

## M e m o

Naam team : Ruimte, Vastgoed en Grondzaken  
Steller : [REDACTED]  
Aan : Wethouders Dekker en Pauwels  
Datum : nnb  
Onderwerp : Handhavingszaak Krans

Op 20 september jl. hebben we de stand van zaken van de handhavingsscasus bij de firma Krans aan de Wagenmakerstraat 9 met jullie besproken. Ambtelijk werd geadviseerd om het handhavingsbesluit af te wijzen, en Krans een aantal akoestische maatregelen op te leggen om de situatie te legaliseren. Daarop hebben jullie ons gevraagd om eerst met de omwonenden en Krans in gesprek te gaan over de casus en de mogelijke oplossingsrichtingen.

Op donderdag 30 september zijn we op bezoek geweest bij de omwonenden aan de Overstoep. Op donderdag 14 oktober heeft er een gezamenlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de omwonenden, en de firma Krans. Dit gesprek verliep in goede sfeer, en beide partijen lieten weten grip te hebben voor elkaars positie.

In dit memo doen we een voorstel voor het vervolg van de casus en het handhavingsverzoek.

### Situatie

In het kort is de ontstane situatie als volgt:

- De gemeente heeft een grondstrook verkocht aan de firma Krans, en aangegeven dat de strook mag worden gebruikt als (uitbreiding van het) bedrijf;
- De strook heeft echter de bestemming 'Groen';
- Krans heeft de bomen gekapt en de strook in gebruik genomen zonder de benodigde vergunningen;
- Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de firma Krans niet past binnen de maximaal toegestane milieucategorie vanwege de te hoge geluidsbelasting.

### Voorstel handhavingsbesluit

Een uitkomst van het gesprek met beide partijen is dat er sowieso maatregelen genomen moeten worden om de geluidsbelasting terug te brengen. De insteek van de gemeente hiervoor is als volgt:

1. Het plaatsen van een kierdicht geluidsscherm van tenminste 2,5 meter hoog over de gehele breedte aan de noordzijde van het perceel, op 5 meter afstand van de nieuwe perceelgrens. Hierdoor wordt de geluidsbelasting op de woningen aan de Overstoep vrijwel teruggebracht tot de wettelijke normen. De 5 meter tussen het geluidsscherm en de perceelgrens moet ingepast worden met groen.

2. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. de woningen aan de Overstoep 46 en 48. De geluidsbelasting is na het plaatsen van het scherm nog 1 dB te hoog in de nacht voor de woningen aan Overstoep nr. 46 en 48.
3. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. Wagenmakerstraat 4. Ook voor de bedrijfswoning aan de Wagemakerstraat 4 is een maatwerkvoorschrift nodig om af te kunnen wijken van de algemene geluidsregels.

De omwonenden hebben in het gezamenlijke gesprek laten weten in te kunnen stemmen met deze insteek. De firma Krans ziet liever dat zij minder dan 5 meter hoeven in te leveren voor de groene inpassing, en geeft de voorkeur aan een (hogere) kapschuur om de geluidsbelasting volledig terug te brengen. Vanwege de voorgestelde hoogte vinden de buurtbewoners dit geen goede oplossing. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. Tegelijkertijd is in dit gesprek verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie aan de orde gesteld. Firma Krans geeft aan dat dit bespreekbaar is, mits het een locatie betreft in Assen Zuid in de directe nabijheid van de A28 en N33 vanwege hun werkzaamheden.

Tijdens het gesprek hebben Krans en bewoners afgesproken dat de bewoners bij klachten en overlast rechtstreeks contact kunnen opnemen met Krans om te kijken naar een oplossing. Krans heeft ook aangegeven het liefst in goed overleg tot een oplossing te komen voor het handhavingsverzoek, zonder dat het tot een juridische procedure komt.

### **Vervolg**

We stellen de volgende stappen voor:

1. We kopen 5 meter van de grondstrook terug van Krans en gebruiken deze grond voor een groene afscheiding tussen woonwijk en bedrijventerrein. Met Krans maken we financiële afspraken over een schadeloosstelling.
2. Op basis van ons handhavingsbesluit plaatst Krans een geluidsscherm van minimaal 2,5 meter hoog. Hiervoor moet Krans wel een vergunning aanvragen, net als voor het gebruiken van de resterende 5 meter voor hun bedrijf.
3. We gaan met Krans in gesprek over mogelijke verplaatsing van hun bedrijf omdat men in de toekomst geen enkele uitbreidingsmogelijkheid heeft op de huidige locatie. We onderzoeken een mogelijkheid tot vestiging in Assen Zuid; Messchenveld is voor hen geen optie.

Deze insteek betekent dat Krans twee mogelijkheden heeft voor hun toekomst. De eerste mogelijkheid is blijven op de huidige locatie en daarbij voldoen aan alle geluidsvoorschriften, waardoor er in de toekomst geen ruimte is voor uitbreiding. De tweede mogelijkheid is vertrekken naar een andere locatie in Assen, die geschikter is voor hun bedrijf en waar meer ruimte is voor eventuele uitbreiding. Hierover gaan we met Krans in gesprek.

### **Juridisch advies Nysingh**

We hebben juridisch advies over het handhavingsverzoek ingewonnen bij advocatenbureau Nysingh. We hebben hen gevraagd naar de verwachtingen die Krans mocht hebben n.a.v. de koopovereenkomst, en naar onze juridische positie als gemeente in het handhavingstraject. De belangrijkste conclusies van Nysingh:

- Krans mocht, op basis van wat er in de koopovereenkomst staat en de communicatie met de gemeente, ervan uitgaan dat hij de verkochte strook grond (alvast) mocht gebruiken voor de uitbreiding van zijn bedrijf;

- Op basis van het bepaalde in het bestemmingsplan is de gemeente in beginsel gehouden om handhavend op te treden, nu er een handhavingsverzoek is ingediend en Krans activiteiten uitvoert op de verkochte strook grond die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het feit dat de gemeente de strook grond aan Krans heeft verkocht, maakt dit niet anders c.q. staat daar los van.
- Zou Krans het gebruik van de strook grond ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijf moeten staken, omdat de gemeente daartegen handhavend optreedt dan betekent dat – heel kort gezegd – de gemeente een ‘non-conforme zaak’ aan Krans heeft verkocht en geleverd en daarmee wanprestatie heeft gepleegd jegens Krans.
- Dat met handhaving in feite wordt bevestigd dat de gemeente een non-conforme zaak aan Krans heeft verkocht, zal zich op één van de volgende drie manieren moeten oplossen:
  - Krans kan aanspraak maken op herstel van het gebrek, op kosten van de verkoper (dus d.m.v. het verlenen van een vergunning of wijzigen van het bestemmingsplan);
  - Krans kan de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden wegens een toerekenbare tekortkoming van de verkoper (de gemeente), dan wel de koopovereenkomst wegens dwaling geheel of gedeeltelijk vernietigen;
  - Krans kan aanspraak maken op betaling van schadevergoeding in verband met de tekortkoming van de verkoper (de gemeente).

Nysingh concludeert dat op basis van bovenstaande het dus zeker de voorkeur verdient als de we in overleg met Krans en de omwonenden tot een oplossing kunnen komen.

#### *Nog aanvullen:*

- *Toelichting over mogelijkheden Assen Zuid*
- *Financiële toelichting over schadeloosstelling?*

#### **Vervolg**

Na bespreking in het college gaan we afzonderlijk in gesprek met Krans en de omwonenden over ons besluit.