

M e m o

Naam team : Ruimte, Vastgoed en Grondzaken
Steller : [REDACTED]
Aan : Wethouders Dekker en Pauwels
Datum : woensdag 15 september 2021
Onderwerp : Handhavingszaak Krans

Eind mei hebben we de handhavingsscasus 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 te nemen handhavingsbesluit.

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 vetrekken vanaf het bedrijf.



Handhavingsverzoek

Direct na de verkoop heeft Krans een afrastering rondom de strook geplaatst en is begonnen met het verwijderen van het groen en het verharden van het terrein (zie luchtfoto in de bijlage). Hiervoor waren nog geen vergunningen aangevraagd zoals een kapvergunning en een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik. 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 zijn met beide wethouders verschillende scenario's besproken over hoe om te gaan met het 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

Het bedrijf Krans valt op basis van haar bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 3.1, terwijl volgens het bestemmingsplan maximaal categorie 2 is toegestaan. Als aangetoond kan worden dat de geluidsbelasting van het bedrijf gelijk kan worden gesteld met een categorie 2 bedrijf – bijvoorbeeld door het nemen van akoestische maatregelen – biedt het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid, zodat het bedrijf toch toegestaan kan worden. Krans heeft hiervoor akoestische onderzoeken laten uitvoeren. [Staat los van groenstrook!](#)

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, al te hoog is. Ook bleek dat de geluidsbelasting op de bedrijfswoning aan de Wagenmakerstraat 4 (ten zuiden van Krans) te hoog is.

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.

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. [Is dit onder niveau van huidige situatie?](#)
3. Het nemen van een maatwerkvoorschrift t.b.v. Wagenmakerstraat 4
Ook voor de Wagenmakerstraat 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.

We adviseren daarom om deze maatregelen als voorwaarde voor Krans op te nemen in het handhavingsbesluit. Als Krans niet mee wil werken, zullen we alsnog gaan handhaven, wat betekent dat Krans zijn bedrijfsactiviteiten moet aanpassen zodat ze passen binnen milieucategorie 2. [Of staken op deze locatie](#)

Vervolg

Voor 1 oktober versturen we ons besluit op het handhavingsverzoek van de bewoners, met hierin de bovengenoemde maatregelen. Het is vervolgens aan Krans om 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.

Verder zal Krans een aanvraag 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.

| Verzoek afwijzen, want er is zicht op legalisatie

Bijlage 1: luchtfoto nieuwe situatie



Bijlage 2: impressie geluidsscherm en groene inpassing

