

Inleiding

Krans heeft verzocht tot verkoop van een strook achter zijn bedrijf om daarmee de bedrijfsvoering te verbeteren en groei te kunnen opvangen. Ambtelijke adviezen gaven op dat moment geen aanleiding om deze strook niet te verkopen. Het aankoopverzoek van Krans paste in het eerder gevoerde beleid ten aanzien van reststrokenverkoop.

De nieuwe perceelsgrenzen van het perceel van Krans zouden met de verkoop aansluiten op die van de burens die in een eerder stadium ook al reststroken van 10 meter bij het bedrijf hadden gekocht.

Na de verkoop

Direct na de verkoop plaatste Krans een afrastering en begon hij met het verwijderen van het groen en het verharderen van het terrein. Hiervoor waren geen vergunningen aangevraagd zoals een kapvergunning en een Omgevingsvergunning strijdig gebruik.

Klachten uit de buurt

Naar aanleiding van de acties van Krans en de effecten op de omgeving kwamen er klachten van de achtergelegen woonwijk, alsmede een handhavingsverzoek. Dit richtte 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 als een milieucategorie 2 bedrijf, op een andere locatie aan de Wagenmakerstraat en in de loop der tijd verplaatst naar de huidige locatie op 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 is ten hoogste een milieucategorie 2 toegestaan.

Akoestisch onderzoek

Na opvolging van het handhavingsverzoek aan de gemeente diende Krans een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Dit is getoetst aan de VNG brochure voor de categorie rustige woon omgeving. Dit onderzoek is te toetsing en advisering voorgelegd aan de RUD.

Wat blijkt er uit het onderzoek:

Het geluidsniveau is ter hoogte van de woonbebouwing in de huidige situatie, dus zonder gebruik te maken van de uitbreiding, al te hoog. De activiteiten in de nachtperiode vinden plaats op het deel van het bedrijf dat nu in gebruik is. De uitbreiding zal worden gebruikt voor de opslag van materialen en overdag worden geladen in de wagens die in de avond en nacht vetrekken vanaf het bedrijf.

Beschrijving van de geluidsniveaus' s invoegen

Wat dient er te gebeuren

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 dient de ondernemer zo goed als mogelijk binnen de hiervoor omschreven randvoorwaarden, te worden gefaciliteerd in zijn ondernemerschap.

Regelgeving:

1. Het geluidsniveau op de gevels van de woningen dient te worden gelegaliseerd door
 - a. De geluidsproductie tot de wettelijke normen terug te brengen en/of;
 - b. Een maatwerkvoorschrift toe te passen

Beeldkwaliteit:

2. Het bedrijf dient visueel adequaat te worden afgeschermd door middel van groen.

Welke scenario's zijn denkbaar

- 1. De huidige uitbreiding in stand houden met geluidswal om terug te gaan naar het geluidsniveau op de woninggevels van voor de uitbreiding**

Acties:

- a) Krans maakt een geluidswal van .. meter hoog.
- b) Bestemmingswijziging opstarten via ... voor door Krans aangekochte strook en(?) ten behoeve van bedrijfsactiviteit en milieucategorie voor Krans Verhuur (via Omgevingsvergunning, strijdig gebruik)
- c) Voor Wagenmakerstraat 4 dient een maatwerkvoorschrift te worden ingevoerd.

Kosten:

Krans draagt de kosten van de geluidswal en groenaankleding.

Argument:

Het bedrijf kan functioneren zoals de ondernemer dit wenst.

Kanttekening:

- Het geluidsniveau op de gevels van de woningen aan de Overstoep is dan nog steeds boven de wettelijke normen en is het probleem van de bewoners qua geluidsoverlast nog niet opgelost.
- Kans op bezwaren van de achterburen in kader van bestemmingswijziging.
- Het aanzicht is niet optimaal.
- Ruimtelijk is het ongewenst dat een dergelijke wal direct naast het fietspad wordt gesitueerd.
- Geluidsniveau op Wagenmakerstraat 4 nog steeds te hoog.

- 2. De huidige uitbreiding in stand houden met geluidswal om het geluidsniveau op de woninggevels nog lager te krijgen dan voor de uitbreiding**

Acties:

- a) Krans maakt een geluidswal van .. meter hoog.
- b) Bestemmingswijziging opstarten via ...
- c) Voor Wagenmakerstraat 4 dient een maatwerkvoorschrift te worden ingevoerd.

Kosten:

Krans draagt de kosten van de geluidswal en groenaankleding.

Argument:

- Geluidsoverlast voor bewoners aan de Overstoep geheel opgelost.
- Het bedrijf kan functioneren zoals de ondernemer dit wenst.

Kanttekening:

- Kans op bezwaren van de achterburen in kader van bestemmingswijziging.
- Door hogere geluidsmuur is het aanzicht is nog minder goed dan in scenario 1.
- Ruimtelijk is het ongewenst dat een dergelijke wal direct naast het fietspad wordt gesitueerd.
- Geluidsniveau op Wagenmakerstraat 4 nog steeds te hoog.

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

Acties:

- a) Transactie tussen Krans en gemeente voor terugkoop reststrook.
- b) Verwijderen van hekwerk door Krans.
- c) Realiseren van een geluidsmuur van .. meter hoog op oorspronkelijke perceelsgrens
- d) Herinrichting strook met groen.
- e) Maatwerkvoorschrift geluidsoverschrijding Wagenmakerstraat 4.
- f) Bestemmingswijziging Krans inzake de milieucategorie die bij ongewijzigde bedrijfsvoering 3.1 blijft.

Kosten:

- Gemeente betaalt inzake de grondtransactie aan Krans.
- Geluidsmuur.
- Openbaar groen.

Argument:

- Geluidsniveaus van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de woningen aan de Overstoep voldoen aan de wettelijke normen.
- Klachten over geluidsoverlast bij woningen Overstoep opgelost.
- Aanzicht hersteld.

Kanttekening:

- Geluidsoverlast voor Wagenmakerstaat 4 niet opgelost.
- Bezwaren op de wijziging van de milieucategorie voor Krans mogelijk.
- Hoge kosten voor gemeente en Krans in relatie tot resultaat.
- 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.

4. De uitbreiding met vijf meter verkleinen met geluidsmuur om het geluidsniveau op de woninggevels op de wettelijke normen te krijgen

Acties:

- a) Transactie tussen Krans en gemeente voor gedeeltelijke terugkoop reststrook.
- b) Verwijderen van hekwerk door Krans.
- c) Realiseren van een geluidsmuur van .. meter hoog op de nieuwe perceelsgrens.
- d) Inrichten van resterende strook met openbaar groen.
- e) Maatwerkvoorschrift voor Wagenmakerstraat 4
- f) Wijzigingsprocedure milieucategorie van 2 naar 3.1

Kosten:

- Gemeente betaalt inzake de grondtransactie aan Krans.
- Krans betaalt de geluidsmuur.
- Openbaar groen.

Argument:

- Geluidsniveaus van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de woningen aan de Overstoep voldoen aan de wettelijke normen.
- Klachten over geluidsoverlast bij woningen Overstoep opgelost.
- Groenstructuur en aanzicht weer op adequaat niveau.
- Krans kan bedrijfsactiviteiten op in ieder geval het niveau van de oorspronkelijke situatie op die locatie voortzetten met wellicht zicht op enige uitbreiding.

Kanttekening:

- Geluidsoverlast voor Wagenmakerstaat 4 niet opgelost.
- Bezwaren op de wijziging van de milieucategorie voor Krans mogelijk.
- Groenstructuur en aanzicht niet geheel terug op oorspronkelijke niveau.

5. De uitbreiding teniet doen en het bedrijf laten verplaatsen naar een ander bedrijventerrein

Acties:

- a) Transactie tussen Krans en gemeente voor terugkoop van gehele reststrook.
- 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:

- Gemeente betaalt inzake de grondtransactie aan Krans.
- Openbaar groen.
- Krans dient een andere locatie aan te kopen.

Argument:

- Klachten over geluidsoverlast bij woningen Overstoep opgelost.
- Geluidsoverlast ten aanzien van Wagenmakerstraat 4 geheel opgelost.
- Groenstructuur en aanzicht 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.

Kanttekening:

- Krans heeft op de oorspronkelijke locatie lang zijn bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren zonder klachten uit de omgeving.

Conclusie ten aanzien van scenario's

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 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.

Geconcludeerd kan worden dat van scenario's 1 tot en met 4, die voorzien in het blijven van Krans op de huidige locatie, er geen enkele is waar tegelijkertijd een positief resultaat wordt behaald op alle aspecten, te weten geluidsoverlast, aanzicht, toekomst[perspectieven van Krans.

Er is echter één scenario waar het aanzicht adequaat kan worden hersteld, het geluidsniveau (behalve dat van Wagenmakerstraat 4) voldoet aan de wettelijke normen en Krans zijn activiteiten in ieder geval op het niveau van voor het handhavingsverzoek kan voortzetten.

Dit is scenario 4.

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.