

Heerlen

raadsinformatiebrief

Heerlen, 11 juli 2023

Registratienummer:
BWV-23002637

Onderwerp

Opleggen lasten onder dwangsom Eurohandel Rennemigerveldweg Heerlen

Inleiding/aanleiding

Op 11 juli 2023 heeft het college van B&W besloten om een last onder dwangsom op te leggen aan Euro Handelonderneming BV, Euro Beheer BV en Ankiewicz & Nacken Onroerend Goed BV, gelegen aan de Rennemigerveldweg. Hieronder wordt het voortraject geschetst en wordt de last onder dwangsom nader toegelicht.

Samenvatting

De Eurohandelonderneming is gevestigd aan de Rennemigerveldweg. Door de jaren heen is het bedrijf steeds verder uitgebreid. Hierdoor overtreedt het bedrijf al jarenlang de voorschriften van het bestemmingsplan. Begin 2022 heeft de gemeente, na vele gesprekken en de beoordeling van vele plannen, geconcludeerd dat uitbreiding op de locatie Rennemigerveldweg niet mogelijk en wenselijk is volgens het geldende bestemmingsplan.

Vervolgens heeft de Eurohandelonderneming een half jaar de tijd gekregen om het terrein en de omgeving aan te passen zodat het wel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. In november 2022 volgde een integrale controle om na te gaan in hoeverre de situatie was aangepast. Bij deze controle zijn 41 overtredingen geconstateerd op het vlak van bouwregelgeving, bestemmingsplan, milieuwetgeving en bodemwetgeving. Dit heeft geleid tot de start van een handhavingprocedure, waarbij een hersteltermijn geboden is.

Bij de hercontrole in juni van dit jaar bleek dat, na het verstrijken van de hersteltermijn, nog 27 overtredingen voortduren. Voor deze krijgt het bedrijf nu drie maanden om ze in orde te brengen. Als dan blijkt dat ze niet of niet helemaal zijn opgelost zijn, worden dwangsommen verbeurd.

Bij de controle in juni 2023 zijn ook nieuwe overtredingen geconstateerd ten opzichte van de voorgaande controle. Hiervoor wordt een separaat handhavingstraject opgestart.

Voorgeschiedenis

Al vele jaren is de Eurohandelonderneming gevestigd in de gemeente Heerlen aan de Rennemigerveldweg. Door de jaren heen is deze vestiging steeds verder uitgebreid in de wijk. In 2004 heeft het college uiteindelijk besloten tot legalisatie van het bedrijf. Enkele jaren later is het bedrijf formeel gelegaliseerd. De wens om op de bestaande plek door te groeien bleef steeds aanwezig. In 2014 zijn enkele plannen als niet kansrijk voor de huidige locatie beoordeeld.

Daarna heeft de gemeenteraad in 2015 het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' vastgesteld. Hierin zaten geen mogelijkheden om verder op deze plek uit te breiden.

Ook na het vaststellen van het bestemmingsplan in 2015 wilde de Eurohandels-onderneming steeds verder doorgroeien op de huidige plek. Omdat de huidige plek daartoe eigenlijk niet geschikt is, zijn er ook gesprekken geweest om het bedrijf in zijn geheel te verplaatsen naar de Trompenburgstraat (Auto/Woonboulevard). Het concrete plan daarvoor werd als kansrijk gezien, alleen bleek het plan voor beide partijen financieel niet haalbaar.

Daarna zijn nog vele plannen de revue gepasseerd, waaronder een gesplitste uitbreiding van het bedrijf (Rennemigerveldweg en Trompenburgstraat). Dit was voor de Eurohandelonderneming echter geen optie. Vanaf dat moment heeft de Eurohandelonderneming aangegeven alleen nog op de huidige locatie (Rennemigerveldweg) te willen uitbreiden.

De nadien ingediende plannen voorzagen in een substantiële uitbreiding van de huidige locatie. Beleidsmatig stuiten de plannen op diverse strijdigheden. Tevens was en is voor de plannen instemming van de Provincie Limburg nodig, gezien de ligging binnen de Bronsgroene Landschapszone. Ook moet een plan voor advies aan de regio worden voorgelegd. Dit in verband met regionale afspraken over economische ontwikkelingen in Zuid Limburg.

Duidelijk is dat de plannen niet passen binnen de afspraken die gemaakt zijn in de regio. Uitbreiding van detailhandel op deze plek wordt als niet wenselijk beschouwd. Aangegeven werd dat alternatieve locaties onderzocht dienden te worden.

De gemeente Heerlen heeft na vele jaren van gesprekken en vele plannen in 2022 moeten constateren dat er geen (uitbreidings)mogelijkheden meer zijn voor de huidige locatie. De huidige activiteiten die geen strijdigheden opleveren met het bestemmingsplan zijn toegestaan. Het is echter bekend dat delen van de locatie niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan en op meerdere plekken strijdig.

Gezien de vele jaren dat partijen getracht hebben een oplossing te vinden is de Eurohandelsonderneming verzocht om de locatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingplan.

Toezicht

Na deze termijn hebben op 3 en 7 november 2022 toezichtcontroles plaatsgevonden op het terrein van Eurohandel en de directe omgeving daarvan. Er is gecontroleerd op de naleving van wet- en regelgeving op het vlak van bouw, ruimtelijke ordening, milieu en bodem. Ter ondersteuning van de controle zijn luchtfoto's gemaakt met behulp van een drone.

Tijdens de controles hebben de toezichthouders van de gemeente Heerlen en de RUD Zuid-Limburg 41 overtredingen vastgesteld. Naast de al bekende strijdigheden met het bestemmingsplan werden ook nieuwe strijdigheden vastgesteld én werden overtredingen van wet- en regelgeving geconstateerd op het gebied van bouw, milieu en bodem. Het resultaat van de controles is vastgelegd in een controlerapport.

Handhavingstraject

Op basis van het controlerapport heeft het college besloten een voornemen tot last onder dwangsom toe te sturen aan Ankiewicz & Nacken Onroerend Goed B.V., Euro Handelsonderneming B.V. en Euro Beheer B.V.. Dit houdt in dat aangekondigd wordt dat het college voornemens is een last onder dwangsom op te leggen wanneer de overtredingen niet of niet geheel worden beëindigd. Er is voor gekozen om de drie BV's aan te schrijven omdat zij elk aan te merken zijn als overtreder.

Het voornemen kende een hersteltermijn van 12 weken. Na deze 12 weken is een hercontrole uitgevoerd. Tijdens de hercontrole bleken 27 overtredingen voort te duren.

Het college heeft besloten om voor deze 27 overtredingen een last onder dwangsom op te leggen aan Ankiewicz & Nacken Onroerend Goed B.V., Euro Handelsonderneming B.V. en Euro Beheer B.V. á € 1.000 tot € 2.000 per week per overtreding. Dit betekent dat iedere week dat geconstateerd wordt dat een overtreding nog aanwezig is, er een dwangsom verbeurd wordt ter hoogte van dat bedrag. De maximale te verbeuren dwangsom bedraagt in totaal € 407.500.

In het dwangsombesluit is een begunstigingstermijn opgenomen. Deze bedraagt 12 weken. Na afloop hiervan vindt de eerste hercontrole plaats.

Zienswijze

Eurohandel heeft naar aanleiding van het voornemen tot last onder dwangsom een zienswijze ingediend. Kort samengevat stelt de zienswijze de uitgangspunten van het voornemen ter discussie. Als onderdeel van de last onder dwangsom zijn de onderdelen uit de zienswijze weerlegd of is de motivering van het besluit uitgebreid.

Verzoek tot wijziging bestemmingsplan

Recent heeft Eurohandel een verzoek tot wijziging bestemmingsplan ingediend. Uit een eerste beoordeling van het verzoek blijkt dat het ziet op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten aan de Rennemigerveldweg. Het verzoek wordt nu verder beoordeeld. De raad wordt hierover geïnformeerd.

Het verzoek staat los van het lopende handhavingstraject en heeft geen schorsende werking op het genomen handhavingsbesluit. Hiervan is pas sprake als er concreet zicht is op legalisatie (vrijwel afgeronde en met goed gevolg doorlopen vergunningprocedure).

Kernthema:

Veiligheid

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

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

De burgemeester,
drs. R. Wever