

M e m o	
Naam team:	Vastgoed en Grondzaken, Ruimte
Steller:	
Aan:	Wethouders Dekker en Pauwels
Datum:	Dinsdag 11 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 verharden 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. Het akoestisch onderzoek is ter toetsing en advisering voorgelegd aan de RUD.

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.

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. Om de geluidsbelasting 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.

Vervolgstappen

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.**

Scenario's

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

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

3-1

In onderstaande tabellen zijn de 5 scenario's uitgewerkt.

1. De uitbreiding in stand houden met geluidsschermbord 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 geluidsschermbord 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 geluidsschermbord en alsnog een kapvergunning voor het verwijderen van de bomend) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift ingevoerd.
Kosten	Krans draagt de kosten voor het geluidsschermbord, 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 geluidsschermbord niet optimaal.• Stedenbouwkundig is een hoog geluidsschermbord direct naast het fietspad ongewenst.• Geluidsniveau op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is nog steeds te hoog.

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

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Krans maakt een geluidsscherf 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 geluidsscherf en alsnog een kapvergunning voor het verwijderen van de bomen d) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift ingevoerd.
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"> • Kans op bezwaren van de achterburen op de omgevingsvergunningen • Het uitzicht van de omwonenden is door het hogere geluidsscherf nog slechter dan bij scenario 1 • Stedenbouwkundig is een hoog geluidsscherf direct naast het fietspad ongewenst. • Geluidsniveau op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is nog steeds te hoog.

3. De uitbreiding teniet doen en een geluidsscherf 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 geluidsscherf van ca. 2,5 meter hoog op de oorspronkelijke perceelgrens; d) De grondstrook wordt opnieuw groen ingericht. e) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift ingevoerd. 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 geluidsscherf 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Geluidsniveau op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is nog steeds te hoog.
--	---

4. De uitbreiding met vijf meter verkleinen en een geluidswal 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 op het teruggekochte stuk grond. d) De teruggekochte grondstrook wordt opnieuw groen ingericht. e) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift ingevoerd. 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 met wellicht zicht op enige uitbreiding 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 • Geluidsniveau op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is nog steeds te hoog. • 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 geluidsscherm op de oorspronkelijke perceelgrens (optie aangedragen door Krans)

Acties	<ul style="list-style-type: none"> a) Krans maakt een geluidsscherm op de oorspronkelijke perceelgrens; b) Krans zorgt voor een groene inpassing van het hekwerk op de nieuwe perceelgrens
--------	--

	<ul style="list-style-type: none"> 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 geluidsscherm en alsnog een kapvergunning voor het verwijderen van de bomen f) Voor Wagenmakerstraat 4 wordt een maatwerkvoorschrift ingevoerd.
Kosten	Krans draagt de kosten voor het geluidsscherm, 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 • Geluidsniveau op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is nog steeds te hoog.

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

	<p>gemeente opgetreden heeft tegen de activiteiten die vallen binnen de te hoge milieucategorie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 (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. Wij adviseren dit scenario toe te passen.

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



Notes

1-2

Het had toch niet verkocht morgen worden? Advisering klopte toch niet? In strijd met BP (groen) en de afstand tot de woningen aan de overzijde te gering!

Wat voor maatregelen hebben we getroffen om dit soort fouten te voorkomen?

2-5

Waarom zouden we dat willen is mijn eerste vraag?

2-7

Waarom ook eens voorstel (2,5 mt hoog) waarmee niet aan de wettelijke norm wordt voldaan?

2-10

Graag verhelderen welke maatregelen voor welk probleem zijn.

1. Bewoners

2. Bedrijfswoning

2-11

Waarom? Hij heeft nu toch een te zware categorie voor deze plek. Dan is verplaatsen toch aan de orde?

3-1

Mooi dat alles op een rij is gezet. Geeft helder aan wat de keuzes zijn.

Van de 5 blijven er in mijn ogen .

maar 1 over

Verplaatsen. En dat gaat ons veel geld kosten. Dat hadden we al door. Vandaar ook mijn eerste vraag. Wat gaan we doen om dit soort fouten te voorkomen en hoe verbeteren we de signalering (een bedrijf groeit blijkbaar zonder dat we dat weten naar een hogere milieu categorie)