

Uitgangspuntennotitie Eurohandelsonderneming / Gemeente Heerlen

7 februari 2025

Inleiding

In 2022 is de gemeente Heerlen een handhavingstraject gestart bij de Eurohandelsonderneming (EHO) aan de Rennemigerveldweg. Mede naar aanleiding van de voorlopige voorziening bij de rechtbank zijn de gemeente en de EHO met elkaar in gesprek gegaan. In een tiental gesprekken tussen de directie van de EHO en een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Heerlen is verkend hoe er tot een gezamenlijk gedragen inrichting van het terrein en bijbehorende bedrijfsvoering gekomen kan worden.

Tijdens de gesprekken zijn drie hoofdthema's behandeld:

1. De ontsluiting van het terrein;
2. De parkeersituatie;
3. De bebouwing op het terrein.

Voor deze drie hoofdthema's zijn te onderzoeken uitgangspunten verkend.

Deze worden opgenomen in deze uitgangspuntennotitie. Daarmee is een gezamenlijk vertrekpunt geformuleerd voor het onderzoek naar de haalbaarheid van deze hoofdthema's en uitgangspunten, de toekomstige besluitvorming en tevens een gezamenlijke intentie om (uiteindelijk) te komen tot de terrein-inrichting en bedrijfsvoering. De uitgangspuntennotitie is een co-productie van de directie van de EHO en de projectgroep van de gemeente Heerlen.

Intentie en vervolg

De gemeente Heerlen en de Eurohandelonderneming spreken de intentie uit om de uitgangspunten zoals beschreven deze uitgangspuntennotitie van 4 februari 2025 nader te onderzoeken. Beide partijen spreken de wil en wens uit om het vervolgtraject te baseren op de uitgangspuntennotitie. Daarbij worden ook andere en bijbehorende ruimtelijke en juridisch relevante thema's verder onderzocht.

Duidelijk uitgesproken is dat het hier een intentie betreft om te komen tot een ruimtelijke oplossing, op dit moment nog zonder wederzijdse verplichtingen. Wanneer één of meerdere thema's geen doorgang vinden, dan wordt in samenspraak bezien en vastgesteld of de resterende hoofdthema's al dan niet in aangepaste of aangevulde vorm alsnog verder onderzocht kunnen worden.

Uitgangspunt 1: de ontsluiting van het terrein

De ontsluiting van het terrein van de EHO vindt volledig plaats via de Huisbergerstraat. Zowel bezoekers, personeel als expeditie rijden het terrein op en af via de in- en uitgang aan de Huisbergerstraat. Hiertoe wordt vanuit de huidige uitrit richting de Rennemigerveldweg een weg op eigen terrein van de EHO gelegd. Dit is mogelijk omdat de huidige Rennemigerveldweg deels gelegen is op terrein van de EHO.

Vanwege de eigendomssituatie in combinatie met de gewenste ontsluiting op eigen terrein, verplaatsen we de huidige Rennemigerveldweg enkele meters, waardoor ruimte ontstaat voor ontsluiting op eigen terrein. Ook wordt de Rennemigerveldweg die vrijgemaakt wordt van het huidige EHO-verkeer.

Met deze ontsluiting en de bijbehorende routing worden verschillende doelen bereikt:

- bezoekers van de EHO hoeven geen gebruik meer te maken van de Rennemigerveldweg. Gezien de huidige inrichting van de weg ('veldweg') is dit een positieve ontwikkeling. De Rennemigerveldweg wordt zowel richting Huisbergerstraat als Rennemigstraat verkeersluw.
- de ontsluiting via de Huisbergerstraat past 100% binnen de visie van de gemeente Heerlen voor de inrichting van EHO en omgeving.
- de inrichting van de toe/uitrit aan de Huisbergerstraat is vele malen beter geschikt voor een bedrijf met de omvang en uitstraling van EHO.
- de routing via de 'oude' Rennemigerveldweg op eigen terrein past binnen de bedrijfsvoering van de EHO, met name de wens om de drive-in op de huidige locatie te laten liggen.

Uitgangspunt 2: de parkeersituatie

EHO realiseert binnen de inrichtingsgrens circa 160 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel (excl. expeditie). Hiermee heeft EHO ruim voldoende parkeerplaatsen in de reguliere bedrijfssituatie: normale bedrijfsvoering alsook piekdagen tijdens weekenden, Paasdagen etc. Bij het bepalen van de 160 parkeerplaatsen worden de auto's die geparkeerd staan in de drive-in niet meegerekend.

Deze invulling van de parkeersituatie realiseert de volgende doelen:

- parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, daarmee is er geen noodzaak meer om de parkeerplaats aan de Rennemigerveldweg te gebruiken.
- de positionering van de parkeerplaatsen past bij de ontsluiting en routing op het terrein (Uitgangspunt 1).
- de positionering van de parkeerplaatsen past binnen de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de EHO: showtuin naast drive-in.

Uitgangspunt 3: de bebouwing op het terrein

Op lange termijn worden mogelijk de huidige losse gebouwen samengevoegd ter vervanging van de huidige bouwwerken. De bebouwing wordt lager dan nu was toegestaan en het terrein wordt aan het zicht onttrokken middels groen en zones waarin er lager gebouwd mag worden.

Op bijgevoegde terreinschets (bijlage 1a) worden de bebouwingsmogelijkheden op het terrein weergegeven. De volgende onderdelen zijn van belang:

- centraal op het terrein ligt bouwvlak A waarbinnen bouwwerken gerealiseerd mogen worden, met daarin 2 vlakken aangegeven met verschillende maximale bouwhoogtes: 5 en 7 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitend maaiveld;
- aan de linkerzijde van het terrein ligt bouwvlak B waarbinnen bouwwerken gerealiseerd mogen worden met een maximale hoogte van 7 meter en een maximale oppervlakte van 1000 m²;
- de som van het bebouwde oppervlak van bouwvlak A en B mag niet meer zijn dan het totaal aantal m² bebouwing van het huidige bestemmingsplan;
- vanuit de terreingrenzen zijn afstanden van 10 respectievelijk 15 meter ingetekend. In deze gebieden mogen showmodellen en overkappingen gerealiseerd worden tot een maximale hoogte van 3 meter.
- aan de bovenzijde en de linkerzijde van het terrein op de tekening worden groenvoorzieningen getroffen om de bebouwing aan het zicht te onttrekken. Waar van toepassing wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige groenvoorzieningen.

De huidige afwijkingen tussen inrichtingsgrenzen en bestemmingsplanlijnen leiden tot onduidelijkheden. Als onderdeel van de verdere uitwerking worden inrichtingsgrenzen en bestemmingsplanlijnen met elkaar in overeenstemming gebracht. De lijn aan de westelijke zijde van het terrein wordt gecorrigeerd conform afspraak. Deze correctie heeft geen invloed op de totale oppervlakte van het terrein.

Voor de periode tussen het vaststellen van deze uitgangspuntennotitie en de afronding van de ruimtelijke procedures worden er afspraken gemaakt over een overgangsfase voor de huidige bebouwing op het terrein.

Deze invulling van de bebouwing realiseert de volgende doelen:

- de voorgestelde indeling is een optimalisatie van het vigerende bestemmingsplan: de hoeveelheid vierkante meters detailhandel en bebouwing blijven gelijk;
- de benadering geeft ruimte en flexibiliteit aan de EHO om bouwwerken te (ver)plaatsen en past daarmee binnen de bedrijfsvoering;
- de bebouwing en detailhandel blijft beperkt tot de bestaande inrichtingsgrenzen.

Het vervolgtraject

Wanneer zowel de directie van de EHO als het college van de gemeente Heerlen akkoord gaan met deze uitgangspuntennotitie, vormt deze de basis voor het vervolgtraject. Daarin wordt onderzocht of de uitgangspunten haalbaar zijn en worden verdere details uitgewerkt. Het betreft dan (o.a.) de ruimtelijke, juridische (w.o. vergunningtechnische) en financiële aspecten en risico's. Hierbij wordt ook duidelijk welke procedures doorlopen moeten worden, welke planning daarmee gemoeid is en welke andere externe partijen en overheden hierbij betrokken moeten worden.

Hoewel verschillende trajecten parallel kunnen lopen, is het uitgangspunt dat de drie hoofdthema's onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Dit betekent dat binnen de voorliggende uitgangspuntennotitie alle drie de thema's in samenhang worden onderzocht.

Ondertekening

De directie van de Eurohandelonderneming BV
De directie van Anog BV
en
het college van B&W van de gemeente Heerlen

Bijlage: Vlekkenplan Eurohandel 7 februari 2025