

		B&W-ADVIES 1246632 / 1247638	
3665 Ruimtelijk Beleid		Toelichting:	
Datum B&W vergadering: 30 juni 2020		Portefeuillehouder (paraaf): C. Marchal	
Afgestemd met organisatieonderdelen: akkoord: landschap, stedenbouw, water, financiën, communicatie, juridische zaken. Niet akkoord: accountmanager/ economie		Afgestemd met manager: ja	
In raadsvergadering op:			
In commissievergadering op:			
Onderwerp: Principeverzoek Houthandel Daams Dommelseweg			
Voorstel: - Geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Houthandel Daams aan de Dommelseweg 198; - Initiatiefnemer hiervan op de hoogte stellen.			
Voor doorgeleiding secretaris:			Nummer:
	Conform	Bespreken	
Burgemeester			
T. Geldens			
C. Marchal			
M. Theus			
Besluit: 30-6-2020	Niet akkoord		

Aanvulling op besluit door secretaris:

Niet akkoord, college verleent medewerking gelet op de afweging van het economisch belang en het gegeven dat bestaande activiteiten worden geconcentreerd.

1) Voorstel:

- Geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Houthandel Daams aan de Dommelseweg 198;
- Initiatiefnemer hiervan op de hoogte brengen.

2) Inleiding:

Op 26 februari heeft Daams houthandel aan de Dommelseweg 171 en 198 in Valkenswaard een principeverzoek ingediend voor verplaatsing van de buitenopslag aan de Dommelseweg 171 naar de overzijde, naast Dommelseweg 198, in het bestaande weiland. De bestaande locatie wordt reeds lange tijd gehuurd van derden. Op deze locatie vindt voornamelijk buitenopslag van (tuin)hout en sierbestrating plaats en is het kantoor gevestigd. Sinds 2018 is het bedrijf uitgebreid aan de Dommelseweg 198. In dit pand is een showroom en binnenopslag aanwezig waarbij op termijn ook het kantoor gevestigd zal worden.

De voorkeur van Daams gaat uit om de buitenopslag in de omgeving van het bedrijfspand aan de Dommelseweg 198 te realiseren. De afgelopen jaren zijn er, ook na veelvuldig contact met de gemeente, geen geschikte locaties gevonden. Omdat het perceel ten oosten van de nieuwe bedrijfslocatie aan de Dommelseweg 198 in eigendom is van Daams bestaat de wens om dit perceel te betrekken bij het bedrijf voor buitenopslag en showtuin.

Het betreffende perceel ligt ten oosten van het bestaande bedrijfspand en heeft een oppervlakte van ca 3850 m2. Gelet op de beëindiging van het huurcontract vanaf eind 2020 aan de Dommelseweg 171 is het noodzakelijk voor de voortgang van het bedrijf om dit jaar nog de locatie in gebruik te nemen.

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn hiermee bestemd voor een agrarisch gebruik met behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat buitenopslag en een showtuin ten behoeve van het bedrijf voorsniet zijn toegestaan.

3) Eerdere besluitvorming:

Al eerder heeft het bedrijf hetzelfde verzoek ingediend. Op 6 mei 2014 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan:

- bedrijfsverplaatsing van het bedrijf aan de Dommelseweg 171 naar de overzijde;
- een financiële bijdrage voor bedrijfsverplaatsing van het bedrijf aan de Dommelseweg 171.

Hierbij hadden we destijds de volgende argumenten:

'Uitgangspunt is dat bedrijven zich horen te vestigen op een bedrijventerrein. Daarnaast is het beleid ten noorden en zuiden van deze locatie gericht op het versterken van de natuurwaarden. Het vertrekken van het bedrijf op de huidige locatie is een positieve ontwikkeling, maar de hervestiging van het bedrijf op deze locatie draagt niet bij aan de ontwikkeling van de natuurwaarden. Voor het vertrekken van het bedrijf op de huidige locatie is de gemeente echter niet genooddacht om mee te werken aan een alternatieve locatie, omdat het bedrijf momenteel illegaal gevestigd is op de bestaande locatie. Hierdoor ligt er dus vanuit gemeentewegen geen reden om een financiële bijdrage te leveren aan de bedrijfsverplaatsing op een alternatieve locatie.'

4) Argumenten:

Om te beoordelen of het verzoek een gewenste ontwikkeling is, wordt eerst de bestaande situatie in beeld gebracht (A). Daarna wordt een samenvatting van de relevante passages van de visies van Valkenswaard beschreven (B). Het beleid van het Waterschap en de provincie wordt omschreven (C) en tot slot vindt een inhoudelijke afweging op de locatie plaats (D), waarna de conclusie bij E staat.

A. Feitelijke situatie huidige locatie

Zoals gezegd is het bedrijf nu op twee locaties gevestigd, te weten de Dommelseweg 171 en 198. Het perceel aan de Dommelseweg 171 is al lange periode gehuurd van de huidige eigenaar. Het huidige gebruik aan de Dommelseweg 171 is echter nooit positief bestemd. Ook voor alle bouwwerken/ gebouwen, is nooit een omgevingsvergunning verleend.

In het vigerende bestemmingsplan (Lage Heide Natuur) heeft het perceel de bestemming Natuur 2. De reden hiervan is dat de vestiging van een bedrijf in het Dommeldal, niet past binnen de visie van Valkenswaard.

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2 heeft het perceel wel de bestemming Bedrijf gekregen. Dit om de jarenlange situatie die tot op heden werd gedoogd, eindelijk positief te bestemmen. De vraag is echter of we deze bestemming zo op moeten nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, en wel om de volgende redenen:

1. In planologisch oogpunt betreft het opnemen van een bedrijfsbestemming een planologische ontwikkeling. Het voornemen is om in het bestemmingsplan Buitengebied 2 geen ontwikkelingen op te nemen, die geen ruimtelijke onderbouwing hebben. Dit perceel had bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, geen ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de deze lijn, is het dus geen logische stap de locatie positief te bestemmen.
2. De grondeigenaar heeft een procedure aangespannen tegen de huidige huurder. Deze heeft de huurder opgedragen het perceel te verlaten voor het einde van het jaar. Hiermee komt de locatie leeg te staan. Omdat vanuit ruimtelijk oogpunt het niet gewenst is dat hier een nieuw bedrijf zich gaat vestigen, ligt het niet voor de hand het perceel aan de Dommelseweg 171 positief te bestemmen. Op die manier zijn er mogelijkheden om het huidige perceel aan de Dommelseweg 171 om te zetten naar de vigerende bestemming, te weten 'Natuur'.

Nu de eigenaar van de grond ervoor heeft gezorgd dat de huidige gebruiker zich daar niet meer mag vestigen, is er geen verplichting/ noodzaak meer om het perceel tot bedrijf te bestemmen. Dit wordt bevestigd in een mailcontact met de adviseur van Daams: *'.....Planologisch gezien is er overigens zeker nog geen verkregen recht op de Dommelseweg 171, gezien de locatie in de vigerende bestemmingsplansituatie een natuurbestemming heeft zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor houthandel. Dit zou alleen maar voor een nieuwvestiging van een extra bedrijf kunnen zorgen (Daams Houthandel is immers al gedeeltelijk verplaatst naar de overzijde van de weg). De voorgestelde planwijziging om ter plaatse van de Dommelseweg 171 een houthandelsbestemming van te maken is gezien voorgaand dan ook niet uitvoerbaar. Niet voor niets hebben wij namens Daams Houthandel een zienswijze ingediend op dit onderdeel van het ontwerpplan.....'*

Ons inziens moet er dan ook niet gesproken worden over een verplaatsing van het bedrijf, maar over een verzoek tot uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Dommelseweg 198.

Het perceel aan de Dommelseweg 198 waar Daams houthandel nu ook al zit, heeft de bestemming Bedrijf. Op het perceel is een showroom en binnenopslag aanwezig waarbij de wens bestaat om op termijn ook het kantoor te vestigen. Binnen de bestemming Bedrijf is een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

B. Gemeentelijke visies

Structuurvisie Valkenswaard deel A

In de structuurvisie is er aandacht voor het economisch belang. Er wordt aangegeven dat het van belang is om ruimte te creëren voor ondernemerschap en werkgelegenheid. Hiervoor moet ruimte worden gezocht op of in de nabijheid van bestaande bedrijventerreinen. Hier is, i.i.g. op zeer korte termijn, echter geen ruimte beschikbaar. Daarnaast staat t.a.v. het Dommeldal, specifiek tussen de kernen Valkenswaard en Dommelen, dat het van belang is dat de natuurwaarden worden vergroot en er ruimte is voor recreatief medegebruik als stedelijk uitloopegebied. Het uitbreiden van een bedrijf, past niet binnen deze visie. Wel zou de verplichte landschappelijke inpassing een bijdrage kunnen leveren aan de natuurwaarden.

Landschapsontwikkelingsplan

De initiatiefnemer heeft aangegeven het perceel als volgt landschappelijk in te kunnen passen:



Afbeelding 2: Schets beoogde inrichting perceel

De gemeente heeft haar landschappelijke visie opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan. In deze visie staat voor dit gebied als sterkte opgenomen: een aantrekkelijk uitloopegebied voor de bewoners van Dommelen en Valkenswaard. Het dal vormt een groene buffer tussen de twee dorpskernen, goed waarneembaar vanaf de Dommelseweg. De ontwikkeling van een dommelpad tussen noord- en zuid was een van de kansen die genoemd staan voor dit gebied.

Verderop staat in het rapport als ambitie genoemd: 'Dommeldal: Een natuurpark met een afwisseling van extensief beheerde weilanden, bosjes, singels, heggen en struweelhagen. In dit park hebben voorzieningen zoals volkstuinen en dierenweides een plek. De volkstuinen zijn met hagen omgeven en de weilandjes met houtwallen. De illegale opstallen zijn verwijderd en de rest van de opstallen ziet er verzorgd uit. Er zijn langzaam verkeerverbindingen door het gebied die Dommelen en Valkenswaard verbinden en een doorlopend wandelpad wat van noord naar zuid loopt. Langs de Dommel liggen doorgaande natuurlijke oevers met een breedte van minimaal 25 meter aan iedere zijde. Er zijn voldoende hondenuitlaatplekken.'

Als we zouden spreken van een verplaatsing van het bedrijf, is dat positief gezien vanuit het landschapsontwikkelingsplan. Immers, dan zou men kunnen motiveren dat de verplaatsing bijdraagt aan de natuurontwikkeling ten zuiden van de Dommelseweg. Nu er sprake is van een uitbreiding, is het niet een ontwikkeling die bijdraagt aan de visie zoals omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

C. Waterschap en provincie

Waterschap

De vigerende regels van het Waterschap zijn vertaald in het bestemmingsplan

Buitengebied 1. Hier heeft het perceel nog de dubbelbestemmingen:

- Hydrologie
- Waterbergingsgebied

Vanwege de dubbelbestemming 'Waterbergingsgebied' is tot op heden bebouwing op dit perceel niet aan de orde. Dat is zo ook afgewogen in het verzoek van 2014.

Echter, het Waterschap heeft haar plannen aangepast. Deze aanpassing is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2. De gestuurde waterberging is op dit perceel komen te vervallen. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde-Hydrologie. Dit betekent dat het perceel nog steeds bedoeld is voor het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen en de bestaande waterhuishouding van het hier binnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De ontwikkeling mag dus geen verdrogend effect hebben op de omgeving. Dit staat echter de ontwikkeling zoals gevraagd door de initiatiefnemer niet in de weg, maar zal wel meegenomen moeten worden in de planontwikkeling. Vanuit het Waterschap hoeft de ontwikkeling dus geen probleem meer te zijn.

Interim omgevingsverordening Noord Brabant.

In 2014 is het verzoek beoordeeld op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant. Op basis van dat beleid was er op deze locatie, provinciaal gezien, geen mogelijkheid. De provincie heeft haar beleid recent aangepast in de Interim omgevingsverordening Noord Brabant. In deze Interim omgevingsverordening geven ze aan dat een uitbreiding in het bedrijf mogelijk is als dat past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en een afweging wordt gemaakt over de omvang en activiteiten. Hierbij moeten alle onderzoeken m.b.t. mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders in beeld gebracht worden. Ook zal aangetoond moeten worden hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstand vastgoed in het landelijk gebied. Zoals hieruit blijkt, is een dergelijke uitbreiding enkel mogelijk, mits zeer goed gemotiveerd en passend binnen het beleid van de gemeente.

In alle visies die de gemeente heeft op dit gebied ligt de nadruk op natuurontwikkeling en nevensgeschikte recreatie. Het verzoek tot uitbreiding van het bedrijf past hier niet bij. Uitbreiding van 3000 m² is bovendien erg fors te noemen. Vanuit provinciaal beleid gaat dan de voorkeur uit naar het herbruiken van een VAB locatie, waarbij het bouwperceel afneemt in oppervlak in plaats van toeneemt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zeker ook het feit dat veel (toekomstige) VAB locaties zoekende zijn naar een goede passende investering, zou dat een meer logische stap zijn, dan uitbreiding van het bedrijf in het Dommeldal.

D. Inhoudelijk

- Verwachting

Mogelijk dat bij de initiatiefnemer de verwachting is gewekt dat meegewerkt gaat worden aan het opstellen van een afwijking/ bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer heeft in een eerdere fase al gesprek gehad met de wethouder en een ambtenaar. In dit overleg is aangegeven dat het niet noodzakelijk is om eigenaar te zijn van de grond om een procedure te starten, maar dat er dan wel toestemming moet zijn van de eigenaar. Om meer eigen regie te hebben, is in april 2019 geadviseerd om dan de grond te kopen,

omdat ze dan zelf eigenaar zijn. Dit hebben ze vervolgens ook gedaan in mei 2019. Voor houthandel Daams is de ervaring die ze met de huidige verhuurder hebben waarschijnlijk ook doorslaggevend geweest om zelf de regie te hebben. In de gesprekken met de gemeente is altijd een voorbehoud gemaakt, is in 2014 al een negatief collegestandpunt ingenomen en is er niet voor niets gezocht naar alternatieve locaties.

- **Economisch**

De afgelopen periode is intensief contact geweest met de initiatiefnemer en de accountmanager economische zaken om een geschikte locatie te vinden. De perfecte locatie is echter niet voorhanden, omdat:

- in Valkenswaard geen geschikte alternatieve bedrijfslocaties aanwezig zijn en vooralsnog ook niet worden verwacht;
- In Valkenswaard geen bedrijfskavels worden aangeboden;
- De ligging van het bedrijf ten opzichte van de klanten van groot belang, evt. kavels in het buitengebied voldoen hier niet aan.

Het behoud van het bedrijf in Valkenswaard is positief. Daams is al vele jaren op de huidige locatie in Valkenswaard gevestigd. En heeft dan ook als lokaal bedrijf een goede reputatie opgebouwd. Bovendien biedt het bedrijf uiteraard ook de nodige werkgelegenheid (circa 30 man personeel).

Het bedrijf bestaat sinds 1969 en heeft in deze lange periode van bijna 50 jaar een goede naam opgebouwd in Valkenswaard en de regio. Klanten, zowel professionals als ook particulieren, weten de weg naar de Dommelseweg goed te vinden. Mede door de voor dit bedrijf belangrijke prima, centrale ligging tussen Valkenswaard en Dommelen in. Voor het bedrijf is het dan ook van levensbelang dat men goed zichtbaar is en blijft in Valkenswaard. Bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn voor een dergelijke onderneming van onschatbare waarde.

Een eventuele verplaatsing zou bedrijfseconomisch gezien alleen dan verantwoord zijn als de alternatieve locatie ook passend zou zijn bij het concept. Centraal gelegen en "op zicht". Echter, zoals hierboven reeds aangegeven zijn bedrijfslocaties in de gemeente Valkenswaard niet beschikbaar, laat staan een passende locatie. Voor het voortbestaan van dit mooie lokale bedrijf is het dan ook van groot belang dat men, bij gebrek aan een geschikt alternatief, op de huidige locatie verder kan ondernemen. En dat kan zeker ook betekenen dat geïnvesteerd en uitgebreid zal moeten worden.

In feite heeft de gemeente in het verleden het gebruik van de houthandel van de locatie aan de Dommelseweg 171 gedoogd. En later heeft men aan de overzijde van de weg ook een bedrijfspand kunnen bouwen. Dit alles heeft de nodige investeringen met zich meegebracht. Uit economisch perspectief is het nu dan ook zeer ongewenst om dit bedrijf nu te dwingen uit te wijken naar een andere locatie buiten Valkenswaard. Dat zou ons als gemeente een mooi bedrijf kosten. En voor Daams, dat als bedrijf zeer verbonden is met Valkenswaard, is het dan maar zeer de vraag of de levensvatbaarheid niet heel erg in het gedrang zal gaan komen.

- **Stedenbouwkundig**

Vanaf Valkenswaard en vanaf Dommelen gezien is dit een mooi en bijzonder stukje buitengebied tussen twee woonkernen in. Groen, kleinschalig en cultuurhistorisch met de watermolen er achter. Het behoud van zichtlijnen is hierbij gewenst. Het bedrijf past hier stedenbouwkundig gezien niet, echter er is sprake vanuit het verleden ontstane situatie, die in de loop der jaren is aangepast. Verdere uitbreiding van de locatie is niet wenselijk.

Tot en met 2017, zag het beeld op de Dommelseweg er zo uit:



Beeld van voren (nr 198)



Beeld vanaf Valkenswaard



Beeld van boven



Anno 2020 ziet het er zo uit:



Beeld van voren (nr 198)



Beeld vanuit Valkenswaard



Beeld van boven

Zoals op bovenstaande foto's is te zien, is er veel veranderd in dit gebied. Het pand is veranderd, maar er zijn ook bomen gekapt. Voor de kap van de bomen is geen kapvergunning afgegeven. Achteraf is ook niet te beoordelen of dit had moeten. De inrit schijnt er al vanaf 2006 te zitten (er is geen vergunning in het archief aanwezig, maar dat wil niet zeggen dat deze illegaal is), maar wordt nu frequenter danwel pas gebruikt en is beter zichtbaar. Het is stedenbouwkundig positief dat het pand wat verder naar achteren is geplaatst. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de landschappelijke inpassing van het perceel de afgelopen jaren dan ook slechter geworden. Anderzijds is er nog steeds sprake van een bomenrij, die het directe zicht op het pand breekt. Het versterken van deze landschappelijke inpassing, zou vanuit stedenbouw een positieve invulling zijn. Anderzijds, zijn er natuurlijk meer kansen voor een landschappelijke invulling wanneer het perceel geen bedrijfsbestemming krijgt.

E. Concluderend:

De gemeentelijke visie is sinds 2014 niet gewijzigd en is gericht op het versterken van de natuurlijke en recreatieve waarde van het Dommeldal. Dat het verzoek uitgaat van uitbreiding en daarmee dus geen verplaatsing, zorgt dat er niet gesproken kan worden over een ontwikkeling die bijdraagt aan deze visie. Het feit dat de provincie en waterschap de mogelijkheden voor dit gebied hebben verruimd is positief, maar zou enkel en alleen ingezet moeten worden bij een ontwikkeling die bijdraagt aan onze visie. Vanuit economisch perspectief is het standpunt dat Daams de mogelijkheid zou moeten krijgen om zich op die plek verder te kunnen ondernemen, zeker gezien de voorgeschiedenis en het gebrek aan alternatieven die voldoen aan de wensen van Daams. Echter, aangezien dit economisch belang niet is verankerd in ruimtelijke visies, wordt geadviseerd om niet mee te werken aan het verzoek.

5) Risico's:

Het bedrijf geeft aan dat deze voor het einde van het jaar een andere locatie moet hebben. De eigenaar van de grond heeft dit afgedwongen. Dit betekent dat houthandel Daams niet zijn volledige bedrijfsvoering kan uitoefenen op het bestaande perceel, waardoor het bedrijf mogelijk zou moeten vertrekken uit Valkenswaard.

6) Vervolgproces:

De initiatiefnemer uitnodigen voor een gesprek en per brief informeren over het collegestandpunt. Deze brief zal opgesteld worden na besluitvorming door het college, aangezien het college mogelijk anders besluit.

7) Bedrijfsvoering:

Aangezien wordt geadviseerd om geen procedure te starten, heeft dit geen gevolgen voor de bedrijfsvoering.

8) Burgerparticipatie:

Er heeft geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Aangezien een negatief standpunt wordt ingenomen zal er ook geen burgerparticipatie plaatsvinden.

9) Duurzaamheid:

Nu het verzoek geen doorgang krijgt, is dit onderwerp niet van toepassing.

10) Bijlagen:

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Verzoek uitbreiding houthandel Daams	1246632	127249
2			
3			
4			