

Uitvraag juridisch advies casus Wagenmakerstraat 9 te Assen

Inleiding

Handels- en Verhuurbedrijf Krans, gevestigd aan de Wagenmakerstraat 9, heeft op 16 december 2020 een strook gemeentegrond achter zijn bedrijf van ons 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 *is bestemd voor (uitbreiding van het) bedrijventerrein en door koper als zodanig gebruikt dient te worden*. De strook heeft in het bestemmingsplan echter nog de bestemming 'Groen' binnen het bestemmingsplan 'Stadsbedrijvenpark'. Krans wil de grondstrook verhard en 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. Bij de verkoop van de grond hebben we als gemeente kortom niet goed stilgestaan bij de gevolgen ervan.

Direct na de verkoop heeft Krans een afrastering rondom de strook geplaatst en is begonnen met het verwijderen van het groen en het plaatsen van materiaal (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 het ervaren van geluidsoverlast.



In het geel de verkochte groenstrook

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 (artikel 5 van het bestemmingsplan 'Stadsbedrijvenpark'). 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 (artikel 5.6.1). Er is wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig om deze strijdige situatie te legaliseren.

Het bedrijf 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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat legalisering van de situatie mogelijk is door het nemen van akoestische maatregelen (het plaatsen van een geluidsscherm) en het nemen van maatwerkvoorschriften. Om tegemoet te komen aan de klachten van de omwonenden over hun verslechterde uitzicht, en omdat we als gemeente zelf ook een groene afscheiding terug willen, willen we in het handhavingsbesluit ook opnemen dat 5 meter van de verkochte grondstrook weer groen wordt ingericht. Het ligt daarbij voor de hand dat de gemeente dat deel van de strook weer terugkoopt.

Vraag

Momenteel zijn we in overleg met het bedrijf en de bewoners om te kijken of we tot een gezamenlijk gedeelde oplossing kunnen komen, en er op een minnelijke manier met het bedrijf uit kunnen komen. We willen echter wel graag onze juridische positie in deze casus bij het nemen van een handhavingsbesluit duidelijk hebben. Aan de ene kant constateren we namelijk een illegale situatie (het gebruik van de bestemming groen voor het bedrijf, en de te hoge milieucategorie), maar aan de andere kant hebben we in de koopovereenkomst aangegeven dat het bedrijf de uitbreiding mag gebruiken als uitbreiding van het bedrijf.

Daarom hebben we de volgende vragen:

1. Mocht het bedrijf op basis van wat er in de koopovereenkomst stond er van uit gaan dat hij de grondstrook mocht gebruiken voor de uitbreiding van zijn bedrijf?
2. Is het bestemmingsplan of de koopovereenkomst leidend in deze casus? Gaat publiekrecht hier voor privaatrecht? En als het bestemmingsplan leidend is, kom je dan in een situatie van schadeloosstelling en een ontbinding van de overeenkomst?
3. Is een besluit om te handhaven op het gebruik van de groenstrook juridisch houdbaar wanneer we als gemeente bij de koop hebben aangegeven dat de strook gebruikt mag worden als (uitbreiding van het) bedrijf?

Bijgevoegde stukken:

- Koopovereenkomst
- Akte van levering
- Luchtfoto huidige situatie en uitsnede bestemmingsplankaart