Collegevoorstel

Onderwerp		
Principebesluit verplaatsing Installatiebedrijf Schreurs en vaststelling ruimtelijke spelregels locatie Rijksweg	portefeuillehouder:	Mathijs Stocks
	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller:	Len Joris
	datum vergadering:	6 oktober 2026
	zaaknummer:	0889462041

Samenvatting

Installatiebedrijf Schreurs is voornemens zijn bedrijf te verplaatsen naar de Rijksweg en heeft hiertoe een principeverzoek ingediend. De beoogde locatie is in de ontwerp-omgevingsvisie aangewezen als zoeklocatie om schuifruimte te bieden aan bedrijven binnen de gemeente Beesel mits dit maatschappelijke meerwaarde oplevert. Door de verplaatsing van het bedrijf naar de Rijksweg komt de huidige locatie op termijn beschikbaar voor gebiedsontwikkeling Broeklaan.

Voor het zoekgebied tussen de Rijksweg en het spoor zijn ruimtelijke spelregels opgesteld die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Deze spelregels vormen een uniform en toetsbaar afwegingskader voor alle ontwikkelingen binnen het gebied en waarborgen een zorgvuldige, samenhangende en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Het voorliggende initiatief wordt in een vervolgfase getoetst aan deze spelregels.

Middels dit voorstel wordt uw college gevraagd in principe medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing alsook in te stemmen met de opgestelde spelregels voor het zoekgebied tussen de Rijksweg en het spoor. Hiermee wordt niet alleen een afweging gemaakt over het voorliggende initiatief, maar tevens een kader vastgesteld voor de beoordeling van toekomstige ontwikkelingen binnen dit zoekgebied.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor verplaatsing van Installatiebedrijf Schreurs naar de Rijksweg en in te stemmen met het in gang zetten van de wijziging van het omgevingsplan.
2. De ruimtelijke spelregels vast te stellen voor de beoordeling van initiatieven binnen het zoekgebied tussen de Rijksweg en het spoor ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding
Op 19 april 2026 hebben wij een principeverzoek ontvangen van Installatiebedrijf Schreurs voor de verplaatsing van het bedrijf naar de Rijksweg, kadastraal bekend als de percelen BSL02, sectie K, nummers 458 en 3277. Het bedrijf onderzoekt al geruime tijd de mogelijkheden om binnen de gemeente te verplaatsen, omdat de huidige locatie, gelet op de omvang en toekomstige ontwikkeling van het bedrijf, niet langer passend is voor de bedrijfsvoering. Daarnaast is Schreurs Installaties gelegen binnen het transformatiegebied Broeklaan.

In de ontwerp-omgevingsvisie zijn zoeklocaties aangewezen die schuifruimte bieden binnen de gemeente, onder de voorwaarde dat een maatschappelijke meerwaarde wordt behaald bij verplaatsing. De beoogde locatie van Schreurs valt binnen dit zoekgebied.

2. Doelstelling
Het college een besluit te laten nemen op het ingekomen principeverzoek alsook op de opgestelde ‘Spelregels ontwikkeling zuidelijke entree Reuver’.

3. Uitgangssituatie
- De locatie aan de Rijksweg, kadastraal bekend als de percelen BSL02, sectie K, nummers 458 en 3277, heeft in de huidige situatie een agrarische functie.
- De initiatiefnemer heeft de percelen inmiddels verworven.
- Het gebied is in de ontwerp-omgevingsvisie opgenomen als zoeklocatie voor bedrijven waarvan verplaatsing maatschappelijke meerwaarde oplevert.

4. Rol gemeente
De gemeente vervult bij de gevraagde ontwikkeling zowel een faciliterende als een kaderstellende rol. Enerzijds betekent dit dat u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.
Anderzijds stelt u voor het zoekgebied ruimtelijke spelregels vast.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Broeklaan wordt in een overeenkomst met initiatiefnemer geborgd dat de maatschappelijke winst van de verplaatsing kan worden gerealiseerd.

5. Toelichting
<u>Beschrijving aanvraag</u>
Op 19 april 2026 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor de verplaatsing van Installatiebedrijf Schreurs van de Broeklaan 93 te Reuver naar de Rijksweg, kadastraal bekend als de percelen BSL02, sectie K, nummers 458 en 3277. Zie hiervoor ook navolgende afbeelding waarbij het plangebied rood is omkaderd.



Afbeelding 1. Omkadering plangebied.

Schreurs Installaties is momenteel gevestigd op de Broeklaan 93 te Reuver. De bestaande bedrijfsbebouwing en kantoorvoorzieningen sluiten, gelet op de omvang en toekomstige ontwikkeling van het bedrijf, niet langer aan bij de bedrijfsbehoefte. Omdat de huidige locatie onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Broeklaan, is verdere investering in uitbreiding of renovatie van de bestaande bedrijfslocatie niet wenselijk.

Initiatiefnemer is reeds enkele jaren op zoek naar een geschikte alternatieve vestigingslocatie binnen de gemeente. Met de locatie aan de Rijksweg is een passende verplaatsingslocatie in beeld gekomen. De geschiktheid van deze locatie wordt bevestigd door de aanwijzing van het gebied aan de Rijksweg als zoeklocatie voor bedrijfsverplaatsingen, zoals toegelicht in de ontwerp-omgevingsvisie.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorvoorzieningen passend binnen milieucategorie 2. Door de ligging nabij het bestaande bedrijventerrein en de aansluiting op de A73 is sprake van een goed ontsloten locatie.

<u>Ontwerp-omgevingsvisie</u>
Begin augustus 2026 is de Omgevingsvisie Beesel 2050 ‘Karaktervol Beesel, klaar voor morgen’ in ontwerp ter inzage gelegd. In deze ontwerp-omgevingsvisie wordt onder andere nader gekeken naar de werklocaties binnen de gemeente. In de visie wordt gesteld dat de ontwikkelruimte voor (de groei van) bedrijven primair op de bedrijventerreinen gegeven wordt. Tegelijkertijd dient de leefkwaliteit van de gemeente beschermd te worden door actief te sturen op ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’. Dit houdt in dat er samen met ondernemers en andere belanghebbenden wordt gekeken naar de meest geschikte locaties voor overlastgevende bedrijven, vanuit aspecten zoals verkeer, milieuruimte, gezondheid en veiligheid. Redenerend vanuit dit principe voorziet de gemeente op enkele plekken (die momenteel een bedrijfsfunctie kennen) een noodzaak tot transformatie naar een andere functie. Dit betreft onder andere de omgeving Broeklaan.

Voor deze bedrijven, waar dus een potentiële maatschappelijke winst aanwezig is bij verplaatsing, wordt gezocht naar schuifruimte binnen de gemeente. In de ontwerp-omgevingsvisie wordt naast de bestaande bedrijfslocaties gekeken naar 3 zoeklocaties:

1. Tussen de Rijksweg en Drakenrijk (in het verlengde van de uitbreiding De Klok);
2. Tussen de Rijksweg en het spoor, en;
3. Het zuidelijker gelegen gebied bij de op-/afrit van de A73.

Ontwikkelingen op een van voornoemde locaties zijn enkel voorstelbaar wanneer deze een oplossing bieden voor maatschappelijke opgaven die samenhangen met de huidige locatie van bedrijven. De aangegeven locatie in het principeverzoek is de meest passende locatie gezien de relatief lagere milieucategorie van het bedrijf.

Spelregels Rijksweg:
Voor het zoekgebied tussen de Rijksweg en het spoor heeft de gemeente ruimtelijke spelregels opgesteld, die gelijktijdig met het voorliggende initiatief aan uw college worden voorgelegd. De gemeente hecht waarde aan een zorgvuldige ontwikkeling van dit gebied en wil daarom vooraf duidelijkheid bieden over de wijze waarop initiatieven binnen het zoekgebied worden beoordeeld voor wat betreft positionering en inpassing. De spelregels bieden richting aan de beoordeling en uitwerking van initiatieven binnen dit plangebied en borgen dat toekomstige ontwikkelingen op een samenhangende, zorgvuldige en toekomstbestendige wijze plaatsvinden.

Bij het opstellen van de spelregels is nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De spelregels zijn erop gericht om ontwikkelingen zorgvuldig in te passen en tegelijkertijd de groene entree van Reuver zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

De spelregels vormen daarmee de basis voor de beoordeling van huidige en toekomstige initiatieven binnen het zoekgebied tussen de Rijksweg en het spoor. Voor een volledig overzicht van de opgestelde spelregels wordt verwezen naar de bijlage.

Toetsing initiatief:
De huidige locatie van Schreurs Installaties maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Broeklaan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het wenselijk dat het bedrijf wordt verplaatst naar een meer geschikte locatie. Hierdoor is er sprake van een maatschappelijke meerwaarde die een verplaatsing van het bedrijf rechtvaardigt. Daarbij wordt middels een overeenkomst geborgd dat de huidige bedrijfslocatie op termijn beschikbaar komt voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Op korte termijn wordt de huidige locatie nog ingezet als bedrijfslocatie en op termijn krijgt het invulling in de gebiedsontwikkeling Broeklaan. Hierover worden bindende afspraken gemaakt met initiatiefnemer.

De beoogde locatie, kadastraal bekend als de percelen BSL02, sectie K, nummers 458 en 3277, heeft de bestemming Agrarisch - Onbebouwd. Het initiatief voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Het initiatief is gelegen binnen het zoekgebied tussen de Rijksweg en het spoor. Dit gebied is in de ontwerp-omgevingsvisie aangewezen voor het bieden van schuifruimte aan bedrijven mits dit maatschappelijke meerwaarde oplevert. Het initiatief sluit daarmee aan bij de ontwikkelrichting zoals opgenomen in de ontwerp-omgevingsvisie.

Om het initiatief daadwerkelijk te realiseren is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Hierbij moet worden gemotiveerd dat het initiatief in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dat kader zullen de ruimtelijke, milieukundige en juridische aspecten nader worden onderzocht. Een onderdeel van deze beoordeling is dat het initiatief getoetst zal worden aan de voor het zoekgebied opgestelde ruimtelijke spelregels. Uit deze toetsing dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten voor het gebied, waaronder een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het behoud en de versterking van de groene entree van Reuver.

6. Visie Leef Beesel
Het initiatief draagt bij aan de ambities van Leef Beesel door ruimte te creëren voor een toekomstbestendige inrichting van de leefomgeving. De verplaatsing van het bedrijf creëert op de huidige locatie ruimte voor gebiedsontwikkeling Broeklaan, waarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan passende woningen binnen de gemeente. Daarmee levert het initiatief zowel een maatschappelijke als ruimtelijke meerwaarde en sluit het aan bij de doelstelling om wonen, werken en leefkwaliteit op een toekomstbestendige wijze met elkaar in balans te brengen.

7. Integrale afstemming
a. Collegeprogramma

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit het coalitieakkoord ‘Voor Elkaar Vooruit’. Door de verplaatsing van een bedrijf dat relatief veel verkeersbewegingen genereert, wordt bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid in de kernen en de vermindering van verkeersoverlast. Daarnaast ontstaat op de vrijkomende locatie ruimte voor woningbouwontwikkeling, waarmee op termijn invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave en borgen we de transformatieopgave. Het initiatief draagt daarmee bij aan de in het coalitieakkoord benoemde doelen op het gebied van wonen, leefbaarheid, economie en verkeer.

b. Financieel

Voor een principeverzoek worden conform de ‘Verordening op de heffing en invordering van leges gemeente Beesel 2026’ leges in rekening gebracht.

c. Juridisch

Het principebesluit is maximaal één jaar geldig gerekend vanaf de verzenddatum van het besluit. Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen dit besluit kan geen bezwaar of beroep ingediend worden.

Aan het principebesluit kan niet het recht ontleend worden dat het initiatief daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Vanwege uitzonderlijke omstandigheden (beleid, regelgeving, wijziging van het initiatief, overwegende bezwaren van derden) bestaat de mogelijkheid dat er aanvullende voorwaarden moeten worden gesteld, of dat alsnog niet kan worden meegewerkt aan het initiatief.

Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer om nadere afspraken te maken over de invulling van het bestaande bedrijfsperceel. Het doel hiervan is om richting te kunnen geven aan de invulling van de gebiedsontwikkeling Broeklaan.

d. Risico’s

Bij een eventuele vervolgprocedure bestaat de mogelijkheid dat zienswijzen en/of beroep wordt ingesteld.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het principebesluit.

8. Inclusie

Het initiatief draagt bij aan de drie inclusiepijlers van de gemeente. De bedrijfsverplaatsing leidt tot een veiligere leefomgeving door een afname van verkeersbewegingen in de kern (welkom en veilig). Daarnaast ontstaat ruimte voor woningbouw, waardoor meer inwoners de mogelijkheid krijgen zelfstandig in de gemeente te wonen (meedoen en autonoom). Tot slot wordt zowel de nieuwe als de vrijkomende locatie ingezet voor functies die beter aansluiten bij hun omgeving, wat bijdraagt aan een passende en doelmatige inrichting van de leefomgeving (toegankelijk en bruikbaar).

9. Duurzaamheid

Het initiatief draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendig ruimtegebruik. Door het bedrijf te verplaatsen naar een locatie die beter aansluit bij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, ontstaat een efficiëntere ruimtelijke inrichting. Daarnaast biedt de verplaatsing kansen om het bedrijf op een duurzame wijze te ontwikkelen en wordt de bestaande locatie beschikbaar voor een functie die beter past binnen de omgeving. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt invulling gegeven aan een duurzame ontwikkeling van de gemeente.

Bijlagen

1. Principeverzoek;
2. Concept principebesluit, en;
3. Spelregels ontwikkeling zuidelijke entree Reuver.