

## **Verslag van de zienswijzen bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid'**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' heeft met ingang van 24 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Heerlen kenbaar maken. De openbare kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. De kennisgeving is gepubliceerd in de Staatscourant. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden in het plaatselijke weekblad 'Gezien' en heeft een elektronische kennisgeving plaatsgevonden op de website van de gemeente Heerlen.

Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. Gelet op de verzendtheorie zijn zienswijzen tijdig naar voren gebracht indien deze binnen de termijn van terinzagelegging zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk. Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

Op 9 juli 2014 heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid werden gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie bestemmingsplannen van de gemeenteraad. Twee reclamanten (zienswijze 1 en 2) hebben hiervan gebruik gemaakt. Een verslag van de hoorzitting is opgenomen als bijlage. De tijdens de hoorzitting gemaakte opmerkingen alsmede de gemeentelijke reactie hierop zijn in onderhavig verslag verwerkt.

## **Zienswijze 1**

Indiener 1 maakt bezwaar tegen het bestemmen van de gronden ten noorden van de Eurohandelonderneming tot landbouwgronden, ten westen van de onderneming tot natuur en ten zuiden van de onderneming tot groen met natuurlijke waarden. Binnen deze gronden is bebouwing uitgesloten waardoor de Eurohandelonderneming ingekapseld raakt en niet verder kan uitbreiden. Bijgevoegd heeft indiener 1 de 'Toekomstvisie Eurohandelonderneming' waarin de door indiener 1 gewenste uitbreiding van het bedrijf is uitgewerkt. In de mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting is daarbij verzocht tot opname van een wijzigingsbevoegdheid op de gronden gelegen rondom de Eurohandelonderneming om deze gronden, na goedkeuring gemeente/provincie, te kunnen wijzigen in een voor de Eurohandelonderneming exploitabele bestemming.

Tevens maakt indiener 1 bezwaar tegen de toekenning van de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'tuincentrum' en verzoekt tot de toekenning van de bestemming detailhandel, bedrijventerrein. Daarnaast verzoekt men tot toekenning van de bestemming detailhandel en verkeer over het gehele bedrijventerrein zodat een goede economische invulling aan het gehele terrein kan worden gegeven.

Indiener 1 geeft aan dat het kunnen verplaatsen van de parkeerplaatsen, de opslag en de huidige 5.000 m<sup>2</sup> verkoopterrein buiten het huidige terrein noodzakelijk zijn om de continuering van de Eurohandelonderneming naar de toekomst toe te kunnen waarborgen. Een verplaatsing en inpassing van de Eurohandelonderneming op een bestaande winkelconcentratie is volgens indiener onmogelijk.

Tot slot verzoekt indiener 1 de op het terrein aanwezige waterbuffer (tevens bluswatervoorziening) en afwateringssloot op de verbeelding weer te geven.

### Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' heeft het karakter van een actualiserend beheerplan. Dit betekent dat in eerste instantie vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Slechts waar dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, vastgesteld beleid of wetgeving noodzakelijk is zullen vigerende rechten worden ingeperkt.

Voor wat betreft de toekenning van bestemmingen rondom de Eurohandelonderneming is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'De Litsch-Leyenhoes' en 'Smitserveld' alsmede de beleidsmatig toegekende functies aan het gebied. Specifiek voor wat betreft de toekenning van de bestemming 'Natuur' aan het terrein ten westen van de Eurohandelonderneming geldt dat deze is gebaseerd op de met de provincie overeengekomen natuurcompensatie welke was gekoppeld aan een d.d. 10 juni 2010 aan de Eurohandelonderneming verleende ontheffing van het bestemmingsplan.

De feitelijke toekenning van de bestemming aan de Eurohandelonderneming is gebaseerd op de d.d. 10 juni 2010 aan de Eurohandelonderneming verleende ontheffing van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen gebruiksmogelijkheden alsmede een verleende omgevingsvergunning voor nieuwe bebouwing. Dit betekent dat, in lijn met de verleende ontheffing, het terrein grotendeels is voorzien van de bestemming 'Detailhandel' met als nadere aanduiding 'tuincentrum'. Binnen de als zodanig bestemde gronden zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen ten dienste van het tuincentrum toegelaten. Aan het meest zuidelijk deel van de Eurohandelonderneming is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend waarbij de gronden tevens zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Ook dit is in lijn met de verleende ontheffing van het bestemmingsplan d.d. 10 juni 2010. In de aan de ontheffing gekoppelde inrichtingstekening is een verplaatsing van het huidige parkeerterrein naar dit zuidelijke deel voorzien, alwaar ook de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Huisbergerstraat is aangelegd.

De door de Eurohandelonderneming gewenste uitbreidingsplannen dienen op al hun merites te worden beoordeeld alvorens hierin een beslissing kan worden genomen. De (planologische en economische) haalbaarheid van het initiatief dient allereerst te worden onderzocht en aangetoond.

Het gewenste uitbreidingsplan is strijdig met de uitgangspunten van de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 en het gemeentelijk Groenbeleidsplan. Tevens dient te worden opgemerkt dat de door de Eurohandelonderneming gewenste uitbreiding zoals verwoord in de 'Toekomstvisie Eurohandelonderneming' de nodige afstemming zal vergen met onder andere de provincie. Het karakter van onderhavig actualiserend bestemmingsplan brengt met zich mee dat toekomstige nog niet uitvoerbaar gebleken ontwikkelingen niet kunnen worden meegenomen, ook niet in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, aangezien op voorhand duidelijk dient te zijn dat het wijzigingsplan niet in strijd zal zijn met een goede ruimtelijke ordening. Een mogelijke planologische verankering van de gewenste ontwikkeling zou, indien ambtelijk en bestuurlijk akkoord, te zijner tijd kunnen plaatsvinden via een aparte ruimtelijke procedure.

Ten aanzien van het verzoek van indiener tot opname van de op het terrein aanwezige waterbuffer en afwateringssloot op de verbeelding kan worden aangegeven dat in alle aan de gronden van de Eurohandelonderneming toegekende bestemmingen in de regels is voorzien in 'voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding'. De waterbuffer en de afwateringssloot zijn derhalve planologisch geregeld en behoeven geen verdere opname op de verbeelding.

#### *Aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **Zienswijze 2**

Indiener 2 is eigenaar van de panden/percelen behorende tot de adressen Beersdalweg 70 en 84 (a/b). Indiener verzoekt in het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' de mogelijkheid tot bedrijfsuitbreiding op te nemen voor een gedeelte van de tussen de genoemde adressen gelegen percelen om zodoende in te kunnen spelen op de uitbreidingswensen van de op de genoemde adressen gevestigde bedrijven. Hiertoe wordt verzocht aan de tussengelegen percelen de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen. Ter beleidsmatige onderbouwing van de mogelijkheid op de tussengelegen percelen de ontwikkeling van bedrijvigheid toe te staan wordt verwezen naar en geïnterpreteerd uit het POL 2006, het ontwerp POL 2014, de regionale Structuurvisie Parkstad Limburg en het gemeentelijk Groenbeleidsplan. Ook is tijdens de hoorzitting verwezen naar de voorheen geldende bestemming 'Industrie'.

### Reactie gemeente:

Tot aan het van rechtswege vervallen van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken d.d. 1 juli 2013 gold voor de betreffende percelen de bestemming 'Industrie'. De bestemming 'Industrie' is ter plaatse evenwel nooit verwezenlijkt. Overeenkomstig het huidige en reeds decennialang gebruik van de percelen is aan de percelen de bestemming 'Groen - Landschappelijk' toegekend.

De percelen maken onderdeel uit van een gebied dat in zowel de regionale Structuurvisie Parkstad Limburg alsook in het ontwerp POL 2014 is aangewezen als bedrijventerrein. In de Omgevingsverordening Limburg (ontwerp) is het gebied waarvan onderhavige percelen deel uit maken niet specifiek aangeduid. Aan de gemeenteraad komt derhalve veel beleidsvrijheid toe bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De besluitvorming dient evenwel altijd in het teken te staan van een goede ruimtelijke ordening.

In 2013 is het gemeentelijk Groenbeleidsplan vastgesteld. In dit Groenbeleidsplan worden de percelen en achterliggende aansluitende gronden aangeduid als loofbos met een toekomstige functie als groenstructuur. Het gebied waar de zienswijze betrekking op heeft, is tevens aangemerkt als verbindingzone in de hoofdgroenstructuur. De betreffende percelen verbinden het beekdal van de Caumerbeek met een belangrijke groenzone richting Geleenbeekdal (natuurgebieden Terworm/Imstenraderbos). Bebouwing op de betreffende percelen is vanuit ruimtelijk beleid dan ook uiterst onwenselijk. Dit zou afbreuk doen aan de robuustheid van de verbindende groenstrook.

Ook vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is bebouwing niet acceptabel, aangezien het gebied zich conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011 in het historisch lint aan de Beersdalweg bevindt. Door de latere, vaak versturende, bedrijfsbebouwing zijn al veel onbebouwde terreinen bebouwd met niet karakteristieke panden, waardoor het karakter en de belevingswaarde van het lint is aangetast. Door een van de weinige, overgebleven onbebouwde terreinen ook nog te bebouwen / gebruiken voor bedrijfsdoeleinden blijft van de belevingswaarde van dit oorspronkelijke lint niets meer over.

De omvorming van het gehele gebied tot bedrijventerrein wordt vanuit het huidige gemeentelijke beleid als onwenselijk gezien. Een relatief beperkte uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van onderhavige percelen, zij het beperkt tot de perceelsdiepte van de aan weerszijden aanwezige bedrijfspercelen, zou evenwel niet op voorhand hoeven worden uitgesloten. Dit mede in relatie tot de tot 1 juli 2013 van kracht zijnde bestemming 'Industrie' ter plaatse. Een dergelijke ontwikkeling dient echter landschappelijk goed te worden ingepast.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van indiener zal de toegekende bestemming 'Groen - Landschappelijk' worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan het college van B&W de bestemming in de toekomst onder voorwaarden kan wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Hiertoe zal de mogelijkheid worden geboden om, overeenkomstig de belendende percelen, de vestiging van een bedrijf tot en met categorie 2 conform de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Het oprichten van nieuwe bebouwing zal evenwel niet worden toegestaan. Ook zal de groenstrook aan de Beersdalweg behouden blijven, zodat de

markante bomenrij behouden kan blijven en het groene karakter ter plaatse gewaarborgd blijft. Ter grootte van het te wijzigen gebied zal een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' worden opgenomen voor het onder voorwaarden kunnen wijzigen van de bestemming 'Groen – Landschappelijk' in de bestemming 'Bedrijf'.

In onderhavig geval is het geoorloofd een wijzigingsbevoegdheid conform voornoemde opzet in het bestemmingsplan op te nemen, omdat gebruikmaking van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid, mede gelet op de ligging en de grootte van het perceel, niet zal leiden tot een structurele wijziging van het bestemmingsplan. Tevens is duidelijk dat de vestiging van bedrijvigheid tot en met categorie 2 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' kan immers worden geconcludeerd dat de vestiging van bedrijven tot en met categorie 2 qua zonering in relatie tot nabijgelegen gevoelige bestemmingen zonder meer mogelijk is.

#### *Aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een gedeelte van de percelen kadastraal bekend HLN01 sectie C nummers 5840 en 5809 (gelegen tussen Beersdalweg 70 en Beersdalweg 84) zal worden voorzien van een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' waarmee onder voorwaarden de bestemming 'Groen - Landschappelijk' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Toekenning van een bouwvlak is niet aan de orde.

### **Zienswijze 3**

Indiener 3 heeft ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' reeds een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan waarbij ter plaatse van het pand Schelsberg 300A de bestemming 'Wonen' is aangevuld met de functieaanduiding 'maatschappelijk'. Indiener 3 geeft aan dat deze aanpassing slechts gedeeltelijk tegemoet komt aan zijn wens en verzoekt tot toekenning van de bestemming dienstverlening aan het in zijn eigendom verkerende pand Schelsberg 300A. Toekenning van de bestemming dienstverlening doet meer recht aan de situatie en de mogelijkheden van genoemd pand. Hierbij wordt verwezen naar min of meer gelijksoortige panden in de nabije omgeving.

#### Reactie gemeente:

Het pand Schelsberg 300A is gelegen aan een (oude) hoofdontsluitingsroute. Van oudsher bevinden zich langs deze route diverse dienstverlenende bedrijven. Vestiging van dergelijke bedrijven was op grond van de vigerende bestemmingsplanregeling ook toegestaan. Gezien de ligging van het pand langs deze hoofdontsluitingsroute vormt het pand een goede locatie voor (kleinschalige) dienstverlenende bedrijvigheid. Rekening houdende met de ligging van het pand, de thans in het pand aanwezige functie, de fysieke mogelijkheden van het pand en de functietoekenning ten aanzien van vergelijkbare panden langs de Schelsberg en de Bokstraat kan worden ingestemd met het verzoek.

#### *Aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij de aan het pand Schelsberg 300A toegekende functieaanduiding 'maatschappelijk' wordt vervangen door de functieaanduiding 'dienstverlening'. Deze functieaanduiding doet ook recht aan de huidige aanwezige functie.

#### **Zienswijze 4**

Indiener 4 verzoekt het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' dusdanig aan te passen dat hem de mogelijkheid wordt geboden op de in zijn eigendom verkerende gronden gelegen tussen de Eerste en Tweede Oosterstraat een tuinhuis te kunnen plaatsen en het perceel de noemer boomgaard blijft behouden.

#### Reactie gemeente:

De door indiener 4 ingediende zienswijze is vrijwel identiek aan de door indiener ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid'. Omdat er geen sprake is van een in de tussentijd gewijzigd gemeentelijk standpunt is de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreactie integraal overgenomen.

De open groene ruimte tussen de Eerste Oosterstraat en de Tweede Oosterstraat heeft een historie als mijnspoortracé en is in het Groenbeleidsplan aangeduid als onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de buurt Rennemig. Deze hoofdgroenstructuur is integraal onderdeel van het monumentale karakter van mijnkolonie- en tuindorp-buurten waartoe Rennemig behoort. De hoofdgroenstructuur vormt enerzijds het kader van de buurt en anderzijds de centrale plek binnen de buurt waar van oudsher ook de voorzieningen waren gelegen. Mede gezien de mijnbouwhistorie bezit ook de groenstructuur in deze buurten een educatieve functie. Deze groene plekken hebben een belangrijke recreatieve functie voor de jeugd en voor de ouderen. Bovendien draagt de samenhang tussen groenstructuur en buurt bij aan de economische waarde van de woningen. Kortom: het openbare groen-karakter van dergelijke groene verblijfsplekken dient behouden te blijven. Het plaatsen van bouwwerken doet afbreuk aan het bedoelde karakter van het groen en wordt gezien als een onwenselijke ontwikkeling.

Overigens staat het grondstuk in directe verbinding met de ecologisch waardevolle groenzone in het beekdal van de Schroetebeek (onderdeel van de provinciale ontwikkelingszone groen). Het gemeentelijk beleidsuitgangspunt voor de beekdalen, zoals aangegeven in de beekdalenvisie (2004), is deze dalen als een robuuste structuur in het stedelijk weefsel herkenbaar te maken en waar mogelijk te accentueren. Het is daarbij van belang om verdere stedelijke occupatie binnen de beekdalinvloedsfeer te voorkomen, tenzij deze de kwaliteit en herkenbaarheid van het beekdal bevordert.

#### *Aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **Zienswijze 5**

Indiener 5 verzoekt de bij het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen (door toevoeging van de functies expo- of evenementenhal, decorbouwplaats of standbouwwerkplaats) zodat de vestiging van de cultuurwerkplaats 'Zeezicht' op het adres Schelsberg 94 mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van de vestiging van een cultuurwerkplaats is reeds een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, gevolgd door een positief bestuurlijk advies.

Indiener merkt op dat gaandeweg de bestemmingsplanprocedure de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangepast waarbij de functies 'bioscopen, theaters, schouwburgen, concertgebouwen en evenementenhallen' zijn komen te vervallen.

### Reactie gemeente:

Het vergunningentraject ten behoeve van de vestiging van een cultuurwerkplaats op het adres Schelsberg 94 is reeds opgestart. Als onderdeel van dit vergunningentraject heeft de gemeente Heerlen reeds geconcludeerd dat er beleidsmatig geen bezwaren bestaan tegen de invulling die Productiehuis Haefland voor de cultuurwerkplaats voor ogen heeft. Tevens is geconcludeerd dat de binnen de cultuurwerkplaats te ontplooiën activiteiten kunnen worden gelijkgesteld met de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2 opgenomen bedrijfsactiviteiten.

Ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' is een standaard ontwikkeld voor de te hanteren Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven gelegen in een woongebied en/of percelen waar het niet wenselijk is bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 2 toe te staan. Deze standaard is ontwikkeld om binnen de gemeente één lijn te trekken voor zulke bedrijfsperven en daarmee willekeur te voorkomen.

Er zijn drie scenario's denkbaar waarbij op een perceel andere bedrijfsactiviteiten kunnen worden gevestigd dan opgenomen in de standaard:

- in de huidige situatie is een bedrijf van een hogere milieucategorie aanwezig;
- het gaat om een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein;
- er meldt zich een bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

Onderhavig geval heeft betrekking op laatstgenoemd scenario.

Voor wat betreft het kunnen accommoderen van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen maar die naar aard en invloed gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven die hierin wel zijn vermeld is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien de uitvoerbaarheid is aangetoond en de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven niet onevenredig worden geschaad. Als onderdeel van de reeds opgestarte vergunningenprocedure voor de cultuurwerkplaats is reeds geconcludeerd dat aan deze eisen kan worden voldaan.

Uitgaande van een positief af te ronden vergunningenprocedure bestaat er daarom geen bezwaar om cultuurwerkplaats 'Zeezicht' in het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' positief te bestemmen. Hiertoe zal aan het perceel Schelsberg 94 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – cultuurwerkplaats' worden toegekend en zullen de regels dienaangaande worden aangepast. Een aanpassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is niet wenselijk omdat een verruiming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten een weerslag zou hebben op de toegestane bedrijfsactiviteiten op alle bedrijfsperven in het plangebied.

### *Aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij aan het perceel kadastraal bekend HLN01 B 7613 (Schelsberg 94) de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – cultuurwerkplaats' wordt toegekend en de regels dienaangaande worden aangepast ten einde de vestiging van een cultuurwerkplaats ter plaatse planologisch te regelen.



## **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Heerlerheide Zuid**

datum notulen: 15 juli 2014

vergaderdatum: 9 juli 2014

vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid'

aanwezig: de hoorcommissie bestemmingsplannen:

de heer P. Brauer, voorzitter/raadslid

mevrouw C. de Jong-Mali, raadslid

mevrouw M. Roozen, raadslid

de heer F. Simons, raadslid

de heer C. Bartholomé, plv. griffier

afwezig: de heer R. Leers, raadslid

reclamanten: de heer P. Janssen van Projectum Advies bv en de heer J. Ankiewicz van de Eurohandelonderneming

de heer R. Savelkoul van 'Witpaard' namens dhr. Van Well

ambtelijke ondersteuning:

de heer M. Francotte

de heer B. Oerlemans

---

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten.

De heer Brauer opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van deze hoorzitting toe.

### **De heer Janssen en de heer Ankiewicz**

De heer Janssen schetst op hoofdlijnen de ontstaansgeschiedenis van de Eurohandelonderneming. Voor wat betreft de toekenning van de bestemming 'Detailhandel' met functieaanduiding 'tuincentrum' geeft de heer Janssen aan dat noch uit getekende overeenkomsten met gemeente en provincie, noch uit een verleende vergunning blijkt dat er enkel sprake mag zijn van de exploitatie van een tuincentrum. Verzocht wordt een algemene detailhandelsbestemming toe te kennen. De huidige voorgestelde systematiek maakt enkel de verkoop van het terrein aan een (concurrerend) tuincentrum mogelijk en beperkt de Eurohandelonderneming in een mogelijke zoektocht naar een andersoortige invulling van het terrein.

De groei van de Eurohandelonderneming verloopt thans dusdanig snel dat men verzoekt tot opname van een wijzigingsbevoegdheid op de gronden gelegen rondom de Eurohandelonderneming om deze gronden, na goedkeuring gemeente/provincie, te kunnen wijzigen in een voor de Eurohandelonderneming exploitabele bestemming. Voor wat betreft de uitbreidingswensen van de Eurohandelonderneming wordt een tekening overhandigd waaruit blijkt dat de uitbreidingsplannen zich richten op de gronden ten noorden en ten zuiden van het huidige terrein.

Indien zou moeten worden vastgehouden aan de in 2010 aan de Eurohandelonderneming verleende ontheffing, betekent dit dat op het zuidelijk gedeelte van het terrein parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Dit gedeelte is thans in gebruik voor de opslag van 'grijp'-goederen. Omvorming van dit gedeelte van het terrein tot parkeerplaatsen leidt tot een inkrimping van het verkoopvloeroppervlak en mogelijk ontslag van personeel (thans 76 mensen in loondienst). Conform ontheffing kan tevens een loods worden gerealiseerd. De Eurohandelonderneming wenst deze loods ook te realiseren, met name om het personeel ook in de winter aan het werk te kunnen houden middels seizoensverlengende werkzaamheden en verkoop van seizoensgebonden artikelen.

Echter realisatie van de loods binnen de grenzen van het bestaande terrein zal het buitengedeelte van het verkoopvloeroppervlak nog verder inkrimpen.

Ten aanzien van mogelijke compenserende maatregelen, noodzakelijk ter realisatie van de uitbreidingsplannen, geeft de heer Ankiewicz aan dat dit geen probleem hoeft te vormen. De reeds uitgevoerde compensatie (onderdeel ontheffing 2010) heeft de Eurohandelonderneming veel lof opgeleverd.

Op de vraag van mevrouw de Jong wanneer men wil uitbreiden en hoe groot deze uitbreiding dient te zijn, wordt aangegeven dat men zo spoedig mogelijk wenst uit te breiden en dat de op de tekening aangegeven uitbreidingsplannen afdoende zijn voor een toekomstgerichte exploitatie van de onderneming.

De heer Simons constateert dat de ter zitting uitgedeelde uitbreidingstekening een ander uitbreidingsplan weergeeft dan het uitbreidingsplan dat als bijlage bij de zienswijze is toegevoegd. Hierop wordt geantwoord dat dit inderdaad het geval is en het gevolg is van gewijzigd inzicht op basis van gesprekken met ambtenaren. Grootste verschil is dat de reeds gerealiseerde natuurcompensatie gevrijwaard blijft van de uitbreidingsplannen.

De vraag van de heer Simons of de in de uitbreidingsplannen opgenomen gronden in bezit zijn van de Eurohandelonderneming wordt positief beantwoord.

De commissie heeft geen verdere vragen.

#### **De heer Savelkoul**

De heer Savelkoul licht toe dat de heer Van Well, eigenaar en verhuurder van de percelen Beersdalweg 70 en Beersdalweg 84, bezig is met de voorbereiding van uitbreidingsplannen van de op genoemde percelen gevestigde bedrijven. Deze is voorzien op het tussen beide percelen gelegen terrein en heeft in het ontwerpbestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' de bestemming 'Groen - Landschappelijk' gekregen. Naar aanleiding van de schriftelijk ingediende zienswijze is in de concept-nota zienswijzen door de gemeente een handreiking gedaan om voor het betreffende terrein een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het onder voorwaarden mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'.

De voorgestelde wijzigingsbevoegdheid is echter onvoldoende om vlug te kunnen anticiperen op deze uitbreidingsplannen en de heer Savelkoul verzoekt tot toekenning van de bestemming 'Industrie' op de tussen de percelen Beersdalweg 70 en 84 gelegen gronden, de bestemming die hier altijd heeft gegolden. Namens de heer Van Well wordt een nadere schriftelijke toelichting aangereikt. In dit schrijven, mede ondertekend door Carworld Automotive en Wellcoll Heerlen BV, worden de uitbreidingswensen van beide ondernemingen aangegeven en wordt verzocht om het perceel tussen de panden Beersdalweg 84 en 70, beschikbaar te houden voor eventuele bedrijfsuitbreiding van beide bedrijven. Tevens wordt de gemeente Heerlen verzocht de heer Van Well in de gelegenheid te stellen het perceel op termijn geheel of gedeeltelijk te kopen.

Op de vraag van mevrouw Roozen wanneer men wenst aan te kopen, antwoordt de heer Savelkoul dat dit op een zo kort mogelijke termijn zou moeten plaatsvinden.

Verder niets mee aan de orde zijnde sluit de voorzitter de hoorzitting.