

Rennemigerveldweg 70A
6413 BP Heerlen

Tel: +31 (0)45 572 97 10

E-mail: info@eurohandelonderneming.nl
Website: www.eurohandelonderneming.nl

Gemeente Heerlen
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Betreft: Principeverzoek wijziging bestemmingsplan locatie Eurohandelonderneming te Heerlen

Datum: 24 maart 2023

Geacht College,

Als Eurohandelonderneming BV exploiteren wij al 35 jaar aan de Rennemigerveldweg 70A in Heerlen een tuincentrum. Door zijn unieke karakter trekt onze vestiging veel klanten uit de Euregio. Bezochten in 2013 nog 70.000 mensen onze vestiging, in 2022 waren dat er 250.000; een verdrievoudiging in 10 jaar tijd! Daarenboven is de verkoop via internet sterk aangetrokken, wat nog eens heeft geleid tot 350.000 webshopbezoekers. Om onze klanten te kunnen bedienen, bieden wij vast werk aan zo'n 70 werknemers; alle afkomstig uit de regio Heerlen.

Aanleiding principeverzoek

We zijn al geruime tijd in overleg met de gemeente Heerlen voor een wijziging van het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan heeft in 2014 als voorontwerp ter inzage gelegen en is op 6 januari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Vóór de besluitvormende raadsvergadering in 2015 was al duidelijk dat voor onze locatie uitbreidingsplannen in de maak waren en dat de vastgestelde bestemming te zijner tijd gewijzigd zou gaan worden. De gemeenteraad was daarvan op de hoogte en heeft tijdens deze vergadering besloten om de toenmalige situatie ("huidige situatie" anno 2015) in elk geval tijdelijk vast te leggen in het bestemmingsplan, in afwachting van nieuwe uitbreidingsplannen.

Helaas hebben wij destijds geconstateerd dat de situatie 2015 niet correct was opgenomen in het bestemmingsplan. Wij hebben daar toen geen punt van gemaakt, aangezien we in goed overleg waren met de gemeente over onze uitbreidingsplannen. Tijdens deze raadsvergadering werd door de verantwoordelijke wethouder ook bestuurlijke toezeggingen gedaan aan de raad om "te kijken hoe wij de ontwikkelingen (lees: van Eurohandelonderneming) verder kunnen ondersteunen". In de bijlage is een zinsnede opgenomen van het verslag van deze vergadering, waarin deze bestuurlijke toezegging is opgenomen.

In lijn met deze toezegging zijn in de periode 2015 t/m 2017 zijn diverse uitbreidings- en verplaatsingsplannen met de gemeente besproken. Eind 2017 is in onderling overleg besloten dat alleen nog "uitbreiden op de huidige locatie verder zal worden onderzocht".

De toenmalige drie betrokken wethouders hebben daarbij geconcludeerd dat een uitbreiding van onze bedrijfslocatie aan de Rennemigerveldweg "op voorhand niet stuit op principiële bezwaren". Dit is terug te lezen in het besprekingsverslag zoals is opgenomen in de bijlage bij deze brief.

Eurohandelsonderneming heeft daarna nieuwe plannen ontwikkeld. Echter, in de periode 2020-2022 werden deze plannen voorlopig stilgelegd als gevolg van de onzekere tijden rondom het Corona-virus en door het begin van de Oekraïne-oorlog.

Inmiddels zijn wij zover dat wij u hierbij een verzoek doen tot wijziging van het bestemmingsplan conform de bestuurlijke afspraken die in 2015 zijn gemaakt met de gemeenteraad. Overigens zijn deze bestuurlijke afspraken nogmaals bestuurlijk bevestigd in 2017. Zoals eerder vermeld zijn deze bestuurlijke toezeggingen gericht op uitbreiding van onze locatie aan de Rennemigerveldweg.

Masterplan Eurohandelsonderneming 2023

In de bijlage bij deze aanbiedingsbrief treft u ons Masterplan aan, waarmee wij u een beeld geven van de ontwikkeling van onze bedrijfslocatie aan de Rennemigerveldweg, of beter gezegd: aan de Huisbergerstraat.

Nieuwe ontsluiting en parkeersituatie

In ons plan wordt onze bedrijfsvestiging niet meer ontsloten door de Rennemigerveldweg maar door de nieuwe toegang aan de Huisbergerstraat. Aan deze toegang maken wij ook de nieuwe parkeerplaats. Hierdoor kunnen wij de huidige parkeerplaats aan de Rennemigerveldweg opheffen en omvormen naar nieuwe natuur. Dit gebied open te stellen voor burgers van Heerlen en de mogelijkheid bieden om burgers uit Heerlen te kunnen laten recreëren in dit gebied.

Door de toegang én parkeersituatie te verleggen van de noord- naar de zuidzijde zullen alle verkeersbewegingen van en naar onze locatie (circa 400.000 autoritten/jaar) voortaan dus niet meer worden gemaakt direct langs de woonbebouwing nabij de Rennemigerveldweg. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de buurt (minder geluid, trillingen, luchtkwaliteit, fijnstof e.d.).

Nieuw duurzaam bedrijfsgebouw

Daarnaast brengen we alle solitaire bedrijfsgebouwen op het terrein onder één (groen) dak. Wij hebben ervoor gekozen om daarvoor niet het aangewezen bouwvlak te hanteren zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, maar om de bebouwing wat verder van de woningen af te leggen om zodoende zo min mogelijk hinder voor de omgeving te veroorzaken. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gesitueerd nabij de nieuwe centrale entree en parking aan de Huisbergerstraat. Het nieuwe gebouw krijgt een sedum-dak, wordt voorzien van zonnepanelen en wordt duurzaam en circulair gebouwd en landschappelijk ingepast in de omgeving.

Herinrichting bestaand terrein

Ons wisselend aanbod van tuinartikelen zoals veranda's, bestratingen, tuinhuisen, schuttingen, hout, buitenmeubelen, decoratie- en plantenmateriaal krijgt in de nieuwe opzet vooral een plek langs de nieuwe drive-inn. Het terrein wordt omzoomd door nieuwe beplanting en bomen, daarmee zorgend voor een nieuwe landschappelijke inpassing die past bij de directe omgeving. Wij maken daarnaast de twee tracés van het oude mijnspoor weer zichtbaar is onze nieuwe bestrating (terugbrengen cultuurhistorische waarden).

Geen uitbreidingsplan maar herstructureringsplan

Wij merken op dat door het voorliggend plan geen uitbreiding plaatsvindt van het aantal m² verkoopvloeroppervlak (VVO) aan detailhandel ten opzichte van de situatie 2014 (wat als zodanig verwerkt had moeten worden in het bestemmingsplan van 2015). Ook het aantal parkeerplaatsen wordt ten opzichte van de huidige situatie (2023) niet uitgebreid.

Omdat wij voor onze opslag en distributie hebben voorzien in drie bedrijfsgebouwen aan de Industriestraat en daarmee goed uit de voeten kunnen, hoeven wij deze bedrijfsoppervlakte (22.370 m²) niet te betrekken bij onze nieuwe planontwikkeling aan de Rennemigerveldweg/Huisbergerstraat.

Daardoor is, in tegenstelling tot onze eerdere gedachten en plannen, in dit Masterplan geen sprake meer van een "uitbreidingsplan" maar van een "herstructureringsplan".



Voordelen Masterplan 2023

Ons herstructureringsplan levert een aantal voordelen op, zowel bedrijfseconomisch, ruimtelijk als maatschappelijk qua milieu en leefbaarheid:

- zuinig ruimtegebruik, met een besparing van 2,25 ha t.o.v. de uitbreidingsbehoefte in 2015;
- efficiëntere inrichting bestaand detailhandelsoppervlak, zonder meer m² VVO te gaan gebruiken;
- verbetering interne routing drive-in, tevens klantvriendelijker;
- doorgroei van 70 naar op termijn 100 vaste werknemers;
- Veel minder verkeersbewegingen door woonbuurt;
- bedrijfsgebouw verder van woonbebouwing af;
- duurzaam en circulair bedrijfsgebouw;
- verbetering woon- en leefklimaat;
- herstel cultuurhistorische waarden;
- verbetering en optimalisering van de landschappelijke inpassing.

Beantwoording principeverzoek

Wij vernemen graag van u op korte termijn een formele reactie op dit verzoek tot het verlenen van medewerking voor een bestemmingsplanwijziging. Die medewerking is dan enerzijds gebaseerd op ons Masterplan (uitgaande van herstructurering i.p.v. uitbreiding) en wordt anderzijds ingegeven door de bestuurlijk-politieke toezegging aan de gemeenteraad van 6 januari 2015 en alle daaropvolgende overleggen in dit kader.

Vanwege de eerdere toezeggingen aan de gemeenteraad van Heerlen, zullen we volledigheidshalve binnenkort ook overgaan tot het informeren van de politieke partijen over het door ons bij u ingediende Masterplan/principeverzoek.

Wij zijn te allen tijde bereid uw vragen te beantwoorden en ons initiatief verder toe te lichten; graag zelfs!

Hoogachtend,

Dhr. K.L.G. Verstraelen
Directeur

Eurohandelsonderneming B
KVK 14079370





KENMERKEN EUROHANDELSONDERNEMING

HOOFDLOCATIE RENNEMIGERVELDWEG



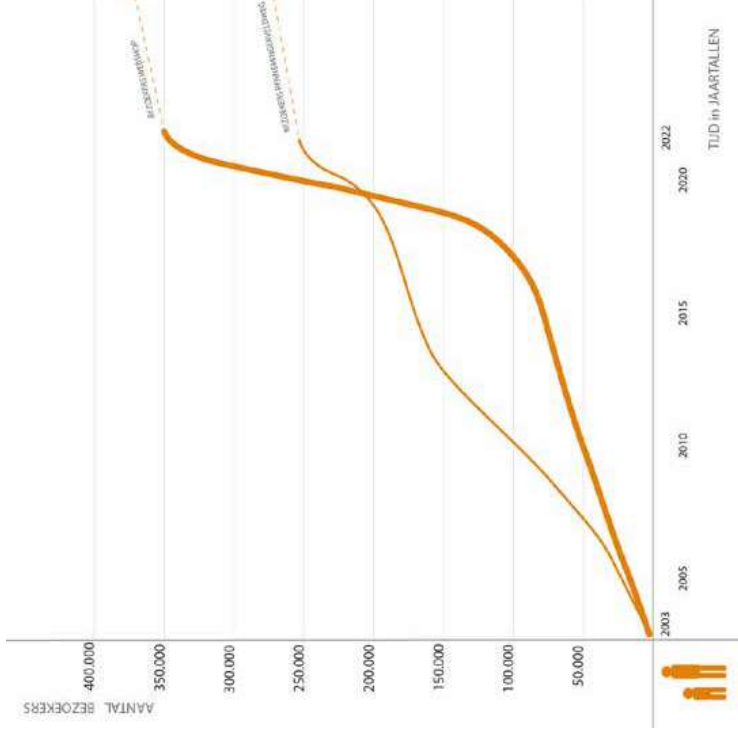
VERKOOP - SHOWTUIN - DRIVE IN - PARKEREN 34.300m²

OPSLAGLOCATIES INDUSTRIESTRAAT



WEBSHOP - EXPEDITIE - LOGISTIEK 4 - 5 - 2A 22.370m²

GROEICIJFERS



- Groothandel in tuinartikelen
- Voor particulier en bedrijf
- Gevestigd sinds 1998
- Hoofdlocatie Rennemigerveldweg (34.300m²)
- 3 magazijn locaties Industriestraat (22.370m²)

- 70 werknemers
- 250.000 bezoekers per jaar
- Internetverkoop / webshop
- Uniek karakter : Showtuin in combinatie met drive-in
- Turn-key tuinaanleg

TIJDLIJN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING : 2005-2013

HOOFDLOCATIE RENNEMIGERVELDWEG



2005



2013

- Hoofdlocatie Rennemigerveldweg (28.000m²)
- Entree en uitgang Rennemigerveldweg
- Parkeren langs Rennemigerveldweg
- 22 werknemers
- Circa 20.000 bezoekers

- Uitbreiding naar 34.300m²
- Entree en uitgang Rennemigerveldweg
- Uitbreiding parkeren langs Rennemigerveldweg
- Aanleg nieuwe entree aan de Huisbergerstraat tbv logistiek
- Meerdere externe opslaglocaties
- Circa 60 werknemers
- Circa 150.000 bezoekers
- Nieuwe uitbreidingsplannen voor Rennemigerveldweg
- Voorontwerp bestemmingsplan 31 oktober 2013

NIEUW BESTEMMINGSPLAN 2015



RENVOL

Detailhandel
+ verdr. vergunde winkel
16,703m²
800m²

Verkeer
aantal parkeerplaatsen in BP
3,978m²
150pp

Groen
22,283m²
3,900m²

Huidig gebruik
bouwhoogte max. 10mtr.
3,900m²

Bouwvlak
bouwhoogte max. 10mtr.
3,900m²

GEbruik PARKEREN
lange remmeningsruimte
overloop (ruimte) in weiland
4,000m²
7,255m²



RUUWTE

Projectgegevens:
Projectnaam: Ruimte
Projectnummer: 001
Projectlocatie: 001
Projectomschrijving: 001
Projectstatus: 001
Projectstart: 001
Projectstop: 001
Projectduur: 001
Projectkosten: 001
Projectbudget: 001
Projectrisico: 001
Projectimpact: 001
Projectresultaat: 001
Projectconclusie: 001
Projectaanbeveling: 001
Projectaanpak: 001
Projectorganisatie: 001
Projectleider: 001
Projectteam: 001
Projectsponsor: 001
Projectsteun: 001
Projectfinanciering: 001
Projectevaluatie: 001
Projectdocumentatie: 001
Projectcommunicatie: 001
Projectrapportage: 001
Projectoverzicht: 001
Projectdetails: 001
Projectaanpak: 001
Projectorganisatie: 001
Projectleider: 001
Projectteam: 001
Projectsponsor: 001
Projectsteun: 001
Projectfinanciering: 001
Projectevaluatie: 001
Projectdocumentatie: 001
Projectcommunicatie: 001
Projectrapportage: 001
Projectoverzicht: 001
Projectdetails: 001

001

- Vaststelling gemeenteraad 6 januari 2015
- Basis bestemmingsplan : vastleggen huidige situatie 2015
- Toezegging van wethouder aan gemeenteraad (zie verslag volgende pagina) : overleg over uitbreiding en eventuele wijziging bestemmingsplan
- Echter, kaart bestemmingsplan niet conform gebruik 2015 :
 - Grenzen oost, west en noordzijde niet correct verwerkt
 - Parkeerplaats noordzijde vervallen
 - Forse afname m2 detailhandel ipv uitbreidingsbehoefte
 - Nieuwe entree Huisbergerweg verkeer weergegeven

Hier willen in ieder geval de heer Butink en de heer Leers over spreken. Meneer Butink, namens de Stadspartij.

De heer Butink, Stadspartij Heerlen

In principe kan het voorstel onze steun vinden. Wij vragen wel nog aandacht voor de situatie rond de Eurohandelsonderneming en het alsnog niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals voorgesteld. Het mag en zou geen belemmering vormen voor de plannen en de te ontwikkelen plannen van de Eurohandelsonderneming.

De uitgangspointe voor de uitbreiding van de onderneming en de werkgelegenheid zou voor het bedrijf niet verder zijn aangetaast. Dat was een punt van gesprek. Is de wethouder het daarmee eens? Kun u dit bevestigen? Hoe gaat u verder in gesprek met deze onderneming over de planontwikkeling? Daar wil ik toch wel duidelijkheid over krijgen.

Het is belangrijk dat naast het behoud van werkgelegenheid een belangrijke rol speelt. Te meer daar juist deze werkgever werknemers vanuit de zwakke doelgroepen van de arbeidsmarkt werkzaam heeft. Dan moet je denken aan het CBB, Baanbrekend Werk en Exodus. Dat zijn de drie vragen die ik in eerste instantie heb voor de wethouder. Die mag mij in 'telte zo' beantwoorden.

De voorzitter

Dank u wel, meneer Butink, voor uw bijdrage. Meneer Leers, namens de fractie van Hart-Leers.

Verslaggever:
Conceptnotulen Heerlen

Verslagperiode:
6 januari 2015

Tijdsduur vergadering:
18.00 uur

Registratienummer:
SGR-15000463

Aantal bladzijden:
3

Leden:
De heren: K. Adema, S. Bakker, P.H.A. Bruijs, H.A.H.M. Butink, C.M.P. Claessens, A. Dams, D.E.J. Ducoire, W.G. Goudens, J. Groenewold, C.M. Hees, J.J.G. Houtbeek, P.C.C. Kastrup, W.G.M. van Kempen, H.A. de Klerk, K.A.M. van Oort, C.D. Peermann, M.P.G.M. Peeters, W.F.G. Spijkenburg, F.S. Simons en H.A.H.M. Verbeek.
De dames: Y.M. Chabenne-Schepers, J.A. Heer van Dorst, C. de Jong-Mell, M.P.J. Koster van Oort, H.W. Leeman-Holten, O.W.M. Nieuw, M.K.A. Roosen, J.A.H.B. van den Aa, W.H.M.

Wethouders:
N.A. Aarts, B.H.J. Braaken, J.M.M. Clumens en F.M.A. van Zutphen

Voorzitter:
Burgemeester P.F.G. Dieke

Griffier:
J.H.M. Marais

Verslaggevers:
O.H.M.H. Tolken-Gaerts

Alvare:

Leden:
J.P. Berthout, J.M. Jansen en M.S. Rijnbeek

Wethouders:
M.E.E. De Boer



De voorzitter

Oke, ik kijk even naar andere leden van de raad. Nee? Meneer Aarts. De Eurohandelsonderneming en de relatie tussen de bestemmingsplankaart en de beschrijving.

Wethouder Aarts

Voorzitter, om met die laatste te beginnen. Ik zal dat in ieder geval laten controleren en kijken dat wij dat met elkaar in overeenstemming brengen.

De voorzitter

Maar voor de besluitvorming is het dan wel belangrijk dat wij weten wat wij met elkaar in overeenstemming brengen. Als wij de kaart in overeenstemming brengen met de tekst, dan ontstaat er misschien iets anders dan wanneer wij de tekst in overeenstemming brengen met de kaart. Ik probeer even scherp te zijn.

De heer Hazen, Stadspartij Heerlen (interruptie)

Voorzitter, ik denk dat de beschrijving van het bestemmingsplan de juiste situatie weergeeft.

Wethouder Aarts

De heer Butink. In de commissie hebben wij ook heel uitgebreid over zijn zorgpunt gesproken. Met name over de werkgelegenheid die met name voor dit soort werk heel belangrijk is in onze stad. Dat is iets wat ik volledig onderschrijf. Daarom hebben wij juist voor deze procedure gekozen om het nu toch goed te keuren met de huidige situatie zoals deze aan u voorligt. Wij hebben niet voor de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid gekozen, omdat daar namelijk nog maar één mogelijkheid voor de ondernemer is. Als daar een bezwaar op komt, dan gaat deze rechtstreeks naar de Raad van State.

Nu, in de huidige situatie, daar zijn wij overigens al mee begonnen. Het eerste ambtelijke gesprek met de Eurohandelsonderneming heeft plaatsgevonden om te kijken hoe wij zijn ontwikkelingen verder kunnen ondersteunen. Dus de eerste gesprekken hebben plaatsgevonden. Zowel van gemeentelijke kant als van ondernemerskant. Is dat gesprek als zeer positief ervaren? Voorzitter, ik denk dat ik daarmee ook in grote termen de heer Butink heb beantwoord.

De voorzitter

Dat lijkt mij wel. Ik zie meneer Butink en meneer Leers knikken. Altkoord. Ik denk dat er geen behoefte is aan een officiële stemming. Ik denk dat iedereen kan instemmen met dit bestemmingsplan. Waarbij wij nadrukkelijk aangeven dat wij ervan uitgaan dat de tekst en de kaart met elkaar in overeenstemming zijn. Mocht dat onverhoopt niet het geval zijn, dan wordt de kaart aangepast aan de tekst zoals u die nu hebt vastgesteld. Ja? Met die toelichting kunnen wij dit besluit nemen. Ja? Dat is het geval. Dan is dit unaniem besloten.

Heerlen

Verslag

Kennmerk	Vergadering Eurohandelsonderneming
Datum notulen 2 december 2017 Aangepaste versie d.d. 18 januari 2018	Vergaderdatum 30 november 2017
Bijlage(n)	Aanwezigen Julek Ankiewicz, Paul Janssen, Martin de Beer, Barry Braeken, Nico Aarts, Karel Stikkelbroeck, Diederik van Ulsen
d van Ulsen REO 4706	Afwezigen -

Pagina 3/3

Conclusie

1. Partijen (gemeente en EHO) hebben over en weer begrip voor elkaars situatie en standpuntbepaling. Idealiter zouden beide partijen kiezen voor een volledige verhuizing naar de woonboulevard. Maar dit is helaas over en weer financieel onhaalbaar. Partijen leggen zich daar bij neer.
2. De variant "uitbreiden op de huidige locatie" zal verder onderzocht worden. Hiertoe zal EHO met een aangepast voorstel komen.
3. De variant "uitbreiden op de huidige locatie" stuit niet op voorhand op principiële bezwaren (van de drie aanwezige wethouders), aangezien uitwerking anders bij voorbaat zinloos zou zijn. Wel zal er bij het verdere traject van verkenning rekening moeten worden gehouden met de afspraken in het kader van de (Retail)structuur. Het uiteindelijke voorstel moet wel haalbaar blijken.
4. Met het ingaan van de nieuwe verkenningsfase worden de andere opties op dit moment uitgesloten en wordt het gelopen eerder doorlopen traject nadrukkelijk afgesloten.

- Twee jaar onderzoek uitgevoerd naar een gehele of gedeeltelijke verplaatsing en naar uitbreiding Rennemigerveldweg
- Vanaf 2013 geen investeringen meer gedaan in afwachting van overleggen over verplaatsing / uitbreiding

VERDER DOORGROEI 2018-2022

HOOFDLOCATIE RENNEMIGERVELDWEG



2018



2023

- Groei gaat door, ondanks invloed Corona
- Van 60 naar 70 werknemers
- Van 180.000 naar 250.000 bezoeker per jaar
- Efficiënter gebruik locatie met groei showtuin en drive-in
- Nieuwe ontwikkeling : forse groei internet verkoop (webshop)
- Meer magazijn oppervlakte Industriestraat
- Nieuwe uitbreidingsplannen op locatie Rennemigerveldweg

NIEUW UITBREIDINGSPLAN 2023



HOOFDLOCATIE RENNEMINGVELDWEG

Uitbreiding op huidige locatie conform afspraken met Gemeente Heerlen uit 2017.



Hoofdkenmerken nieuw plan :

- Verplaatsing hoofdentree van Rennemigeveldweg naar Huisbergerstraat (logistiek en bezoekers)
- Parkeren van Noord naar Zuid, bij nieuwe hoofdentree
- Natuurontwikkeling aan Noordzijde
- Géén uitbreiding m2 detailhandel oppervlak dan het gebruik 2014
- Magazijnen Industriestraat blijven behouden (groei webshop)

Voordelen plan 2023 :

- Ontlasting verkeersbeweging door woonbuurt
- Verbetering landschappelijke inpassing
- Vernieuwing, clustering em verduurzaming bedrijfsgebouw
- Efficiëntere inrichting detailhandelsoppervlak
- Verbetering interne routing drive-in, klantvriendelijker
- Verplaatsing bouwvlak bestemmingsplan verder van woningen af
- Doorgroei naar 100 werknemers

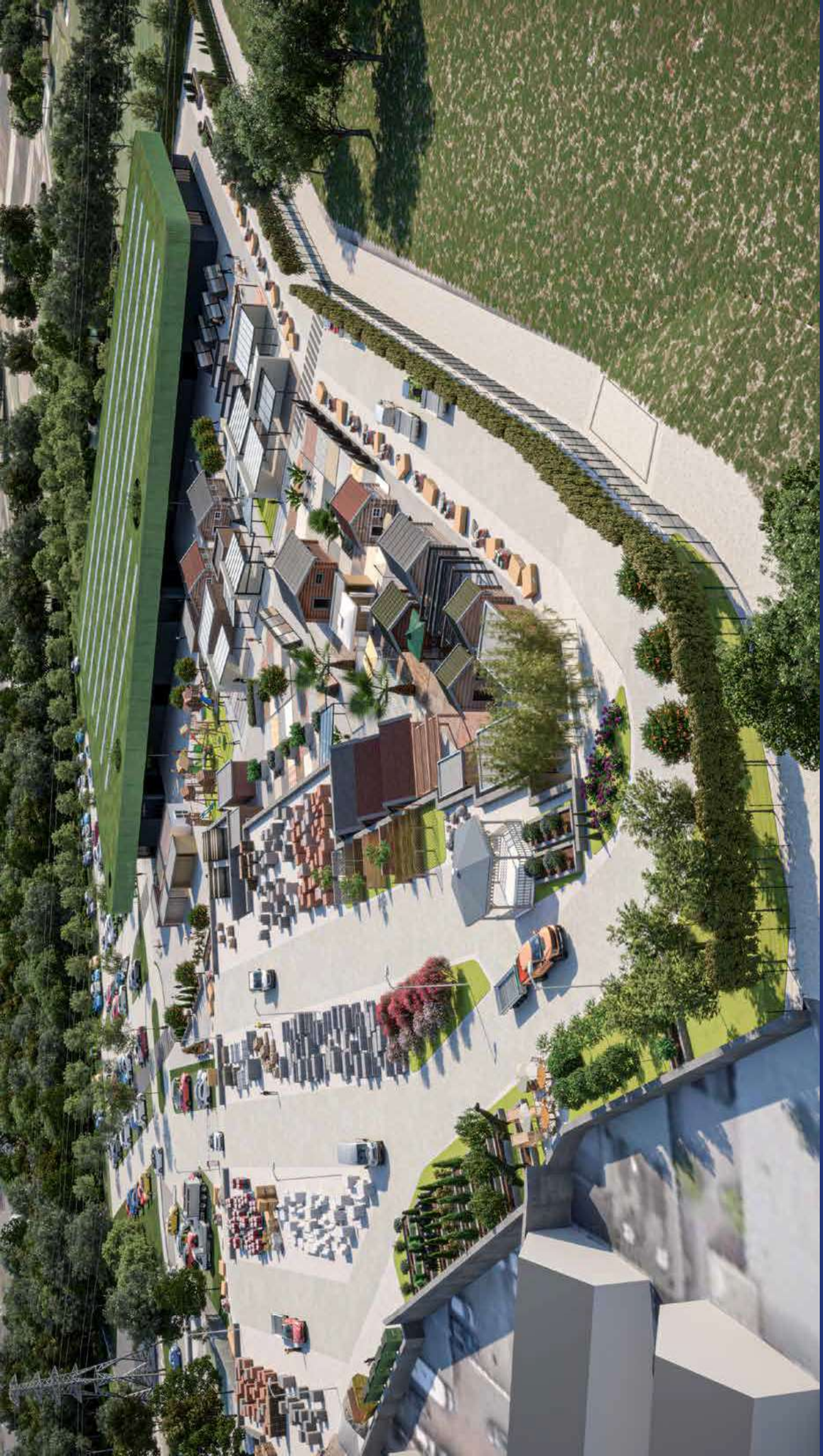
IMPRESSIE NIEUW PLAN

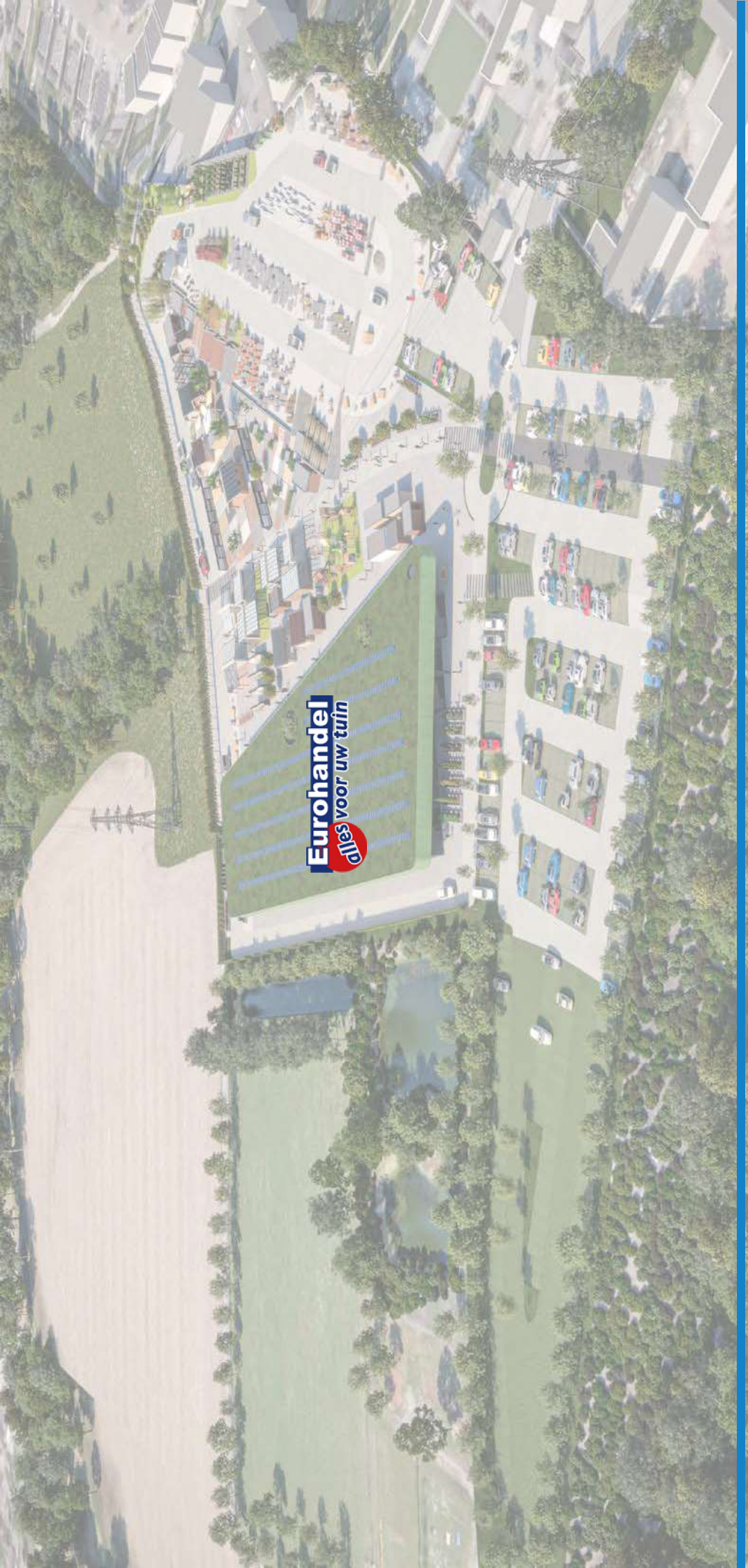


- Huidige parkeerplaats teruggeven aan natuur
- Landschappelijke inpassing nieuwe parkeerplaats, overloop parkeren in het groen
- Oud mijnspoor zichtbaar in bestrating
- Omzoomen terrein door nieuw groen, hagen en bomen
- Winkel, administratie en kassa onder één duurzaam groen dak.









“tuinbeleving met innovatieve
kwaliteits producten voor
particulier en bedrijf”