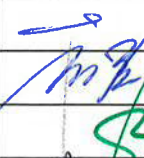
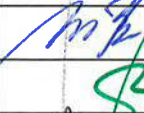


steller	team	datum
[REDACTED]	ROE	17-04-2014
Telefoonnummer	Email	kenmerk
3665	ebo@valkenswaard.nl	14b&w00217
onderwerp		
Verzoek Dommelseweg 171		
Besluit college		

Geen medewerking 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.

Steller	teammanager	secretaris
[REDACTED]		
beslissing burgemeester en wethouders	datum	nummer
	29 APR 2014	A7

	akkoord	bespreken
burgemeester		
wethouder Bax		
wethouder Bulters		
wethouder Wijnen		

A. Aanleiding advies

Daams houthandel, schuttingbouw en sierbestrating in Valkenswaard, is een bedrijf gespecialiseerd in de levering van hout, schuttingen en sierbestrating in de tuin. Dit bedrijf is gevestigd aan de Dommelseweg 171 en zit daar al meer dan 40 jaar illegaal. In het verleden hebben in het kader van de ontwikkeling van Lage Heide Natuur gesprekken plaatsgevonden met de gebruiker/eigenaar. Tevens is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied door de gebruiker gevraagd medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied uitging van de bestaande situatie, is geadviseerd na vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw contact op te nemen met de gemeente.

Aan dit advies, is gehoor gegeven. Op 12 februari 2014 is er door de heer Reijnders, die aangeeft dat hij gemachtigd is door het bedrijf, een brief gestuurd waarin gevraagd wordt naar de stand van zaken van de bedrijfsverplaatsing van Daams aan de Dommelseweg 171 naar de overzijde. Hierbij is het goed te melden, dat het bedrijf een andere eigenaar is, dan de eigenaar van de grond.

Naar aanleiding van deze brief heeft op 11 maart overleg plaatsgevonden met de aanvrager. In dat gesprek is gevraagd het concrete verzoek op papier te zetten. Tevens zijn alternatieve locaties aangegeven, waar het bedrijf zich zonder planologische procedure zou kunnen vestigen. Naar aanleiding van dit gesprek is op 21 maart 2014 een verzoek ontvangen.

In de brief wordt verzocht om een principe uitspraak in het kader van een bedrijfsverplaatsing/ planprocedure naar de overzijde aan de Dommelseweg 171. Dit verzoek is gebaseerd op eerdere gesprekken met de gemeente waarin is gesproken dat de eigenaar de huidige locatie moet verlaten.

In het verleden is hierover gesproken in het kader van de planontwikkeling Lage Heide. De eigenaar en gebruiker zijn bekend met het feit dat het bestaande gebruik momenteel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

In de brief staat het volgende aangegeven:

Momenteel vinden de werkzaamheden op twee locaties plaats:

- aan de zuidzijde met opslag en handel van bouwmaterialen en sierstenen en schuttingen (6800 m²)
- aan de noordzijde steigerbouw (900 m²)

Het verzoek richt zich op het verplaatsen van het bedrijf aan de zuidzijde naar de noordzijde. Het perceel heeft een oppervlakte van bijna 4.000 m² (dit is excl. de reeds bestaande 900 m²) waarvan de wens bestaat om 1.000 m² te overkappen en 200 m² bebouwing te realiseren. Er is een link tussen beide bedrijven, aangezien het een familiebedrijf is.

In de brief staat vermeld dat bedrijfsverplaatsing naar bedrijventerreinen aan de Dragonder niet haalbaar is, aangezien dan een investering tussen de 1 en 1,3 miljoen euro noodzakelijk zou zijn. Deze locatie is enkel haalbaar met een financiële bijdrage van de gemeente.

B. Toelichting advies

1. Achtergrond

Achtergrond bestemmingsplan

Voordat het verzoek wordt getoetst aan de ruimtelijke mogelijkheden, is het van belang om inzicht te krijgen in de huidige bedrijfslocatie.

Geldend planologisch regiem:

Het perceel Dommelseweg 171 is gelegen binnen de begrenzing van het in werking getreden uitwerkingsplan "Lage Heide, Natuur". Het perceel heeft de bestemming "Natuur 2". Een houthandel past niet in deze bestemming.

Bestemmingsplan "Valkenswaard – Zuid":

In het voorheen geldende onherroepelijke bestemmingsplan "Valkenswaard – Zuid" heeft het onderhavige perceel de bestemming "Natuur – uit te werken" met de aanduiding "Waterbergingsgebied – indicatief". Een houthandel is ook niet passend in deze bestemming.

Uitbreidingsplan in Hoofdzaken 1962:

Voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Valkenswaard – Zuid" medio 2008, was het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken van 1962 voor het perceel Dommelseweg 171 van toepassing. Op basis hiervan had het perceel de bestemming "Agrarisch gebruik I".

Oprichten van bebouwing is op deze gronden niet toegestaan. Alleen ontheffing voor het oprichten van niet-permanente agrarische bedrijfsgebouwen is met ontheffing van burgemeester en wethouders toegestaan.

Dus ook in het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken uit 1962 is een houthandel niet toegestaan.

Bouwvergunningen en dergelijke zijn niet in het archief te achterhalen, ook er is volgens informatie van de Raad van State geen uitspraak aanwezig. Gelet op de strijdigheid van de gevestigde houthandel in drie achtereenvolgende ro-plannen en het (hoogstwaarschijnlijk) ontbreken van een bouwvergunning c.q. -vergunningen, is overgangsrecht niet aan de orde (zie hiervoor omschrijving artikel 30, lid 4 van het bestemmingsplan "Valkenswaard – Zuid").

Alsnog de houthandel legaliseren wordt op de toegekende natuurbestemming en de daarbij behorende waarden redelijk kansloos geacht.

Vanuit ruimtelijke ordening zijn er dan ook geen beletselen om handhavend op te treden. Wel is vanuit het aspect zorgvuldigheid van belang om te opteren voor een redelijke en billijke begunstigingstermijn.

Gesprekken

Daarnaast hebben er gesprekken plaatsgevonden met de gemeente en de heer Daams. Tijdens deze gesprekken heeft Daams aangegeven dat hij op basis van het huidige gebruik uitgekocht kan worden. De gemeente heeft toen aangegeven dat ze deze prijs te hoog vonden omdat het huidige gebruik illegaal is. Er heeft geen vervolg plaatsgevonden en van verdere onderhandelingen is zeker geen sprake. Daarnaast heeft de gemeente geen enkele actie tot actieve verwerving ondernomen. Vanuit dat opzicht zijn de gesprekken puur informatief geweest. De wens tot handhaving staat dus geheel los van de overleggen, aangezien handhaving al gewenst is gezien de illegaliteit in het oude bestemmingsplan en de wens om natuur op basis van het vigerende bestemmingsplan te realiseren.

Conclusie

Vanuit de gemeente heeft er nooit een actieve verwerving plaatsgevonden en is handhaving vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk. Deze achtergrond is van belang om het verzoek in een goed perspectief te kunnen plaatsen.

2. Verzoek bedrijfsverplaatsing overzijde

Bestemmingsplan

Het verplaatsen van het bedrijf naar de overzijde richt zich op het perceel gelegen naast het perceel Dommelseweg 198, kadastraal bekend als VKW00, sectie E, perceelnummer 914. Volgens onze gegevens is dat perceel 3.846 m² groot. Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie', 'Archeologie 5', 'Hydrologie', 'Geomorfologie', 'Waterbergingsgebied' en gebiedsaanduiding 'Extensiveringsgebied'.

Op grond van deze bestemmingen is het huidige gebruik gericht op agrarisch gebruik en het behouden en herstellen van de landschappelijke, natuurlijke en/ of cultuurhistorische waarden. Er ligt geen bouwvlak op dit perceel, dus bebouwing is niet toegestaan. De dubbelbestemmingen geven aan dat het perceel cultuurhistorisch waardevol is en dat het perceel aardkundige waarden heeft. Daarnaast is het bestemmingsplan gericht op het behouden, herstellen en ontwikkelen van bestaande watersystemen en is het gebied aangeduid als waterbergend vermogen.

Op grond van al deze bestemmingen, mag er op het perceel niet gebouwd worden. Het realiseren van een bedrijf is dus niet mogelijk.

Verordening Ruimte

Om te toetsen of het perceel in aanmerking komt voor een bedrijfsbestemming, is onder andere de Verordening Ruimte 2014 (hierna VR) een toetsingskader. Op grond van de VR ligt het perceel in de groenblauwe mantel en heeft het perceel een aantal aanduidingen:

- regionale waterberging / reservering waterberging
- cultuurhistorisch vlak
- beperking veehouderij
- aardkundig waardevol.

Uiteraard zijn ook de algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit en de rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking van toepassing.

Een gebied gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken.



GEMEENTE
VALKENSWAARD

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien een uitbreiding (vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak) van een bestaand niet- agrarische functie, indien:

- a) de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- b) overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c) de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d) de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van deze voorwaarden kan worden aangegeven dat het nog niet duidelijk of aan deze voorwaarde wordt voldaan.

In de eerste plaats moet het gaan over een uitbreiding van een bestaand bedrijf. In dit geval zijn het twee bedrijven met verschillende functies, namelijk opslag en handel van bouwmaterialen en steigerbouw. Het feit dat beide bedrijven van dezelfde familie zijn, is onvoldoende om aan te tonen dat beide bedrijven functioneren als één bedrijf.

Daarnaast moet worden aangetoond dat voor bedrijven waarvoor vestiging op een bedrijventerrein wordt nagestreefd, de noodzaak van de uitbreiding en de (on-) mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied moet worden aangetoond. Behoudens beperkte onderbouwing vanwege financiële motieven, is dit door de eigenaar nog niet aangeleverd. Wij verwachten dat deze motivatie lastig zal zijn.

Op dit moment kan dus niet bepaald worden of voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening Ruimte 2014. Wij verwachten echter dat het aanleveren van een onderbouwing lastig zal zijn.

Structuurvisie Valkenswaard Deel A.

In de Structuurvisie Valkenswaard Deel A is opgenomen dat de gemeente wil kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte van al in Valkenswaard gevestigde bedrijven. Hierbij richt de gemeente zich in de basis op gronduitgifte naast De Vest in het kader van de herstructurering van bedrijventerrein Schaapsloop 1.

Daarnaast is het uitgangspunt dat de bedrijven die zich vestigen in Valkenswaard passen bij het bedrijventerrein waar zij zich vestigen. Een bedrijf hoort in de basis zich te vestigen op een bedrijventerrein (zoals Schaapsloop 1 en 2 of de Van Linschotenstraat).

Wat betreft de locatie kan worden aangegeven dat de gemeente als ambitie heeft het versterken van natuur- en recreatieve waarde in het Dommeldal. Daarnaast staat expliciet genoemd dat verstedelijking in de beekdalen voorkomen moet worden. Vanuit dat perspectief sluit de ontwikkeling niet aan bij de visie zoals omschreven in de Structuurvisie deel A.

Overige ontwikkelingen

Ten noorden en zuiden van de gevraagde locatie zijn ook ontwikkelingen gaande. Ten noorden van het plangebied ligt de ontwikkeling Lage Heide. Lage Heide gaat uit van herinrichting van het Dommelbeekdal en behoud van de waterbergingsfunctie. Ten noorden van het bestemmingsplan ligt de ontwikkeling van Dommelkwartier. Centraal voor de ontwikkeling van het Dommelkwartier staat de versterking van de aanwezige natuurwaarden en waterberging in het Dommeldal.

Conclusie

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 genooddaakt 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.

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd:

- niet mee te werken aan een planologische procedure voor het verplaatsen van het bedrijf aan de Dommelseweg 171 naar de overzijde van de weg.
- geen financiële bijdrage te leveren aan de verplaatsing van het bedrijf.

C. Relatie vastgesteld beleid

- | | | |
|---|---------|---|
| ☒ Rijk | beleid: | Wro |
| ☒ provincie | beleid: | Verordening Ruimte 2014 |
| ☒ gemeente | beleid: | Bestemmingsplan Lage Heide Natuur en Buitengebied |
| ☐ Overig | beleid: | |
- ☐ Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (wkp) is op dit besluit van toepassing ☐ Ja ☐ Nee

D. Overleg gevoerd over dit advies met:

- | | | | | |
|--|------------------------------|---|---|---|
| ☒ Portefeuillehouder | ☐ Nee | ☒ Ja, met | E. Buiter  | Datum  |
| | | Standpunt: |  | |
| ☐ SC | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| | | Standpunt: | | |
| ☐ AMO | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| | | Standpunt: | | |
| ☐ FBB | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| | | Standpunt: | | |



GEMEENTE
VALKENSWAARD

B&W advies
met toelichting

☐ FAB	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☐ KCC	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☒ VTH	☐ Nee	☒ Ja, met	Datum 17-04-2014
		Standpunt: akkoord	
☐ SPORT	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☐ ZWO	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☒ ROE	☐ Nee	☒ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☐ BOR	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☐ BRW	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	
☐ OR	☐ Nee	☐ Ja, de OR is geïnformeerd	Datum
		Standpunt:	
		☐ Ja, de OR is om advies gevraagd	Datum
		Standpunt:	
		☐ Ja, de OR is om instemming gevraagd	Datum
		Standpunt:	
☐ Extern	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
		Standpunt:	

E. Communicatie

De initiatiefnemer zal per brief geïnformeerd worden.

F. Financiën

Aangezien er geen medewerking wordt verleend aan het verzoek, heeft dit voorstel geen financiële gevolgen.

G. Personele en/of organisatorische aspecten

Aangezien er geen medewerking wordt verleend aan het verzoek, heeft dit voorstel geen personele en/ of organisatorische gevolgen.

Wel zou dit dossier vanuit handhaving opgepakt kunnen worden.

H. Vervolgstappen / proces

Brief sturen naar aanvrager.

Bij illegale situaties bestaat in een beginselplicht tot handhaving. Gelet op de voorgestelde besluitvorming, wordt de illegale situatie niet opgelost. Dit betekent dat het dossier nog steeds onder de aandacht is bij handhaving. Gelet op de jarenlange illegale situatie, zal dit dossier zorgvuldig opgepakt moeten worden. Over een eventuele handhavingsprocedure, zal nog separate besluitvorming volgen.

I. Advies teammanager

De teammanager kan instemmen met het advies.

J. Bijlage

Brief aanvrager

Kaart met daarop aangegeven de huidige locatie en gevraagde verplaatsing