging;
- Carpoolplaats positioneren binnen de vrijwaringszone langs de A2 en belemmeringenstrook langs de gasleidingen.

Zet in op efficiënt ruimtegebruik op kavelniveau



- Meervoudig ruimtegebruik;
- Meerlaags ruimtegebruik;

Zorg voor een flexibel en gefaseerd ontwikkelbaar werklandschap

- Ontwikkeling van de groene wig en landschappelijke hoofdstructuren vooruitlopend op de bedrijfsontwikkeling;
- Zorgvuldige, gefaseerde uitgifte en ontwikkeling van bedrijfskavels, passend bij plek, functie en marktvraag;
- Flexibiliteit in kavelindeling, maatvoering en programma, zodat tussentijdse bijsturing mogelijk blijft;
- Borging van de kwaliteit en logische aansluiting op de groenblauwe hoofdstructuur van elke fase.

Klimaatadaptatie

Maak het werklandschap onderdeel van een integraal hemelwatersysteem

- Hemelwater opvangen en hergebruiken als spoel-, koel- of proceswater, brandbestrijding of bewatering groenvoorziening;
- Overtollig hemelwater bergen in een collectieve hemelwaterberging in de groene wig;

Vang water op in de extensieve bekkens in de oostelijke delen van het werklandschap

- Collectieve waterbekkens in de groene wig met voldoende capaciteit om hemelwater binnen het gebied (+overloop Weertse zijde) te bergen en infiltreren;
- Water(-infiltratie) wordt zichtbaar in het werklandschap;

Ga hittestress tegen

- Beperk waar mogelijk verharding;
- Waterdoorlatende verharding;
- Geminimaliseerde hittestress door het toevoegen van schaduw, bomen en groen.



Natuurinclusiviteit

Zorg voor een natuurinclusieve ontwikkeling

- Natuurvriendelijke inrichting van de collectieve openbare ruimte met ruimte voor diersoorten;
- Ontwerpen van gebouwen, openbare ruimte en groenstructuren zijn natuurinclusief en versterken de biodiversiteit;
- Stimulatie biodiversiteit in combinatie met beheer;
- Groene daken in combinatie met opwek zonne-energie



6. Van gebiedsvisie naar realiteit

De gebiedsvisie Ouwijck legt de ruimtelijke hoofdkeuzes vast voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig werklandschap aan de westzijde van Nederweert. Daarmee vormt de visie geen eindbeeld, maar een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan, ontwikkelstrategie en omgevingsplan met beeldkwaliteitsplan. Dit hoofdstuk beschrijft vervolgstappen en aanbevelingen om de hoofdstructuur, programmatische keuzes en kwaliteitsambities uitvoerbaar te maken en te borgen.

6.1 Regie, organisatie en kwaliteitsborging

De ontwikkeling van Ouwijck vraagt om een heldere gemeentelijke regierol. De gemeente bepaalt hoe zij stuurt op grondpositie, fasering, programma, kostenverhaal, kwaliteit en beheer.

- De gebiedsvisie kan dienen als toetsingskader voor verwerving, kostenverhaal, gronduitgifte, fasering en omgevingsplan;
- Een ontwikkelstrategie kan worden uitgewerkt om grondpositie, financiële haalbaarheid, kwaliteitssturing en beheer in samenhang te brengen;
- Collectief beheer of parkmanagement kan bijdragen aan het behouden van kwaliteit, duurzaamheid en samenwerking op de lange termijn.

6.2 Onderzoeks- en uitwerkingsagenda

Voor het omgevingsplan is een samenhangende onderzoeksagenda nodig. De onderzoeken moeten niet alleen afzonderlijke randvoorwaarden toetsen, maar ook richting geven aan de inrichting, fasering en haalbaarheid van Ouwijck.

- Verkeersafwikkeling, parkeren en de veiligheid van langzaam verkeer;
- Waterberging, infiltratie, noodoverstort en het integrale hemelwatersysteem;
- Geluid, milieuzonering, externe veiligheid, groepsrisico, spuitzones en de mogelijke afschermende werking van bebouwing langs de A2;
- Bodemkwaliteit;
- Archeologie;
- Ecologie, met aandacht voor kansen voor natuurinclusieve inrichting en beheer;
- Netcongestie, met mogelijkheden voor een lokaal energiesysteem met opwek, opslag, uitwisseling en laadvoorzieningen.

6.3 Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan

Een logische vervolgstap is het uitwerken van de gebiedsvisie tot een stedenbouwkundig plan. Daarin worden de ruimtelijke hoofdstructuur, de groene wig, de waterstructuur, de ontsluiting, langzaamverkeersroutes, bouwkavels, kavelindeling en openbare ruimte concreter uitgewerkt. Ook wordt bepaald hoe programma, fasering en beeldkwaliteit ruimtelijk samenkomen.

- Een functiekaart of eenvoudige ruimtebalans kan inzicht geven in de verdeling van ruimte voor bedrijven, leisure, groen/water, infrastructuur en overige functies. De resultaten hiervan kunnen worden gebruikt als input voor het stedenbouwkundig plan;
- De uiteindelijke omvang van het uitgeefbare bedrijfsareaal wordt in het stedenbouwkundig plan bepaald. Daarbij zijn de behoefte aan bedrijfsruimte, zorgvuldig ruimtegebruik, de impact op de omgeving en de ruimtelijke, technische en financiële uitvoerbaarheid bepalend;
- De samenhang tussen de bedrijven langs de A2 en de clusters in de groene wig vraagt om bijzondere aandacht. In de verdere uitwerking kan worden onderzocht hoe deze samenhang vorm krijgt;
- Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de verschijningsvorm van gebouwen, kavelinrichting, groene randen, representatieve voorkanten, buitenopslag, parkeren, verlichting en landschappelijke inpassing. Daarin kunnen ook passende maat en schaal van bebouwing, hoogtes en kavelgroottes worden geborgd.

6.4 Omgevingsplan

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan vormen samen de basis voor de verdere juridisch-planologische vertaling in het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de hoofdkeuzes uit de gebiedsvisie vertaald naar regels voor functies, bouwmogelijkheden, milieuruimte, ontsluiting en groenblauwe structuren. Daarbij is het van belang dat de ruimtelijke hoofdstructuur, de groene wig, de waterstructuur en de hoofdontsluiting planologisch voldoende worden geborgd, zodat de ambities uit de gebiedsvisie ook in de uitvoering herkenbaar blijven.

Ook de resultaten van de onderzoeks- en uitwerkingsagenda uit paragraaf 6.2 worden betrokken bij de vertaling naar het omgevingsplan. Daarmee kan worden bepaald welke randvoorwaarden en aandachtspunten juridisch-planologisch moeten worden vastgelegd en welke onderdelen vooral richting geven aan de verdere inrichting, fasering en uitvoering.

Het beeldkwaliteitsplan kan via het omgevingsplan een formele status krijgen. Daarmee worden relevante beeldkwalitatieve uitgangspunten, zoals uitstraling, kavelinrichting, groene randen, parkeren, buitenopslag, verlichting en landschappelijke inpassing, betrokken bij vergunningverlening en verdere planuitwerking.

6.5 Fasering en uitvoeringsvolgorde

Ouwijck kan flexibel en gefaseerd worden ontwikkeld. De groene wig, de landschappelijke randen, de waterstructuur en de hoofdontsluiting vormen daarbij vanaf het begin de dragende structuur, waardoor elke ontwikkelfase ruimtelijke kwaliteit bezit en logisch aansluit op de groenblauwe hoofdstructuur.

- De groene wig en landschappelijke hoofdstructuren kunnen bij voorkeur voorafgaand aan of gelijktijdig met de bedrijfsontwikkeling worden geborgd, zodat deze vanaf het begin herkenbaar en functioneel zijn;
- Het gebied ten zuiden van de Molenweg kan als een eerste fase worden ontwikkeld. Het gebied ten noorden van de Molenweg kan worden ontwikkeld wanneer de voorgaande fase in belangrijke mate is benut;
- Door fasering in tijd en flexibiliteit in kavelindeling, maatvoering en programma ontstaat ruimte om de gebiedsontwikkeling tussentijds bij te sturen.

6.6 Participatie en samenwerking

In de voorbereiding van de gebiedsvisie heeft afstemming en participatie plaatsgevonden. Ambtelijke specialisten zijn via twee werksessies betrokken bij de inhoudelijke uitwerking van de gebiedsvisie. Daarnaast heeft de gemeente gesprekken gevoerd met stakeholders en op 1 juli een inloopavond georganiseerd voor bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden. De opgehaalde opmerkingen en suggesties zijn verwerkt om de gebiedsvisie verder aan te scherpen.



Participatiebijeenkomst in Nederweert, 1 juli 2026

Daarnaast bieden diverse reacties aanknopingspunten voor nader onderzoek en vormen zij waardevolle input voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.In de vervolgfase blijft samenwerking en participatie nodig:

- Voor Park Den Uitwijck ligt een participatieve aanpak voor de hand, waarbij de opbrengsten van eerdere bijeenkomsten kunnen worden benut;
- Samen met Bengele Beweegt kan worden verkend hoe sport, bewegen, gezondheid en ontmoeting kunnen bijdragen aan de samenhang tussen Sportpark Bengele en Park Den Uitwijck;
- Met partijen in het leisure-gebied kan worden verkend hoe inrichting, verblijfskwaliteit en verbindingen met de groene wig en het werklandschap kunnen worden versterkt;
- Ondernemers kunnen worden betrokken bij kavelindeling, collectief parkeren, energie, laden, beheer en gezamenlijke voorzieningen;
- Continuering van het overleg met Provincie Limburg, Waterschap Limburg, Rijkswaterstaat, Gasunie en Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Project
Gebiedsvisie Ouwijck

Status
Definitief

Opdrachtgever
Gemeente Nederweert

Opdrachtnemer
HeusschenCopier Landschapskracht
Rijksweg 12
6217 AE Gulpen
0031 (0)43 458 34 37
info@heusschencopier.nl
www.heusschencopier.nl

Team
Marc Heusschen
Dennis Houben
Evert Sonke

Projectnummer
26144

Datum
02.09.2026

Beeldmateriaal
Het in dit document opgenomen beeldmateriaal mag alleen worden gedeeld met derden indien hiervoor door HeusschenCopier vooraf toestemming is verleend, en alleen onder vermelding van naam en/of logo van HeusschenCopier. Bij publicatie door opdrachtgever of door derden dienen naam en/of logo te worden vermeld.



Bijlage 1

Quickscan-analyse Leisurefuncties op Ouwijck

Strategy Unit

Quickscan-analyse Leisurefuncties op Ouwijck

Verkenning en aanbevelingen

Eindrapportage
Augustus 2026

Inhoud

1. Vraagstelling en aanpak
2. Methode
3. Resultaten
    a. Startpunt
    b. Analyse
    c. Synthese
4. Aanbevelingen

Aanleiding en vraagstelling

AANLEIDING

De gemeenteraad van Nederweert stelde in juni 2025 de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling *Ouwijck* vast. De ambitie is om een hoogwaardige, geïntegreerde ontwikkeling te realiseren waarin werken, recreatie en ontmoeting op innovatieve wijze samenkomen. De uitgangsnotitie vormt het fundament voor de gebiedsvisie die wordt opgesteld voor het gebied

In het kader van de Gebiedsvisie Ouwijck verkent de gemeente met betrokken stakeholders welke ruimtelijke en economische functies kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Binnen deze verkenning is specifiek aandacht gevraagd voor de mogelijke rol van *leisurefuncties*.

Coalitieakkoord Nederweert 2026-2030: “De ontwikkeling van Ouwijck zien we als een kans om het gebied gericht te versterken. Hier werken we aan een omgeving waarin landschap, leefbaarheid, bedrijvigheid, leisure en ontmoeting samenkomen en elkaar versterken.”

Leisure kan, afhankelijk van het type functie, bijdragen aan levendigheid, regionale aantrekkingskracht, economische activiteit, werkgelegenheid en een aantrekkelijker werk- en verblijfsomgeving. Tegelijkertijd is leisure een breed en niet altijd eenduidig afgebakend begrip. Onder leisure kunnen verschillende functies worden verstaan. Niet al deze functies zijn even relevant of passend voor het te ontwikkelen werklandschap.

VRAAGSTELLING

Vanuit deze aanleiding formuleert gemeente Nederweert de behoefte aan een verkenning en onderbouwde analyse van welke typen leisure realistisch zijn voor deze locatie, wat de markt vraagt en welke randvoorwaarden daarbij horen.

De verkenning heeft het karakter van een quickscan: het resultaat is bedoeld als onderbouwing om richting te geven aan de verdere planvorming, niet om al een definitieve marktonderbouwing of haalbaarheidsstudie per leisure-functie te leveren.

De centrale vraag is als volgt:

Welke typen leisurefuncties zijn kansrijk voor vestiging op werklandschap Ouwijck, gelet op hun ruimtelijke kenmerken, marktlogica, vestigingsvoorwaarden en bijdrage aan het gebied?

Onderbouwing van de analyse

Wat deze quickscan wel is - en wat niet

ONDERBOUWING EN REIKWIJDTE

De uitkomsten van deze verkenning moeten worden gelezen in het licht van de gehanteerde aanpak. Die kent vijf kenmerken:

- Een beknopte, richtinggevende verkenning op hoofdlijnen, een quickscan. Geen marktonderbouwing, geen businesscase en geen haalbaarheidsstudie per functie.
- De studie is gebaseerd op bureauanalyse van data en vastgestelde documenten. De gevoerde gesprekken zijn uitsluitend gebruikt ter validatie van de opgehaalde gegevens en niet als zelfstandige bron. Het bestaande leisureaanbod in Nederweert, de omliggende gemeenten en zeven benchmarklocaties is in beeld gebracht op basis van vestigingendata. Trends, ontwikkelingen en ambities zijn ontleend aan vigerend beleid en eerder vastgestelde analyses.
- De analyseresultaten zijn geobjectiveerd, maar niet objectief. De beoordeling is zoveel mogelijk geobjectiveerd met vaste criteria en scoreschalen. Waar de uitkomst niet eenduidig is, is een expertoordeel van de onderzoeker toegepast. Dat oordeel blijft arbitrair en dient te worden getoetst
- De analyse is gemaakt van ‘buiten naar binnen’. De kansrijkheid komt voort uit markt, aanbod en trends. Die uitkomst moet altijd worden gematcht met de aanbodzijde: staat er een ondernemer op die in de leisurefunctie gelooft en er een sluitende businesscase bij heeft?

ONDERZOEKSAANPAK

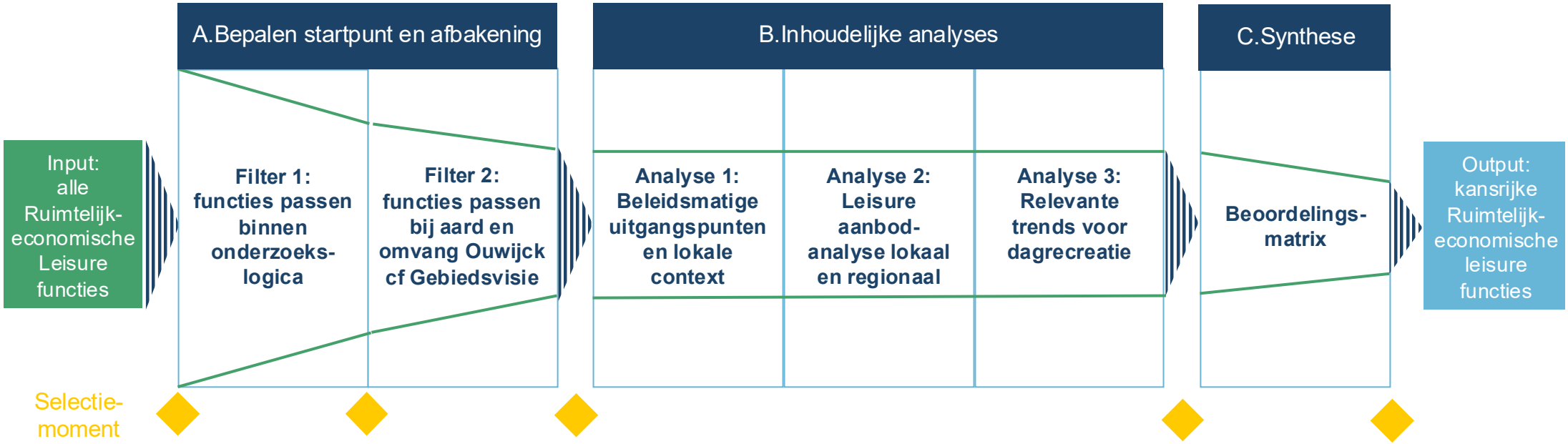
De quickscan volgt een trechterende onderzoeksaanpak. Startpunt is een longlist van alle ruimtelijk-economische leisurefuncties. Via twee knock-outfilters en drie inhoudelijke analyses trechteren we naar de functies die van buitenaf kansrijk zijn voor Ouwijck.

Die set is geen programma en geen keuze. Hij laat zien waar in de markt nog ruimte zit en waar het gesprek met initiatiefnemers over zou moeten gaan. Het resultaat is een goed onderbouwde start voor vervolgonderzoek naar ondernemersbereidheid en haalbaarheid, en geen uitspraak over wat er daadwerkelijk komt.

De onderzoeksaanpak is uitgewerkt op de volgende pagina.

Onderzoeksaanpak

Om te bepalen welke typen leisurefuncties kansrijk zijn voor vestiging in Ouwijck, zijn potentiële ruimtelijk-economische leisure functies via shortlisting getrechterd naar een set van meest kansrijke functies.



Twee ‘knock-out’filters bepalen met op welke leisure-functies we het onderzoek richten:
Filter 1: functies met markt-, beleids- of exploitatielogica die niet behoren tot commerciële dagrecreatie vallen af.
Filter 2: functies die niet passen bij de aard en omvang van Ouwijck vallen af.

Vanuit drie invalshoeken zijn overgebleven functies onderzocht.
Analyse 1: context voorafgaand aan beoordeling: welke ambities en voorwaarden zijn vastgelegd en wat is Ouwijck voor locatie?
Analyse 2: bestaand leisure-aanbod in Nederweert, omliggende gemeenten en enkele benchmarklocaties. Hiermee ontstaat inzicht in de mate waarin functies al aanwezig zijn. De benchmark laat zien onder welke omstandigheden vergelijkbare leisurefuncties elders worden gecombineerd en geëxploiteerd
Analyse 3: relevante trends en ontwikkelingen in de (dag)recreatie voor Ouwijck en de implicatie ervan voor kansrijkheid.

Met de analyse-input beoordelen we de shortlist op basis van 4 criteria.

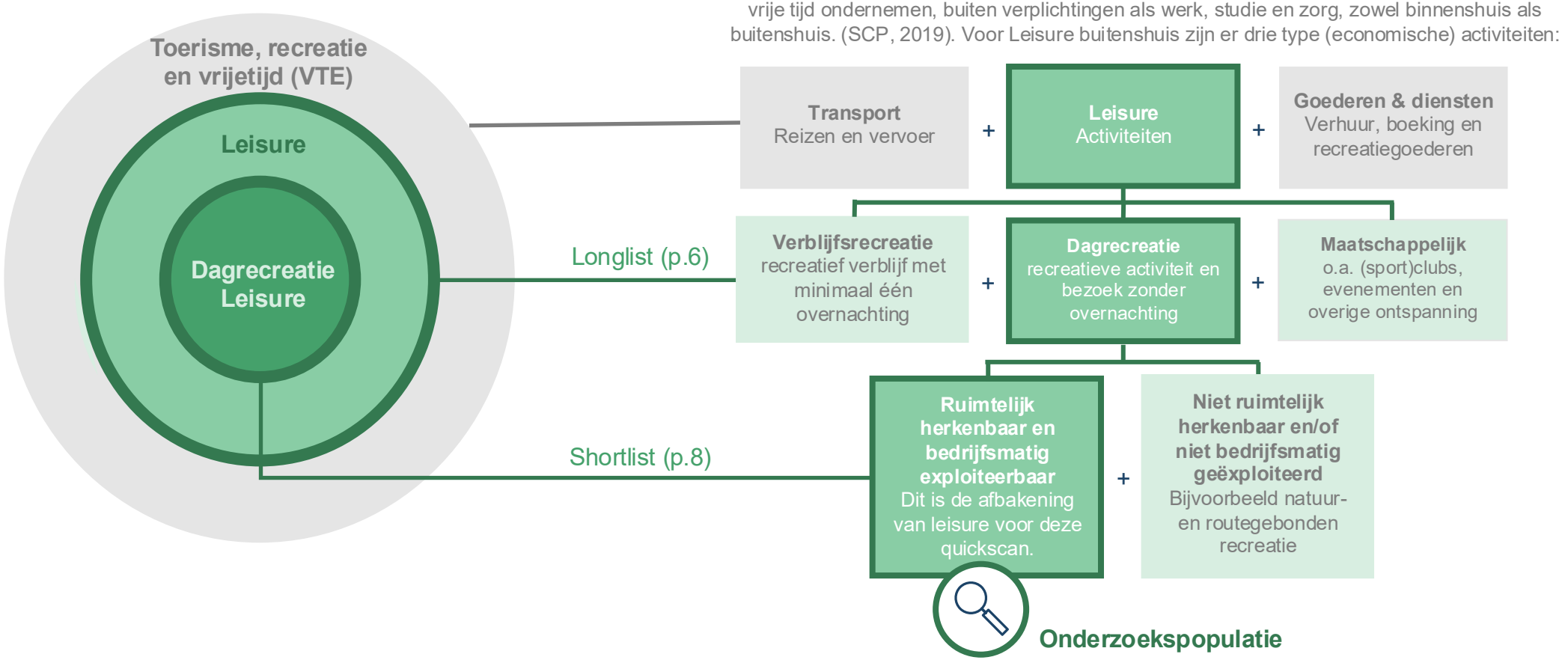
De uitkomst: de set kansrijke leisure-functies.

Op basis hiervan geven we conclusies en aanbevelingen.

Afbakening leisure en onderzoekspopulatie

Leisure kent geen universele definitie. Voor deze quickscan is een ruimtelijk-economische werkdefinitie gehanteerd gebaseerd op bekende bronnen

Leisure is breed gedefinieerd als vrijetijdsbesteding: leisure activiteiten die mensen in hun vrije tijd ondernemen, buiten verplichtingen als werk, studie en zorg, zowel binnenshuis als buitenshuis. (SCP, 2019). Voor Leisure buitenshuis zijn er drie type (economische) activiteiten:



Voor deze quickscan wordt leisure ruimtelijk-economisch benaderd: als bezoekgerichte, ruimtelijk herkenbare en bedrijfsmatig exploiteerbare functie(s) die zelfstandig of als onderdeel van een breder leisurecluster kunnen functioneren.

Longlist leisure functies voor toepassing knock-outfilters

Brede leisuretypologie is het startpunt van de analyse

Als basis voor de inventarisatie is aangesloten op een eerder toegepaste leisuretypologie, ontwikkeld vanuit de Database Vrijetijds-aanbod Zeeland (2026). Deze database vormt een leidend instrument om dagrecreatief aanbod in beeld te brengen. Het kader is voor deze quickscan geactualiseerd en aangevuld met praktijkcategorieën uit eerdere leisure-verkenningen. Dit is longlist waarmee we het onderzoek vertrekken.

Longlist leisurefuncties

13 hoofdcategorieën

1. Horeca
- Koffie en desserts
- Eten
- Dranken
- Hotels
- Overig
- Dinnershows
- Themarestaurant
- Themaproeverij

2. Natuurgebieden Natuurnetwerk Nederland
- Beschermde gebieden
- Natura 2000
- Stiltegebieden
- Nationale landschappen
- Nationale parken
- Wetlands

3. Natuurgerichte recreatie & educatie
- Bezoekerscentra/educatief/ natuurcentrum
- Landgoed/wijngaard
- Natuurlijke zwemlocaties

4. Routes
- Wandelroutes
- Fietsroutes
- Ruiterroutes & menroutes
- Autoroutes

5. Winkelgebieden
- Centrale winkelgebieden
- Overige winkelgebieden

6. Cultuur & erfgoed
- Musea
- Galerie & expositieruimte
- Science center/leerfabriek
- Bezienswaardige gebouwen
- Begeleide tours/stadswandelingen

7. Wellnesscentra, sauna & thermen
- Grootschalige wellness / thermen
- Kleinschalige / private wellness

8. Attractiepunten & spelen
- Attractiepark & pretpark
- Speeltuin outdoor
- Dierentuin
- Natuurspeelplaatsen
- Trampolineparken
- Speelparadijzen (indoor)
- Casino's & speelhallen

9. Sportief
- Skihallen
- Klimhallen & boulderhallen
- Klimbossen & outdoor hoogteparcoursen
- Bowlingbanen
- Midgetgolfbanen
- Golfbanen / Pitch & Putt
- Kartbanen
- Schaatsbanen
- Paintballparken & lasergamen
- Fitness
- Racket/padelcentrum
- Runparcours
- Pumptrack-/BMX-/Skatepark
- Indoor voetbal
- Indoor multi-sporthallen
- Outdoor fitnesstuin

10. Familie/Urban Leisure
- Jeu de Boules
- Curling
- Pool/snooker/biljart
- Simulator/VR/AR Experience
- Escape Rooms/ Prison escape
- Arcade / speelhal / social games
- Indoor rollerskate

11. Entertainment & evenementen
- Bioscoop / filmhuis
- Theaters & schouwburgen
- Poppodium
- Evenementenhal

12. Pleziervervoer
- Luchtvaart
- Rondvaarten / bootverhuur

13. Waterrecratie
- Zwembad
- Kitesurfspots & kitesurfscholen
- SUP-, kayak- & bootverhuur
- Waterski- en wakeboard
- Duikspots & duikscholen
- Golfsurfspots & golfsurfscholen
- Windsurfspots & windsurfscholen

Een longlist van 73 leisure functies in 13 hoofdcategorieën is opgesteld op basis van de definitie voor Leisure vanuit Database Vrijetijdsaanbod Zeeland, aangevuld met categorieën uit eerdere leisure verkenningen.

Toepassing van de knock-out filters

Met toepassing van twee filters valt een aantal leisure categorieën en functies daarbinnen buiten scope van het onderzoek

FILTER 1: IN ONDERZOEK UITGESLOTEN CATEGORIEËN

De volgende categorieën vallen buiten de scope van deze quickscan:

- **Food&Beverage** (restaurants, cafés, lunchrooms, fastfood): al ruimschoots aanwezig rond Ouwijck. Horeca met een specifieke belevingsfunctie (dinnershows, themarestaurants en -proeverijen) is wél opgenomen.
- **Recreatieve winkelgebieden en retail** (tuincentra met speelfaciliteit): vallen onder PDV-/GDV-beleid en vragen een eigen retailanalyse.
- **Verblijfsrecreatie** (hotels, campings, groepsaccommodaties): eigen marktdynamiek en vestigingslogica en geen specifieke beleidsambitie. Met Hotel Rosveld hotel al aanwezig.
- **Maatschappelijke voorzieningen voor verenigingen** (voetbalvelden, sporthallen): geen bedrijfsmatige exploitatie en een eigen spreidingslogica. Sportcentrum Bengele en omliggende velden zijn al aanwezig.
- **Extensieve recreatie** (picknickplekken, fietsroutes, ommetjes, natuurspelen, landmarks en uitzichttorens): kansrijk voor Ouwijck, maar als ondersteunende kwaliteit en niet als zelfstandige bezoekfunctie.
- **Poppodium en evenementenhal**: in december 2025 al vanuit marktperspectief onderzocht (bron: Synarchis), met drie uitgewerkte scenario's. Deze verkenning wordt hier niet overgedaan.

FILTER 2: UITGESLOTEN VANWEGE AARD EN OMVANG

Functies die door aard of omvang op voorhand onvoldoende aansluiten op de locatie, vallen af.

Bepalend zijn:

- Gemengd werklandschap van circa 15 hectare binnen een plangebied van circa 23 hectare: leisure is één van meerdere functies, de beschikbare ruimte is dus begrensd.
- Ingeklemd tussen de A2 en de bebouwde kom van Nederweert: ruimtelijke beperkingen en veiligheidszones.
- Nu vooral agrarische bestemming met een open, landschappelijk karakter.

Daarmee vallen af:

- **Omvang – Leisure-functies met te grote omvang, bouwmassa of omgevingsbelasting**: attractiepark & pretpark, outdoor speeltuin, dierentuin, ski-hal.
- **Aard – Leisure-functies die afhankelijk zijn van specifieke locatiekenmerken die op Ouwijck niet aanwezig zijn**: : luchtvaart, rondvaarten / bootverhuur, kitesurfen, SUP- / kayak- / bootverhuur, waterski & wakeboard, windsurfen, golfsurfen, bezienswaardige gebouwen en bezoekerscentra / natuurcentrum.

De beoordeling is gebaseerd op bestaande typologieën. Nieuwe concepten die zich aandienen, kunnen volgens dezelfde methodiek worden beoordeeld.

Na het eruit filteren van leisure functies die niet in scope vallen van het onderzoek of qua aard en omvang niet passen bij de locatiekenmerken resteert een shortlist die inhoudelijk én ruimtelijk in potentie past bij Ouwijck. De uitgesloten categorieën komen bij de conclusies terug vanuit synergie-perspectief.

Longlist leisure functies voorafgaand na toepassing knock-outfilters

Van longlist komen we tot een shortlist op basis waarvan de inhoudelijke analyse en beoordeling uitvoeren

Op de longlist zijn de twee knock-outfilters toegepast. Daarmee vallen categorieën of leisurefuncties af met een een eigen markt-, beleids- of exploitatielogica of door aard of omvang niet bij Ouwijck passen.

Wat overblijft is de shortlist: de functies die binnen de scope van dit onderzoek vallen én ruimtelijk denkbaar zijn op Ouwijck. Op deze shortlist passen we de inhoudelijke analyses toe: beleidsmatige uitgangspunten en lokale context, het bestaande leisureaanbod lokaal en regionaal, en de relevante trends in de dagrecreatie.

Shortlist leisurefuncties

13 hoofdcategorieën

1. Horeca
- Koffie en desserts
- Eten
- Dranken
- Hotels
- Overig
- Dinnershows
- Themarestaurant
- Themaproeverij

2. Natuurgebieden Natuurnetwerk Nederland
- Beschermde gebieden
- Natura 2000
- Stiltegebieden
- Nationale landschappen
- Nationale parken
- Wetlands

3. Natuurgerichte recreatie & educatie
- Bezoekerscentra/educatief/ natuurcentrum
- Landgoed/wijngaard
- Natuurlijke zwemlocaties

4. Routes
- Wandelroutes
- Fietsroutes
- Ruiterroutes & menroutes
- Autoroutes

5. Winkelgebieden
- Centrale winkelgebieden
- Overige winkelgebieden

6. Cultuur & erfgoed
- Musea
- Galerie & expositieruimte
- Science center/leerfabriek
- Bezienswaardige gebouwen
- Begeleide tours/stadswandelingen

7. Wellnesscentra, sauna & thermen
- Grootschalige wellness / thermen
- Kleinschalige / private wellness

8. Attractiepunten & spelen
- Attractiepark & pretpark
- Speeltuin outdoor
- Dierentuin
- Natuurspeelplaatsen
- Trampolineparken
- Speelparadijzen (indoor)
- Casino's & speelhallen

9. Sportief
- Skihallen
- Klimhallen & boulderhallen
- Klimbossen & outdoor hoogteparcoursen
- Bowlingbanen
- Midgetgolfbanen
- Golfbanen / Pitch & Putt
- Kartbanen
- Schaatsbanen
- Paintballparken & lasergamen
- Fitness
- Racket/padelcentrum
- Runparcours
- Pumptrack-/BMX-/Skatepark
- Indoor voetbal
- Indoor multi-sporthallen
- Outdoor fitnesstuin

10. Familie/Urban Leisure
- Jeu de Boules
- Curling
- Pool/snooker/biljart
- Simulator/VR/AR Experience
- Escape Rooms/ Prison escape
- Arcade / speelhal / social games
- Indoor rollerskate

11. Entertainment & evenementen
- Bioscoop / filmhuis
- Theaters & schouwburgen
- Poppodium
- Evenementenhal

12. Pleziervervoer
- Luchtvaart
- Rondvaarten / bootverhuur

13. Waterrecratie
- Zwembad
- Kitesurfspots & kitesurfscholen
- SUP-, kayak- & bootverhuur
- Waterski- en wakeboard
- Duikspots & duikscholen
- Golfsurfspots & golfsurfscholen
- Windsurfspots & windsurfscholen

Vanuit Database Vrijetijdsaanbod Zeeland is - aangevuld met categorieën uit eerdere leisure verkenningen - een longlist met 73 leisure functies in 13 hoofdcategorieën opgesteld.

Analyse 1: Beleidsmatige uitgangspunten en lokale context

Coalitieakkoord, uitgangspuntennotitie en omgevings- en gebiedsvisie vormen beleidsmatige kaders voor beoordeling van leisure functies

Het coalitieakkoord, de door de raad vastgestelde uitgangspuntennotitie en de omgevings- en gebiedsvisie geven richting aan welke leisurefuncties passend zijn op Ouwijck. Ze benoemen zowel uitgangspunten voor de gewenste richting als de grenzen waaraan inpassing van functies en specifiek leisure op Ouwijck binnen moet blijven.

Omgevingsvisie Kernen en bedrijventerreinen en gebiedsvisie Ouwijck, 2021

- ✓ **Versterken leisurekwadrant:** “Leisure kwadrant en omgeving Bengele versterken met meer dagrecreatie en sportfuncties”
- ✓ **Dagrecreatie voor eigen inwoners:** “We zetten hierbij in op dagrecreatie ook voor eigen inwoners. Een geschikte locatie hiervoor is het Leisure Kwadrant”
- ✓ **Passend bij de schaal van Nederweert:** “die passen bij de schaal van Nederweert”
- ✓ **Ruimte voor uitbreiding leisure:** “Maximaal collectief parkeren in leisure gebied (mogelijk met overloop op naastgelegen carpoolplaats) om gewenste uitbreidingen mogelijk te maken”
- ✓ **Milieuzonering als aandachtspunt:** “Milieuzonering (met name combinatie bedrijven en leisure)”

Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Ouwijck, juni 2025 (vastgesteld door gemeenteraad)

- ✓ **Leisure vooral aansluitend op het hotel:** “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”
- ✓ **Samenhang met het bestaande leisure-gebied:** “De mogelijkheden voor leisure en de samenhang met het bestaande leisure-gebied”
- ✓ **Regionale aantrekkingskracht gewenst:** “kleinschalige bedrijvigheid en leisure-voorzieningen die een regionale aantrekkingskracht kunnen genereren”
- ✓ **Passende omvang:** “Verkennen juiste omvang in relatie tot impact op omgeving”
- ✓ **Geen overlast voor de omgeving:** “Geen overlastgevende functies, zo min mogelijk impact op de omgeving”

Uitgangspunten coalitieakkoord 2026-2030 m.b.t. Ouwijck & Leisure

- ✓ **Passende schaal en invulling Ouwijck:** “We zetten de ontwikkeling van Ouwijck op basis van heroverweging voort, met extra aandacht voor passende schaal, invulling en situering.”
- ✓ **VTE = speerpunt:** "We zetten ook in op de vrijetijdseconomie. Deze sector zorgt voor werk, aantrekkelijkheid en identiteit, en sluit goed aan bij het buitengebied en ons landschap.”
- ✓ **Synergie leisure met andere functies is van belang:** De ontwikkeling van Ouwijck zien we als een kans om het gebied gericht te versterken. Hier werken we aan een omgeving waarin landschap, leefbaarheid, bedrijvigheid, leisure en ontmoeting samenkomen en elkaar versterken.
- ✓ **Inzet op koppelkansen landschap – leisure:** "We benutten kansen in de leisure- en vrijetijds-economie, gekoppeld aan landschap, recreatie en identiteit van Nederweert en benutten daarbij de samenwerking met de Peelgemeenten.”

De beleidsmatige kaders uit coalitieakkoord, uitgangspunten gebeidsontwikkeling Ouwijck en omgevingsvisie en gebiedsvisie zijn helder: leisure op Ouwijck is gewenst, mits passend bij de schaal van Nederweert, geconcentreerd in het deel aansluitend op het hotel, versterkend voor het bestaande leisurekwadrant en zonder overlast voor de omgeving.

Analyse 2: Aanbodanalyse - Verzorgingsgebied

Reistijd bepaalt het verzorgingsgebied; gemeentegrenzen vormen de praktische afbakening van de inventarisati

Verzorgingsgebied op basis van reistijd
Een bezoeker kijkt niet naar gemeentegrenzen, maar naar reistijd. We onderscheiden een lokaal verzorgingsgebied tot 15 minuten rijtijd, een regionaal tot 30 minuten en een bovenregionaal vanaf 30 minuten. De reistijdzones vanuit Ouwijck staan in de bijlage.

Lokale en regionale aanbodsinventarisatie
Voor de inventarisatie zijn gemeentegrenzen als praktische afbakening gebruikt: Nederweert en de direct omliggende gemeenten. Voor functies met een regionaal verzorgingsgebied zijn ook gemeenten aan de rand van dat gebied meegenomen.

Benchmarklocaties
Daarnaast zijn zeven benchmarklocaties onderzocht op aanbod en ‘lessons learned’. FEC’s en leisureclusters geven inzicht in (boven)regionale leisureconcepten; hotel-snelweglocaties laten zien welke aanvullende functies kansrijk zijn in samenhang met een hotel.

Type	Wat is in welk verzorgingsgebied geïnventariseerd?
Lokaal aanbod	Gemeente Nederweert – alle functies
Regionaal aanbod – direct grenzende gemeenten	Weert, Cranendonck, Heeze-Leende, Someren, Asten, Peel & Maas en Leudal – alle functies
Regionaal aanbod – rand verzorgingsgebied	Eindhoven, Valkenswaard, Roermond, Maasgouw en Echt-Susteren – alleen functies met een regionaal verzorgingsgebied
Benchmark – FEC’s en leisureclusters (4)	All-in Echt, Leisuredome Kerkrade, FEC / De Schatberg Sevenum en Leisurepark Roosendaal / West-R
Benchmark – hotel-snelweglocaties (3)	De Bonte Wever Asten, Van der Valk Gilze-Tilburg en Fletcher Teugel

Reistijd bepaalt het verzorgingsgebied, niet de gemeentegrens. De aanbodinventarisatie omvat Nederweert en de direct omliggende gemeenten, aangevuld met gemeenten aan de rand van het regionale verzorgingsgebied. Zeven benchmarklocaties tonen welke combinaties van leisure-functies elders werken.

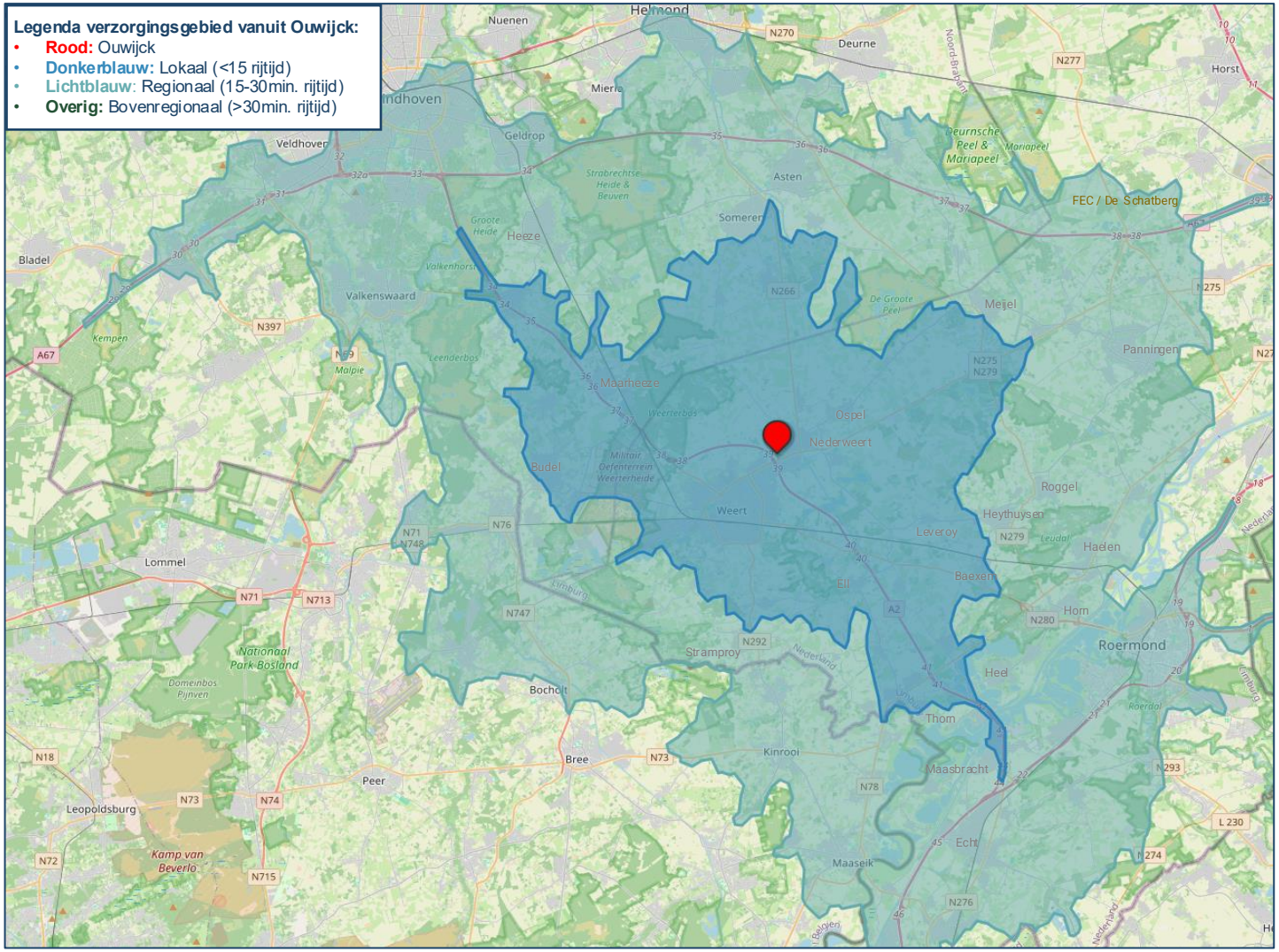
Analyse 2: Aanbodanalyse - Verzorgingsgebied

Verdieping verzorgingsgebied
Naast de direct omliggende gemeenten van Nederweert is een verdieping uitgevoerd voor relevante gemeenten die aan de rand, maar net (deels) binnen het regionale verzorgingsgebied liggen (max. 30 minuten reistijd). De volgende gemeenten zijn hierbij opgenomen: Valkenswaard, Eindhoven, Roermond, Maasgouw en Echt-Susteren.

Verzorgingsgebied ≠ oriëntatie.
Een reistijdzone geeft aan welke gebieden binnen bereik liggen, maar zegt niet automatisch op welke kernen of voorzieningen inwoners zich richten. Die oriëntatie kan afwijken van de reistijdlogica, bijvoorbeeld:

- Valkenswaard is hoofdzakelijk georiënteerd op Eindhoven
- Someren en Asten georiënteerd op Eindhoven – Helmond – Deurne
- Roermond is hoofdzakelijk gericht op eigen verzorgingsgebied en oriëntatie op Venlo
- Echt-Susteren vooral georiënteerd op Roermond en Sittard

Het aanbod in deze gemeenten blijft relevant voor de inventarisatie, omdat het mede de regionale concurrentiepositie van Ouwijck bepaalt.



Analyse 2: Aanbodanalyse - Inventarisatie aanbod lokaal en regionaal

Voor de beoordeling van kansrijke leisure-functies kijken we naar leisure-aanbod en doelgroepen in de omgeving

Voor de beoordeling van kansrijkheid van leisurefuncties op Ouwijck is een goed inzicht in het lokale en regionale aanbod van belang. Binnen circa 30 minuten reistijd van Nederweert liggen meerdere leisureconcentraties die het regionale verzorgingsgebied van Ouwijck deels overlappen. De belangrijkste bevinden zich in Weert, Sevenum, Echt en Eindhoven. Verblijfsrecreatie-locaties in de regio hebben deels ook zelf aanbod, maar zijn tegelijk potentiële bronnen van marktvraag voor leisure locaties op Ouwijck.

Leisureclusters Weert	Leisureclusters regio	Verblijfsrecreatie in regio
• **Poort 51** (binnen 10min.). In 2026 geopend middelgroot entertainmentcenter. Bevat bowling, agent factory, minigolf en diverse competatieve spellen met een digitale variant. De arrangementen richten zich vooral op families, vrienden, bedrijfs- en teamuitjes en andere kleine groepen • **De Weerterbergen** (binnen 15 min.) combineert verblijfsrecreatie met leisurevoorzieningen binnen- en buiten zwemmen, bowling, glowgolf en indoor spelen. Deze zijn primair gericht op verblijfsgasten, zijn ook (beperkt) toegankelijk voor dagbezoekers • **De IJzeren Man** (binnen 15min.) Dit aangewezen leisuregebied omvat meerdere zelfstandige voorzieningen, waaronder een recreatiebad, waterskibaan, klimbos, indoor speeltuin, kinderboerderij en natuur- en milieucentrum. Het gebied richt zich vooral op gezinnen, vakantiegangers, scholen en actieve dagrecreanten..	• **All-in Echt** (binnen 20 min.) is een recent uitgebreid middelgroot tot grootschalig FEC met onder meer karting, bowling, lasergame, Prison Island, glowgolf en horeca. Het concept richt zich sterk op families, vriendengroepen en bedrijfsuitjes. • **FEC Sevenum / De Schatberg** (binnen 25 min.) is een grootschalig FEC met bowling, lasergame, american golf, fun curling interactieve spllen en horeca. De kracht zit 'm in de combinatie met de Schatberg, ABC, waterski, paintball en Limburgs uitje. Het gebied richt zich sterk op families, vriendengroepen en bedrijfsuitjes. • **Eindhoven** (binnen 25min.) kent als stedelijk gebied een zeer compleet aanbod in voorzieningen. Ondanks dat deze voorzieningen verspreid liggen over Eindhoven, is iedere leisurecategorie aanwezig in Eindhoven.	• Binnen 30 minuten rijden van Ouwijck ligt een omvangrijkbod aanbod aan verblijfsrecreatie. De Leistert, De Schatberg, Parc Maasresidence Thorn en De Heldense Bossen behoren tot de grotere vakantie- en recreatieparken van de regio. • De parken beschikken zelf over recreatieve voorzieningen (varierend van subtropische zwemparadijzen tot een minigolfbaan en binnenspeeltuin). De parken zijn daarmee (deels) concurrrend met Ouwijck, in het geval deze voorzieningen ook toegankelijk zijn voor daggasten.
Bevinding 1: **De Weerter leisureconcentraties overlappen sterk met het verzorgingsgebied van Ouwijck en vormen vooral concurrentie voor groepsleisure, gezinsrecreatie en actieve dagrecreatie.**	*Bevinding 2:* **De regionale clusters bedienen al een belangrijk deel van de familie-, vrienden- en bedrijfsmarkt. Voor Ouwijck vraagt dit om onderscheid in concept, doelgroep of combinatie van functies.**	*Bevinding 3:* **Verblijfsrecreatie in de regio zorgt voor extra vraag binnen het verzorgingsgebied van Ouwijck, maar alleen als het onderscheidend is ten opzichte van het toegankelijke parkaanbod.**

Het gebied rond Ouwijck wijkt binnen het toeristisch-recreatieve profiel van Nederweert duidelijk af door de huidige concentratie van commerciële leisure- en verblijfsfuncties. Hotel Rosveld, bowling, casino en fastfoodketens vormen samen een bestaande basis voor verblijf, horeca en entertainment. Regionale concurrentie concentreert zich vooral op familie- en groepsleisure. Dit vraagt om scherpe keuzes in concept, doelgroep of combinatie van nieuwe functies.

Analyse 2: Aanbodanalyse - Lessen uit benchmarklocaties

Bevindingen uit de quickscan benchmark rondom FEC's en hotel- snelweglocaties

Family Entertainment Centers (FEC's) / Leisureclusters (4)

Onderzochte benchmarklocaties en wat hun kracht is:
- All-in Echt: Perifere FEC-locatie die door de combinatie van meerdere activiteiten en arrangementen sterke zelfstandige regionale trekkracht heeft.
- Leisuredome Kerkrade: Grootschalig leisurecluster met meerdere zelfstandige exploitanten en dat leunt op Rodaboulevard / stadionomgeving
- FEC Sevenum: FEC gelegen in toeristisch-recreatieve massa van De Schatberg, ABC en Toverland.
- Leisurepark Roosendaal / West-R: Gebiedscluster met meerdere bezoekredenen en met het retail outlet centre als magneet. Leisure als verbreding van bezoekmotieven.

Hotel-snelweglocaties (3)

Onderzochte benchmarklocaties en wat hun kracht is:
- De Bonte Wever in Assen: alles-onder-één-dak hotel/leisure/congres met schaal en all-inclusive exploitatie.
- Van der Valk Gilze-Tilburg: hotel-leisure aan snelweg, gedragen door hospitality, zakelijke markt, horeca en parkeren. Leisure is een verlenging.
- Fletcher Teugel: hotel-leisure aan recreatief landschap De Maashorst, met outdoorfuncties die zorgen voor meerdere bezoekmomenten.

Uit deze benchmark halen we 'vijf lessons learned'

1. **Omgeving en locatiekwaliteiten zijn bepalend in vestigingslogica.** Toekomstige leisurefuncties op Ouwijck zullen vooral willen profiteren van de goede bereikbaarheid en/of de combinatie met Hotel Rosveld en het de bestaande functies in het leisurecluster. De directe omgeving van Ouwijck bevat geen specifieke trekkers zoals een natuurgebied, vakantiepark, attractiepark, binnenstad of stadion.
2. **Het bedienen van meerdere doelgroepen / bezoekritmes tegelijk werkt.** Doordeweeks gebruik (zakelijk), avondgebruik (hotelgasten, passanten, inwoners uit omgeving) en weekend (families, jongeren, groepen) zorgt voor spreiding over dagdelen en doelgroepen.
3. **Meerdere exploitanten kunnen samen een sterke leisurebestemming vormen, ook als het relatief gangbare functies zijn.** Een cluster hoeft niet altijd één geïntegreerd bedrijf te zijn. Maar regie op routing, uitstraling, parkeren en gezamenlijke identiteit helpt.
4. **Een FEC werkt vooral als totaalconcept, niet als optelsom van losse activiteiten. Horeca en arrangementen zijn essentieel hierbij voor de exploitatie, verlengt verblijf en verhoogt bestedingen.** Bowling, lasergame, glowgolf, arcade, trampoline of indoor spelen zijn afzonderlijk vaak niet uniek (genoeg). De kracht ontstaat door bundeling.
5. **Bij hotel-snelweglocaties is het hotel vaak de drager; leisure is de versterker.** De leisurefuncties hoeven daarmee niet altijd zelfstandige trekkers te zijn, maar verhogen verblijfsduur, bestedingen en aantrekkelijkheid van de locatie.

Leisure op perifere locaties zoals Ouwijck en de bencharklocaties werkt vooral omdat ze onderdeel zijn van clusters. De benchmarkanalyse toont aan dat de ontwikkeling van leisure op Ouwijck twee logica's kan volgen. Ofwel een (clustering van) leisurefunctie(s) dat zelfstandig voldoende trekkracht heeft voor doelgericht autobezoek. Ofwel leisurefunctie(s) die als versterker optreedt voor het hotel en de functies in het leisurekwadrant. In beide gevallen zijn (1) horeca, (2) arrangementen en (3) het bedienen van meerdere doelgroepen/bezoekmomenten succesfactoren.

Analyse 2: Aanbodanalyse – Inventarisatie lokaal, regionaal en benchmark

Aangetroffen leisure-aanbod lokaal, regionaal en in benchmarklocaties

Bijgaande tabel is een kwantitatieve inventarisatie van het aanbod per geografie. Resultaat is inzicht in de mate van compleetheid van het aanbod.

De algemene aantrekkelijkheid van een specifieke functie zegt op zichzelf weinig; doorslaggevend is of er nog marktruimte in de omgeving is en of de functie zich laat combineren tot een (multi-leisure functies) propositie die bezoekers van buiten Nederweert trekt.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Lokaal Nederweert	Regionaal (omliggende gemeenten)	Regionaal (rand verzorgingsgebied)	Benchmark
Horeca met beleving	Dinnershows	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Themarestaurant	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Themaproeverij	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
Cultuur & Erfgoed	Musea	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Galerie & expositieruimte	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Niet aangetroffen
	Science center/leerfabriek	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Niet aangetroffen
Wellnesscentra, sauna&thermen	Grootschalige wellness / thermen	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig
	Kleinschalige / private wellness	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
Attractiepunten & spelen	Natuurspeelplaatsen	Aanwezig	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
	Trampolineparken	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig
	Speelparadijzen (indoor)	Niet aangetroffen	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
	Casino's & speelhallen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
Sportief	Klimhallen & boulderhallen	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Klimbossen & outdoor hoogteparcoursen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Bowlingbanen	Aanwezig	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Zeer ruim aanwezig
	Midgetgolfbanen	Niet aangetroffen	Zeer ruim aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
	Golfbanen / Pitch & Putt	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Kartbanen	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig
	Schaatsbanen	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Paintballparken & lasergamen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Fitness	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
	Racket/padelcentrum	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Runparcours	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Pumptrack-/BMX-/Skatepark	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Indoor voetbal	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Indoor multi-sporthallen	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Niet aangetroffen
Familie/Urban Leisure	Jeu de Boules	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
	Curling	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Pool/snooker/biljart	Niet aangetroffen	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
	Simulator/VR/AR Experience	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Escape Rooms/ Prison escape	Aanwezig	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig	Aanwezig
	Arcade / speelhal / social games	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Zeer ruim aanwezig
	Indoor rollerskate	Niet aangetroffen	Niet aangetroffen	Aanwezig	Niet aangetroffen
Entertainment & evenementen	Bioscoop / filmhuis	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Theaters & schouwburgen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen
Waterrecreatie	Zwembad (beleving)	Niet aangetroffen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig
	Duikspots & duikscholen	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	Niet aangetroffen

Categorie	Norm		
Niet aangetroffen	Geen aanbod gevonden		
Aanwezig	1-5 gemeenten (omliggend)	1-4 gemeenten (rand)	1-5 benchmarks locaties
Zeer ruim aanwezig	6-7 gemeenten (omliggend)	Alle 5 gemeenten (rand)	6-7 benchmarks locaties

Op alle leisure functies regionaal aanbod aanwezig of zeer ruim aanwezig. Gemeente Nederweert heeft op circa een derde van alle functies bestaand aanbod. Van de twee derde functies waarop Nederweert nog geen aanbod heeft, is er voor een deel ook in omliggende gemeente nog geen aanbod. Deze witte vlekken bieden potentieel kansen. De aanbodanalyse van benchmarklocaties laat zien dat een deel van deze functies wel te combineren is in een grotere propositie.

Analyse 3 (1/2): Algemene trends in recreatie

	Trend	Kern van de trend	Belangrijkste ontwikkeling	Voorbeelden (o.a. uit benchmark)	Potentiële les voor Ouwijck
Markt en exploitatie	**Selectieve groei**	**De markt groeit vooral bij vernieuwende en onderscheidende concepten; generiek aanbod stagneert.**	Groei verschuift van generiek aanbod naar concepten met een duidelijke en onderscheidende positionering.	Battlekart onderscheidt zich van regulier karten door fysieke karts te combineren met geprojecteerde videogames en interactieve elementen.	**Een ontbrekende functie is niet automatisch kansrijk voor Ouwijck**. Het concept moet onderscheidend zijn om regionale bezoekers te trekken.
	Kostendruk	**Hogere personeels-, energie- en kapitaallasten maken leisureconcepten moeilijker rendabel.**	Exploitanten vergroten de opbrengst per bezoeker door activiteiten te combineren met horeca, arrangementen en andere omzetdragers. Of zoeken naar manieren om kosten te verlagen.	Klein Vaarwater automatiseerde delen van de gastreis met online ticketing en servicezuilen om personeelskosten te verlagen.	**Personeels- en energiekosten vormen serieuze afwegingscriteria voor een rendabele exploitatie**. Het beperkte arbeidspotentieel in Nederweert versterkt het belang daarvan.
	Ketenontwikkeling	**Landelijke formules rollen gestandaardiseerde concepten op meerdere locaties uit.**	De markt beweegt daarmee van lokale aanbieders naar repliceerbare leisureformules met een herkenbaar concept.	Gamestate exploiteert arcadevestigingen in onder meer Eindhoven, Utrecht, Breda en Amsterdam.	**Ketens vormen een interessante gesprekspartner voor eerste verkenningen** op het gebied van vestigingsvoorwaarden en locatie-eisen.
Maatschappelijk	**Flexibel recreëren**	**Bezoekers kiezen vaker voor activiteiten die zonder abonnement en per tijdsblok zijn te reserveren.**	Online boeken per uur of sessie vervangt steeds vaker vaste deelnamevormen of verenigingen.	Playdôme Roosendaal verkoopt activiteiten in vaste sessies of tijdsblokken.	**Functies op Ouwijck zijn idealiter eenvoudig boekbaar** en passen bijvoorbeeld binnen een kort middag- of avondbezoek voor inwoners van Nederweert en Weert.
	Gezondheid en welzijn	**Vrijetijdsbesteding wordt vaker gebruikt voor bewegen, herstel en mentale ontspanning.**	Gezondheid ontwikkelt zich van neveneffect tot zelfstandig bezoekmotief. Sport-, wellness-, en herstelconcepten komen dichter bij elkaar	Thermae 2000 onder meer yoga toe, waardoor mentale ontspanning onderdeel wordt van het recreatieve product.	**Een kansrijke ontwikkeling is sport-, wellness- en herstelconcepten** die zowel inwoners van regio bedient als meelift op hotelovernachtingen.
	Vitale vergrijzing	**Een groeiende groep ouderen blijft actief en zoekt comfortabele, sociaal gerichte vrijetijdsbesteding.**	Vitale ouderen vormen een zelfstandige recreatiemarkt en zijn minder gebonden aan avond- en weekendbezoek.	Pathé introduceerde 50PLUS-programmering (tegenwoordig FILM+), welke bewust wekelijks draait om 13.30, met pauze, koffie en koek.	**Aanbod voor vitale ouderen kan juist overdag extra bezetting opleveren op Ouwijck**, als tegenhanger va de veelal avond- en weekendfuncties op Ouwijck.
Randvoorwaardelijk	**Inclusief ontwerp**	**Toegankelijkheid en inclusiviteit winnen aan belang**	Inclusief ontwerp ontwikkelt zich tot basiseis en wordt vanaf de eerste ontwerpfase meegenomen, in plaats van achteraf toegevoegd.	NEMO Science Museum biedt drempelvrije toegang en toegankelijke terrassen.	**Toegankelijkheid en inclusiviteit verbreden het publieksbereik en versterken de toekomstwaarde**. Ook biedt het potentie om bovenregionaal onderscheidend te zijn.
	Duurzame vestiging	**Energiegebruik bepaalt steeds sterker de haalbaarheid van recreatievoorzieningen**	Vooral warmte-, water- en energie-intensieve functies investeren in eigen opwekking en hergebruik.	Zwembad De Koerbelt in Rijssen-Holten is ontworpen om meer energie op te wekken dan het gebruikt, met onder meer thermische en elektrische energieopslag	**Energie-intensieve functies vragen op Ouwijck extra aandacht in haalbaarheid**. Zeker vanwege de beperkte netcapaciteit in Nederweert.

Succesfactoren zijn een onderscheidend concept, herhaalbezoek en meerdere doelgroepen over meerdere momenten.
Hoge personeels-, energie- en investeringslasten verhogen de vestigingsdrempel.

Analyse 3 (2/2): Trends dagrecreatie

	Trend	Kern van de trend	Belangrijkste ontwikkeling	Voorbeelden (o.a. uit benchmark)	Potentiële les voor Ouwijck
Marktvraag	**Competitive socializing**	**Spelvormen en sportactiviteiten vormen steeds vaker een laagdrempelig uitgaansproduct.**	De gezelligheid rond het spel wordt belangrijker dan het behalen van een sportieve prestatie.	PONG – Pingpongbar maakt van tafeltennis een uitgangsproduct door pingpong te combineren met horeca en gezelligheid.	**Laagdrempelige social-leisurefuncties kunnen het relatief beperkte uitgaansaanbod van Nederweert en Weert aanvullen.** Dit is van sterke toegevoegde waarde voor de eigen inwoners.
Marktvraag	**Grens tussen beweging en ontspanning vervaagt**	**Bezoekers zoeken voorzieningen waar lichte beweging en ontspannen verblijf binnen hetzelfde bezoek samenkomen.**	Actieve elementen worden steeds vaker aangevuld met rustplekken, horeca of verblijfsruimte, zodat bezoekers vrij kunnen schakelen tussen inspanning en ontspanning.	Boulderhal Energiehaven Utrecht koppelt boulderen aan een ruim café waar bezoekers voor en na het sporten verblijven.	**Horeca vormt een belangrijke, zo niet cruciale ondersteunende factor** bij vrijwel alle activiteiten. Eten, drinken en ontmoeten is op z'n minst zo belangrijk als de activiteit zelf.
Marktvraag	**De klant wil sessies boeken**	**Activiteiten worden steeds vaker verkocht per baan, ruimte of afgebakend tijdsblok.**	Bezoekers verwachten in toenemende mate dat leisure direct online boekbaar is in overzichtelijke sessies, passend binnen hun beschikbare vrije tijd.	Peakz Padel laat bezoekers via de app of website een baan reserveren..	**Functies die eenvoudig online boekbaar zijn vergroten de kansrijkheid van de functie**. Het verlaagt de drempel en ondersteunt spontaan bezoek. Zeker als het in een middag- of avondbezoek past.
Conceptvernieuwing	**Interactieve technologie en immersieve beleving**	**Verbeteringen in technologie maken creëren nieuwe spelvormen en realistische ervaringen.**	Compacte spelomgevingen waarin groepen samen bewegen, spelen en opdrachten uitvoeren zijn steeds vaker terug te vinden.	The Park Playground laat groepen vrij door een VR-speelveld bewegen en gezamenlijk missies uitvoeren.	**Functies met hoge tech-factor maar weinig ruimte vragen kunnen toch regionale trekkracht ontwikkelen.**
Conceptvernieuwing	**Vernieuwing van klassieke leisure**	**Bekende activiteiten blijven relevant of worden herontdekt wanneer de spelvorm en omgeving eigentijds worden gemaakt.**	Traditionele leisure wordt verrijkt met digitale spelregels, sterkere vormgeving en meer beleving.	Poort51 voegt met the comebackgames digitale beleving toe aan klassieke sociale spellen zoals sjoelen of tafelvoetbal.	**De exploitant en uitvoering is op z'n minst zo belangrijk als de leisureactiviteit zelf.**
Locatielogica	**Leisure en overnachting**	**Hotels voegen recreatie toe om verblijf en dagbezoek in één product te verbinden.**	Verblijfslocaties richten zich niet meer uitsluitend op hotelgasten, maar ook op regionale bezoekers en zakelijke groepen.	Van der Valk Gilze-Tilburg combineert hotel, wellness, casino en Spare Time met bowling, karaoke, gaming en andere activiteiten die ook voor niet-hotelgasten toegankelijk zijn.	**Bij nieuwe leisure bij Hotel Rosveld snijdt het mes aan twee kanten**: het draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Hotel Rosveld en tegelijkertijd zorgt bij een goede verbinding het hotel voor extra draagvlak voor de leisurevoorziening
Locatielogica	**Polarisering van leisure**	**De markt groeit vooral bij grote totaalconcepten en scherp gespecialiseerde formules.**	Generieke middelgrote voorzieningen verliezen terrein doordat zij noch schaalvoordeel noch een duidelijk specialistisch profiel hebben.	Duke of Tokyo in Utrecht kiest juist voor één uitgesproken niche: private karaoke met cocktails.	**Het middensegment is kwetsbaar**: losse, weinig onderscheidende leisurefuncties met beperkte trekkracht zijn minder passend bij een greenfieldontwikkeling als Ouwijck

Bezoekers zoeken vaker korte, flexibele en sociale vrijetijdsactiviteiten waarin bewegen, spelen, ontmoeten en horeca in elkaar overlopen.

Vertaling van analyses naar beoordelingscriteria kansrijke leisure functies

De beoordelingsmatrix maakt de kansrijkheid per leisurefunctie systematisch vergelijkbaar.

De beoordelingsmatrix vertaalt de drie analyses naar één onderbouwd oordeel per leisurefunctie. Elke functie is beoordeeld op vijf aspecten:Verzorgingsgebied (beschrijvend, geen beoordelingscriterium voor kansrijkheid), Concurrentiedruk, Marktdynamiek, Synergie met het leisurekwadrant, Commerciële haalbaarheid

Concurrentiedruk weegt zwaarder in de beoordeling: bestaand vergelijkbaar aanbod bepaalt direct hoeveel ruimte er nog is voor een nieuwe functie. Daarom kent dit aspect een vijfpuntsschaal.

De scores samen leiden tot een eindoordeel van niet kansrijk (- -) tot zeer kansrijk (++). Waar de scores geen eenduidig beeld geven, is aanvullend een expertoordeel van Strategy Unit toegepast; dat kan de uitkomst bijstellen. De matrix is daarmee navolgbaar en vergelijkbaar, maar niet louter rekenkundig.

Wat een score wel en niet zegt

De beoordeling kijkt van buiten naar binnen: vanuit markt, bestaand aanbod en trends. Zeer kansrijk (++) betekent relatief kansrijk binnen deze quickscan. Het zegt niets over de vraag of er een ondernemer opstaat, of een businesscase sluitend te maken is en of de functie ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is op Ouwijck.

Marktmatig kansrijk is dus niet hetzelfde als integraal passend op Ouwijck. Energie en netcongestie, water, verkeer en parkeren, bouwmassa en hoogte en de ligging ten opzichte van Hotel Rosveld, de groene wig en de woonomgeving moeten worden nog meegewogen.

Verzorgingsgebied		Toelichting
Lokaal		Nederweert en directe omgeving, ca. 15 min (basisvoorziening)
Regionaal		Meerdere omliggende gemeenten, ca. 30 min (vasthouder)
Bovenregionaal		Onderscheidend of grootschalig, vanaf ca. 30 min (trekker)

Concurrentiedruk	Score	Toelichting
Zeer hoog	- -	Aanbod rond Ouwijck en/of >1x voortkomend in Nederweert en Weert
Hoog	-	Aanbod in Nederweert of Weert met regionaal bereik
Middel	0	Geen aanbod in Nederweert of Weert, wel in de regio
Laag	+	Geen aanbod in Nederweert, Weert en omliggende gemeenten
Zeer laag	++	Geen aanbod in het verzorgingsgebied

Marktdynamiek	Score	Toelichting
Krimpend	-	Vraag en/of aantal aanbieders neemt landelijk af
Neutraal	0	Markt is stabiel, zonder duidelijke groei of krimp
Groeiend	+	Vraag en/of aanbod neemt landelijk toe

Synergie	Score	Toelichting
Beperkt	-	Zelfstandig; weinig combinatiebezoek met hotel of bowling
Gemiddeld	0	Enige overlap in doelgroepen; incidenteel te combineren
Hoog	+	Versterkt bestaand aanbod via doelgroepen en arrangementen

Haalbaarheid	Score	Toelichting
Beperkt	-	Kwetsbaar verdienmodel: kleine doelgroep, lage bezoekfrequentie
Gemiddeld	0	Mogelijk mits voldoende schaal en onderscheidend vermogen
Hoog	+	Bewezen verdienmodel, brede doelgroep, meerdere inkomsten

Vier beoordelingscriteria maken de kansrijkheid van elke leisurefunctie navolgbaar en onderling vergelijkbaar. Concurrentiedruk weegt daarbij het zwaarst, Marktdynamiek, synergie met de omgeving, een commerciele haalbaarheid volgen.

Synthese: beoordelingsmatrix

De samenhang tussen marktpositie, synergie en commerciële haalbaarheid bepaalt de uiteindelijke kansrijkheid.

In onderstaande tabel zijn de lokale, regionale en bovenregionale leisure-functies op de shortlist gescoord op de vier beoordelingscriteria.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Verzorgingsgebied	Concurrentiedruk	Marktdynamiek	Synergie	Haalbaarheid	Kansrijkheid
Horeca (met beleving)	Themaproeverij	Regionaal	0	+	0	0	+
	Dinnershows	Bovenregionaal	0	0	0	0	0
	Themarestaurant	Regionaal	0	+	-	0	0
Cultuur & Erfgoed	Science center/leerfabriek	Bovenregionaal	+	+	0	-	+
	Musea	Regionaal	0	0	-	-	-
	Galerie & expositieruimte	Lokaal	0	0	-	-	-
Wellnesscentra, sauna & thermen	Grootschalige wellness (incl. middelgroot)	Regionaal	+	+	+	0	++
	Kleinschalige / private wellness	Lokaal	0	+	+	0	+
Attractiepunten & spelen	Trampolineparken	Regionaal	+	0	+	0	+
	Speelparadijzen (indoor)	Regionaal	-	0	+	+	+
	Natuurspeelplaatsen	Lokaal	-	+	0	-	-
	Casino's & speelhallen	Regionaal	- -	-	-	0	- -
Sportief	Klimhallen & boulderhallen	Regionaal	+	+	+	0	++
	Kartbanen	Regionaal	+	0	+	0	+
	Midgetgolfbanen	Lokaal	0	0	+	0	+
	Fitness	Lokaal	-	+	+	+	+
	Racket/padelcentrum	Lokaal	-	+	+	+	+
	Klimbossen & hoogteparcoursen	Regionaal	-	0	+	0	0
	Paintballparken & lasergamen	Regionaal	-	0	+	0	0
	Runparcours	Regionaal	0	+	0	-	0
	Pumptrack-/BMX-/Skatepark	Regionaal	0	+	0	-	0
	Golfbanen / Pitch & Putt	Regionaal	-	0	0	0	-
	Schaatsbanen	Bovenregionaal	0	-	0	-	-
	Indoor voetbal	Regionaal	-	0	-	0	-
	Indoor multi-sporthallen	Regionaal	+	0	-	-	-
	Bowlingbanen	Regionaal	- -	0	-	-	- -
Familie/Urban Leisure	Jeu de Boules	Regionaal	+	+	+	0	++
	Curling	Regionaal	0	0	+	0	+
	Pool/snooker/biljart	Lokaal	+	0	+	0	+
	Simulator/VR/AR Experience	Regionaal	-	+	+	0	+
	Arcade / speelhal / social games	Regionaal	-	+	+	0	+
	Indoor rollerskate	Regionaal	+	0	0	-	0
	Escape Rooms/ Prison escape	Regionaal	- -	0	+	0	-
Entertainment & evenementen	Bioscoop / filmhuis	Regionaal	-	0	0	0	-
	Theaters & schouwburgen	Regionaal	-	0	0	-	-
Waterrecreatie	Zwembad (beleving)	Regionaal	-	0	+	-	-
	Duikspots & duikscholen	Regionaal	-	0	0	-	-

Drie functies scoren zeer kansrijk (++): grootschalige wellness, klimhallen & boulderhallen en jeu de boules. Zij combineren beperkte concurrentie met een groeiende markt en hoge synergie met het leisurekwadrant. Daarnaast is dertien keer een + gescoord. Alleen casino's & speelhallen en bowlingbanen scoren zeer ongunstig (- -), door het ruime bestaande aanbod in de omgeving.

C. Synthese: Resultaat beoordelingsmatrix

Wellness, klimmen/boulderen en jeu de boules komen als meest kansrijke functies uit de beoordeling.

Verdieping op de zeer kansrijke en kansrijke functies
Op de volgende pagina's brengen we voor de zeer kansrijke en kansrijke leisurefuncties een verdieping aan op markt, doelgroep, trends & ontwikkelingen, synergie, commerciële haalbaarheid, ruimteclaim en aanvullende randvoorwaarden.

Belangrijkste redenen voor neutraal tot niet kansrijk
Het merendeel van de onderzochte functies valt onder beperkt of (zeer) ongunstig. De reden verschilt per functie, maar grofweg zijn een of meerdere van deze drie redenen doorslaggevend:

1) De functie vraagt specifieke locatiekwaliteiten (klimbossen & hoogteparcours; golfbanen / pitch en put; duikspots & duikschool);
2) Bestaand aanbod is in de omgeving al(ruim) aanwezig (dinnershows; themarestaurant; paintbalpark & lasergamen; indoor voetbal; escape rooms / prison escape; bioscoop; theater; zwembad; casino & speelhal; bowlingbaan);
3) Onvoldoende exploitatieperspectief op basis van marktanalyse: functies vaak (zwaar) publiek gesubsidieerd (runparcours; pumptrack / BMX- / skatepark; indoor rollerskate; musea; natuurspeelplaats; schaatsbanen; indoor multisporthal; galerie & expositieruimte).

++ Zeer kansrijk (3)	Grootschalige wellness (incl. middelgroot) · Klimhallen & boulderhallen · Jeu de Boules
+ Kansrijk (13)	Kleinschalige / private wellness · Trampolineparken · Speelparadijzen (indoor) · Midgetgolfbanen · Fitness · Racket/padelcentrum · Curling · Pool/snooker/biljart · Arcade / speelhal / social games · Kartbanen · Simulator/VR/AR Experience · Themaproeverij · Sciencecenter / leerfabriek
0 Neutraal (7)	Dinnershows · Themarestaurant · Klimbossen & hoogteparcoursen · Paintballparken & lasergamen · Runparcours · Pumptrack-/BMX-/Skatepark · Indoor rollerskate
- Weinig kansrijk (12)	Musea · Galerie & expositieruimte · Natuurspeelplaatsen · Golfbanen / Pitch & Putt · Schaatsbanen · Indoor voetbal · Indoor multi-sporthallen · Escape Rooms/ Prison escape · Bioscoop / filmhuis · Theaters & schouwburgen · Duikspots & duikscholen · Zwembad (beleving)
- - Niet kansrijk(2)	Casino's & speelhallen · Bowlingbanen

Verdeling van de **37** beoordeelde leisurefuncties



Sport, ontspanning en ontmoeting vormen de rode draad in de kansrijke leisurefuncties. Zestien functies zijn (zeer) kansrijk; de overige zijn als neutraal tot niet kansrijk bestempeld vanwege specifieke locatie-eisen, ruim bestaand aanbod in de omgeving of een beperkt exploitatieperspectief.

Verdieping op kansrijke concepten (1/2)

De meest kansrijke functies vormen samen één groep: sport, ontspanning en ontmoeting binnen, aanvullend op het werklandschap

De (zeer) kansrijke functies zijn geclusterd naar vestigings- en exploitatielogica. Groep 1a bundelt de drie zeer kansrijke functies, groep 1b de kleine sport- en ontspanningsfuncties met dezelfde onderbouwing. De kleurbalk links volgt de matrix: donker is zeer kansrijk, licht is kansrijk.

Groep en functies	Expertoordeel	Onderbouwing	
1a. Sport, ontspanning en ontmoeting (indoor) Middelgrote wellness, klimhal & boulderhal en jeu de boules	Meest kansrijke groep uit de beoordeling: indoorfuncties die het profiel van het werklandschap en het bestaande leisurekwadrant versterken. Beoordeeld als groep, niet als afzonderlijk programma.	**1. Markt**	Volwaardig aanbod ontbreekt lokaal. Wellness is regionaal beperkt aanwezig (circa 30 min. reistijd), klimmen en boulderen alleen in Eindhoven en Venlo; een commercieel indoorconcept voor jeu de boules ontbreekt in de regio.
		2. Doelgroep	(Jong)volwassenen, stellen, vrienden- en collegagroepen uit de regio, aangevuld met hotelgasten, zakelijke bezoekers, scholen en bedrijven.
		3. Trends & ontwikkelingen	Aansluitend op de groei van gezondheid en ontspanning, sporten zonder verenigingsverband en competitive socialising in korte, flexibel boekbare tijdsblokken.
		4. Synergie	De functies versterken elkaar en het bestaande aanbod: arrangementen met Hotel Rosveld en horeca, combinatiebezoek vanuit de verblijfsrecreatie en afterworkgebruik door werknemers op Ouwijck en De Bengele. Daarmee versterkt de groep de propositie van het werklandschap als geheel.
1b. Kleine sport- en ontspanningsfuncties Fitness en racket-/padelcentrum		**5. Commerciële haalbaarheid**	De combinatie van regionale dagbezoekers, herhaalbezoek en hotelgasten verbreedt de exploitatiebasis. Wellness vraagt een hoge investering en veel energie en water, klimmen en boulderen vraagt herhaalbezoek en specialistische kennis, jeu de boules leunt op horeca en heeft zelfstandig te weinig trekkracht.
		6. Ruimteclaim	Uiteenlopend: beperkt voor jeu de boules, middelgroot voor een boulderhal (een klimhal stelt eisen aan de bouwhoogte) en middelgroot tot groot voor wellness, afhankelijk van concept en de verhouding tussen binnen- en buitenruimte.
		7. Aanvullende aandachtspunten	Een middelgrote regionale wellnessvoorziening ligt meer voor de hand dan een grootschalig thermenresort, mede vanwege energie- en watergebruik en de druk op de omgeving. Buitenfuncties nabij de A2 vragen aandacht voor geluid en kunnen in een hogere milieucategorie vallen. Bouwmassa, hoogte, verkeer en parkeren vragen per initiatief toetsing.
2. Zelfstandige indoor leisurefuncties Trampolinepark, indoor speelparadijs, kartbaan en simulator/VR/AR-experience	Voldoende eigen trekkracht voor zelfstandige vestiging op Ouwijck, maar vergt een grote(re) investeringsomvang voor een ontwikkelende marktpartij.	**1. Markt**	Deze functies hebben een eigen bezoekmotief en een lokaal tot regionaal bereik; regionaal is al aanbod aanwezig.
		2. Doelgroep	De functies richten zich op gezinnen uit de regio en verblijfsgasten, bij karting ook op (jong)volwassenen.
		3. Trends & ontwikkelingen	De functies sluiten aan op de vraag naar boekbare, actieve en weersbestendige activiteiten.
		4. Synergie	De functies verbreden het leisureaanbod en stimuleren combinatiebezoek met horeca.
		5. Commerciële haalbaarheid	De investering is relatief hoog, zeker bij nieuwbouw van een bedrijfshal.
		6. Ruimteclaim	De ruimteclaim is middelgroot tot groot, inclusief een grote parkeerbehoefte.
		7. Aanvullende aandachtspunten	Trampolinepark en speelparadijs zijn personeelsintensief en een kartbaan stelt eisen aan geluid en bouwmassa; de opbrengst per m² is een belangrijk afwegingspunt.

Verdieping op kansrijke concepten (2/2)

De overige kansrijke functies vallen uiteen in twee groepen met een eigen vestigings- en exploitatielogica

Groep 3 en 4 zijn beoordeeld als kansrijk (+). Per groep laat het expertoordeel zien onder welke voorwaarden vestiging op Ouwijck kansrijk is.

Groep en functies	Expertoordeel		Onderbouwing
3. Clusterfuncties Midgetgolf, curling, pool/snooker/biljart en arcade	Kansrijk als ondersteunende functie: Beperkte eigen trekkracht, maar in een gecombineerde propositie met andere functies bedienen zij een regionale doelgroep.	**1. Markt**	Deze functies zijn regionaal al aanwezig; onderscheidend vermogen is nodig, vooral ten opzichte van Poort51.
		2. Doelgroep	De functies richten zich op gezinnen, jongeren en groepen uit de eigen regio en de verblijfsrecreatie.
		3. Trends & ontwikkelingen	De functies sluiten aan op de groei van competitive socialising en laagdrempelige groepsactiviteiten.
		4. Synergie	De functies spreiden bezoek over middag, avond en weekend en versterken het social-leisureprofiel van Ouwijck.
		5. Commerciële haalbaarheid	De exploitatie leunt sterk op groepsboekingen, horeca en combinatieverkoop.
		6. Ruimteclaim	De ruimteclaim is beperkt tot middelgroot; bundeling in één gebouw beperkt de ruimtebehoefte.
		7. Aanvullende aandachtspunten	De functies kunnen ook dienen als verblijfsverlengende aanvulling op Hotel Rosveld.
4. Overige leisurefuncties Kleinschalige / private wellness, themaproeverij en science center / leerfabriek	Kansrijk met per specifieke functie een volledig eigen markt- en vestigingslogica.	***Kleinschalige / private wellness***	Deze functie is kansrijk als hotelversterker en compact inpasbaar; de bezettingsgraad is een aandachtspunt door bestaand aanbod in de regio.
		Themaproeverij	Deze functie is kansrijk bij een authentiek productverhaal; omdat Weert al een sterk drankconcept heeft, ligt een profiel rond streekproducten meer voor de hand.
		Science center / leerfabriek	Deze functie verbindt met het toekomstige mkb-, techniek- en Brainportprofiel en heeft hoge maatschappelijke waarde; de complexe exploitatie vraagt triple-helix samenwerking en of stevige subsidiëring.

Conclusies

Vier conclusies over de kansrijkheid van leisure op Ouwijck

1 Het regionale aanbod is al breed; onderscheidend vermogen bepaalt de kans

- Op vrijwel alle onderzochte leisurefuncties is binnen het verzorgingsgebied al aanbod aanwezig.
- Poort51, De IJzeren Man/Weerterbergen, All-in Echt, Sevenum en Eindhoven bedienen vooral gezinnen, groepen en bedrijfsuitjes.
- De marktruimte zit in aanvullende doelgroepen: (jong)volwassenen, zakelijke bezoekers en hotelgasten.
- Concept, schaal en vernieuwing wegen daarbij minstens zo zwaar als de functie zelf.

2 (indoor) Leisure functies gericht op Sport, ontspanning en ontmoeting zijn extern bezien het meest kansrijk

- Zestien functies zijn (zeer) kansrijk; de meest kansrijke vormen samen één groep van indoorfuncties gericht op sport, ontspanning en ontmoeting. Kansrijke functies zijn gericht op ‘zelfstandige’ indoor leisure functies of ondersteunde functies ondersteunend bij werklandschap en al aanwezige functies in het gebied.
- Zij sluiten aan op flexibel recreëren, gezondheid en welzijn en competitive socializing.
- Entertainment en cultuur komen niet kansrijk naar voren: die functies passen beter in een stadscentrum.
- Nieuwe casino’s, speelhallen en bowlingbanen zijn niet kansrijk door het ruime bestaande aanbod.
- Een oordeel beperkt of niet kansrijk sluit vestiging niet uit: met een onderscheidend concept kan een functie alsnog landen.

3 Nieuwe leisure landt op Ouwijck langs twee vestigingslogica’s

- Zelfstandige trekkers hebben eigen aantrekkingskracht voor doelgericht autobezoek.
- Versterkende functies ontlenen hun waarde aan de combinatie met Hotel Rosveld, horeca, casino en bowling.
- Kleinere activiteiten als midgetgolf, curling, pool/snooker en arcade werken vooral als cluster.
- In beide gevallen zijn horeca, arrangementen en meerdere bezoekmomenten de succesfactoren.
- Leisure is niet maakbaar: er moet een ondernemer opstaan met een goed plan.
- Ruimtelijke inpassing weegt daarbij even zwaar als de marktlogica: bouwmassa, hoogte, verkeer, parkeren en ligging worden altijd getoetst aan de gebiedsvisie.

HOOFDCONCLUSIE

4 Leisure versterkt het werklandschap, maar maakt Ouwijck geen zelfstandige bestemming

- Perifere leisurelocaties functioneren dankzij een sterke trekker of een samenhangend cluster. Ouwijck mist zo’n magneet in de directe nabijheid: geen binnenstad, attractiepark, stadion of vakantiepark.
- Het huidige kwadrant is organisch gegroeid; er is nooit bewust voor leisure gekozen. In de huidige beleidscontext is leisure gewenst, mits passend bij de schaal van Nederweert en versterkend voor het bestaande kwadrant.
- De analyse bevestigt dat leisure hier relevant en kansrijk is: zestien functies scoren (zeer) kansrijk. Hun meerwaarde zit echter in het versterken van hotel, horeca en werklandschap, niet in zelfstandige trekkracht.

Aanbevelingen

Drie aanbevelingen voor de gemeente Nederweert bij de verdere uitwerking van Ouwijck

A Weeg dagrecreatieve leisure af tegen andere economische functies

- Ouwijck is goed bereikbaar en ligt in het daily urban system van Eindhoven; diezelfde kwaliteiten maken de locatie ook aantrekkelijk voor lokaal mkb en maakbedrijven die ruimte zoeken.
- Brede onderzoeken naar de bedrijfsruimtebehoefte laten zien dat er voldoende absorptiecapaciteit is om mkb en maakbedrijven te huisvesten; voor leisure ontbreekt een vergelijkbare regionale vraagraming.
- Weeg leisure daarom af tegen andere economische functies en tegen de alternatieve waarde van de grond. Die afweging viel buiten deze quickscan.
- Een eigenstandig leisureprofiel of leisurecluster ligt op basis van deze quickscan niet in de lijn van het advies.

B Positioneer leisure als versterking, niet als doel op zich

- Ook als de nadruk op werken ligt, houdt leisure een aanvullende rol: sport, ontspanning en ontmoeting als cement van een modern werklandschap.
- Stuur niet op een grootschalige zelfstandige leisurebestemming: leisure is een kans voor Ouwijck, geen voorwaarde voor het functioneren van het gebied.
- Zet in op sport, ontspanning en ontmoeting en wees terughoudend met entertainment, groeps- en gezinsaanbod, waar de regio al ruim in voorziet.
- Gebruik de uitkomsten als palet voor acquisitie en gesprekken, niet als vast programma: de marktvraag blijft leidend.
- Overweeg welke rol de gemeente kiest: actief acquireren of vooral de marktvraag faciliteren.

C Toets plannen breed en grondig, rekening houdend met synergie met lokale context

- Weeg initiatieven niet alleen op bestedingen en bezoekersaantallen, maar ook op maatschappelijke en ecologische waarde; geef voorrang aan functies die onbediende doelgroepen bereiken (jongeren, eigen inwoners, minder mobiele bezoekers) en die passen bij de krappe arbeidsmarkt.
- Leg niet te vroeg één functie vast; houd ruimte voor fasering, combinaties en nieuwe concepten.
- De quickscan is geen basis voor een investeringsbesluit: toets een concreet plan op verzorgingsgebied, bezoekerspotentieel, ruimtebehoefte, omgeving en synergie.
- Verblijfsrecreatie en retail vallen buiten scope; voorkom botsing met centrumversterking Weert.
- Laat de vraagzijde als vervolgstap onderzoeken: hoeveel vraag er is, welk bezoekersvolume nodig is en welk verzorgingsgebied daarbij hoort.

Rode draad: weeg dagrecreatieve leisure af tegen andere economische functies en tegen de alternatieve waarde van de grond. Kiest de gemeente (mede) voor leisure, dan is het versterking en geen doel op zich: stuur op een profiel van sport, ontspanning en ontmoeting in plaats van op een vast programma. Beoordeel initiatieven vervolgens breed op wat ze toevoegen aan het gebied en toets grondig zodra een plan concreet wordt.

Strategy Unit

Bijlage

Bijlage 1 – Geraadpleegde bronnen

Begripsafbakening, vrijetijdseconomie en markt

- **Centraal Bureau voor de Statistiek (2026)** Recreatieve activiteiten
- **HZ Kenniscentrum Kusttoerisme (2026).** *Vrijetijdsaanbod Zeeland.* Rapportage februari 2026.
- **I&O Research (2024).** *Nederlands Vrijetijdsonderzoek 2022/2023.* Herziene editie juli 2024, rapportnummer 2024/030. In opdracht van NBTC.
- **Landelijke Data Alliantie (2025).** *Landelijke Recreatie & Toerisme Standaard 2030.*
- **Wennekers, A., Van den Broek, A. & Van der Torre, A. (2019). 'Vrije tijd'.** In: De sociale staat van Nederland 2019. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Ouwijck, gemeentelijk beleid en ruimtelijke context

- **CDA Nederweert & DNA Nederweert (2026).** *Coalitieakkoord 2026–2030 – Samen vooruit voor Nederweert.*
- **Gemeente Nederweert (2023).** *Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen.* Versie 12 december 2023.
- **Gemeente Nederweert (2025).** *Nota van zienswijzen*, behorend bij het raadsbesluit d.d. 18 maart 2025 tot vestiging van voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1, sub c Omgevingswet.
- **Gemeente Nederweert (2025).** *Raadsvoorstel vestiging voorkeursrecht locatie Ouwijck (bedrijventerrein c.a.).* Raadsvergadering 18 maart 2025, nr. RI-25-01003 / raadsvoorstel 2025-10.
- **Gemeente Nederweert (2025).** *Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Ouwijck.* Versie 1 mei 2025.
- **Gemeente Nederweert (2025).** *Raadsvoorstel Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Ouwijck.* Raadsvergadering 3 juni 2025, nr. RI-25-01029 / raadsvoorstel 2025-35.
- **HeusschenCopier Landschapskracht (2026).** *Gebiedsvisie Ouwijck – Informatie stakeholders.* 1 juni 2026.
- **Provincie Limburg (2026).** *Provinciale Omgevingsvisie Limburg.*
- **Strategy Unit B.V. (2025).** *Economisch Profiel Gemeente Nederweert – Onderbouwd toekomstbeeld als basis voor beleid en samenwerking.* Juli 2025.
- **Synarchis (2025).** *Onderzoek podiumzaal en evenementenhal.* Gemeente Nederweert, 11 december 2025.

Vestigingendata aanbod:

- **LISA (2025)** Vestigingenregister

Regionaal leisure- en verblijfsrecreatieaanbod

- **Natuur- en Recreatiegebied De IJzeren Man Weert (2026).** Officiële website.
- **Poort51 (2026).** Officiële website Poort51 Entertainment Center, Weert.
- **Roompot / Landal (2026).** *Vakantiepark Weerterbergen – faciliteiten en activiteiten.*
- **Recreatiepark De Leistert (2026).** Officiële website en faciliteitenoverzicht.
- **Parc Maasresidence Thorn (2026).** Officiële website en faciliteitenoverzicht.
- **Camping De Heldense Bossen (2026).** Officiële website en *Parkinformatie 2026.*

Benchmarklocaties

- **All in Echt (2026).** Officiële website.
- **De Bonte Wever (2026).** Officiële website, hotel-, leisure-, congres- en eventfaciliteiten.
- **De Schatberg (2026).** Officiële website, FEC Sevenum en faciliteitenoverzicht.
- **Fletcher Hotels (2026).** *Fletcher Hotel-Restaurant Teugel Uden-Veghel.*
- **Gemeente Roosendaal (2025).** Beleids- en ontwikkelstukken voor Leisurepark West-R.
- **LeisureDome Kerkrade (2026).** Officiële website.
- **Van der Valk Hotel Gilze-Tilburg (2026).** Officiële website, faciliteiten en Meetings & Events.
- **West-R (2026).** Officiële website Leisurepark West-R.
- **Wyckerveste (2026).** Portfolio *LeisureDome Kerkrade.*

Verdieping wellness

- **BLUE Wellness (2026).** *BLUE Wellnessresort Helmond.* Officiële website.
- **Sauna & Wellness Dennenmarken (2026).** Officiële website.
- **SpaSense (2026).** Wellnessresort Geldrop. Officiële website.

Verdieping klimmen en boulderen

- **Boulderkerk Venlo (2026).** Officiële website.
- **Monk Bouldergym (2026).** Monk Eindhoven, officiële website.
- **Nederlandse Klim- en Bergsport Vereniging (NKBV) (2026).** *Jaarplan 2026.*

Verdieping jeu de boules / social leisure

- **Mooie Boules (2026).** Officiële website, locaties en groeps-/bedrijfsarrangementen.
- **Van der Valk Hotel Amersfoort-A1 (2026).** Meetings & Events en leisureactiviteiten.
- **DagjeWeg.nl (2025/2026).** *Club Tucan – gesloten.*

Bijlage 2 – Definitie en afbakening leisurefuncties (1/2)

Afbakening, definities en databronnen

Functionele afbakening leisurefuncties
Deze bijlage bevat de definities en afbakening van de leisurefuncties die in de quickscan nader zijn onderzocht. De afbakening is functioneel van aard en specifiek opgesteld voor deze quickscan. De gehanteerde definities hebben geen juridisch-planologische status en zijn niet bedoeld als volledige brancheclassificatie. Functies die in een eerdere onderzoeksfase op basis van de onderzoeksafbakening of locatiekenmerken zijn uitgesloten, zijn niet in deze bijlage opgenomen. Ook de eenduidige functies waarbij de definitie duidelijk is (zoals minigolfbaan) zijn niet opgenomen.

Definitie leisure in deze quickscan
Leisure wordt binnen deze quickscan beschouwd als een vorm van dagrecreatief aanbod. Binnen deze quickscan wordt onder leisure verstaan:

Bezoekgerichte, bedrijfsmatig geëxploiteerde voorzieningen waarbij vermaak, sport, ontspanning, ontmoeting, cultuur of beleving de primaire bezoekreden vormt en die als zelfstandige ruimtelijke functie kunnen worden gevestigd.

Functionele definitie leisurefuncties
Themaproeverij: Bezoekgerichte horecavoorziening waarbij het georganiseerd proeven en beleven van een specifiek product, assortiment of productiewijze centraal staat.

Dinnershow: Leisureconcept waarin een maaltijd structureel wordt gecombineerd met een geprogrammeerde show of andere vorm van live entertainment en beide onderdelen samen het hoofdproduct vormen.

Themarestaurant: Restaurant waarin een herkenbaar thema, decor, entertainmentconcept of andere uitgewerkte beleving een wezenlijk onderdeel vormt van de bezoekervaring en de aantrekkingskracht van de voorziening. Reguliere restaurants met uitsluitend een onderscheidende keuken, inrichting of branding vallen hier niet onder.

Science center / leerfabriek: Bezoekgerichte voorziening waarin wetenschap, techniek, innovatie, productie of andere kennisgebieden op een interactieve en ervaringsgerichte manier worden gepresenteerd.

Grootschalige wellness (incl. middelgroot): Middelgrote tot grootschalige wellnessvoorziening met een relatief omvangrijk en breed samengesteld aanbod van sauna-, bad-, rust- en behandelfaciliteiten, ingericht op gelijktijdig gebruik door grotere aantallen bezoekers en met een zelfstandige regionale of bovenregionale aantrekkingskracht.

Kleinschalige / private wellness: Kleinschalige wellnessvoorziening met een beperkte ruimtelijke omvang en bezoekerscapaciteit, gericht op sauna, ontspanning, baden en/of behandelingen in een relatief kleinschalige setting. Hieronder vallen zowel kleinere openbaar toegankelijke sauna- en wellnesscentra als private wellnessconcepten die per tijdslot exclusief kunnen worden gereserveerd.

Trampolinepark: Overwegend indoor leisurevoorziening waarin trampolines en aanverwante spring- en bewegingsactiviteiten de primaire activiteit vormen. Een beperkt aantal trampolines als onderdeel van een indoor speelparadijs of sporthal vallen hier niet onder.

Speelparadijs (indoor): Overwegend indoor en zelfstandig bezoekbare leisurevoorziening voor kinderen waarin meerdere speelactiviteiten, speeltoestellen en/of speellandschappen gezamenlijk de primaire bezoekreden vormen. Kleine speelhoeken binnen horeca, retail of andere voorzieningen vallen hier niet onder.

Natuurspeelplaats: Specifiek voor spelen ingerichte buitenlocatie waarbij natuurlijke materialen, terrein, water, beplanting en landschappelijke elementen een belangrijk onderdeel van de speelervaring vormen.

Klimhallen & boulderhallen: Indoor sportieve leisurevoorzieningen die primair zijn ingericht voor klimmen en/of boulderen op kunstmatige klimwanden. Zowel zelfstandige klimcentra als gecombineerde klim- en bouldercentra worden meegenomen. Incidentele klimwanden binnen sportscholen, scholen of andere voorzieningen vallen hier niet onder.

Fitness: Bedrijfsmatig geëxploiteerde sportvoorziening die primair is ingericht voor individuele fitness, kracht- en conditietraining en eventueel groepslessen. Kleine fitnessruimten binnen hotels, bedrijven, zorgvoorzieningen of sportverenigingen vallen hier niet onder.

Racket/padelcentrum: Bezoekgerichte sportvoorziening met één of meerdere permanent ingerichte banen voor padel en/of andere racketsporten, waarbij baanhuur of commerciële sportbeoefening een substantieel onderdeel van het aanbod vormt. Reguliere verenigingsaccommodaties zonder zelfstandige commerciële of leisurefunctie vallen hier niet onder.

Bijlage 2 – Definitie en afbakening leisurefuncties (2/2)

Afbakening, definities en databronnen

Klimbossen & hoogteparcoursen: Outdoor leisurevoorzieningen bestaande uit een permanent aangelegd parcours van obstakels, touwen, platforms en/of tokkelbanen op hoogte. Losse klimtoestellen, reguliere speelplaatsen en indoor klim- en boulderhallen vallen niet onder deze categorie.

Paintballparken & lasergamen: Bezoekgerichte leisurevoorzieningen waarin georganiseerde competitieve spelvormen met paintball- of lasergameapparatuur centraal staan. Tijdelijke mobiele activiteiten vallen hier niet onder.

Runparcours: Permanent en specifiek ingericht parcours voor obstacle/freerun, al dan niet aangevuld met obstakels, trainingsonderdelen of andere belevingselementen. Reguliere wandelroutes of atletiekbanen vallen hier niet onder.

Pumptrack-/BMX-/Skatepark: Permanent ingerichte sportieve buiten- of indoorvoorziening voor fietsen, BMX, skaten, skateboarden, steppen en/of vergelijkbare urban sports. Losse skate-elementen vallen hier niet onder.

Golfbanen / Pitch & Putt: Permanent ingerichte buitenvoorzieningen voor het spelen van golf op een volwaardige golfbaan of een compactere Pitch & Putt-baan. Midgetgolf en adventure golf vallen hier niet onder.

Schaatsbanen: Permanent ingerichte voorziening waar recreatief en/of sportief schaatsen op kunst- of natuurijs de primaire activiteit vormt. Tijdelijke winterbanen, evenementen en incidenteel ingerichte ijsvloeren vallen hier niet onder.

Indoor voetbal: Overdekte, bezoekgerichte sportvoorziening die structureel is ingericht voor recreatief en/of commercieel zaal- of indoorvoetbal. Reguliere sporthallen waarin voetbal slechts één van meerdere verenigings- of schoolsporten vormt, vallen hier niet onder.

Indoor multi-sporthallen: Zeer grootschalige overdekte bezoekgerichte sport- of leisurevoorziening waarin meerdere sportactiviteiten structureel en als herkenbaar commercieel of recreatief aanbod worden gecombineerd. Reguliere gemeentelijke sporthallen die primair worden gebruikt door scholen en verenigingen vallen hier niet onder.

Bowlingbanen: Bezoekgerichte leisurevoorziening met permanent ingerichte bowlingbanen die regulier en afzonderlijk voor recreatief gebruik kunnen worden geboekt.

Jeu de boules: Bezoekgerichte voorziening waar jeu de boules/pétanque als georganiseerde, recreatieve en afzonderlijk boekbare activiteit wordt aangeboden. Openbare jeu-de-boulesbanen en banen die door verenigingen worden gebruikt vallen hier niet onder.

Curling: Bezoekgerichte voorziening waar curling als recreatieve of competitieve activiteit structureel kan worden beoefend, op ijs of op een daarvoor specifiek ingericht alternatief speeloppervlak. Tijdelijke curlingactiviteiten bij evenementen of seizoensgebonden pop-upconcepten vallen hier niet onder.

Pool/snooker/biljart: Bezoekgerichte leisurevoorziening waarin pool, snooker en/of biljart een belangrijk en afzonderlijk toegankelijk onderdeel van het aanbod vormt. Een enkele biljart- of pooltafel binnen een café, hotel of andere voorziening valt hier niet onder.

Simulator/VR/AR Experience: Locatiegebonden leisurevoorziening waarin digitale simulatie, virtual reality, augmented reality of vergelijkbare immersieve technologie de kern van de bezoekerservaring vormt. Dit betreft voornamelijk zelfstandig boekbare race-, vlieg-, sport- en VR-simulaties.

Arcade / speelhal / social games: Bezoekgerichte leisurevoorziening waarin meerdere fysieke en/of digitale spellen, behendigheidsactiviteiten en competitieve social games worden gecombineerd en waarbij samen spelen en ontmoeten centraal staan.

Indoor rollerskate: Overdekte leisurevoorziening die structureel is ingericht voor recreatief rolschaatsen, rollerskaten en/of rollerdisco. Tijdelijke rollerdisco's, evenementen en incidenteel voor rollerskaten gebruikte sporthallen vallen hier niet onder.

Escape Rooms / Prison escape: Bezoekgerichte groepsactiviteit waarbij deelnemers binnen een thematisch ingerichte omgeving door middel van opdrachten, puzzels en samenwerking een vooraf bepaald doel moeten bereiken.Outdoor citygames en digitale thuisconcepten vallen hier niet onder.

Zwembad (beleving): Zwemvoorziening waarbij recreatief bezoek gericht op een substantieel onderdeel van het aanbod vormen, naast of in plaats van uitsluitend sportief / recreatief baanzwemmen. Gemeentelijke zwembaden met beperkte voorzieningen en kleine hotelbaden vallen hier niet onder.

Duikspots & duikscholen: Locaties en commerciële voorzieningen die structureel zijn ingericht of worden gebruikt voor recreatief duiken, duiktraining en/of duikopleidingen. Incidentele duiklessen in een regulier zwembad vallen hier niet onder.

Strategy Unit

Strategy Unit B.V.
info@strategyunit.nl
strategyunit.nl

Realising the future

