

M e m o

Naam team : Ruimte, Vastgoed en Grondzaken
Steller : [REDACTED]
Aan : Wethouders Dekker en Pauwels
Datum : donderdag 16 september 2021
Onderwerp : Handhavingszaak Krans

Eind mei jl. hebben we de handhavingscasus bij de firma Krans aan de Wagenmakerstraat 4 besproken in het gezamenlijke Pho. Er is toen een keuze gemaakt uit verschillende scenario's om met het handhavingsverzoek om te gaan. In dit memo doen we een voorstel voor het vervolg in dit dossier.

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.

In de koopovereenkomst staat dat de aangekochte groenstrook gebruikt dient te 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 vertrekken vanaf het bedrijf. De (huidige) bestemming 'Groen' laat deze activiteiten niet toe.



Handhavingsverzoek

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 het strijdig gebruik ten aanzien van de bestemming 'Groen'. 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 op de werkzaamheden en het verdwijnen van de groenstrook, en op ervaren geluidsoverlast.

Eind mei jl. zijn met beide wethouders verschillende scenario's besproken over hoe om te gaan met deze situatie en met namen het ingediende handhavingsverzoek. Er is toen gekozen voor een insteek waarbij tegemoet gekomen wordt aan de klachten van de omwonenden en Krans moet voldoen aan de wettelijke (milieu)regels, waarbij de bedrijfsvoering wel kan worden doorgezet. Hier zijn we de afgelopen maanden mee aan de slag gegaan.

Planologische en akoestische situatie

We hebben als eerste geconstateerd dat het bedrijf Krans op basis van haar bedrijfsactiviteiten valt binnen een (zwaardere) milieucategorie 3.1, terwijl volgens het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Deze constatering staat nog los van de recente ontwikkelingen met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijf in de door hen aangekochte 'Groenstrook'. Als aangetoond kan worden dat de geluidsbelasting van het bedrijf gelijk kan worden gesteld met een milieucategorie 2 bedrijf – bijvoorbeeld door het nemen van akoestische maatregelen – biedt het bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid, zodat het bedrijf toch toegestaan kan worden. Er is wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig om deze strijdige situatie ongedaan te maken. Krans heeft inmiddels akoestische onderzoeken laten uitvoeren om de haalbaarheid van legalisering aan te kunnen tonen.

Hieruit is gebleken dat het geluidsniveau ter hoogte van de woningen aan de Overstoep in de huidige situatie, dus zonder gebruik te maken van de uitbreiding en zonder maatregelen te treffen, al te hoog is. Ook bleek dat de geluidsbelasting op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 (ten zuiden van Krans) te hoog is. Dit betekent dat de geluidsbelasting sowieso al moet worden teruggedrongen door het treffen van (extra) maatregelen.

Insteek handhavingsbesluit

Op basis van advies van de RUD komen we tot de volgende oplossingen om de geluidsbelasting terug te dringen, waarbij Krans wel door kan gaan met haar bedrijfsvoering, zonder de wet- en regelgeving te overtreden.

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, zodat ook aan de klachten van de bewoners over het uitzicht en de verwijdering van het groen tegemoet wordt gekomen. (zie bijlage voor impressie).
2. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. de woningen aan de Overstoep
Om de geluidsbelasting op de woningen aan de Overstoep volledig terug te brengen

tot de wettelijke normen is een geluidsscherm van 4,5 meter hoog nodig. Stedenbouwkundig gezien vinden we dit niet wenselijk. Via een maatwerkvoorschrift kan alsnog aan Krans een vergunning worden verleend. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de algemene geluidsregels, met o.a. als voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van een onaanvaardbaar niveau van hinder. Aan de voorwaarden wordt in dit geval voldaan.

3. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. Wagenmakerstraat 4

Ook voor de Wagemakerstraat 4 is een maatwerkvoorschrift nodig om af te kunnen wijken van de algemene geluidsregels. In ons vorige memo hebben we aangegeven dat in dit specifieke geval de bewoners van deze bedrijfswoning mee moeten willen werken aan een onderzoek naar hun gevels, om te kunnen bepalen of het geluidsniveau binnenin hun woning acceptabel is. De bewoners hebben echter laten weten hieraan niet mee te willen werken, aangezien ze aangeven nergens last van te hebben. Echter, als de bewoners dit standpunt op schrift laten zetten, hoeft er geen onderzoek aan de binnenwaarde meer plaats te vinden, en is het toch mogelijk een maatwerkvoorschrift te nemen.

Wanneer deze drie maatregelen genomen worden kan de geluidsbelasting van Krans gelijkgesteld worden met milieucategorie 2. Dit betekent dat we een vergunning hiervoor aan Krans kunnen verlenen. Tegelijkertijd komen we tegemoet aan de klachten van de bewoners.

De situatie kan (mits Krans meewerkt, dat is een belangrijke voorwaarde) worden gelegaliseerd. Op basis hiervan kunnen we het handhavingsbesluit afwijzen. Er is dan namelijk zicht op legalisatie van de situatie.

We adviseren daarom om deze maatregelen Krans op te leggen in het te nemen handhavingsbesluit. Als Krans niet mee wil werken, zullen we alsnog moeten gaan handhaven, wat betekent dat Krans zijn bedrijfsactiviteiten moet aanpassen zodat ze passen binnen milieucategorie 2.

Vervolg

Voor 1 oktober a.s. versturen we ons besluit op het handhavingsverzoek van de bewoners, met hierin de bovengenoemde maatregelen. Het is vervolgens aan Krans om op zo kort mogelijke termijn een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid voor de milieucategorie in het bestemmingsplan. Wanneer we als gemeente deze vergunning verleend hebben, kunnen de omwonenden vanzelfsprekend nog wel in bezwaar en beroep gaan. Tevens kunnen ze tegen het handhavingsbesluit in bezwaar en beroep.

Verder zal Krans een aanvraag omgevingsvergunning in moeten dienen voor de bouw van het geluidsscherm en moet er een transactie plaatsvinden tussen Krans en gemeente voor gedeeltelijke terugkoop van de grondstrook, zodat de 5 meter tussen het scherm en de perceelgrens weer in bezit komt van de gemeente, en groen ingepast kan worden.

Juridische kanttekeningen

Er zitten een aantal (juridische) kanttekeningen in dit dossier.

- Krans ziet de gekozen maatregelen zelf niet zitten, aangezien deze er voor zorgen dat ze niet volledig gebruik kunnen maken van de aangekochte groenstrook. Ze zien zelf liever dat er een geluidwerende kapschuur wordt gebouwd tegen de nieuwe

perceelgrens aan. Dit scenario vinden we als gemeente echter niet wenselijk. Een kapschuur zo dicht op het fietspad is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Bovendien is er dan geen ruimte voor een goede groene inpassing.

- Een belangrijke kanttekening blijft dat we als gemeente zelf de groenstrook verkocht hebben aan Krans, en in het koopcontract staat dat zij de strook dienen te gebruiken voor als (uitbreiding van het) bedrijf. Krans wijst ons hier in een recente mail ook op. Dit terwijl volgens het bestemmingsplan de uitbreiding van het bedrijf niet zomaar toegestaan is. Ook staat in het contract dat “Om het registergoed een groen aanzien te laten behouden, zal koper het registergoed niet anders afscheiden dan met een heg of haag of een rasterwerk begroeid met levend plantmateriaal. Dit is precies wat Krans gedaan heeft.

We hebben als verkopende partij daarom de koper met onjuiste informatie op het verkeerde been gezet. Als verkoper hebben we een informatieplicht en hier hebben we onjuiste informatie doorgegeven. Als koper heb je weliswaar een ook een onderzoeksplicht, maar de vraag is wat in dit geval zwaarder weegt. De kans is daarom dat Krans als reactie op ons handhavingsbesluit een juridische procedure opstart.

Communicatie richting omgeving

Het handhavingsverzoek richtte zich op het kappen en inrichten van het groen. Dit was de aanleiding voor de gemeente om het proces richting mogelijkheden tot legalisatie (waaronder bestemmingswijziging van de strook) te verkennen. Bij deze verkenning en het daaropvolgende akoestische onderzoek kwamen nog meer aspecten boven water die van invloed zijn op het bedrijf Krans; namelijk de milieucategorie die hoort bij de huidige activiteiten en de daaraan verbonden geluidsproductie.

De omwonenden zal worden uitgelegd dat dit eveneens belangrijke aspecten zijn en dat deze, hoewel formeel losstaand van het oorspronkelijke handhavingsverzoek, wel een integraal onderdeel moeten uitmaken van de aanpak richting Krans. Op duidelijke wijze zullen overwegingen en procedures moeten worden uitgelegd. De burens kunnen immers bij de procedures voor de benodigde bestemmingswijzigingen zienswijzen indienen. Het is goed om de omgeving dus aan de voorkant al mee te nemen. Hiertoe wordt een beroep gedaan op de afdeling Communicatie om te bepalen wat de juiste wijze van communicatie is in onderhavige situatie.

Opties voor Krans

Uitgaande van het voorliggende scenario heeft Krans de volgende keuzemogelijkheden:

1. Akkoord gaan met de verkleining van de strook voor uitbreiding van het bedrijf tot 5 meter. Hij levert de resterende 5 meter terug aan de gemeente waarvoor de helft van het aankoopbedrag wordt betaald door de gemeente. Vervolgens dient Krans het openbare groen op de openbare strook te herstellen conform de stedenbouwkundige uitgangspunten.
2. Conform 1, met als verschil dat Krans de volledige groenstrook in eigendom houdt. De gemeente verreken met hem het verschil tussen de prijs voor openbaar groen en de koopprijs die hij heeft betaald uitgaande van bedrijfsmatig gebruik. Dit betekent bij een openbaar groen prijs van € 25,-- een verschil van € 55,-- per m², wat uitkomt op een totaalbedrag dat verreken wordt van maximaal € 25.437,50.
3. Krans wenst de volledige groenstrook te behouden, maar niet meer als bedrijf te gebruiken. Het groen wordt hersteld en het verschil tussen de openbaar groenprijs en de betaalde koopsom wordt verreken: € 50.875,--.

4. Krans wil afzien van de uitbreiding, levert de grond terug aan de gemeente en richt de strook weer in als openbaar groen.

Bijlage 1: luchtfoto nieuwe situatie



Bijlage 2: impressie geluidsscherm en groene inpassing

