

2.

**Wagenmakerstraat 9 Assen**

het uitbreiden van het terrein (legalisatie)  
voor Gemeente Assen

██████ O2021-0036  
Algemene medewerker ██████

AANVRAGER/MELDER

Beoordeling: Medewerking, mits

Strijdigheid bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Stadsbedrijvenpark', en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein', met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De aangekochte grondstrook heeft de bestemming 'Groen'.

De situatie is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 5.1, lid a: Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn uitsluitend bedrijven behorende tot en met milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein toegestaan. De bedrijfsactiviteiten van de firma Krans vallen binnen categorie 3.1.
- Artikel 10.1: Het gebruik van de grondstrook als bedrijventerrein is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen'.

Afweging

Handels- en Verhuurbedrijf Krans, gevestigd aan de Wagenmakerstraat 9, heeft op 16 december 2020 een strook gemeentegrond met een diepte van 10 meter achter zijn bedrijf gekocht. Direct na de verkoop heeft Krans een afrastering rondom de strook geplaatst en is begonnen met het verwijderen van het groen, het verharden van het terrein en het stallen van materiaal. Hiervoor waren 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.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig vinden we het uitbreiden van de het bedrijfsperceel met de strook niet wenselijk. Het bedrijf komt hierdoor te dicht op de woningen aan de Overstoep te liggen. De groene barrière tussen woonwijk en bedrijventerrein verdwijnt door het verwijderen van het groen, waardoor het uitzicht van de bewoners verslechtert. Doordat het bedrijf dicht bij de woningen komt te liggen wordt er tevens niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het uitbreiden van het bedrijfsperceel heeft kortom een negatieve impact op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Overstoep.

Overigens mocht Krans, op basis van wat er in de koopovereenkomst staat en de communicatie met de gemeente, er wel van uitgaan dat ze de verkochte strook grond (alvast) mochten gebruiken voor de uitbreiding van het bedrijf. Artikel 2 van de koopovereenkomst stelt bijvoorbeeld: "*Het registergoed is bestemd als (uitbreiding van het) bedrijventerrein en zal door koper als zodanig gebruikt dienen te worden.*". Als gemeente hebben we de firma Krans dan ook niet goed geïnformeerd over de mogelijkheden voor het gebruik van de grondstrook.

Op basis van advies van advocatenbureau Nysingh concluderen we echter dat de gemeente op basis van het bepaalde in het bestemmingsplan 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.

#### Mogelijkheid tot legalisatie

Krans heeft akoestisch onderzoek laten uitvoeren om te onderzoeken of de situatie gelegaliseerd kan worden. Hieruit bleek dat Krans een bedrijf is dat valt binnen milieucategorie 3.1, terwijl volgens het bestemmingsplan bedrijven t/m categorie 2 zijn toegestaan. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Overstoep en de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is te hoog. Uit het akoestisch onderzoek kwamen een aantal maatregelen naar voren waardoor de situatie gelegaliseerd kan worden: het plaatsen van een geluidsscherm en het verlenen van twee maatwerkvoorschriften.

Het bestemmingsplan ‘Stadsbedrijvenpark’ biedt een afwijkingsmogelijkheid om typen bedrijven die vallen binnen een hogere milieucategorie toch toe te staan wanneer aangetoond kan worden dat het bedrijf qua aard en impact gelijkgesteld kan worden aan bedrijven die vallen binnen de toegestane milieucategorie 2. Wanneer deze drie maatregelen genomen worden kan de geluidsbelasting van Krans gelijkgesteld worden met milieucategorie 2. Hierdoor kan de situatie voor wat betreft de geluidsaspecten worden gelegaliseerd.

In april en juli 2021 heeft de gemeente gesprekken gevoerd met Krans over de precieze uitvoer van de akoestische maatregelen. Ambtelijk is gekozen voor een voorkeursscenario waarbij de 3 genoemde akoestische maatregelen worden getroffen, en 5 meter van de gekochte grondstrook weer groen wordt ingericht. De overige 5 meter kan wel worden gebruikt als uitbreiding van het bedrijf.

In september heeft de gemeente gesproken met de omwonenden aan de Overstoep (waaronder de indieners van het handhavingsverzoek) over dit voorkeursscenario, en mogelijke andere scenario's. In oktober 2021 is er een gezamenlijk overleg geweest tussen gemeente, omwonenden en Krans. Vervolgens hebben we definitief gekozen voor het uitvoeren van het voorkeursscenario.

#### Conclusie

Dit betekent dat het strijdige gebruik van de firma Krans kan worden beëindigd, door middel van:

- Het verlenen van een omgevingsvergunning aan Krans voor het legaliseren van het gebruik van 5 meter van de aangekochte groenstrook voor het uitbreiden van het bedrijf;
- Het verlenen van een omgevingsvergunning aan Krans voor het (binnenplans) afwijken van de maximaal toegestane milieucategorie, onder de voorwaarde van:
  - Het plaatsen van een geluidsscherm op deze groenstrook door Krans (waar ook een omgevingsvergunning voor moet worden verleend);
  - Het opnemen van twee maatwerkvoorschriften in de vergunning ten behoeve van de geluidsbelasting op de woningen Overstoep 46 en 48 en de bedrijfswoning Wagenmakerstraat 4;
- Het terugkopen van Krans en groen inrichten van de resterende 5 meter van de groenstrook door gemeente Assen;
- Het afwijzen van de twee ingediende handhavingsverzoeken.

Door het nemen van de akoestische maatregelen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd en wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Omdat er concreet zicht is op legalisatie van de situatie wijzen we de handhavingsverzoeken af.

#### Vervolg

De firma Krans en de indieners van het handhavingsverzoek zullen per brief worden geïnformeerd over dit besluit. Krans is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en maatwerkvoorschriften. Binnen 6 maanden na ontvangst van het handhavingsbesluit moet Krans de strijdige situatie hebben beëindigd.

Als Krans de omgevingsvergunningen niet aanvraagt, is er geen concreet zicht op legalisatie, en kunnen we als gemeente niet afzien van handhaving. Dat zo betekenen dat Krans zijn activiteiten volledig moet terugbrengen tot wat het bestemmingsplan toestaat. In de praktijk betekent dit dat Krans zal moeten stoppen met zijn bedrijfsvoering.

#### Intern

██████████ verwerkt dit RPO advies in het handhavingsbesluit.

---