Heerlen

Eurohandelsonderneming BV
T.a.v. dhr. J. Ankiewizc
Rennemigerveldweg 70A
6413 BP Heerlen

Datum
14 april 2022

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

Domein Economie - Domeinmanager

[redacted]

Telefoonnummer
[redacted]

Onderwerp
Eurohandelsonderneming

Geachte heer Ankiewizc,
Al vele jaren is de gemeente Heerlen met u in gesprek over uw bedrijf 'Eurohandelsonderneming' (EHO) aan de Rennemigerveldweg. In 2004 heeft het college uiteindelijk besloten tot legalisatie van het bedrijf, resulterend in een samenwerkingsovereenkomst met de EHO t.b.v. deze legalisatie. Formeel is het bedrijf in 2009 gelegaliseerd met hieraan gekoppeld een verplichting tot realisatie van natuurcompensatie. In 2010 is aan het bedrijf een ontheffing verleend voor het realiseren van aanvullende bebouwing. Begin 2014 heeft de EHO een verzoek tot uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie ingediend. Dit verzoek is als niet-kansrijk beoordeeld. In december 2014 heeft de EHO wederom een gewijzigd verzoek ingediend tot uitbreiding op de huidige locatie. Ook dit verzoek is uiteindelijk als niet-kansrijk beoordeeld.

In 2014 heeft de EHO een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' omdat de gewenste uitbreidingsplannen niet in dit bestemmingsplan waren meegenomen (het bestemmingsplan beperkte zich tot de verankering van de eerder genoemde vergunningen/ontheffingen met de daarin opgenomen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden). De raad heeft ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' (06.01.2015) geen aanleiding gezien om van het ontwerp-bestemmingsplan af te wijken.

Ook na het vaststellen van het BP zijn er diverse gesprekken met de EHO gevoerd, waaronder de mogelijkheid tot een algehele bedrijfsverplaatsing. De verkenningen hebben zich uiteindelijk toegespitst op de locatie Trompenburgstraat. Eind juli 2016 heeft de EHO de schets voor de Trompenburgstraat officieel bij de gemeente ingediend als 'aanvraag vooroverleg'. Dit heeft geleid tot de beoordeling dat dit plan kansrijk-onder-voorwaarden is (september 2016). Beide partijen hebben in juli 2017 de conclusie moeten trekken dat een algehele bedrijfsverplaatsing naar de

Trompenburgstraat noch voor de EHO noch voor de gemeente Heerlen financieel haalbaar bleek.

Eind 2017 hebben gesprekken met de EHO plaatsgevonden om te onderzoeken of een gesplitste uitbreiding van het bedrijf op zowel de locatie Rennemigerveldweg alsook de locatie Trompenburgstraat een mogelijkheid is. Hiervan heeft u uiteindelijk aangegeven dat dit geen optie is; EHO wenste alleen nog uit te breiden op de huidige locatie Rennemigerveldweg.

EHO heeft uiteindelijk een uitbreidingsplan voorgelegd, dat voorzag in een substantiële uitbreiding van de huidige locatie in zowel westelijke als zuidelijke richting voor de inbedding van een expeditiegedeelte, retailgedeelte incl. drive-in en verkeersgedeelte. Tevens voorzag dit plan in de oprichting van twee gebouwen: een winkel en een expeditieloods.

Beleidsmatig stuitte het plan, evenals de in 2014 ingediende plannen, op diverse strijdigheden. Tevens was voor het plan de instemming van de Provincie Limburg nodig, gezien de ligging binnen de Bronsgroene Landschapszone. Ook moest het plan in het kader van de SVREZL voor advies worden voorgelegd aan achtereenvolgens de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

De voorziene uitbreiding was gesitueerd in een gebied dat in het POL-2014 alsmede in de Omgevingsverordening Limburg is aangewezen als Bronsgroene Landschapszone. Deze zone is toegekend aan o.a. de beekdalen met relatief veel cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Kernkwaliteiten binnen deze zone zijn: het groene karakter, het visueel ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Bij aantasting van deze kernkwaliteiten en bij verlies aan natuurwaarden diende compensatie plaats te vinden; over de wijze waarop moest overeenstemming worden bereikt met de provincie.
Een extra punt van aandacht hierbij was het feit dat het beoogde uitbreidingsgebied zelf al natuurcompensatie vormde voor de legalisering van de EHO in 2009/2010.

Dit plan is, in het kader van de SVREZL, voor advies voorgelegd aan achtereenvolgens de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Het besluit luidde als volgt:

Toelichting op het besluit:

Conclusie
Het huidige verzoek is onvoldoende onderbouwd om een afwijking van de SVREZL voor te stellen. Het faciliteren van bestaande ondernemers/bedrijven is van belang maar wel met als doel het verbeteren van de (regionale) economische structuur. Daarnaast bestaat het vermoeden dat er alternatieven zouden kunnen zijn. In geval er géén alternatieven te realiseren zijn, dan is vooralsnog het uitgangspunt dat een afwijking van de SVREZL op deze locatie niet positief geadviseerd moet worden.

Dit besluit is aan u in januari 2020 kenbaar gemaakt en nader toegelicht. De gemeente heeft in dit overleg het besluit van de Bestuurscommissie nader toegelicht. De nadere motivering heeft u daarna schriftelijk ontvangen, waarna u aangaf dat u zich wilde beraden welke alternatieven er mogelijk zouden zijn.
Enkele varianten die onderwerp van gesprek geweest, waren:

(1) qua totaalomvang niet uitbreiden (optimaliseren tussen decentrale locaties);
(2) gedeeltelijk verplaatsen van de bestaande locatie;
(3) een gehele verplaatsing.

Tussen EHO en gemeente Heerlen was een afspraak na carnaval 2020 voorzien. Deze afspraak is, als gevolg van de Coronacrisis, niet doorgegaan. Uit de contacten nadien bleek dat, door persoonlijke omstandigheden, er nog onvoldoende gelegenheid geweest is binnen de EHO om zich te beraden op het vervolg van het gesprek en de contacten met de gemeente. Deze nieuwe afspraak heeft uiteindelijk op 11 februari 2021 plaatsgevonden. In dat overleg heeft de EHO te kennen gegeven nog (optimalisatie) mogelijkheden op de huidige locatie te zien. EHO heeft dit nader uitgewerkt en dit op 29 april aan de gemeente aangereikt.

Plan 2021
Op 29 april 2021 heeft de EHO wederom een nieuw plan aan ons toegezonden. Dit plan ging uit van uitbreiding van de het tuincentrum en realisatie van parkeerplaatsen in de bronsgroene landschapszone. Gezien het besluit, de bijbehorende toelichting van de Bestuurscie. in 2020, en de eerder (informele) gesprekken met Provincie (inzake natuurcompensatie) bleek ook dit plan niet haalbaar. Alternatieve locaties leken ook niet onderzocht. Gezien het advies van de Bestuurscie. zou ook, in het geval deze wel onderzocht zouden zijn, het plan nog steeds niet bijdragen aan versterking van de economische structuur. Hiermee was ook duidelijk dat met de grenzen zoals bepaald in het bestemmingsplan, ook het maximaal haalbare is op deze plek.

Naar aanleiding hiervan gaf EHO aan zich te beraden op een plan dat een optimalisatie zou betekenen van hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Dit heeft geleid tot een plan incl. nadere toelichting in november 2021. Dit plan ging uit van het realiseren van een zogenaamde Pick&Go op de huidige locatie. In de onderbouwing ging EHO er vanuit, dat met het realiseren van deze zogenaamde Pick&Go functie, er géén sprake was van uitbreiding van detailhandel. In de toelichting gaf EHO aan in de veronderstelling te verkeren dat dit de bestemming "verkeer" betrof. Deze stelling delen wij echter niet, hetgeen wij ook door een jurist extern nogmaals hebben laten beoordelen.

Het gegeven dat men ter plaatse infrastructuur aanlegt, betekent niet dat die infrastructuur ten dienste van detailhandel mag staan. Zeker nu die infrastructuur enkel tot doel heeft om de consumenten/bezoekers in de gelegenheid te stellen ter plaatse producten te kopen en/of te komen afhalen. De beoogde infrastructuur heeft in dat kader enkel tot doel om detailhandel te laten plaatsvinden.

Het betreft immers infrastructuur die onlosmakelijk bestemd is om detailhandel ter plaatse mogelijk te maken. De infrastructuur heeft in dit geval ook niet zozeer een

(openbare) verkeersfunctie maar de functie om vanuit het voertuig goederen te kunnen inkopen.

Op basis van de plansystematiek, de beoordeling van het plan en het gegeven dat de functie van de weg direct is gekoppeld aan detailhandel (en daarmee als detailhandel kan worden aangemerkt) is bij realisatie van het plan zoals voorgelegd door de Eurohandelsonderneming sprake van een toename van de oppervlakte detailhandel.

De conclusie is dan ook dat het door EHO ingediende plan een uitbreiding van detailhandel betreft en daarmee strijdig is zowel met het bestemmingsplan, alsmede in strijd is met het besluit van de bestuurscie Parkstad. Daarmee is ook dit plan niet haalbaar.

Conclusie:
Nu ook dit plan een uitbreiding van detailhandel betreft, kunnen wij niet anders dan concluderen dat alle tot op heden ingediende plannen om diverse redenen niet haalbaar zijn gebleken. Alle inspanningen tot op heden hebben niet geleid tot een nieuw afsprakenkader, passend binnen (regionale) beleidsuitgangspunten. Daarnaast concluderen wij dat de huidige situatie ter plaatse niet strookt met hetgeen in het bestemmingsplan en de bijbehorende overeenkomst inzake natuurcompensatie is vastgelegd. Gezien vorenstaande blijkt dan ook dat de huidige illegale situatie niet legaliseerbaar is. Daarmee resteren in feite de mogelijkheden zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Vervolg
Nu er geen mogelijkheden meer zijn tot legalisatie en alle mogelijkheden ter plekke onderzocht zijn stellen wij voor dat de locatie in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan gebracht wordt. Gezien het traject dat wij samen doorlopen hebben, achten wij een termijn van 6 maanden na dagtekening van dit schrijven een reële termijn om hier uitvoering aan te geven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i. de burgemeester,

L. Schouterden drs. R. Wever

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend.