VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

NR.: RI-25-01029

Onderwerp: Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Ouwijck	Agendapunt	**11.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-35**

Voorstel:

1. De uitgangspuntennotitie 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	: 16 april 2025		
Bijlage(n)	: Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Ouwijck		

Rapportage bij: Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Ouwijck
Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

Voorstel

1. De uitgangspuntennotitie Ouwijck vast te stellen

Inleiding

Met het amendement “gebiedsontwikkeling Ouwijck” heeft uw raad op 18 maart 2025 het startsein gegeven voor de gebiedsontwikkeling Ouwijck. De gebiedsontwikkeling staat aan de vooravond van een verdere uitwerking, waarbij uw raad actief betrokken wil zijn bij het vaststellen van de uitgangspunten en de vervolgstappen. Het gebied, dat oorspronkelijk beoogd werd voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, is ongeveer 19 hectare groot. Om ervoor te zorgen dat de plannen in lijn zijn met de ambities van de gemeente, is besloten dat er voor de zomer van 2025 een set uitgangspunten wordt geformuleerd en ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze uitgangspunten moeten richting geven aan de verdere planvorming en zich richten op de omvang van de ontwikkeling, de functionele indeling, mobiliteit, duurzaamheid en de financiële kader. Daarbij wordt expliciet gekeken naar de kansen om leisure-activiteiten te versterken en beter te laten aansluiten op het bestaande leisure-gebied. Ook moet de integratie met ‘Ontwikkelingsperspectief Bengele Beweegt’ en het gebied ‘Uitwijck’ zorgen voor een logisch en samenhangend geheel.

Het uiteindelijke doel is om van Ouwijk een toekomstbestendig en veelzijdig gebied te maken dat niet alleen ruimte biedt voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, maar ook bijdraagt aan sport, recreatie, onderwijs en mobiliteit. Door deze functies slim te combineren wordt een meerwaarde gecreëerd voor de bestaande voorzieningen en krijgt Nederweert een dynamisch en goed ruimtelijk ingepast nieuw ontwikkelingsgebied.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 De uitgangspunten bieden richting en houvast bij verdere uitwerking gebiedsontwikkeling

De vaststelling van uitgangspunten is een essentiële eerste stap in het zorgvuldig vormgeven en uitwerken van een gebiedsontwikkeling. In een gebied als Ouwijck, dat gekenmerkt wordt door meerdere opgaven, belangen en schaalniveaus, is het van groot belang om vooraf richting te geven aan de inhoudelijke koers. De uitgangspunten vormen een inhoudelijk kader dat als basis dient voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie, planvorming, communicatie met belanghebbenden en afstemming met regionale partners. Ze geven richting over waar de gemeente op inzet, welke kwaliteiten worden nagestreefd en welke randvoorwaarden er gelden. Daarmee voorkomen we versnippering, scheppen we heldere verwachtingen bij alle betrokkenen en borgen we dat keuzes in het vervolgtraject consistent, navolgbaar en toekomstgericht zijn.

1.2 De uitgangspunten zijn uitwerking van amendement en beraadslaging gemeenteraad

De voorliggende uitgangspunten vloeien voort uit het aangenomen amendement van uw raad d.d. 18 maart 2025, waarin expliciet is gevraagd om heldere, breed gedragen kaders voor dit gebied. Ook eerdere inbreng vanuit de raad heeft geleid tot belangrijke accenten die in deze uitgangspunten zijn verwerkt. Uw raad heeft hiermee een duidelijke inhoudelijke richting neergezet ten aanzien van de ruimtelijke en maatschappelijke ambities in het gebied. Waarbij is uitgesproken wat wel en zeker ook niet de bedoeling is. Door nu deze uitgangspunten vast te stellen, wordt voortgebouwd op die basis. Het is tevens een belangrijke stap in het borgen van de regierol van de gemeenteraad in een ruimtelijk traject waarin veel belangen samenkomen.

1.3 De uitgangspunten dragen bij aan een integrale, duurzame en aantrekkelijke gebiedsontwikkeling voor uiteenlopende functies

Het doel van de gebiedsontwikkeling Ouwijck is om een aantrekkelijk en toekomstgericht gebied te realiseren waarin meerdere functies op een slimme en harmonieuze wijze samenkomen. Dit gebied biedt kansen voor lokaal ondernemerschap, nieuwe werkgelegenheid, ontmoeting, sport, cultuur, mobiliteit en energieopwekking. Tegelijkertijd moet de inrichting passen bij de schaal van het dorp en bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. De uitgangspunten schetsen een perspectief waarin deze functies elkaar kunnen versterken, met oog voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en flexibiliteit. Ze stimuleren een vorm van ontwikkeling die niet

alleen economisch rendabel is, maar ook maatschappelijk waardevol – voor inwoners, ondernemers en bezoekers van Nederweert.

1.4 De uitgangspunten vormen een gezamenlijke koers voor complexe en samenhangende opgaven
De huidige ruimtelijke opgaven zijn niet op zichzelf staand, maar raken meerdere beleidsterreinen tegelijk. Denk aan de energietransitie, het versterken van voorzieningen, klimaatadaptatie, het omgaan met netcongestie en de toenemende druk op ruimte. In het gebied Ouwijck komen al deze thema's samen. Dit vraagt om een gezamenlijke, integrale benadering, waarbij keuzes op het ene vlak gevolgen hebben voor het andere. De uitgangspunten helpen om hierin richting te geven en samenhang te waarborgen. Ze vormen daarmee de gedeelde basis waarop gemeente, belanghebbende en partners verder kunnen bouwen. Zo wordt het mogelijk om in een complexe context toch voortgang te boeken en maatwerk te leveren, zonder de grote lijnen uit het oog te verliezen.

1.5 De uitgangspunten onderstrepen de verbinding tussen fysieke ruimte, economische dynamiek en sociale kwaliteit
De gebiedsontwikkeling Ouwijck is meer dan een ruimtelijk project – het is een kans om ook op sociaal en economisch vlak een impuls te geven aan Nederweert. Een goed ontworpen gebied kan ontmoeting stimuleren, beweging bevorderen, de gezondheid van inwoners ondersteunen en bijdragen aan een gevoel van veiligheid en gemeenschap. Tegelijkertijd biedt het kansen voor lokale bedrijven en ondernemers om zich te vestigen, uit te breiden of samen te werken. Door deze uitgangspunten vast te stellen, onderkennen we expliciet de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke, economische en sociale aspecten. We leggen hiermee een fundament voor een ontwikkeling die niet alleen fysiek van hoge kwaliteit is, maar ook bijdraagt aan het welzijn, de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van onze gemeenschap als geheel.

1.6 Ingezet instrument voorkeursrecht ter borging van regie op grondverwerving locatie Ouwijck
Uw raad heeft in de raadsvergadering van 18 maart 2025 ook het grondinstrument voorkeursrecht ingezet. Daarmee beoogt uw raad om prijsopdrijving tegen te gaan. Bij het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet is inherent aan het karakter van die grondslag dat er nog slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige ontwikkeling.[1] Deze grondslag is immers aan de orde helemaal aan het beginstadium van de planologische ontwikkeling waarin er nog onzekerheid bestaat over de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling. Bij de vestiging van een voorkeursrecht hoeft in dit stadium nog geen zekerheid te bestaan omtrent de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen.[2] In dit stadium kan de gemeenteraad om deze reden doorgaans dan ook volstaan met een globale (container) functie voor de vestiging van het voorkeursrecht.[3] Uit de rechtspraak volgt dat dit ook inhoudt dat er gaandeweg de planologische ontwikkeling een verschuiving kan plaatsvinden waarbij ook andere (aanvullende) functies worden betrokken:

"5.3. De beroepsgrond slaagt niet. Inherent aan het vestigen van het voorkeursrecht, is dat er slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming van de betreffende gronden. Als gevolg daarvan kunnen er wijzigingen plaatsvinden in de besluitvorming op grond van de Wvg. Uit de stukken blijkt dat verweerder ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht, met name een sportbestemming heeft toegedacht. Ook blijkt uit de stukken dat verweerder lopende de procedure meer gewicht heeft toegekend aan een natuurbestemming op de gronden.

5.4. Hoewel er gaandeweg de procedure een wijziging en verschuiving heeft plaatsgevonden in de bestemming en het gewicht dat daaraan moet worden toegekend in het geheel van mogelijke bestemmingen, wordt de sportbestemming nog altijd genoemd als toekomstige (deel)bestemming. Dat de nadruk in de toekomstige bestemming is verschoven - van sport naar natuur - maakt dat niet anders. En nog daargelaten de vraag in hoeverre het huidige gebruik van de gronden in overeenstemming is met de natuurbestemming; het laten begrazen van de gronden door een kudde Schotse hooglanders is vanzelfsprekend niet in overeenstemming met de bestemming sport. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder zich dan ook op het standpunt kunnen stellen dat de toegedachte bestemming afwijkt van het huidige gebruik van de gronden."[4]

---

[1] Dit volgt uit vaste rechtspraak onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (zie bijvoorbeeld ABRvS 15 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO7340, r.o. 2.4.1.). Omdat de wetgever met de invoering van de Omgevingswet zo dicht mogelijk is gebleven bij de oude vestigingsgrondslagen onder de Wet ruimtelijke ordening (*Kamerstukken II* 2018/19, 35133, nr. 3, p. 73.) en de nieuwe wettelijke regeling over voorkeursrechten niet fundamenteel is gewijzigd (Van der Werf, *TvAR* 2023/12.), blijft deze rechtspraak naar verwachting ook van toepassing onder de Omgevingswet.
[2] Zie bijvoorbeeld Rb. Den Haag 28 november 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:19692, r.o. 4.4. Hieruit blijkt dat hetzelfde ook nog geldt bij een voorkeursrecht dat later in de planologische ontwikkeling wordt gevestigd op grond van een structuurvisie.
[3] Rb. Amsterdam 23 september 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6018, r.o. 15 e.v.
[4] Rb. Noord-Nederland 5 september 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:3595, r.o. 5.3 e.v.

Kanttekeningen

1.1 De uitgangspunten zijn richtinggevend, maar nog geen uitgewerkt plan

Hoewel de uitgangspunten een belangrijke basis vormen, bieden ze nog geen concreet ruimtelijk of financieel ontwerp. Verdere planuitwerking en haalbaarheidsstudies zijn noodzakelijk om te bepalen of en hoe de ambities daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent ook dat bij de verdere uitwerking nog keuzes en afwegingen nodig zijn die afwijken of nuanceringen kunnen vereisen ten opzichte van deze uitgangspunten.

De kracht van de uitgangspunten ligt in hun integrale benadering van ruimte, economie, duurzaamheid en leefkwaliteit. In de praktijk kunnen belangen of doelen echter conflicteren – bijvoorbeeld tussen bedrijvigheid en leefomgeving, of tussen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid. Deze spanningen vragen in het vervolgtraject om een transparant proces van afweging, prioritering en participatie met belanghebbenden.

1.2 Uitvoerbaarheid is afhankelijk van externe factoren en samenwerking met derden

De realisatie van de ambities in het gebied vereist medewerking van grondeigenaren, ondernemers, regionale overheden, netbeheerders en andere stakeholders. Niet alles ligt in handen van de gemeente. Voor sommige onderdelen, zoals het oplossen van netcongestie, is de gemeente afhankelijk van externe partijen en kan de regie beperkt zijn.

1.3 Financiële haalbaarheid en fasering vragen nog om nadere onderbouwing

Het ruimtelijk en maatschappelijk speelveld verandert snel: denk aan veranderende regelgeving, economische conjunctuur, woningvraag, of technologische innovaties. De uitgangspunten geven nu richting, maar zullen mogelijk aangepast moeten worden als de context of randvoorwaarden wijzigen. Daarom moet voldoende ruimte blijven voor flexibiliteit en bijstelling. Een volgende stap is het inzichtelijk maken van de financiële consequenties, risico's en dekkingsmogelijkheden. Ook is het van belang om een fasering te ontwikkelen die zowel inhoudelijk als financieel uitvoerbaar is.

Uitvoering

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

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

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

Communicatie en participatie

Zie uitvoering.

Financiële gevolgen

Op 18 maart 2025 heeft uw raad besloten een voorbereidingskrediet van €150.000,-- ter beschikking te stellen, waarvan een deel wordt aangewend voor de uitwerking van de uitgangspunten, en pas na vaststelling hiervan, over te gaan tot verdere planvorming.
Dit betekent dat dit voorstel vooralsnog geen financiële gevolgen heeft.

Bijlagen

1. Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Ouwijck

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Gezien het aangenomen amendement over de gebiedsontwikkeling Ouwijck, d.d. 18 maart 2025
Gezien het voorstel nr. 2025-35 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2025

Besluit

De uitgangspuntennotitie Ouwijck vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juni 2025,

De raadsgriffier, De voorzitter,

L. (Loes) Janssen B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak