

Memo

Aan
Burgemeester en wethouders

Datum
17 november 2020

Onderwerp
Eurohandelsonderneming

Registratienummer

Auteur
Middels deze memo wensen wij het College in de volle breedte te informeren over het dossier EHO.

Domein/Team
Domein Ruimte - Team Beleid
Ruimte

Aanleiding

Omschrijving bedrijf

De Eurohandelsonderneming b.v. is een bedrijf in tuinbenodigdheden.

Ambtelijk opdrachtgever
Domeinmanager Ruimte

Het bedrijf verkoopt veranda's, bestrating, tuinhuisen, schuttingen, hout, meubelen, decoratie en planten. Het bedrijf is gevestigd op het adres Rennemigerveldweg 70a te Heerlen en is ingeklemd tussen de woonbebouwing aan de Huisbergerstraat en de doorgaande Rennemigerveldweg. De in de bijlage opgenomen foto schetst de meest recent vastgelegde situatie ([afbeelding 1](#)).

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Inleiding / "chronologie"

Bijlage(n)

Het dossier 'Eurohandelsonderneming' (EHO) aan de Rennemigerveldweg kent een lange voorgeschiedenis. Vanaf 1993 vinden er met het bestemmingsplan strijdige bedrijfsmatige activiteiten plaats, welke tot jarenlange handhavingstrajecten hebben geleid. In 2004 heeft het toenmalige 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 eveneens 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.

Bestemmingsplan Heerlerheide-Zuid

In 2014 heeft de EHO eveneens een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' omdat de door het bedrijf 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 het bestemmingsplan aan te passen.

Ten tijde van de behandeling van het bestemmingsplan is door diverse raadsfracties wel verzocht om in samenspraak met de EHO te onderzoeken welke mogelijkheden er wel zijn om de uitbreidingswensen van de EHO te faciliteren. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door de EHO uiteindelijk geen beroep ingesteld. (Afbeelding 2: Bestemmingsplanregeling 2014 en luchtfoto feitelijk gebruik)

Verkenning uitbreidingsmogelijkheden

Sinds de 2^e helft van 2015 zijn diverse gesprekken gevoerd met de EHO om te bezien of een algehele bedrijfsverplaatsing mogelijk is. Hierbij zijn diverse locaties bekeken. De verkenningen hebben zich uiteindelijk toegespitst op de locatie Trompenburgstraat, omdat alle andere te klein waren. Tijdens diverse (gezamenlijke) sessies is voor de locatie Trompenburgstraat een inrichtingsschets gemaakt.

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).

Uitgangspunt voor de bedrijfsverplaatsing naar de Trompenburgstraat was, dat de gemeente Heerlen de huidige locatie aan de Rennemigerveldweg zou aankopen en deze locatie zou omvormen tot groen/natuur. Door de EHO zouden de gemeentelijke bedrijfspercelen aan de Trompenburgstraat worden gekocht. 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 de EHO uiteindelijk aangegeven dat dit geen optie is; men wenst alleen nog uit te breiden op de huidige locatie Rennemigerveldweg.

Van bestuurlijke kant is in november 2017 door de drie aanwezige wethouders aan de EHO aangegeven dat er geen principiële bezwaren bestaan tegen een uitbreiding op de huidige locatie, mits dit past binnen de beleidskaders en de daarvoor geldende voorwaarden. Daarbij is uitgegaan van een 'beperkte uitbreiding op de huidige locatie (aan de rafelranden)'. De afspraak was dat de EHO een uitbreidingsvoorstel op zou stellen dat binnen

die voorwaarden past en dus verdedigbaar is. Daarover is het volgende afgesproken:

"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."

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. De totale omvang van de uitbreiding was ongeveer 2,2 ha, waarmee de totale bedrijfsomvang 4,6 ha zou gaan bedragen.

Het plan ging uit van de volgende functies (zie ook de kaart: [afbeelding 3 Uitbreidingsplan 2019](#))

- de bouw van een expeditieloods van 4.629 m² op een expeditieterrein van 5.000 m²;
- het verplaatsen van een deel van de reeds bestaande detailhandel (t.b.v. tuincentrum) naar naastgelegen gronden (met bestemmingen natuur en groen) voor de inrichting van het terrein t.b.v. de drive in-verkoop/showroom; waarbij het totaal aan thans aanwezige verkoopoppervlakte van 17.444 m² niet wordt overschreden, alleen anders gerangschikt wordt;
- de bouw van een winkel van 4.216 m²;
- de aanleg van een parkeerterrein voor bezoekers aan de zuidzijde (in de bestemming groen) van 9.269 m²;
- de aanleg van een parkeerterrein voor personeel van 976 m²;
- de bestaande wadi wordt geïntegreerd in de bedrijfslocatie.

De bedrijfsuitbreiding concentreert zich daarmee aan één zijde van de Rennemigerveldweg (zuidzijde). De noordzijde van de Rennemigerveldweg blijft gevrijwaard van activiteiten en kan daarmee in potentie verder transformeren tot groen/natuur. Tevens kan de ontsluitingsfunctie van de Rennemigerveldweg gehandhaafd blijven, in ieder geval als fietsroute. Het plan kan eveneens voldoen aan de parkeernorm.

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 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 dient compensatie plaats te vinden; over de wijze waarop moet overeenstemming worden bereikt met de provincie.

Een extra punt van aandacht hierbij is het feit dat het beoogde uitbreidingsgebied zelf al natuurcompensatie vormde voor de legalisering van de EHO in 2009/2010. Aan deze natuurcompensatie ligt een compensatieovereenkomst ten grondslag die door de EHO op 30.01.2009, door de gemeente Heerlen op 18.11.2009 en door de Provincie Limburg op 27.10.2010 is ondertekend.

De primaire toets van het uitbreidingsplan van EHO, naast alle andere eventueel te doorlopen stappen, lag bij de toets dat het plan in het kader van de SVREZL voor advies moest worden voorgelegd aan achtereenvolgens de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Gemeente Heerlen heeft in dat kader een "Bespreekformat SVREZL" opgesteld. Op 5 december 2019 is de casus Eurohandelonderneming behandeld in de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad en is het navolgende besluit genomen.

De bestuurscommissie Economie en Toerisme besluit:

- 1. Dat afwijken van de SVREZL voor de voorgestane uitbreiding wordt gezien als niet wenselijk en derhalve dit verzoek niet door te geleiden naar de verschillende Zuid-Limburgse gremia;*
- 2. Gemeente Heerlen te adviseren een nadere verkenning van alternatieve locaties in de regio uit te voeren, waarna eventuele vervolgstappen kunnen worden bepaald;*
- 3. Het aanbod te doen om vanuit de subregio te participeren in de verder te nemen stappen.*

Vervolg

Op 27 januari 2020 heeft, met als uitgangspunt de besluitvorming van de Bestuurscommissie Economie & Toerisme, bestuurlijk overleg met Eurohandelonderneming (de heren Ankiwicz en Janssen), plaatsgevonden.

Naar aanleiding en op basis van dit overleg heeft gemeente Heerlen gedateerd 29 januari 2020 een verslag opgesteld van dit overleg en aan EHO doen toekomen.

" Aanleiding van het gesprek is het besluit van de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad (hierna BC). inzake de voorgenomen uitbreiding van de Eurohandelonderneming. De wethouders willen in dit gesprek het advies toelichten en met EHO oriënterend kijken hoe nu verder.

De gemeente geeft middels een korte terugblik het proces weer dat heeft geleid tot de adviesaanvraag bij de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad. Op 5 december 2019 is de casus Eurohandelsonderneming behandeld in de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad en is onderstaand besluit genomen:

De bestuurscommissie Economie en Toerisme heeft op 5 december het volgende besloten:

- 1. Dat afwijken van de SVREZL voor de voorgestane uitbreiding wordt gezien als niet wenselijk en derhalve dit verzoek niet door te geleiden naar de verschillende Zuid-Limburgse gremia;*
- 2. Gemeente Heerlen te adviseren een nadere verkenning van alternatieve locaties in de regio uit te voeren, waarna eventuele vervolgstappen kunnen worden bepaald;*
- 3. Het aanbod te doen om vanuit de subregio te participeren in de verder te nemen stappen.*

Gemeente Heerlen geeft aan dit advies conform afspraak te zullen volgen. Het besluit van de BC is voor het college daarmee leidend. Dit is in de eerdere overleggen met de EHO ook telkenmale benadrukt. Bij een positief advies zou de gemeente het traject verder vervolgen. Nu er een negatief advies ligt, dient er conform het advies van de BC, naar alternatieve gekeken te worden.

Bij het niet volgen van dit advies zou een bestemmingsplanwijziging naar grote waarschijnlijkheid sneven in verband met de regionale structuurafspraken. Samen met de EHO wil de gemeente dus zoeken naar eventuele alternatieven.

EHO vraagt naar de beweegredenen van het adviesbesluit. Uitgaande van die redenen wil EHO eventuele alternatieven bekijken en zich nader kunnen beraden. EHO verzoekt daarnaast ook om meer inzicht te krijgen over het besluitvormingstraject en of er een mogelijkheid tot bezwaar en beroep is. EHO licht een aantal standpunten en uitgangspunten toe m.b.t. hun uitbreidingsopties en voorwaarden, waaronder her-allocatie. EHO geeft aan dat op het vlak van de voorwaarden eerst duidelijkheid dient te zijn. Specifiek gaat het dan om de financiële voorwaarde van de EHO om achterblijvende locatie aan de gemeente te verkopen. De gemeente deelt die voorwaarde niet. Het is de wens van de EHO zelf om uit te breiden. Er ligt geen verplaatsingsplicht of expliciete wens tot verplaatsing. De EHO benadrukt nogmaals het belang van haar bedrijf voor de standplaats Heerlen, in termen van aantal bezoekers en werknemers.

Gemeente Heerlen geeft aan bij het eerder genomen standpunt te zullen blijven. Dit standpunt luidt: de EHO faciliteren bij de zoektocht naar uitbreidingsmogelijkheden. Op de huidige locatie zijn deze mogelijkheden vanuit regionaal structuurbeleid niet aanwezig. Daarom is gezien de uitbreidingswens een gehele of gedeeltelijke her-allocatie aan de orde. Maar

ook een eventuele groei van de activiteiten op een andere locatie. De EHO geeft aan dat er reeds sprake is van decentrale locaties.

De gemeente stelt voor om, daar waar mogelijk, meer inzicht te geven in de beweegredenen van de BC en het besluitvormingstraject. Op basis hiervan weer in gesprek te gaan. EHO beraadt zich dan ook over de diverse mogelijkheden die resteren, waaronder bv de optie van een splitsing van de bedrijfsactiviteiten.

Gemaakte afspraken

- 1) EHO ontvangt het besluit van de BC op schrift en als toelichting de informatie over de status van het besluit;*
- 2) EHO ontvangt de onderbouwing van het besluit voor zover mogelijk;*
- 3) Na carnaval zal er een vervolgesprek plaatsvinden om, uitgaande van het besluit en de kaders van de BC en het programma van eisen van de EHO, verder te kijken welke alternatieve opties er eventueel zijn. "*

Tussen Eurohandelsonderneming 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 het bedrijf om zich te beraden op het vervolg van het gesprek en de contacten met de gemeente. In september 2020 zou EHO contact opnemen voor het maken van een nieuwe afspraak. Inmiddels is er door tussenkomst van een raadslid een (kennismakings-) afspraak gemaakt tussen EHO en burgemeester Roel Wever.

Voor de recente ontwikkelingen inzake legalisatie / handhaving bestaande situatie wordt verwezen naar de separate memo.

Hoogachtend,
wethouder voor Economie, Arbeidsmarkt en Sport,
M.E.E. de Beer

Bijlage

Afbeelding 1 Meest recente luchtfoto vastgelegde situatie



Afbeelding 2 - *Bestemmingsplanregeling 2014*



Afbeelding 3 Uitbreidingsplan 2019

