



Collegevoorstel

Onderwerp Handhavingsverzoek inzake firma Krans

Kenmerk BB00585/P129581

Type besluit Openbaar

Portefeuillehouder Wethouders Dekker en Pauwels

Ambtelijke gegevens

Naam opsteller

[REDACTED]

Team

Ruimte, Vastgoed en Grondzaken

Kopie aan

[REDACTED]
[REDACTED]

Raadsvoorstel?

N.v.t.

Akkoord ambtelijke opdrachtgever

Naam

[REDACTED]

Datum

16 december 2021

Handtekening

Besluit B&W Conform / ~~Afgewezen~~ / ~~Aangehouden~~

Datumstempel

B & W 21 DEC 2021

NR.

06

1 Beslispunten

1.1 Het strijdige gebruik van het terrein van de firma Krans te beëindigen, 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 plaatsen van een geluidsscherm op deze groenstrook;
- Het verlenen van twee maatwerkvoorschriften 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.

1.2 Krans op te dragen uiterlijk 6 maanden na verzending van het handhavingsbesluit de strijdige situatie te beëindigen.

1.3 De kosten voor de terugkoop van de grond, het vergoeden van de gemaakte kosten door Krans en het herstellen van de groenstrook ten laste te laten komen van het beleidsproduct 'Strategische eigendommen'.

2 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.

In de koopovereenkomst staat dat de aangekochte groenstrook gebruikt dient te worden als (uitbreiding van het) bedrijventerrein. De strook heeft in het bestemmingsplan echter nog de bestemming 'Groen'. Krans heeft de uitbreiding in gebruik voor de opslag van materialen. De (huidige) bestemming 'Groen' laat deze activiteiten niet toe. Ook is gebleken dat Krans op basis van haar bedrijfsactiviteiten binnen een zwaardere milieucategorie valt dan is toegestaan binnen het bestemmingsplan, wat verboden is zonder omgevingsvergunning.

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. Hiervoor waren nog geen vergunningen aangevraagd zoals een kapvergunning en een omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik ten aanzien van de bestemming 'Groen'. Dat dit wel moest stond echter ook niet duidelijk aangegeven in de koopovereenkomst en de verdere correspondentie met Krans.

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 richtten zich op de werkzaamheden en het verdwijnen van de groenstrook, en op ervaren geluidsoverlast.

De afgelopen maanden is overleg met Krans en de omwonenden geweest over mogelijke oplossingsrichtingen. Uiteindelijk is daar het volgende ambtelijke voorstel uit voort gekomen:

- Het plaatsen van een kierdicht geluidsscherm door Krans van tenminste 2,5 meter hoog;
- Het verlenen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. de woningen aan de Overstoep 46 en 48;
- Het verlenen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. Wagenmakerstraat 4.

Door deze maatregelen kan de strijdige situatie worden gelegaliseerd en wordt tegemoet gekomen aan het handhavingsverzoek van de omwonenden.

3 Beoogd effect

Het legaliseren van de strijdige bedrijfsactiviteiten van de firma Krans, en het tegemoet komen aan de klachten van de omwonenden t.a.v. geluidsoverlast en verminderd uitzicht.

4 Argumenten

4.1 *Het bedrijf voldoet momenteel niet aan de regels van het bestemmingsplan.*

Er zijn verschillende strijdigheden met het bestemmingsplan geconstateerd:

- De aangekochte groenstrook heeft de bestemming 'Groen'. Het gebruiken van de strook voor bedrijfsactiviteiten is daarom niet toegestaan.
- Op basis van haar bedrijfsactiviteiten valt Krans binnen een (zwaardere) milieucategorie 3.1, terwijl volgens het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een te hoge geluidsbelasting. Deze strijdigheid was er ook al vóór de ingebruikname van de groenstrook.
- Verder heeft Krans zonder omgevingsvergunning een hekwerk geplaatst en de bomen en bosschages verwijderd.

Omdat er strijdigheden met het bestemmingsplan zijn geconstateerd zijn we gestart met een legalisatieonderzoek.

4.2 *Door het nemen van de akoestische maatregelen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreeërd en wordt voldaan aan wet- en regelgeving.*

Krans heeft akoestische onderzoeken laten uitvoeren om de haalbaarheid van legalisering aan te kunnen tonen. Op basis van advies van de RUD Drenthe 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 ('s nachts wordt de piekbelasting max. 61 dB, terwijl 60 dB is toegestaan. Om de geluidsbelasting volledig terug te brengen is een geluidsscherm van 4,5 meter hoog nodig, wat om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk is. 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.

2. Het verlenen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. de woningen aan de Overstoep 46 en 48.

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. De bewoners van de betreffende woningen hebben tijdens schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met deze oplossing (zie bijlage).

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

Ook voor de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 is een maatwerkvoorschrift nodig om af te kunnen wijken van de algemene geluidsregels. Om te kunnen beoordelen wat hiervoor precies moet gebeuren is er een bouwakoestisch onderzoek nodig. Daarvoor is het noodzakelijk dat er geluidsmetingen worden gedaan in de bedrijfswoning. De bewoners hebben echter schriftelijk laten weten hieraan niet mee te willen werken, aangezien ze aangeven nergens last van te hebben (zie bijlage). Dit betekent niet dat het verlenen van het maatwerkvoorschrift niet mogelijk is (zie kanttekening 5.2). De bewoners hebben bovendien aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van het maatwerkvoorschrift.

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. Dit betekent dat we een vergunning hiervoor aan Krans kunnen verlenen.

4.3 *De groenstrook wordt deels hersteld.*

We stellen voor dat Krans de helft van de aangekochte groenstrook (een diepte van 5 meter) mag gebruiken voor zijn bedrijf, en dat de andere helft weer groen wordt ingepast. Een diepte van 5 meter is de minimale maat om een fatsoenlijke groenstrook in te richten, die past bij het groene karakter van de Marsdijk, en waarmee het uitzicht van de bewoners op het groen kan worden hersteld.

4.4 *Er is concreet zicht op legalisatie van de situatie.*

Als gemeente hebben we een beginselplicht tot handhaving. Als een activiteit illegaal is, moeten we daar tegen optreden. Een van de uitzonderingen op deze regel is als de activiteit binnenkort legaal zal worden. Het heeft immers geen zin om te handhaven tegen iets wat binnenkort toch legaal is. Deze uitzondering wordt 'concreet zicht op legalisatie' genoemd.

Door het uitvoeren van het akoestisch onderzoek en de voorgestelde akoestische maatregelen (het geluidsscherm en de maatwerkvoorschriften) heeft Krans aangetoond dat het mogelijk is om de strijdige situatie te legaliseren. De situatie kan (mits Krans meewerkt aan het plaatsen van een scherm, dat is een belangrijke voorwaarde) worden gelegaliseerd. Op basis hiervan kunnen we het handhavingsverzoek afwijzen. Er is dan namelijk zicht op legalisatie van de situatie. Krans zal daarvoor wel zelf de benodigde omgevingsvergunningen moeten aanvragen.

Mocht Krans niet mee wil werken aan het nemen van de akoestische maatregelen, zullen we alsnog moeten gaan handhaven (zie kanttekening 5.5).

5 Kanttekeningen

- 5.1 *De gemeente heeft de firma Krans niet goed geïnformeerd bij de verkoop van de groenstrook.* Krans mocht, op basis van wat er in de koopovereenkomst staat en de communicatie met de gemeente, ervan 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.”

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.

Nu Krans het gebruik van de strook grond ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijf deels moet staken, omdat we daartegen handhavend optreden dan betekent dat – heel kort gezegd – we een ‘non-conforme zaak’ aan Krans hebben verkocht en geleverd en daarmee wanprestatie hebben gepleegd jegens Krans. Dit zal zich volgens Nysingh op één van de volgende drie manieren moeten oplossen:

1. 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);
2. 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;
3. Krans kan aanspraak maken op betaling van schadevergoeding in verband met de tekortkoming van de verkoper (de gemeente).

Omdat we voorstellen dat de groenstrook deels gebruikt mag worden voor het bedrijf, en deels weer groen ingericht moet worden, zijn optie 1 en 3 beide aan de orde.

- 5.2 *Het maatwerkvoorschrift t.b.v. Wagenmakerstraat 4 wordt verleend zonder het doen van een bouw akoestisch onderzoek*

Uit het akoestisch onderzoek naar aanleiding van het handhavingsverzoek tegen de Firma

Krans, is gebleken dat niet alleen de geluidsbelasting op de woningen aan de Overstoep te hoog is, maar ook die op de gevel van de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4. Deze bedrijfswoning ligt aan de andere kant van Krans, tegenover de ingang van het bedrijf.

De overschrijding van het maximale geluidsniveau is 4 dB: het maximale geluidsniveau is 69 dB(A) in plaats van de toegestane 65 dB(A) voor een bedrijfswoning. Via een maatwerkvoorschrift biedt de wet de mogelijkheid om toch een vergunning te verlenen voor een activiteit met een belasting tot 70 dB(A), onder een aantal voorwaarden. Eén daarvan is dat het voorschrift niet mag leiden tot een onaanvaardbaar niveau van hinder. Er moet daarom aan de binnenwaarde (geluidsniveau binnen in de bedrijfswoning) van 45 dB(A) worden voldaan. Om dit binnenniveau te halen is dus een geluidswering van 24 dB nodig.

Om te kunnen beoordelen wat hiervoor precies moet gebeuren is er een bouwakoestisch onderzoek nodig. Daarvoor is het noodzakelijk dat er geluidsmetingen worden gedaan in de bedrijfswoning. De bewoners hebben echter laten weten hieraan niet mee te willen werken, aangezien ze aangeven nergens last van te hebben (zie bijlage).

Dit betekent niet dat het verlenen van het maatwerkvoorschrift niet mogelijk is. Als de bewoners van de bedrijfswoning hun standpunt over het niet mee willen werken aan het onderzoek op schrift laten zetten, hoeft er geen onderzoek aan de binnenwaarde meer plaats te vinden. De 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening' van het Ministerie geeft namelijk het volgende aan:

"Tenslotte geldt voor het vastleggen van geluidseisen in woningen dat hiervoor de medewerking van de bewoners noodzakelijk is voor het verrichten van de noodzakelijke (controle-)metingen. Is die medewerking niet aanwezig dan vervallen de eventueel te stellen geluidseisen voor de betreffende woning."

Dit betekent dat het in dit geval toch mogelijk is een maatwerkvoorschrift te nemen, waarover de bewoners worden geïnformeerd.

Goed woon- en leefklimaat

We zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning. Hiervoor zijn de volgende argumenten van toepassing:

- De bedrijfswoning is gebouwd in 2002. Al ruim vóór 2002 geldt de norm in het Bouwbesluit dat gevels een geluidswering van minimaal 20 dB moeten hebben. Omdat het een nieuwere woning is, en de bewoners van de bedrijfswoning aangeven geen hinder te ondervinden, wordt aangenomen dat de gevel een geluidswering heeft van meer dan 20 dB.
- NB: de RUD gaat bij nieuwbouwwoningen uit van een geluidswering van minimaal 23 dB, daaronder wordt al geen akoestisch onderzoek meer gevraagd. (In deze casus gaat het om een benodigde gevelwering van 24 dB).
- De piekwaarde in de nacht mag volgens het Activiteitenbesluit 65 dB(A) zijn en gaat hier na maatwerk 69 dB(A) bedragen. Vier dB meer lijkt veel, maar volgens de geluidsadviseur van de RUD kan vrijwel niemand een verschil van 2 of 3 dB horen.

- Er is dus geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat dat hoort bij een bedrijfswoning en daarom kan maatwerk geleverd worden.
- Ook zal dit in onze ogen geen invloed hebben op de waarde van de woning omdat de afwijking t.o.v. de grens van het Activiteitenbesluit beperkt is. Daarbij, als de burens zouden claimen dat zij hier schade van ondervinden, dan zal dat onderbouwd moeten worden met een akoestisch onderzoek (waar ze nu niet aan mee willen werken). Maar los daarvan, de overschrijding t.o.v. wat al is toegestaan is niet dermate groot dat dit een merkbare verandering is en de waarde van de woning beïnvloedt.

5.3 *Het is nog niet duidelijk of bedrijfsverplaatsing naar Assen Zuid een haalbare oplossing is.*

Krans zit op de huidige locatie tegen de grens van de maximale omvang van het bedrijf aan. We hebben daarom aangegeven dat bedrijfsverplaatsing naar Assen Zuid wellicht een optie kan zijn. Het is echter nog niet zeker dat verplaatsing inderdaad mogelijk is. Een eventuele locatie is in beeld, maar er moet nog wel worden onderzocht of Krans zich daar met de voorgenomen activiteiten (want uitbreiding qua capaciteit) kan vestigen. Er is in ieder geval een bestemmingsplanwijziging en een wijziging van de verkaveling nodig. Daar komt bij dat de beschikbaarheid van een kavel anderhalf tot twee jaar gaat duren. Het is daarom niet redelijk of proportioneel om het handhaven op de geluidsnormen al die tijd uit te stellen met een onzekere uitkomst en onzekere termijn wat betreft verplaatsing in het verschiet.

5.4 *Een realistische handhavingstermijn is moeilijk in te schatten*

We kunnen niet goed inschatten hoeveel tijd het voor Krans kost om het geluidsscherm te plaatsen. Hierbij zijn verschillende factoren van belang, zoals het vergunningstraject, beschikbaarheid van een aannemer, de levertijd van de materialen, etc. Daarom kiezen we ervoor om een ruime termijn van 6 maanden op te nemen, zodat we voorkomen dat we terug moeten komen bij de bewoners omdat de termijn niet haalbaar bleek.

5.5 *Krans is het niet eens met het voorgestelde handhavingsbesluit*

Op dinsdag 7 december is Krans tijdens een gesprek op hun kantoor geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college. We hebben meermalen uitgelegd dat het bedrijf activiteiten uitvoert die niet toegestaan zijn binnen het bestemmingsplan (de milieucategorie, het gebruik van de groenbestemming en het kappen van de bomen). De gebroeders Krans zien niet in dat zij in overtreding zijn. Allerlei maatregelen om de geluidsnormen terug te dringen wijzen zij af. Ze gaven aan wel bereid te zijn om een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar Assen Zuid te overwegen. Meermalen hebben we tijdens het gesprek de situatie uitgelegd en aangegeven dat het bedrijf nu zelf aan zet is om – binnen een redelijke periode – maatregelen te treffen om de geluidsnormen tot wettelijke kaders terug te dringen. Krans gaf aan dat zij investeringen hebben gedaan t.a.v. de groenstrook, dat zij het niet eens zijn met het niet kunnen gebruiken van de strook voor bedrijfsdoeleinden en het ook niet eens zijn met een handhavingsactie door gemeente Assen.

Zelf stellen ze als oplossing voor de geluidsbelasting een kapschuur voor van 4,5 meter hoog, die tot aan de nieuwe perceelgrens wordt gebouwd. Dit is stedenbouwkundig echter niet

wenselijk, vanwege de hoogte en het feit dat er geen ruimte is voor een goede groene inpassing. De bewoners van de Overstoep zien deze oplossing ook niet zitten.

Het is daarom niet vanzelfsprekend dat Krans daadwerkelijk omgevingsvergunningen aanvraagt voor de in dit voorstel benoemde maatregel (het geluidsscherm en het strijdige gebruik). Als Krans de omgevingsvergunningen niet aanvraagt, is er geen concreet zicht op legalisering, en kunnen we als gemeente niet afzien van handhaving. Dat betekent 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.

6 Kosten, baten en dekking

We doen Krans het volgende voorstel te doen met betrekking tot de voorgestelde maatregelen:

- De gemeente koopt een strook van 5 meter terug van Krans en vergoedt mede de door Krans gemaakte kosten in het kader van de eerdere aankoop. Dit betreft een deel van de kosten koper. De verkoopprijs van de groenstrook was €74.000,-. Als de helft van de groenstrook wordt teruggekocht betekent dat een prijs van €37.000,-.
- De gemeente vergoedt de door Krans gemaakte kosten van de werkzaamheden op deze strook van 5 meter. Over de raming van deze kosten gaan we nog met de firma Krans in gesprek.
- De gemeente haalt de verharding op de door haar aangekochte 5 meter weg en vult dit aan met geschikte grond, en zorgt voor een geschikte beplanting. Bij het ingenieursbureau is een indicatie gedaan van de kosten, en die komt uit op €20.000,-.

De verkoopopbrengst is vorig jaar geboekt in de AD op het beleidsproduct Strategische eigendommen, boeknummer 'Onbebouwde eigendommen 6120102'. We stellen voor de kosten ook hiervoor ten laste te laten komen.

7 Communicatie, participatie

De afgelopen maanden is overleg met Krans en de omwonenden geweest over mogelijke oplossingsrichtingen. De omwonenden hebben laten weten in te kunnen stemmen met de voorgestelde 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 en positionering vinden de buurtbewoners dit geen goede oplossing. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk.

8 Inclusie

Inclusie aspecten zijn niet van toepassing bij dit voorstel.

9 Vervolg

Na het collegebesluit 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 afwijkmogelijkheid voor de milieucategorie in het bestemmingsplan. We stellen voor om op te leggen dat Krans binnen 6 maanden

na ontvangst van het besluit de strijdige situatie moet hebben beëindigd.

Wanneer we als gemeente de 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.

10 Bijlagen

1. De twee handhavingsverzoeken
2. Schriftelijke bevestiging bewoners Overstoep 46 en 48
3. Schriftelijke bevestiging bewoners Wagenmakerstraat 4