

M e m o

Naam team : Ruimte, Vastgoed en Grondzaken
Steller : [REDACTED]
Aan : Wethouders Dekker en Pauwels
Datum : 11-11-2021
Onderwerp : Handhavingszaak Krans

Op 20 september jl. hebben we de stand van zaken van de handhavingscasus bij de firma Krans aan de Wagenmakerstraat 9 met jullie besproken. Ambtelijk werd geadviseerd om het handhavingsbesluit af te wijzen, en Krans een aantal akoestische maatregelen op te leggen om de situatie te legaliseren. Daarop hebben jullie ons gevraagd om eerst met de omwonenden en Krans in gesprek te gaan over de casus en de mogelijke oplossingsrichtingen.

Op donderdag 30 september zijn we op bezoek geweest bij de omwonenden aan de Overstoep. Op donderdag 14 oktober heeft er een gezamenlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de omwonenden, en de firma Krans. Dit gesprek verliep in goede sfeer, en beide partijen lieten weten grip te hebben voor elkaars positie.

In dit memo doen we een voorstel voor het vervolg van de casus en het handhavingsverzoek.

Situatie

In het kort is de ontstane situatie als volgt:

- De gemeente heeft een grondstrook verkocht aan de firma Krans, en aangegeven dat de strook mag worden gebruikt als (uitbreiding van het) bedrijf;
- De strook heeft echter de bestemming 'Groen';
- Krans heeft de bomen gekapt en de strook in gebruik genomen zonder de benodigde vergunningen;
- Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de firma Krans niet past binnen de maximaal toegestane milieucategorie vanwege de te hoge geluidsbelasting.

Voorstel handhavingsbesluit

Een uitkomst van het gesprek met beide partijen is dat er sowieso maatregelen genomen moeten worden om de geluidsbelasting terug te brengen. De insteek van de gemeente hiervoor is als volgt:

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.

2. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. de woningen aan de Overstoep 46 en 48. De geluidsbelasting is na het plaatsen van het scherm nog 1 dB te hoog in de nacht voor de woningen aan Overstoep nr. 46 en 48.
3. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. Wagenmakerstraat 4. Ook voor de bedrijfswoning aan de Wagemakerstraat 4 is een maatwerkvoorschrift nodig om af te kunnen wijken van de algemene geluidsregels.

De omwonenden hebben in het gezamenlijke gesprek laten weten in te kunnen stemmen met deze 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 vinden de buurtbewoners dit geen goede oplossing. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. Tegelijkertijd is in dit gesprek verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie aan de orde gesteld. Firma Krans geeft aan dat dit bespreekbaar is, mits het een locatie betreft in Assen Zuid in de directe nabijheid van de A28 en N33 vanwege hun werkzaamheden.

Tijdens het gesprek hebben Krans en bewoners afgesproken dat de bewoners bij klachten en overlast rechtstreeks contact kunnen opnemen met Krans om te kijken naar een oplossing. Krans heeft ook aangegeven het liefst in goed overleg tot een oplossing te komen voor het handhavingsverzoek, zonder dat het tot een juridische procedure komt.

Vervolg

We stellen de volgende stappen voor:

1. We kopen 5 meter van de grondstrook terug van Krans en gebruiken deze grond voor een groene afscheiding tussen woonwijk en bedrijventerrein. Met Krans maken we financiële afspraken over een schadeloosstelling.
2. Op basis van ons handhavingsbesluit plaatst Krans een geluidsscherm van minimaal 2,5 meter hoog. Hiervoor moet Krans wel een vergunning aanvragen, net als voor het gebruiken van de resterende 5 meter voor hun bedrijf.
3. We gaan met Krans in gesprek over mogelijke verplaatsing van hun bedrijf omdat men in de toekomst geen enkele uitbreidingsmogelijkheid heeft op de huidige locatie. We onderzoeken een mogelijkheid tot vestiging in Assen Zuid; Messchenveld is voor hen geen optie.

Deze insteek betekent dat Krans twee mogelijkheden heeft voor hun toekomst. De eerste mogelijkheid is blijven op de huidige locatie en daarbij voldoen aan alle geluidsvoorschriften, waardoor er in de toekomst geen ruimte is voor uitbreiding. De tweede mogelijkheid is vertrekken naar een andere locatie in Assen, die geschikter is voor hun bedrijf en waar meer ruimte is voor eventuele uitbreiding. Hierover gaan we met Krans in gesprek.

Juridisch advies Nysingh

We hebben juridisch advies over het handhavingsverzoek ingewonnen bij advocatenbureau Nysingh. We hebben hen gevraagd naar de verwachtingen die Krans mocht hebben n.a.v. de koopovereenkomst, en naar onze juridische positie als gemeente in het handhavingstraject. De belangrijkste conclusies van Nysingh:

- Krans mocht, op basis van wat er in de koopovereenkomst staat en de communicatie met de gemeente, ervan uitgaan dat hij de verkochte strook grond (alvast) mocht gebruiken voor de uitbreiding van zijn bedrijf;

- Op basis van het bepaalde in het bestemmingsplan is de gemeente 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.
- Zou Krans het gebruik van de strook grond ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijf moeten staken, omdat de gemeente daartegen handhavend optreedt dan betekent dat – heel kort gezegd – de gemeente een ‘non-conforme zaak’ aan Krans heeft verkocht en geleverd en daarmee wanprestatie heeft gepleegd jegens Krans.
- Dat met handhaving in feite wordt bevestigd dat de gemeente een non-conforme zaak aan Krans heeft verkocht, zal zich op één van de volgende drie manieren moeten oplossen:
 - 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);
 - 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;
 - Krans kan aanspraak maken op betaling van schadevergoeding in verband met de tekortkoming van de verkoper (de gemeente).

Nysingh concludeert dat op basis van bovenstaande het dus zeker de voorkeur verdient als de we in overleg met Krans en de omwonenden tot een oplossing kunnen komen.

Financiële afwikkeling

In het licht van het juridische advies vanzelfsprekend om 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 gemeente vergoedt de door Krans gemaakte kosten van de werkzaamheden op deze strook van 5 meter;
- De gemeente haalt de verharding op de door haar aangekochte 5 meter weg en vult dit aan met geschikte grond;
- De strook van 5 meter wordt door de gemeente aangeplant op haar kosten.

Eventuele verplaatsing naar Werklandschap Assen-Zuid

Krans zit op deze locatie tegen de grens van de maximale omvang van het bedrijf aan. In gesprekken met Krans willen we daarom bespreken wat het bedrijf aan toekomstmogelijkheden voor zich ziet. Onderwerp van gesprek: gaat het bedrijf met dezelfde activiteiten groeien en is daar extra ruimte voor nodig of heeft Krans een andere visie op de toekomst?

Indien de uitkomst is dat er behoefte is aan extra ruimte dan is het zaak om gezamenlijk te zoeken naar een alternatieve locatie. Krans heeft al aangegeven het Werklandschap Assen-Zuid een interessante optie te vinden en als indicatie van toekomstig ruimtebeslag een oppervlakte van circa 5.500 m² aangegeven. In de gesprekken zal deze ruimtebehoefte nog concreter moeten worden gemaakt. Op dit moment is er geen kavel van een dergelijke omvang beschikbaar. Met de ambtelijk voorgestelde wijziging van vier woonwerkkavels in

twee werkkavels is de verwachting dat wel kan worden voorzien in een kavel voor Krans in het Werklandschap.

Een notitie over de wijze waarop dit planologisch kan worden aangepakt is op dit moment in voorbereiding. Op basis van de huidige inzichten gaat de voorkeur uit naar een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure. Dit betekent een doorlooptijd van 26 weken. Op de betreffende locatie staat op dit moment ook een verhuurde woning (eigendom gemeente) die zal worden gesloopt. Gedurende de ecologische onderzoeken (vleermuizen) blijft deze woningen verhuurd voor de duur van de onderzoeken (zeker 1 jaar). In het kader van de bestemmingswijziging zal ook akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten kunnen landen op deze locatie en welke maatregelen eventueel moeten worden genomen om de geluidsbelasting voor naburige (bedrijfs-)woningen conform de wettelijke normen te krijgen.

De inschatting is dat de locatie over anderhalf tot twee jaar voor Krans beschikbaar zal zijn.

Vervolg

Na bespreking in het college gaan we afzonderlijk in gesprek met Krans en de omwonenden over ons besluit, en proberen met Krans tot een oplossing te komen zoals voorgesteld.