

M e m o	
Naam team:	Vastgoed en Grondzaken, Ruimte
Steller:	
Aan:	Wethouders Dekker en Pauwels
Datum:	27 mei 2021
Onderwerp:	Scenario's handhavingsverzoek Krans

Inleiding

Handels- en Verhuurbedrijf Krans, gevestigd aan de Wagenmakerstraat 9, heeft op 16 december 2020 een strook gemeentegrond achter zijn bedrijf gekocht om daarmee de bedrijfsvoering te verbeteren en groei te kunnen opvangen. De strook is ca. 10 meter diep. Ambtelijke adviezen gaven op dat moment geen aanleiding om deze strook niet te verkopen en daarom is op 15 december 2020 in het college besloten over te gaan tot verkoop van de grondstrook. Het aankoopverzoek van Krans paste in het eerder gevoerde beleid ten aanzien van reststrokenverkoop.

De nieuwe perceelsgrenzen van het perceel van Krans sluiten na de verkoop aan op die van de burens (nr. 13) die in een eerder stadium ook al reststroken van 10 meter diep bij het bedrijf hebben gekocht.



In de koopovereenkomst staat dat de aangekochte groenstrook gebruikt mag worden als bedrijventerrein. De strook heeft in het bestemmingsplan echter nog de bestemming 'Groen'. Krans wil de uitbreiding gebruiken voor de opslag van materialen. De materialen

worden overdag geladen in vrachtwagens die in de avond en nacht vetrekken vanaf het bedrijf.

Na de verkoop

Direct na de verkoop heeft Krans een afrastering rondom de strook geplaatst en is begonnen met het verwijderen van het groen en het verharderen van het terrein (zie luchtfoto in de bijlage). Hiervoor waren nog geen vergunningen aangevraagd zoals een kapvergunning en een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik.

Klachten uit de buurt

Naar aanleiding van de acties van Krans en de effecten op de omgeving kwamen er klachten van de omwonenden aan de Overstoep in de achtergelegen woonwijk, alsmede een handhavingsverzoek. De klachten richten zich enerzijds op de werkzaamheden en het verdwijnen van de groenstrook. Anderzijds werd nu duidelijk dat een aantal bewoners al jaren geluidsoverlast ervaren, waaronder in de avond en de nacht.

Milieucategorie

Het bedrijf is begonnen op een andere locatie aan de Wagenmakerstraat als een milieucategorie 2 bedrijf. Een aantal jaar geleden zijn ze verhuisd naar de huidige locatie aan de Wagenmakerstraat 9 en gegroeid tot de huidige omvang en intensiteit van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor is in feite een bedrijf ontstaan met een milieucategorie 3.1. Op de huidige locatie zijn volgens het bestemmingsplan echter enkel bedrijven toegestaan tot milieucategorie 2.

Akoestisch onderzoek

Na opvolging van het handhavingsverzoek aan de gemeente hebben we Krans gevraagd een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren, om aan te kunnen tonen dat zowel het huidige gebruik als de uitbreiding van het bedrijf akoestisch gezien passend is. Als aangetoond kan worden dat de geluidsbelasting van het bedrijf gelijk kan worden gesteld met een categorie 2 bedrijf – bijvoorbeeld door het nemen van akoestische maatregelen – biedt het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid, zodat het bedrijf toch toegestaan kan worden.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluidsniveau ter hoogte van de woningen in de huidige situatie, dus zonder gebruik te maken van de uitbreiding, al te hoog is. Zowel overdag als 's nachts voldoen de activiteiten in de huidige situatie al niet aan het Activiteitenbesluit. In de nieuwe situatie voldoet het bedrijf tevens niet aan de richtafstand en richtwaarden voor geluid van de VNG.

Het akoestisch onderzoek is ter toetsing en advisering voorgelegd aan de RUD. Om de uitbreiding toch mogelijk te maken stelt de RUD een aantal maatregelen voor: het plaatsen van een kierdicht geluidsscherm van tenminste 2,5 meter hoog over de gele breedte aan de noordzijde van het perceel, en het nemen van twee maatwerkvoorschriften. Dit brengt de geluidsbelasting terug tot de huidige situatie (voor het in gebruik nemen van de uitbreiding). Om de geluidsbelasting op de woningen aan de Overstoep volledig terug te brengen tot de wettelijke norm is zelfs een geluidsscherm van 4,5 meter hoog nodig. De maatwerkvoorschriften zijn nodig omdat de geluidsbelasting op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 (ten zuiden van Krans) ook te hoog is.

Maatwerkvoorschrift bedrijfswoning

Met een maatwerkvoorschrift kan afgeweken worden van de algemene geluidsregels uit het

Activiteitenbesluit. Maatwerkvoorschriften kunnen op initiatief van het bevoegd gezag worden opgesteld of op verzoek van de inrichtinghouder (in dit geval Krans). Om een maatwerkvoorschrift te kunnen toepassen moet er een goede belangenafweging hebben plaatsgevonden. Het voorschrift mag niet leiden tot een onaanvaardbaar niveau van hinder.

De overschrijding waar een maatwerkvoorschrift voor moet worden genomen is 4 dB: het maximale geluidsniveau is 69 dB(A) in plaats van de toegestane 65 dB(A) voor een bedrijfswoning. Via een maatwerkvoorschrift biedt de wet de mogelijkheid een vergunning te verlenen voor een activiteit met een belasting tot 70 dB(A), onder een aantal voorwaarden. Eén hiervan is dat aan de binnenwaarde (geluidsniveau binnen in de bedrijfswoning) van 45 dB(A) wordt voldaan.

Voor deze laatste voorwaarde het nodig een bouwakoestisch onderzoek naar de gevel van de bedrijfswoning te laten uitvoeren. Hieraan moeten de bewoners wel mee willen werken. Uit het onderzoek kan blijken dat er geluidwerende maatregelen nodig zijn. Ook hier moeten de bewoners aan mee willen werken willen we de bedrijfsactiviteiten van Krans vergunnen.

Samenvattend is het maatwerkvoorschrift een mogelijke oplossing voor de geluidsbelasting op de bedrijfswoning van nr. 4. Het staat en valt echter wel met de bereidheid van de bewoners om mee te werken. Willen ze niet meewerken aan het akoestisch onderzoek en de mogelijke noodzakelijke maatregelen, is het verlenen van een omgevingsvergunning voor Krans juridisch gezien niet houdbaar. Tevens zou dit gevolgen hebben voor de verkoopbaarheid van de bedrijfswoning.

Vervolgstappen en scenario's

Aan de klachten van de buurt dient tegemoet te worden gekomen. Zowel voor het uitzicht als de geluidsoverlast dient een oplossing te worden gevonden. Tegelijkertijd is het de uitdaging de ondernemer zo goed als mogelijk binnen de hiervoor omschreven randvoorwaarden te faciliteren in zijn ondernemerschap.

Om tot een oplossing te komen zien we een aantal verschillende scenario's:

1. De uitbreiding in stand houden met geluidsscherm om terug te gaan naar het geluidsniveau op de woninggevels van vóór de uitbreiding;
2. De uitbreiding in stand houden met extra hoog geluidsscherm om het geluidsniveau op de woninggevels lager te krijgen dan vóór de uitbreiding;
3. De uitbreiding teniet doen en een geluidsscherm plaatsen om het geluidsniveau op de woninggevels op de wettelijke normen te krijgen;
4. De uitbreiding verkleinen en een geluidsscherm op het terrein plaatsen om het geluidsniveau op de woninggevels op de wettelijke normen te krijgen;
5. De uitbreiding in stand houden en het plaatsen van een geluidsscherm op de oorspronkelijke perceelgrens (optie aangedragen door Krans);
6. De uitbreiding teniet doen en het bedrijf laten verplaatsen naar een ander bedrijventerrein.

In onderstaande tabellen zijn de 5 scenario's uitgewerkt.

1. De uitbreiding in stand houden met geluidsscherm om terug te gaan naar het geluidsniveau op de woninggevels van vóór de uitbreiding

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Krans maakt een geluidsschermbaan van ca. 2,5 meter hoog op de nieuwe perceelgrens; b) De gemeente verleent een omgevingsvergunning strijdig gebruik ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op de groenstrook, en de milieucategorie 3.1 op het hele perceel; c) De gemeente verleent een omgevingsvergunning voor het geluidsschermbaan en alsnog een kapvergunning voor het verwijderen van de bomen d) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift verleend.
Kosten	Krans draagt de kosten voor het geluidsschermbaan, de groenaankleding en de omgevingsvergunningen.
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf kan functioneren zoals de ondernemer wenst • Het geluidsniveau op de woningen aan de Overstoep wordt teruggebracht naar de situatie van vóór de verkoop van de groenstrook
Kant-tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Het geluidsniveau op de gevels van de woningen aan de Overstoep is nog steeds boven de wettelijke normen; • Kans op bezwaren van de achterburen op de omgevingsvergunningen • Het uitzicht van de omwonenden is door het geluidsschermbaan niet optimaal. • Stedenbouwkundig is een hoog geluidsschermbaan direct naast het fietspad ongewenst. • Bewoners Wagenmakerstraat 4 moeten instemmen met bouwakoestisch onderzoek en eventuele maatregelen.

2. De uitbreiding in stand houden met extra hoog geluidsschermbaan om het geluidsniveau op de woninggevels lager te krijgen dan vóór de uitbreiding

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Krans maakt een geluidsschermbaan van ca. 4,5 meter hoog op de nieuwe perceelgrens; b) De gemeente verleent een omgevingsvergunning strijdig gebruik ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op de groenstrook, en de milieucategorie 3.1 op het hele perceel; c) De gemeente verleent een omgevingsvergunning voor het geluidsschermbaan en alsnog een kapvergunning voor het verwijderen van de bomen d) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift verleend.
Kosten	Krans draagt de kosten voor het geluidsschermbaan, de groenaankleding en de omgevingsvergunningen.
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf kan functioneren zoals de ondernemer wenst • Het geluidsniveau op de woningen aan de Overstoep voldoet aan alle voorschriften.
Kant-tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kans op bezwaren van de achterburen op de omgevingsvergunningen • Het uitzicht van de omwonenden is door het hogere geluidsschermbaan nog slechter dan bij scenario 1 • Stedenbouwkundig is een hoog geluidsschermbaan direct naast het fietspad ongewenst.

	Bewoners Wagenmakerstraat 4 moeten instemmen met bouwakoestisch onderzoek en eventuele maatregelen.
--	---

3. De uitbreiding teniet doen en een geluidsscherm plaatsen om het geluidsniveau op de woninggevels op de wettelijke normen te krijgen

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Transactie tussen Krans en gemeente voor terugkoop van de groenstrook. b) Verwijderen van het hekwerk door Krans. c) Krans maakt een geluidsscherm van ca. 2,5 meter hoog op de oorspronkelijke perceelgrens; d) De grondstrook wordt opnieuw groen ingericht. e) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift verleend. f) De gemeente verleent een omgevingsvergunning strijdig gebruik ten behoeve van de milieucategorie van Krans, die bij ongewijzigde bedrijfsvoering 3.1 blijft.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente betaalt inzake de grondtransactie aan Krans • De gemeente betaalt voor de groene herinrichting van de strook • Krans draagt de kosten voor het geluidsscherm en de omgevingsvergunning
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Het geluidsniveau op de woningen aan de Overstoep voldoet aan alle voorschriften. • De klachten over geluidsoverlast bij woningen Overstoep zijn opgelost. • Het groene aanzicht wordt hersteld.
Kant-tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge kosten voor gemeente en Krans in relatie tot het resultaat. • Door de verkoop van de groenstrook heeft de gemeente de indruk gewekt dat Krans zijn bedrijf hierop kon uitbreiden. Het teniet doen van de uitbreiding staat hier haaks op. • Krans kan zijn bedrijfsactiviteiten niet verder uitbreiden. Indien de wijziging van milieucategorie niet kan worden geëffectueerd dienen de bedrijfsactiviteiten te worden afgeschaald naar een niveau passend bij milieucategorie 2. • Kans op bezwaren van de achterburen op de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik blijft mogelijk <p>Bewoners Wagenmakerstraat 4 moeten instemmen met bouwakoestisch onderzoek en eventuele maatregelen.</p>

4. De uitbreiding verkleinen en een geluidswal op het terrein plaatsen om het geluidsniveau op de woninggevels op de wettelijke normen te krijgen

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Transactie tussen Krans en gemeente voor gedeeltelijke terugkoop van de groenstrook. b) Verwijderen van hekwerk door Krans. c) Realiseren van een geluidswal of -scherm ergens op het terrein, in overleg met Krans. d) De teruggekochte grondstrook wordt opnieuw groen ingericht. e) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift verleend. f) De gemeente een omgevingsvergunning strijdig gebruik verleend ten behoeve van de milieucategorie van Krans, die bij ongewijzigde bedrijfsvoering 3.1 blijft.
--------	--

Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente betaalt inzake de grondtransactie aan Krans • De gemeente betaalt voor de groene herinrichting van de strook • Krans draagt de kosten voor de geluidswal en de omgevingsvergunning
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Het geluidsniveau op de woningen aan de Overstoep voldoet aan alle voorschriften. • De klachten over geluidsoverlast bij woningen Overstoep zijn opgelost. • Het groene aanzicht wordt hersteld. • Krans kan bedrijfsactiviteiten op in ieder geval het niveau van de oorspronkelijke situatie op de locatie voortzetten op de overgebleven nieuwe strook van 5 meter
Kant-tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Groenstructuur en aanzicht niet geheel terug op oorspronkelijke niveau. • Kans op bezwaren van de achterburen op de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik blijft mogelijk • Bewoners Wagenmakerstraat 4 moeten instemmen met bouwakoestisch onderzoek en eventuele maatregelen. Dit scenario is al aan Krans voorgelegd, en zij zien dit in eerste instantie niet zitten omdat de grondstrook die dan voor hen overblijft te klein is om goed te kunnen uitbreiden

5. De uitbreiding in stand houden en het plaatsen van een geluidsscherf op de oorspronkelijke perceelgrens (optie aangedragen door Krans)

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Krans maakt een geluidsscherf op de oorspronkelijke perceelgrens; b) Krans zorgt voor een groene inpassing van het hekwerk op de nieuwe perceelgrens c) Er worden afspraken gemaakt over het specifieke gebruik van de nieuwe strook (alleen opslag, geen geluid 's avonds en 's nachts). d) De gemeente verleent een omgevingsvergunning strijdig gebruik ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op de groenstrook, en de milieucategorie 3.1 op het hele perceel; e) De gemeente verleent een omgevingsvergunning voor het geluidsscherf en alsnog een kapvergunning voor het verwijderen van de bomen f) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift verleend.
Kosten	Krans draagt de kosten voor het geluidsscherf, de groenaankleding en de omgevingsvergunningen.
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf kan functioneren zoals de ondernemer wenst • Het geluidsniveau op de woningen aan de Overstoep voldoet aan alle voorschriften.
Kant-tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Het uitzicht van de omwonenden is verminderd ten opzichte van de huidige situatie. • Voor een fatsoenlijke groene inpassing is een minimale maat nodig van 5 meter. Stedenbouwkundig is dit scenario daarom niet wenselijk. • Er blijft kans op bezwaren van de achterburen op de omgevingsvergunningen

	Bewoners Wagenmakerstraat 4 moeten instemmen met bouwakoestisch onderzoek en eventuele maatregelen.
--	---

6. De uitbreiding teniet doen en het bedrijf laten verplaatsen naar een ander bedrijventerrein.	
Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Transactie tussen Krans en gemeente voor terugkoop van de gehele groenstrook. b) Verplaatsen van hekwerk door Krans naar oorspronkelijke situatie. c) Herinrichting van strook met openbaar groen. d) Krans zoekt een andere bedrijfslocatie (wellicht voor deel van activiteiten) en verkoopt wellicht de huidige locatie. e) Krans verhuist (deels) met het bedrijf.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente betaalt inzake de grondtransactie aan Krans • De gemeente betaalt voor de groene herinrichting van de strook • Krans dient een andere locatie aan te kopen
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Het geluidsniveau op de woningen aan de Overstoep voldoet aan alle voorschriften. • Klachten over geluidsoverlast bij woningen Overstoep zijn opgelost. • Geluidsoverlast ten aanzien van Wagenmakerstraat 4 geheel opgelost. • Groenstructuur en aanzicht vanuit de woningen geheel op niveau van de oorspronkelijke situatie. • Krans kan op de alternatieve locatie geheel uit de voeten op het activiteitsniveau dat hij wenst c.q. nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering.
Kant-tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> • Krans heeft op de oorspronkelijke locatie lang zijn bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren zonder klachten uit de omgeving, en zonder dat de gemeente opgetreden heeft tegen de activiteiten die vallen binnen de te hoge milieucategorie. • Door de verkoop van de groenstrook heeft de gemeente de indruk gewekt dat Krans zijn bedrijf hierop kon uitbreiden. Het teniet doen van de uitbreiding staat hier haaks op.

Conclusie en advies

Scenario's 1 tot en met 5 lopen van ingrijpend voor Krans tot weinig consequenties ten aanzien van zijn voorgenomen niveau van bedrijfsactiviteiten, met daarbij alleen de kosten die hij dient te maken om te voldoen aan de wettelijke normen. Het aanzicht van het perceel is een factor die in de diverse scenario's eveneens in verschillende gradaties verandert. Tegelijkertijd hebben de scenario's gemeen dat er actief aandacht wordt besteed aan de geluidsoverlast om deze in ieder geval terug te brengen naar de wettelijke normen (waar het in de huidige situatie níét aan voldoet).

Geconcludeerd kan worden dat van scenario's 1 tot en met 5, die voorzien in het blijven van Krans op de huidige locatie, er geen enkele is waar tegelijkertijd een volledig positief resultaat wordt behaald op alle aspecten, te weten geluidsoverlast, aanzicht en toekomstperspectieven van Krans.

Er is echter één scenario waar het aanzicht adequaat kan worden hersteld, het geluidsniveau voldoet aan de wettelijke normen en Krans zijn activiteiten in ieder geval op het niveau van voor het handhavingverzoek kan voortzetten. Dit is scenario 4. Wij adviseren dit scenario toe

te passen, en in gesprek te gaan met Krans over de plaatsing van een geluidsscherm en de inrichting van zijn terrein. Voorwaarde voor het toepassen van dit scenario is wel dat Krans toestemming van de bewoners van Wagenmakerstraat 4 krijgt voor het uitvoeren van het bouwakoestisch onderzoek

Vervolg

Na overleg met de verantwoordelijke portefeuillehouders dient de communicatie met de omgeving te worden opgepakt. Insteek: het voorleggen van scenario 4 en het creëren van draagvlak. Tevens dienen met Krans afspraken te worden gemaakt over de uitvoering. Wanneer beide trajecten naar tevredenheid zijn doorlopen kunnen de nodige procedures in werking worden gezet.

Bijlage: luchtfoto nieuwe situatie

