

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 6 oktober 2026

NR.: RI-26-01195

Onderwerp: Gebiedsvisie Ouwijck	Agendapunt	
	Raadsvoorstel- nummer	
Voorstel: 1. De Gebiedsvisie Ouwijck vast te stellen. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak		
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Meessen Team : REO Auteur : C.A.W. Sprangers Datum : 27 augustus 2026 Bijlage(n) : Gebiedsvisie Ouwijck		

Rapportage bij raadsvoorstel RI-26-01195 Raadsvergadering d.d. 6 oktober 2026

Voorstel

1. De Gebiedsvisie Ouwijk vast te stellen.

Inleiding

In de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen uit 2023 heeft uw raad richting gegeven aan de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkeling van Nederweert. Vanuit de behoefte aan extra ontwikkelruimte voor lokaal en regionaal gewortelde bedrijven is vervolgens onderzoek gedaan naar mogelijke locaties. Ouwijk is daarbij als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Met het amendement 'Gebiedsontwikkeling Ouwijk' heeft uw raad op 18 maart 2025 het startsein gegeven voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Op 3 juni 2025 is vervolgens de Uitgangspuntennotitie Gebiedsontwikkeling Ouwijk vastgesteld.

De voorliggende gebiedsvisie is de resultante van deze uitgangspunten en de bespreking daarvan, de verdere inhoudelijke uitwerking, participatie met inwoners, omwonenden, ondernemers en stakeholders en de actuele bestuurlijke koers. In het coalitieakkoord 2026–2030 is afgesproken Ouwijk voort te zetten op basis van een heroverweging van schaal, invulling en situering. Deze heroverweging is in de gebiedsvisie ruimtelijk vertaald en aangevuld met een flexibele en gefaseerde ontwikkelstrategie. Dit alles heeft geleid tot de keuze om Ouwijk niet als traditioneel bedrijventerrein, maar als een samenhangend werklandschap te ontwikkelen. In een werklandschap worden economische functies ingepast binnen een leidend landschappelijk raamwerk en worden onder meer groen, water, mobiliteit, energie, recreatieve routes en gezamenlijke voorzieningen op gebiedsniveau met elkaar verbonden.

Ouwijk biedt, op basis van de gebiedsvisie, in de eerste plaats ruimte aan lokaal en regionaal geworteld midden- en kleinbedrijf, doorgroeierende ondernemingen en kleinschalige en innovatieve bedrijvigheid. Grootschalige logistiek, grootschalige/zware industrie, zelfstandige kantoren en winkels passen niet binnen het werklandschap. Bedrijvigheid met een grotere ruimtevraag en milieubelasting wordt zoveel mogelijk geconcentreerd aan de zijde van de A2. Richting Nederweert ontstaat juist een geleidelijke en groene overgang. Aansluitend op het bestaande leisuregebied wordt ruimte geboden voor een gerichte versterking van leisure.

De groene wig vormt de belangrijkste ruimtelijke drager van de gebiedsvisie en verbindt het werklandschap met Nederweert, Park Den Uitwijk en het buitengebied. De groenblauwe structuur biedt ruimte voor onder meer water, ecologie, klimaatadaptatie, recreatie en verblijfskwaliteit en wordt voorafgaand aan of gelijktijdig met de bedrijfsontwikkeling geborgd.

Het plangebied omvat circa 23 hectare. Dit betekent niet dat het gehele gebied wordt uitgegeven voor bedrijvigheid. Binnen het gebied wordt gestreefd naar een werklandschap van circa 15 hectare. De exacte omvang van het uitgeefbare bedrijfsareaal wordt in de verdere uitwerking bepaald, waarbij de behoefte aan bedrijfsruimte, zorgvuldig ruimtegebruik, de impact op de omgeving en de ruimtelijke, technische en financiële uitvoerbaarheid worden betrokken.

De gebiedsvisie biedt daarnaast ruimte voor een gefaseerde en flexibele ontwikkeling. Het gebied ten zuiden van de Molenweg kan als eerste fase worden ontwikkeld. De noordzijde kan volgen wanneer de voorgaande fase in belangrijke mate is benut. Ook in kavelindeling, maatvoering en programma blijft ruimte bestaan om gedurende de ontwikkeling bij te sturen. De groene wig, landschappelijke randen, waterstructuur en hoofdontsluiting vormen daarbij vanaf het begin de dragende structuur.

Tijdens de totstandkoming van de visie zijn ambtelijke specialisten, stakeholders en de omgeving betrokken. Op 1 juli 2026 is de conceptgebiedsvisie tijdens een openbare informatieavond besproken. De opgehaalde aandachtspunten en suggesties zijn betrokken bij de verdere aanscherping van de gebiedsvisie en vormen daarnaast input voor de verdere planvorming. Met de Gebiedsvisie Ouwijk wordt daarmee geen eindplan vastgesteld, maar het ruimtelijke en programmatische kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Na vaststelling volgen onder meer het stedenbouwkundig plan, aanvullende onderzoeken, de financiële en grondstrategische uitwerking en uiteindelijk de juridisch-planologische vertaling naar het omgevingsplan.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Ouwijk wordt een samenhangend ruimtelijk en programmatisch kader vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van Ouwijk tot een toekomstbestendig werklandschap, waarin economische ontwikkeling wordt gecombineerd met landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en een zorgvuldige inpassing in de omgeving.

Argumenten

1.1 De gebiedsvisie is op basis van het doorlopen proces verder aangescherpt

Bij de verdere uitwerking zijn de eerder vastgestelde uitgangspunten, de bespreking daarvan in o.a. de gemeenteraad, gesprekken met stakeholders, participatie en de actuele bestuurlijke koers betrokken. Tijdens de participatie is onder meer aandacht gevraagd voor verkeer en veilige fietsroutes, de landschappelijke uitstraling, ruimte voor groen en water, leisure en de relatie met Park Den Uitwijck. De opgehaalde aandachtspunten zijn gebruikt om de visie verder aan te scherpen of worden meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking en aanvullende onderzoeken.

In de uiteindelijke gebiedsvisie is deze verdere afweging onder meer herkenbaar in de prominente positie van de groene wig en de zachte overgang naar de kern, de keuze voor een samenhangend werklandschap, het niet vooraf vastleggen van de exacte omvang van het uitgeefbare bedrijfsareaal en de nadrukkelijk gefaseerde en vraaggestuurde ontwikkeling. Daarmee is de gebiedsvisie niet alleen een uitwerking van eerdere uitgangspunten, maar het resultaat van een breder doorlopen proces.

1.2 De groene en landschappelijke structuur vormt de basis voor de ontwikkeling

De groene wig vormt de belangrijkste groenblauwe hoofdstructuur van Ouwijck en heeft zowel een functie als buffer tussen wonen en werken als verbinding tussen Nederweert, Park Den Uitwijck en het buitengebied. Binnen deze structuur is ruimte voor groen, waterberging, ecologische versterking, klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit en recreatieve verbindingen. De groene wig en landschappelijke hoofdstructuren worden voorafgaand aan of gelijktijdig met de bedrijfsontwikkeling geborgd.

Binnen de groene wig zijn enkele clusters voor kleinschalige bedrijvigheid aangeduid. Deze vormen nadrukkelijk potentiële ontwikkelruimte en geen vaststaand bouwprogramma. Of en in welke omvang deze ruimte wordt benut, wordt gefaseerd en vraaggestuurd bepaald. Daarmee staat de groenblauwe hoofdstructuur centraal, terwijl bij de uiteindelijke invulling ruimte blijft voor een zorgvuldige afweging tussen behoefte, omgeving en ruimtelijke kwaliteit.

1.3 Het programma sluit aan bij de schaal en economische structuur van Nederweert

Ouwijck richt zich primair op 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. De grotere ruimtevragers en functies met een grotere milieubelasting worden zoveel mogelijk geconcentreerd aan de zijde van de A2. Richting de kern ontstaat juist een geleidelijke en groene overgang.

Leisure wordt daarbij niet als zelfstandige gebiedsontwikkeling gezien, maar als mogelijke versterking van het werklandschap en het reeds aanwezige leisureaanbod. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt ruimte geboden voor aanvullende initiatieven op het gebied van onder meer sport, ontspanning en ontmoeting, zonder vooraf een vast leisureprogramma voor te schrijven. Concrete initiatieven worden in de verdere uitwerking afzonderlijk beoordeeld op hun meerwaarde, haalbaarheid en effecten op de omgeving.

1.4 De ruimere plangrens maakt zorgvuldige inrichting van het werklandschap mogelijk

Het plangebied omvat circa 23 hectare, maar deze omvang betekent niet dat het gehele gebied wordt ontwikkeld of uitgegeven voor bedrijvigheid. Binnen het gebied wordt gestreefd naar een werklandschap met naast economische functies ook ruimte nodig voor groen, water, ontsluiting, recreatieve verbindingen en collectieve voorzieningen. De uiteindelijke omvang van het uitgeefbare bedrijfsareaal wordt pas in de verdere uitwerking bepaald.

Een deel van het gebied ligt in de zone direct langs de A2, waar vanwege de vrijwaringszone A2 niet kan worden gebouwd. Deze ruimte kan worden benut voor onder meer groen, water en parkeren. Het ruimere gebied maakt daarmee juist een integrale inrichting en een betere groene en landschappelijke inpassing van het werklandschap mogelijk.

1.5 Gefaseerd en flexibel ontwikkelen maakt bijsturing gedurende de ontwikkeling mogelijk

De gebiedsvisie legt de ruimtelijke hoofdstructuur en kwaliteitsambities vast, maar schrijft de uiteindelijke ontwikkeling niet volledig vooraf voor. Het gebied ten zuiden van de Molenweg kan als eerste fase worden ontwikkeld. Het gebied ten noorden daarvan kan volgen wanneer de voorgaande fase in belangrijke mate is benut.

Daarnaast blijft binnen het ruimtelijke raamwerk flexibiliteit bestaan in kavelindeling, maatvoering en programma. Hierdoor kan gedurende de ontwikkeling worden ingespeeld op de daadwerkelijke behoefte en veranderende omstandigheden. De groene wig en overige dragende structuren blijven daarbij de vaste basis. Daarmee wordt voorkomen dat het gehele gebied nu al ruimtelijk en programmatisch volledig wordt vastgelegd.

1.6 De gebiedsvisie biedt het kader voor verdere uitwerking en houdt de gemeentelijke regie in stand

Met de vaststelling van de gebiedsvisie worden de ruimtelijke hoofdstructuur, ontwikkelrichting en kwaliteitsambities voor Ouwijk vastgesteld. Daarmee wordt nog geen definitief stedenbouwkundig plan vastgesteld en wordt ook nog geen grondexploitatie geopend. De gebiedsvisie vormt het kader voor het stedenbouwkundig plan, aanvullende onderzoeken, de ontwikkelstrategie en de financiële uitwerking. De gemeente houdt daarbij regie op onder meer grondpositie, fasering, programma, kostenverhaal, kwaliteit en beheer. Niet alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor verschillende gronden lopen gesprekken over verwerving. De gebiedsvisie biedt ook voor deze gesprekken het ruimtelijke kader. Op basis van de verdere stedenbouwkundige en financiële uitwerking wordt de gemeenteraad opnieuw in positie gebracht om te besluiten over het openen van de grondexploitatie. Daarmee geeft de raad nu richting aan de gebiedsontwikkeling, terwijl voor de concrete ruimtelijke en financiële uitvoering een volgend besluitvormingsmoment behouden blijft.

Kanttekeningen

1.1 Wijzigingen in de gebiedsvisie kunnen gevolgen hebben voor de samenhang en uitvoerbaarheid

De gebiedsvisie is gebaseerd op een integrale afweging tussen economische ontwikkeling, landschap, groen, water, leisure, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad kan bij de vaststelling wijzigingen aanbrengen. Daarbij is het van belang om de onderlinge samenhang tussen deze functies en de ruimtelijke hoofdstructuur van het werklandschap te blijven bewaken. In de volgende fase worden het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie uitgewerkt en wordt de financiële uitvoerbaarheid nader inzichtelijk gemaakt. Wijzigingen in programma, ruimtegebruik of fasering kunnen zowel ruimtelijke als financiële gevolgen hebben. Een evenwichtige toedeling van functies, met de gebiedsvisie als kader, blijft daarom ook in de verdere uitwerking het uitgangspunt.

1.2 Een aantal randvoorwaarden vraagt nog om nadere uitwerking

De gebiedsvisie geeft richting aan de ontwikkeling, maar een aantal technische en milieukundige aspecten moet in de vervolgfase nader worden onderzocht. Het gaat onder meer om verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, water, geluid en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie en de energievoorziening in relatie tot netcongestie. De resultaten worden betrokken bij het stedenbouwkundig plan en de verdere juridisch-planologische uitwerking en kunnen aanleiding geven tot nadere voorwaarden of aanpassingen. Daarnaast liggen binnen het plangebied twee bedrijven met een geurcontour, waarbij in de gebiedsvisie verwerving of beëindiging als uitgangspunt is opgenomen. Ook dit vormt een aandachtspunt voor de verdere uitvoerbaarheid.

1.3 Niet alle gronden binnen het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom

Niet alle gronden die mogelijk nodig zijn voor de ontwikkeling van Ouwijk zijn in eigendom van de gemeente. Met verschillende grondeigenaren lopen gesprekken over verwerving. De uitkomst en doorlooptijd daarvan zijn op voorhand niet volledig zeker. De grondpositie kan gevolgen hebben voor de planning, fasering, financiële haalbaarheid en de wijze waarop onderdelen van het werklandschap kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt betrokken bij het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelstrategie en de grondexploitatie. De gefaseerde en flexibele opzet van de gebiedsvisie biedt daarbij ruimte om de ontwikkeling waar nodig af te stemmen op de feitelijke beschikbaarheid van gronden. De gebiedsvisie biedt expliciet houvast voor gemeentelijke keuzes over verwerving, gronduitgifte en fasering.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming door uw raad kan de gebiedsvisie verder worden uitgewerkt. De eerstvolgende stappen zijn het opstellen van het stedenbouwkundig plan, het uitvoeren van de benodigde aanvullende onderzoeken en het opstellen van de grondexploitatie. Parallel hieraan worden de lopende gesprekken over grondverwerving voortgezet. De voortgang en uitkomsten daarvan worden betrokken bij de stedenbouwkundige uitwerking, fasering en financiële haalbaarheid.

Naar verwachting kunnen het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende grondexploitatie in het eerste kwartaal van 2027 worden opgesteld. Vervolgens wordt uw raad in positie gebracht om, op basis van de ruimtelijke uitwerking en de financiële haalbaarheid, te besluiten over het openen van de grondexploitatie.

Na deze besluitvorming kan naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027 worden gestart met de voorbereiding van de juridisch-planologische procedure voor de wijziging van het omgevingsplan. Het stedenbouwkundig plan en de resultaten van de aanvullende onderzoeken vormen hiervoor een belangrijke basis. De grondexploitatie loopt als financieel spoor parallel aan deze ruimtelijke procedure.

Communicatie en participatie

Op 18 maart 2025 heeft uw raad zich gebogen over het onderzoek naar de verschillende locaties voor een nieuw terrein. Tevens is in deze vergadering het voorkeursrecht op het plangebied Ouwijk gevestigd. In de raadsvergadering van 3 juni 2025 is vervolgens de Uitgangspuntennotitie Ouwijk vastgesteld.

Bij de voorbereiding van de gebiedsvisie zijn ambtelijke specialisten, stakeholders en de omgeving betrokken. Daarnaast heeft op 1 juli 2026 een openbare informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor grondeigenaren, omwonenden, inwoners, ondernemers en overige geïnteresseerden.

Tijdens deze bijeenkomst is onder meer aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling op de Randweg Zuid en Randweg West en rond de A2, veilige fietsroutes, de uitstraling van het gebied, ruimte voor groen en water en de mogelijke invulling met leisure. Ook zijn verschillende ideeën aangedragen voor Park Den Uitwijck. De opgehaalde aandachtspunten en suggesties zijn gebruikt om de gebiedsvisie verder aan te scherpen. Een deel van de inbreng vraagt om nadere uitwerking en wordt betrokken bij het stedenbouwkundig plan en de aanvullende onderzoeken.

De tijdens deze avond ingevulde reactieformulieren zijn als bijlagen 2.1 en 2.2 bijgevoegd aan dit raadsvoorstel.

Ook in de vervolgfase blijft participatie onderdeel van de planvorming. Voor Park Den Uitwijck volgt een afzonderlijk participatief traject, waarbij de reeds opgehaalde ideeën kunnen worden benut. Ook omwonenden, ondernemers en relevante overheden en stakeholders blijven bij de verdere uitwerking betrokken.

Financiële gevolgen

Bij het raadsbesluit van 18 maart 2025 heeft uw raad ingestemd met een voorbereidingskrediet van €150.000,-. Vanuit dit budget zijn de externe kosten voor de opstelling van de Gebiedsvisie en de leisure-analyse betaald.

Aan de vaststelling van de gebiedsvisie zelf is nog geen besluit over de financiële uitvoering van de gebiedsontwikkeling verbonden. In de vervolgfase wordt parallel aan het stedenbouwkundig plan een grondexploitatie opgesteld, waarin onder meer grondverwerving, kosten, opbrengsten, fasering en de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt. Uw raad wordt vervolgens afzonderlijk voorgesteld om deze grondexploitatie te openen.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Ouwijck
- 2.1 en 2.2 Ingevulde reactieformulieren informatieavond 1 juli 2026

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat:

Gezien het voorstel nr. BW-26-06271 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2026

Gelet op vastgestelde Uitgangspuntennotitie Ouwijk

Besluit

De Gebiedsvisie Ouwijk vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van Raadsvergadering d.d. 6 oktober 2026,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak