

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
29 augustus 2023

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Onderwerp

Vergaderdatum: Afwijzing verzoek wijziging bestemmingsplan Heerlerheide-Zuid.

Inleiding/aanleiding

Registratienummer:
BWV-23002679

De Eurohandelonderneming (hierna: EHO) is een bedrijf dat ontstaan is uit een, met het bestemmingsplan, strijdige situatie. De gemeente heeft deze nadien gelegaliseerd. De locatie is echter daarna steeds verder uitgebreid en de wens van de EHO om te groeien bleef aanwezig.

Agendapunt:

Deze locatie van de EHO (Rennemigerveldweg) ligt aan de rand van een woonwijk in een groengebied en is in feite niet geschikt voor deze functie. Om medewerking te kunnen verlenen aan het voorliggende verzoek zouden gemeente Heerlen, de Stadsregio Parkstad Limburg en de provincie Limburg akkoord moeten gaan. In de afgelopen 10 jaar zijn vele plannen de revue gepasseerd, die allemaal om diverse redenen niet haalbaar of wenselijk bleken te zijn.

Het voorliggende plan betreft een significante uitbreiding van de oppervlakte aan detailhandel (circa 5.387 m²) en parkeren (8.150 m²) en is deels gelegen in het groen dat bedoeld was voor eerdere natuurcompensatie. De netto uitbreiding voor parkeren is 4.687 m², omdat er sprake is van een gedeeltelijke verplaatsing van de parkeerfunctie ten opzichte van de in het geldende plan geboden mogelijkheid. Aanvrager stelt dat het om een herstructurering van het terrein gaat en niet om uitbreiding, maar de getallen (oppervlaktes) en afbeeldingen spreken voor zich. Het plan is achtereenvolgens in strijd met het door de gemeenteraad vastgesteld beleid (onder andere het bestemmingsplan, de Structuurvisie Heerlen 2035 en het groenbeleidsplan), het beleid van de regio (de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) en het beleid van de provincie Limburg (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014/Omgevingsvisie Limburg). Dit is overigens in april 2022 ook reeds naar aanleiding van een door EHO ingediend vergelijkbaar plan geconstateerd en door het college aan EHO medegedeeld.

Gelet op de voorgeschiedenis zien wij vooralsnog geen meerwaarde in een gesprek met Eurohandelonderneming. In het voortraject heeft er zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau uitgebreid overleg plaatsgevonden. Alle standpunten zijn naar onze mening meer dan voldoende verkend.

Het verzoek

Op 24 maart 2023 is namens de EHO het verzoek ingediend om het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerheide-Zuid' - omwille van de realisatie van hun 'Masterplan Eurohandel' aan de Rennemigerveldweg - te wijzigen.

In de aanbestedingsbrief omschrijft de EHO de aanleiding voor het principeverzoek – samengevat – als volgt:

- Eurohandelsonderneming is reeds geruime tijd in overleg over een wijziging van het huidige bestemmingsplan 'Heerlerheide-Zuid' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 januari 2015).
- Voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan was al duidelijk dat er voor de bedrijfslocatie uitbreidingsplannen in voorbereiding waren en dat het vastgestelde bestemmingsplan op termijn gewijzigd zou gaan worden. De gemeenteraad was daarvan op de hoogte. Tijdens de raadsvergadering is besloten om de toenmalige situatie (toestand 2015) in ieder geval tijdelijk, in afwachting van de uitbreidingsplannen, in het bestemmingsplan vast te stellen. Eurohandelsonderneming heeft destijds helaas geconstateerd dat de situatie 2015 niet correct in het bestemmingsplan was opgenomen. Aangezien er goed overleg over de uitbreidingsplannen met de gemeente was, is hier helaas geen punt van gemaakt. Tijdens de raadsvergadering is destijds (6 januari 2015) door de verantwoordelijk wethouder aan de gemeenteraad toegezegd om te kijken hoe de ontwikkelingen van de Eurohandelsonderneming kunnen worden ondersteund.
- In lijn met de toezegging van de toenmalige portefeuillehouder zijn in de periode 2015-2017 diverse uitbreidings- en verplaatsingsplannen met de gemeente besproken. In onderling overleg is eind 2017 besloten dat alleen nog uitbreiding op de huidige locatie zal worden onderzocht. Daarbij hebben de destijds betrokken wethouders geconcludeerd dat een uitbreiding van de bedrijfslocatie Rennemigerveldweg op voorhand niet op principiële bezwaren stuit.
- Eurohandelsonderneming heeft vervolgens nieuwe plannen ontwikkeld. Die plannen werden vanwege de onzekerheden door corona en de aanvang van de Oekraïne oorlog in de periode 2020-2022 tijdelijk stilgelegd.
Inmiddels is het tijd om, conform de bestuurlijke afspraken die in 2015 met de gemeenteraad zijn gemaakt, het verzoek in te dienen om over te gaan tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van de locatie aan de Rennemigerveldweg.

De locatie

Eurohandelsonderneming B.V. is een bedrijf in tuinbenodigdheden. Het bedrijf verkoopt veranda's, bestrating, tuinhuisen, schuttingen, tuin- en timmerhout, meubelen, decoratie en planten. Het bedrijf is gevestigd op het adres Rennemigerveldweg 70a en ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing aan de Huisbergerstraat en de Rennemigerveldweg. Bovendien grenst het terrein aan het Caumerbeekdal in het zuiden en groen in het westen en noorden. De hieronder opgenomen foto's geven een beeld van de situatie ter plaatse.



In de Structuurvisie Heerlen tot 2035 heeft uw raad het groengebied gekenmerkt als groenverbinding tussen Terwom en het – aan de Brunssummerheide grenzende – Groevegebied.



De historie

2004 - 2010

Het dossier EHO aan de Rennemigerveldweg kent een lange voorgeschiedenis. In 1993 start een succesvolle onderneming, maar sindsdien vinden er ook met het bestemmingsplan strijdige bedrijfsmatige activiteiten plaats welke destijds tot jarenlange handhavingstrajecten hebben geleid. Begonnen vanuit de woonbebouwing is de onderneming steeds verder het groengebied in gegroeid.

Al vele jaren is de gemeente met de EHO aan de Rennemigerveldweg in gesprek. In 2004 heeft het college besloten tot legalisatie van het bedrijf, resulterend in een samenwerkingsovereenkomst met de EHO ten behoeve van deze legalisatie. Formeel is het bedrijf in 2010 gelegaliseerd met hieraan gekoppeld een verplichting tot realisatie van natuurcompensatie.

2014 – juli 2017

Begin 2014 heeft de EHO een verzoek tot uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie ingediend. Dit verzoek is als niet-kansrijk (lees: ongewenst) beoordeeld. In december van dat jaar heeft de EHO een aangepast verzoek ingediend tot uitbreiding op de huidige locatie. Ook dit verzoek is uiteindelijk als niet-kansrijk aangemerkt. Eveneens in 2014 heeft de EHO een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' omdat de gewenste uitbreidingsplannen niet in dit bestemmingsplan waren meegenomen. Dat bestemmingsplan beperkte zich tot de verankering van de eerder verleende (hiervoor benoemde) vergunningen/ontheffingen met de daarin opgenomen gebruiks- en bebouwingmogelijkheden en rekening houdende met de afspraken (overeenkomst) betreffende de natuurcompensatie.

De gemeenteraad heeft ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' (06-01-2015) geen aanleiding gezien om ten behoeve van de ontwikkelplannen van de EHO een regeling op te nemen. Het bestemmingsplan is dus consistent met de eerdere afwijzingen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er diverse gesprekken met de EHO gevoerd. Tijdens deze gesprekken is onder andere de optie van een algehele bedrijfsverplaatsing besproken. De daaropvolgende verkenningen hebben zich uiteindelijk toegevoerd op de locatie Trompenburgstraat. Eind juli 2016 heeft de EHO de schets voor de Trompenburgstraat officieel bij onze 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 - gezien de regels omtrent staatssteun - noch voor de EHO noch voor de gemeente Heerlen financieel haalbaar bleek.

Eind 2017 - 2020

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 tot de mogelijkheden behoorde. Hiervan is door EHO uiteindelijk aangegeven dat dit geen optie is. De EHO wenste alleen nog uit te breiden op de huidige, aan de Rennemigerveldweg gelegen, locatie.

Vervolgens heeft EHO een uitbreidingsplan voorgelegd dat voorzag in een substantiële uitbreiding van het terrein aan de Rennemigerveldweg. Het betrof een uitbreiding in zowel westelijke als zuidelijke richting ten behoeve van de inbedding van een expeditiegedeelte, retailgedeelte inclusief 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 fundamentele (en overwegende) bezwaren. Voor de uitvoering was tevens, vanwege de ligging binnen de Bronsgroene Landschapszone, de instemming van de Provincie Limburg nodig. De aanduiding Bronsgroene Landschapszone wordt onder andere toegekend aan beekdalen met 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 vormt voor de eerdere legalisering van de EHO in 2010.

Ook de Structuurvisie Heerlen tot 2035 (vastgesteld door uw raad in 2015) zet in op bescherming van de groene verbinding. Het groengebied direct ten noorden van de EHO vormt de verbinding tussen het natuurgebied Terworm, het Groevegebied en de verderop gelegen de Brunsummerheide. Verdere aantasting van deze groenstructuur wordt onwenselijk geacht.



Daarnaast is het plan in het kader van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) aan de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad voor advies voorgelegd. Het daaruit voortvloeiende besluit luidde als volgt:

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 in januari 2020 aan EHO kenbaar gemaakt en tijdens een overleg nader door onze gemeente toegelicht. Vervolgens is de nadere motivering aan de EHO toegezonden, waarna door de EHO aangegeven werd zich te willen beraden over mogelijke alternatieven.

Enkele varianten die onderwerp van gesprek zijn geweest, waren:

- qua totaalomvang niet uitbreiden (optimaliseren tussen decentrale locaties);
- het gedeeltelijk verplaatsen van de bestaande locatie;
- een algehele bedrijfsverplaatsing.

2021 – maart 2022

Tussen de EHO en onze gemeente was oorspronkelijk een afspraak na carnaval 2020 voorzien. Deze afspraak is, als gevolg van corona, niet doorgegaan. Uit de contacten na dien bleek dat, door omstandigheden, er nog onvoldoende gelegenheid binnen de EHO was geweest om zich te beraden op het vervolg van het gesprek en de contacten met de gemeente. De 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. De EHO heeft dit nader uitgewerkt en dit op 29 april 2021 aan de gemeente aangereikt.

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 Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad in 2020, en de eerder (ambtelijke) gesprekken met Provincie Limburg (inzake natuurcompensatie) bleek ook dit plan niet haalbaar. Alternatieve locaties bleken daarnaast niet te zijn onderzocht, noch onderbouwd.

Overigens zou, ook wanneer deze wel door EHO onderzocht zouden zijn, het plan nog steeds niet bijdragen aan een versterking van de economische structuur. Hiermee was voor ons duidelijk dat met de grenzen zoals bepaald in het bestemmingsplan, voor EHO het maximaal haalbare voor de huidige locatie is bereikt.

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 inclusief een nadere toelichting in november 2021.

Dit plan ging uit van het realiseren van een zogenoemde Pick&Go, oftewel een soort drive-in, 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. Alle plekken waar consumenten goederen kunnen komen kopen of ophalen, gelden volgens vaste rechtspraak als detailhandel. Daarbij wordt in het bestemmingsplan binnen een bedrijfskavel geen onderscheid gemaakt tussen weg, parkeerterrein, magazijn, productiehal en dergelijke. Dat geldt ook voor de looppaden in een winkel: die hebben ook geen verkeersbestemming. Al dit soort onderdelen staan ten dienste van de algehele bestemming en worden geacht hiervan deel uit te maken.

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 wordt aangemerkt) is bij het plan zoals voorgelegd door de EHO wederom sprake van een toename van de oppervlakte detailhandel. Daarmee is het strijdig met zowel het bestemmingsplan, alsook het besluit van de bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad van Parkstad. Daarmee was ook dit plan niet haalbaar.

April 2022 - heden

Kortom, in een periode van circa 10 jaar zijn meerdere uitbreidingsplannen de revue gepasseerd, die om diverse redenen niet haalbaar noch wenselijk zijn gebleken. Ondanks alle inspanningen over en weer is er geen nieuw plan tot stand gekomen dat past binnen alle van toepassing zijnde (regionale) beleidsuitgangspunten en regels.

Daarnaast is de huidige situatie ter plaatse niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en hetgeen in de overeenkomst inzake natuurcompensatie is vastgelegd. Legalisatie van het huidige illegale gebruik van het terrein is alleen mogelijk als dit past binnen de geldende regionale beleidskaders: dat is het niet het geval. Daarom is EHO het voornemen meegedeeld om tot handhaving over te gaan op 28 maart 2023. Daarmee resteren in feite de mogelijkheden zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerheide-Zuid' zijn vastgelegd, en die beperkter zijn dan de huidige niet legale situatie.

De stelling van EHO dat de regeling voor de onderhavige bedrijfslocatie, zoals deze in dit bestemmingsplan opgenomen is, verouderd en niet meer passend is, wordt gelet op de waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen niet door ons gedeeld. Ook 8 jaar na de vaststelling door de gemeenteraad komen deze nog overeen met geldende

relevante beleidskaders en -inzichten (van onze gemeente, de regio en de provincie) voor de locatie Eurohandelsonderneming en haar directe omgeving.

Dit beleid heeft tevens tot doel om onder meer een gezonde winkelstructuur te verkrijgen, door detailhandel zoveel mogelijk binnen de hoofdstructuur te vestigen. Ook de hoge winkelleegstand in Heerlen toont aan dat er geen ruimte is voor uitbreiding van winkelmeters buiten de hoofdwinkelstructuur.

Bij het beoordelen van het voorliggende verzoek om wijziging van het bestemmingsplan - is wederom duidelijk geworden dat de voor de locatie en de omgeving van de Eurohandel-onderneming opgenomen regeling nog steeds actueel, relevant en bovenal gewenst is. Er is dan ook geen enkele ruimte om de gebruiksmogelijkheden zoals deze in het bestemmingsplan 'Heerlerheide-Zuid' zijn opgenomen te verruimen of anderszins te wijzigen.

Onze gemeente heeft daarom ook een handhavingstraject opgestart dat als doel heeft de EHO ertoe te bewegen de toestand op zijn terrein in overeenstemming met het bestemmingsplan te brengen. Het gevraagde is vanuit ondernemersstandpunt begrijpelijk, maar staat haaks hierop.

Het uitbreidingsplan Eurohandelsonderneming 2023

Na het hiervoor omschreven traject bij het college legt de aanvrager nu zijn masterplan aan de raad voor. In dit masterplan (zie de onderstaande afbeelding) wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de tussen de Rennemigerveldweg en de Huisbergerstraat gelegen bedrijfslocatie.



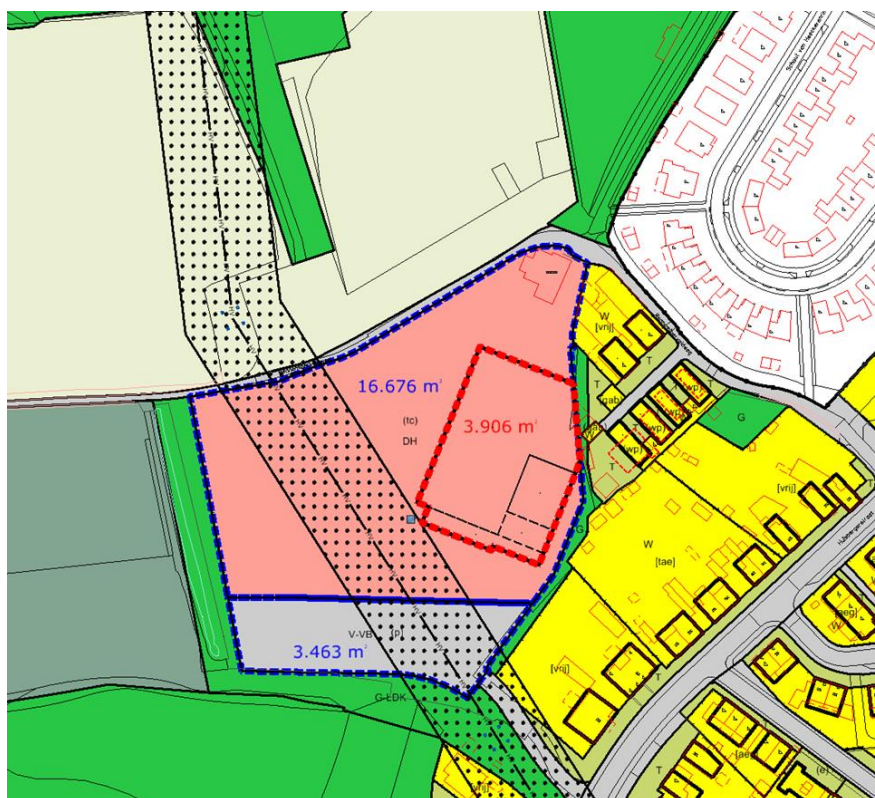
Afbeelding: Masterplan Eurohandel

1. Herstructurering van de kavel

Voor distributie en opslag is voorzien in drie bedrijfsgebouwen aan de Industriestraat. Deze bedrijfsoppervlakte, ter grootte van 22.370 m², is toereikend en hoeft derhalve niet bij de voorliggende planontwikkeling betrokken te worden.

Ad 1 Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerheide-Zuid', vastgesteld door uw gemeenteraad d.d. 6 januari 2015, is onze uitgangssituatie en dient als beoordelingskader.



Uitsluitend het gebied dat met een zalmkleur is aangeduid, is bestemd voor detailhandel. Dit gebied wordt tevens afgebakend door middel van een stippellijn voor de functie 'tuincentrum'. In de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'

uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. De ononderbroken dikkere lijn binnen de bestemming 'Detailhandel' geeft het bouwvlak aan waar bebouwing mag worden opgericht. Het gebied ten zuiden van het terrein met de bestemming Detailhandel, dat met een grijze kleur is weergegeven, heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Tevens is de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

Ten zuiden en ten westen van het terrein met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, is met een groene kleur de bestemming Groen-Landschappelijk aangegeven waarop groenvoorzieningen zijn toegestaan. De gronden met een donkergroene kleur hebben de bestemming 'Natuur'.

Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Rennemigerveldweg met daarboven met lichtgroen aangeduid de bestemming Agrarisch. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, landschappelijk gebruik en/of recreatief medegebruik. Het in het verleden aan de noordzijde van de Rennemigerveldweg aangelegde - niet vergunde - parkeerterrein van de EHO is in strijd met deze bestemming.

Binnen de bestemmingen Groen-Landschappelijk, Agrarisch en Natuur zijn geen functies ten behoeve van het tuincentrum toegestaan.

Het terrein van het tuincentrum beperkt zich in planologisch-juridisch opzicht tot:

- het gebied met de bestemming detailhandel – tuincentrum. Dit heeft een oppervlakte van 16.676 m²;
- het gebied met de bestemming verkeer-verblijfsgebied – parkeerterrein. Dit heeft een oppervlakte van 3.463 m²;

Binnen de bestemming Detailhandel met de aanduiding tuincentrum is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.906 m². Dit bouwvlak mag op grond van de planregels volledig worden bebouwd.



Legenda

Bestemmingsplan Heerlerheide Zuid

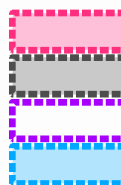
Detailhandel (tuincentrum)

Verkeer - Verblijf (parkeren)

Bouwvlak

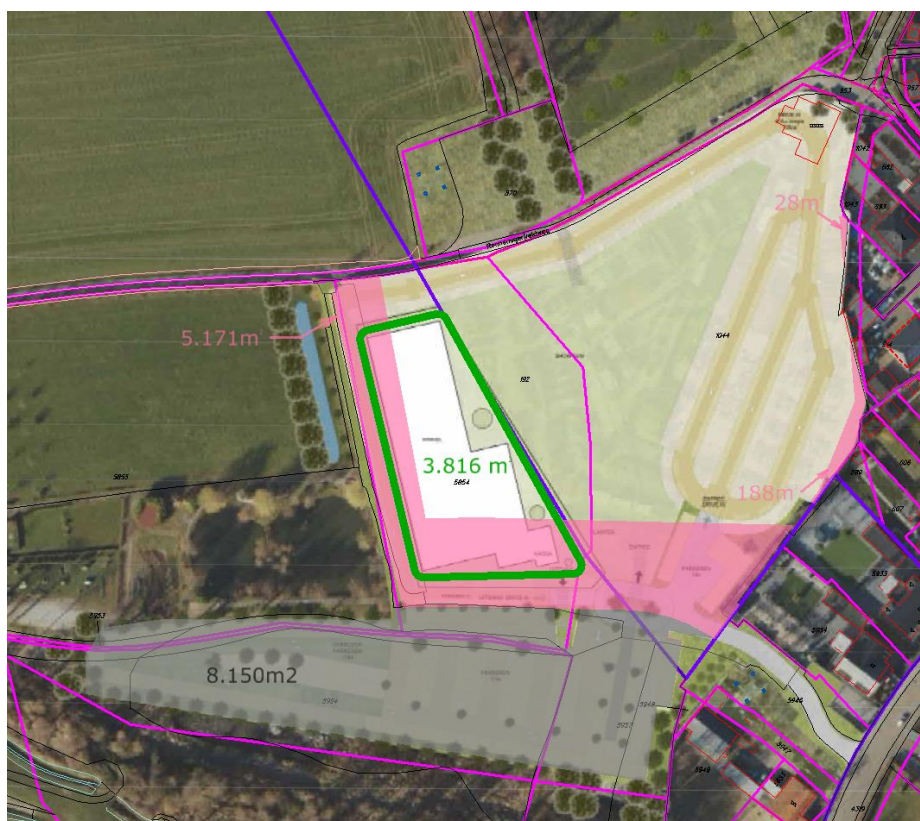
Uitbreiding Masterplan EHO 2023 incl. Groen

kadastrale grens



Afbeelding: Masterplan Eurohandel inclusief oppervlaktes uit het bestemmingsplan Heerlerheide Zuid

Het ingediende masterplan Eurohandelonderneming voorziet in een - geschatte - uitbreiding met een totale oppervlakte van circa 12.576 m².



Legenda

Masterplan EHO 2023

Detailhandel (tuincentrum) uitbreiding

parkeren uitbreiding

Bedrijfsgebouw

kadastrale grens



Afbeelding weergave uitbreiding Masterplan (t.o.v. mogelijkheden van het bestemmingsplan)

De omvang van het geprojecteerde nieuwe bedrijfsgebouw bedraagt circa 3.816 m². Daarmee wordt het voor bedrijfsgebouwen toegekende aantal m² weliswaar niet overschreden, maar het bedrijfsgebouw is buiten het aangegeven bouwvlak en deels binnen de bestemmingen Groen - Landschappelijk en Verkeer – Verblijf geplaatst. Deze bestemmingen laten in het geheel geen bebouwing ten behoeve van het tuincentrum toe.

Voor het overige gebruik (afgezien van bouwwerken) geldt dat circa **5.387 m²** bestaat uit toevoeging van detailhandel – tuincentrum en circa **8.150 m²** uit parkeerplaatsen c.q. verhardingen waar de geldende bestemming dat op dit moment uitsluit.

Wat betreft parkeren, geldt dat er sprake is van een gedeeltelijke verplaatsing van de parkeerfunctie ten opzichte van de in het geldende plan geboden mogelijkheid. De netto uitbreiding voor parkeren is daarmee 8.150m² - 3463m² = **4.687m²**.

In totaliteit bedraagt de uitbreiding detailhandel – tuincentrum en parkeerplaatsen dan **10.074 m²**.

Het verschil tussen de totale uitbreiding van het masterplan (12.576 m²) en de uitbreiding detailhandel en parkeren (12.576 m²-10.074 m² = 2.502m²) betreft de oppervlakte voor het huidige en reeds toegestane gebruik voor groen, natuur en toegangswegen.

Gelet op het voorgaande is de stelling van EHO dat uitsluitend sprake is van een herstructurering en geen uitbreiding dus aantoonbaar onjuist.

2. Verplaatsing bedrijfsgebouw

In het voorgestelde plan brengt EHO alle verspreid op het huidige terrein liggende solitaire bedrijfsgebouwen samen onder één dak. Er is voor gekozen het in het geldende bestemmingsplan aangewezen bouwvlak niet te gebruiken. De bebouwing wordt iets verder van de woningen afgelegd om zodoende zo min mogelijk hinder voor de omgeving te veroorzaken. Het bedrijfsgebouw wordt geprojecteerd in de nabijheid van de voorgenomen nieuwe centrale entree en het parkeerterrein aan de Huisbergerstraat. Het nieuw op te richten gebouw wordt ingepast in de omgeving en wordt circulair en duurzaam gebouwd (voorzien van een sedum dak en zonnepanelen).

Ad 2 Reactie gemeente

Wij zien geen aanleiding over te gaan tot het verlenen van medewerking aan de verplaatsing van het nu toegekende bouwvlak. Het geprojecteerde gebouw wordt weliswaar niet groter, maar is gelegen binnen de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied - met de aanduiding parkeerterrein - en Groen - Landschappelijk. In het plan zou het gebouw weliswaar verder van de woonbebouwing komen te liggen, maar dichterbij het beekdal en het beschermde groengebied.

3. Ontsluiting en parkeren

Het door EHO voorgelegde plan voorziet niet meer in ontsluiting via de Rennemigerveldweg, maar in een nieuwe toegang via de Huisbergerstraat. Daardoor kan de huidige parkeerplaats aan de Rennemigerveldweg worden opgeheven en worden omgevormd naar nieuwe natuur. Na deze aanpassing zullen alle verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie (circa 400.000 per jaar) niet meer worden gemaakt direct langs de woonbebouwing nabij de Rennemigerveldweg.

Aanvrager geeft aan dat dit een positief effect op het woon- en leefklimaat heeft (minder geluid, trillingen, fijnstof en dergelijke).

Ad 3 Reactie gemeente

Het verplaatsen van de ontsluiting van het terrein is al mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, aangezien het reeds onderdeel vormde van het oorspronkelijke plan om te komen tot legalisatie van de EHO. Dit is tot op heden alleen niet, op de destijds beoogde wijze, door EHO geëffectueerd.

De Eurohandelonderneming en omgeving ligt in de hoofdgroenstructuur zoals is vastgelegd in het groenbeleidsplan. Deze hoofdgroenstructuur is grofweg in te delen in twee beekdalen: het stadspark Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal.



De locatie van de EHO is gelegen in het Caumerbeekdal. Dit beekdal wordt gekenmerkt door de continuïteit van het watersysteem, de continuïteit van de ecologische verbinding en de continuïteit van de recreatieve verbindingen. Het beleid aangaande het stadspark Caumerbeek is gericht op het realiseren van een zichtbaar stromende Caumerbeek tussen de bron en de uitstroom in de Geleenbeek. Ook de zijbeken van de Caumerbeek, de Palenbergerbeek, de Oude Beek, de Schroetebeek, de Loopgraaf en de Lotbroek zijn of worden omgevormd tot zichtbare en beleefbare beeklopen. Recreatief wordt gestreefd naar een eenduidige samenhang met de groenstructuur. Het park moet een samenhangende groenstructuur vormen die op ecologisch verantwoorde wijze wordt beheerd. Doelstelling voor de ecologische groenstructuur is het vergroten van de biodiversiteit.

De locatie is tevens gelegen in het stadsdeel Heerlerheide. Bestaande functies van de al dan niet openbare groenstructuur en nieuwe innovatieve vormen van grondgebruik in de groenstructuur, dienen zorg te dragen voor de duurzame instandhouding van de groene omgevingskwaliteit en leefbaarheid van Heerlerheide.

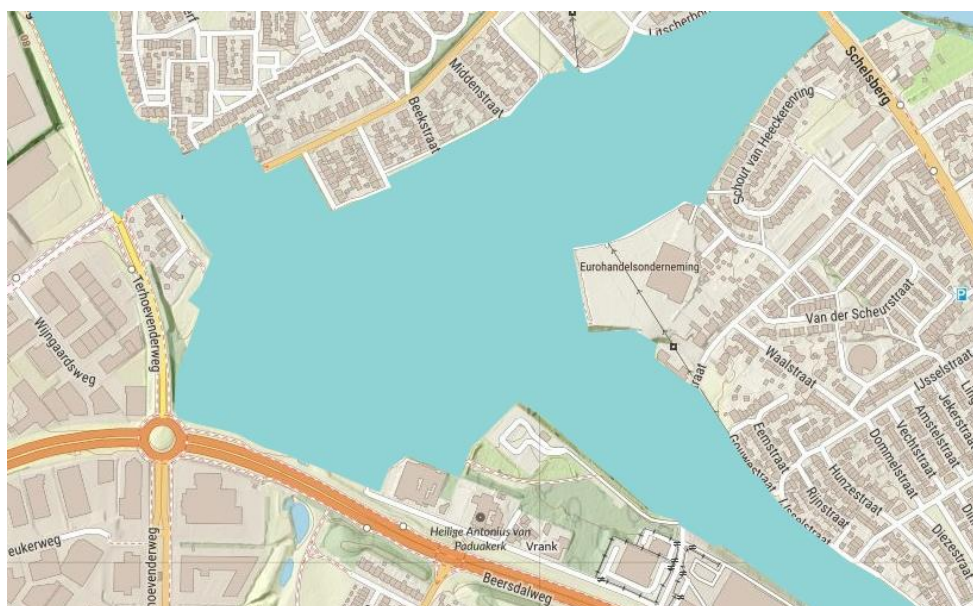
Het aanleggen van een parkeerterrein staat haaks op deze in ons Groenbeleidsplan geformuleerde wensen en doelen.

Tevens staat een dergelijke uitbreiding op gespannen voet met een belangrijk ordeningsprincipe uit de Structuurvisie Heerlen 2035, namelijk "principe 5. Stad en park". Het principe van Stad en Park komt voort uit de ligging van Heerlen tussen het Heuvelland aan de westzijde en de Brunssummerheide aan de oostzijde enerzijds en de twee noord-zuid-georiënteerde beekdalen anderzijds. Het versterken van de groenstructuur van de beekdalen en het creëren van dwarsverbindingen tussen Heuvelland en heidegebied levert een groen-blauwe dooradering van het stedelijk weefsel op dat in hoge mate bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en leefbaarheid in de stad.

Op basis van het groenbeleidsplan en het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat uitbreiding van de Eurohandelonderneming, buiten de in het bestemmingsplan vastgestelde grenzen, het landschappelijk/agrarisch karakter van het gebied aantast.

Daarnaast is er omwille van de volledigheid naar het geldende en toekomstige provinciale beleid met betrekking tot de omgeving van de EHO gekeken.

Het beoogde parkeerterrein is in zijn geheel gelegen in gebied dat thans nog aangeduid wordt als "bronsgroene landschapszone". Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt dit de aanduiding "Groenblauwe mantel".



Het provinciale beleid in de brongroene landschapszones is er op gericht om de landschappelijke kernkwaliteiten van deze zone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt, zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

De kernkwaliteiten in de brongroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf (art. 2.7.2. Omgevingsverordening Limburg 2014). Wanneer men gebruik zou willen maken van het 'ja-mits' principe, zal altijd gekeken worden of de ontwikkeling op de meest geschikte plek ligt. Bekeken moet dan worden of de ontwikkeling niet op een andere locatie plaats kan vinden buiten de landschapszones. De initiatiefnemer geeft daarbij aan op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor het behoud of de ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd.

Indien er sprake is van aantasting c.q. het verdwijnen van kernkwaliteit en natuurwaarden binnen deze zone, dient compensatie plaats te vinden. Een en ander is vastgelegd in de Beleidsregel natuurcompensatie 2018 van de Provincie Limburg (d.d. 15-02-2018).

Zowel vanuit gemeentelijk groenbeleid alsook vanuit provinciaal natuurbeleid is het verwijderen van groen, het verharderen van de bodem alsook het bouwen van opstallen en bouwwerken buiten de in het vigerende bestemmingsplan vastgelegde grenzen ongewenst. Elke aantasting van de groene en landschappelijke kwaliteiten in de brongroene zone moet worden voorkomen. Vanuit gemeentelijk alsook provinciaal beleid is uitvoering van het Masterplan 2023 ongewenst.

In het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerheide-Zuid' heeft het gebied dan ook een passende – nog steeds actuele en relevante – bestemming gekregen.

4. Herinrichting bestaande terrein

Het wisselende aanbod van tuinartikelen zoals veranda's, bestratingen, tuinhuisen, schuttingen, hout, en dergelijke krijgt in de nieuwe inrichting een plek langs de drive-in. Het terrein zal worden omzoomd door nieuwe beplanting en bomen, waardoor gezorgd wordt

voor een bij de directe omgeving passende nieuwe landschappelijke inpassing. Tevens worden de twee tracés van het voormalige mijnspoor weer zichtbaar gemaakt in de nieuwe bestrating.

Ad 4 Reactie gemeente

Herinrichting van het bestaande terrein kan plaatsvinden voor zover het gaat om functies die passen binnen de respectievelijke bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan Heerlerheide-Zuid, waarbij opgemerkt dient te worden dat de huidige situatie (inrichting) niet overal voldoet aan de toegekende bestemmingen.

Kader

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing

Kernthema:

Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid

De raad is op grond van artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om te beslissen op een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Voorstel

1. het verzoek van de Eurohandelonderneming BV af te wijzen.

Argumenten

1.1 De regeling voor de locatie van de Eurohandelonderneming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Heerlerheide-Zuid is nog steeds noodzakelijk, gewenst en actueel

Ook 8 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerlerheide-Zuid" komt de regeling voor de Eurohandelonderneming nog overeen met geldende relevante beleidskaders en -inzichten (van onze gemeente, de regio en de provincie). Het betreft in hoofdzaak beleid aangaande de economische structuur en beleid met betrekking tot natuur en landschap.

Ten aanzien van het economische beleid.

De uitbreiding van de detailhandelsfunctie bedraagt circa 5.387 m². Deze uitbreiding is in strijd met de wettelijke Ladder voor duurzame verstedelijking en met het beleid zoals dat is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Dit beleid heeft tot doel om - onder meer - een gezonde winkelstructuur tot stand te brengen, door detailhandel zoveel mogelijk binnen de aangewezen hoofdstructuur te vestigen.

De Bestuurscommissie Economie en Toerisme Parkstad heeft (december 2019) aangegeven dat een uitbreiding van de Eurohandelonderneming aan de Rennemigerveldweg geen afwijking van de SVREZL rechtvaardigt. Tevens toont de hoge winkelleegstand in Heerlen aan dat er geen ruimte voor uitbreiding van winkelmeters buiten de hoofdwinkelstructuur is.

Ten aanzien van het beleid over natuur en landschap.

De Eurohandelsonderneming en omgeving ligt in de hoofdgroenstructuur – in het Caumerbeekdal - zoals is vastgelegd in ons gemeentelijke groenbeleidsplan. Dit beekdal wordt gekenmerkt door de continuïteit van het watersysteem, de continuïteit van de ecologische verbinding en de continuïteit van de recreatieve verbindingen. De locatie is tevens gelegen in het stadsdeel Heerlerheide. Bestaande functies van de al dan niet openbare groenstructuur en nieuwe innovatieve vormen van grondgebruik in de groenstructuur, dienen zorg te dragen voor de duurzame instandhouding van de groene omgevingskwaliteit en leefbaarheid van Heerlerheide.

Het aanleggen van een parkeerterrein staat haaks op deze in ons Groenbeleidsplan geformuleerde wensen en doelen.

Tevens is het overgrote deel van de voorgenomen uitbreiding – waaronder het beoogde parkeerterrein - in zijn geheel gelegen in gebied dat in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 aangeduid wordt als “bronsgroene landschapszone”. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

Zowel vanuit gemeentelijk groenbeleid alsook vanuit provinciaal natuurbeleid is het verwijderen van groen, het verharden van de bodem alsook het bouwen van opstallen en bouwwerken buiten de in het vigerende bestemmingsplan vastgelegde grenzen ongewenst. Elke aantasting van de groene en landschappelijke kwaliteiten in de bronsgroene zone moet worden voorkomen.

1.2 Er is géén sprake van bestuurlijke toezeggingen waaraan Eurohandelsonderneming rechten zou kunnen ontleen.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel ‘het vaststellen van het bestemmingsplan Heerlerheide-Zuid’ op 6 januari 2015 is door het college aan deze raad het volgende aangegeven (citaat uit het verslag van de raadsvergadering van 6 januari 2015):

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.

In lijn met die toezegging zijn in de periode 2015-2017 diverse uitbreidings- en verplaatsingsplannen met de gemeente besproken. In onderling overleg is eind 2017 besloten dat alleen nog uitbreiding op de huidige locatie zal worden onderzocht.

Daarbij hebben de destijds betrokken wethouders geconcludeerd dat een uitbreiding van de bedrijfslocatie Rennemigerveldweg op voorhand niet op principiële bezwaren stuit.

Hieruit kunt u afleiden dat het geen ‘harde’ toezeggingen betrof waaruit de Eurohandelsonderneming gerechtvaardigd af zou kunnen leiden dat het (planologisch of anderszins) regelen/vergunnen van de voorgenomen uitbreiding nog slechts een formaliteit was.

Tegenargumenten en risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

N.v.t.

Communicatie

Eurohandelsonderneming zal door toezending van het raadsbesluit geïnformeerd worden over de afhandeling van het verzoek.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Het besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager.

Bijlagen

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk

De burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver