

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 14:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Juridische vragen handhavingszaak Krans

[REDACTED]

Het onderstaande heb ik ook even met [REDACTED] besproken en ik ken natuurlijk niet alle in en outs, maar bij deze mijn reactie. Volgens mij moet je het vraagstuk opknippen in twee delen, publiek en privaat. Ik zou kijken welke mogelijkheden hij zou hebben als zijn gehele perceel de bestemming bedrijventerrein zou hebben. Ook dan had hij voor eventuele kap van bomen en uitbreiding van zijn bedrijf een vergunning aan moeten vragen. Het is niet zo dat hij met de koop van deze strook ook de benodigde vergunning daarvoor "erbij" heeft gekocht. We hebben echter wel iets verkocht wat niet als zodanig (bedrijfsterrein) gebruikt kan worden omdat het deze bestemming niet heeft en als ik jou en [REDACTED] goed begrijp ook niet gaat krijgen. Hier hebben we privaatrechtelijk dus wel iets recht te zetten en ik zou zeker kijken of we hier minnelijk met de heer Krans uitkunnen komen. Bijvoorbeeld het terugkopen van het perceel en een eventuele schadevergoeding (afhankelijk van waar Krans zelf debet aanheeft). Het deed [REDACTED] erg denken aan [REDACTED] daar zijn we ook op minnelijke wijze tot een oplossing gekomen. Heb ik je zo een beetje geholpen?

Groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@assen.nl>
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 15:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Juridische vragen handhavingszaak Krans

[REDACTED]

Er speelt momenteel een handhavingszaak rondom het bedrijf Krans aan de Wagenmakerstraat 9. We hebben als gemeente vorig jaar een groenstrook aan hen verkocht, waarna ze al het groen hebben verwijderd en de strook hebben ingericht voor hun bedrijf. De burens aan de overzijde van de groenstrook hebben vervolgens een handhavingszaak ingediend.

Krans heeft echter nog niet de benodigde vergunning om deze strook te gebruiken voor hun bedrijf. De strook heeft een groenbestemming in het bestemmingsplan, en ze hebben een omgevingsvergunning nodig om hiervan af te wijken. Bij nader inzien vinden we het als gemeente helemaal niet wenselijk dat deze groenstrook wordt gebruikt voor hun bedrijf. Het verwijderen van het groen is vanuit stedenbouw niet wenselijk. En bovendien zorgt de uitbreiding van het bedrijf richting de woningen dat niet wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften. Intern is de verkoop van deze groenstrook dus niet goed afgestemd.

Er blijkt overigens wel meer niet te kloppen bij het bedrijf: ze voldoen namelijk ook aan de hand van hun bedrijfsactiviteiten niet aan het bestemmingsplan.

Nu zitten we met het volgende: in de verkoopovereenkomst van de groenstrook staat het volgende: "Het registergoed is bestemd als (uitbreiding van het) bedrijventerrein en zal door koper als zodanig gebruikt dienen te worden" (zie bijlage). Daarom heeft Krans na de koop meteen al het groen verwijderd en heeft hij de strook in gebruik genomen om materiaal te stallen. Mocht de aanvrager 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? Of was het ook zijn verantwoordelijkheid om de benodigde vergunningen te regelen? En de hamvraag daarbij: mocht Krans hier een

juridische zaak van maken als wij geen vergunning verlenen voor het gebruik van de strook voor de uitbreiding van zijn bedrijf, wie krijgt er dan gelijk?

■■■■ heeft deze vraag deels al beantwoord (zie vraag 2 in onderstaande mail), maar hij raadde aan dit nog even bij jou te checken. Zou jij hiernaar kunnen kijken?

Als je meer informatie nodig hebt dan hoor ik het wel.

Groeten,

■■■■

Van: ■■■■ ■■■■@assen.nl>

Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:44

Aan: ■■■■ ■■■■@assen.nl>

Onderwerp: RE: Juridische vragen handhavingszaak Krans

Hallo ■■■■

Ik was hier nog niet aan toe gekomen.

Ten aanzien van vraag 1:

- Als er sprake is van een overtreding van het geldende bestemmingsplan, dan hebben we op grond van onze algemene beginselplicht tot handhaving de verplichting om handhavend op te treden. Er gelden slechts 2 redenen om eventueel af te zien van handhaving. Dat zijn :
 1. Concreet zicht op legalisatie (kunnen we dit alsnog vergunnen/legaliseren binnen afzienbare tijd) dan wel
 2. Handhaving is onevenredig is ten opzichte van de regels die worden overtreden. Van dit laatste is overigens niet snel sprake.

Ik begrijp uit de memo dat er mogelijkheden zijn om voor het afwijkend gebruik mogelijk een omgevingsvergunning voor het afwijkend gebruik zou kunnen worden verleend. Als medewerking redelijk zeker kan worden gesteld, dan kan dit een reden zijn om af te zien van handhaving.

In dit geval wordt de locatie gebruikt voor een te zware milieu-categorie (3.1 i.p.v. 2. Deze constatering zal wel concreet en aantoonbaar door ons moeten worden gemaakt. Kunnen we dat? Kunnen we aantonen dat er sprake is van een te zware milieucategorie?

Tevens speelt nog de vraag hoe lang het bedrijf dan al conform milieu-categorie 3.1 haar werkzaamheden uitvoert op deze locatie. Beoordeling of het overgangsrecht gebruik eventueel van toepassing is? Alhoewel ik dit niet verwacht.

Je opmerking over gedogen, kan ik niet geheel plaatsen. Hebben we uitdrukkelijk kenbaar gemaakt dat we weten dat deze situatie in strijd is met het geldende BP gedogen? In mijn beleving komen we toch pas recent tot een eerste conclusie dat de situatie in strijd is met het bestemmingsplan? Lijkt mij nog geen sprake van gedogen. Ik verwacht dat we bij een eventuele handhavingszaak sterk staan, op het moment dat duidelijk is dat we niet willen/kunnen meewerken aan het legaliseren van deze situatie.

Ten aanzien van vraag 2:

Volgens mij hebben wij hier wel een behoorlijke steek laten vallen bij de verkoop van de grond (verkeerde informatieverstrekking). Zonder de aktes en verkoopovereenkomst te kennen. We hebben als verkopende partij, de koper wel met onjuiste informatie op het verkeerde been gezet. Als verkoper heb je een informatieplichten hier hebben we onjuiste informatie doorgegeven. Als koper heb je weliswaar een onderzoeksplicht, maar ik schat in dat onze informatieplicht zwaarder weegt dan de onderzoeksplicht van de koper. Ik ben geen privaatrechtjurist, maar op grond van de informatie die ik tot mijn beschikking heb, verwacht ik zeker dat Krans met succes een juridische

procedure kan opstarten. Mijn advies zou zijn om te kijken of je hier op een minnelijke manier met Krans uit kan komen.

Met vriendelijke groet,

Juridisch Adviseur
Tel: 06 [REDACTED]

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend



Gemeente Assen	Postadres	Afleveradres	Telefoon	E-mail
Noordersingel 33, 9401 JW Assen	Postbus 30018, 9400 RA Assen	Javastraat 13, 9401 KZ Assen	14 0592	info@assen.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@assen.nl>
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 11:16
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@assen.nl>
Onderwerp: RE: Juridische vragen handhavingszaak Krans

Hoi [REDACTED]

Ik ben even benieuwd of jij of een collega bij JZ al met deze vragen bezig is. Kun je me hierover informeren?

Alvast bedankt.

Groeten,

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 7 juni 2021 10:58
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@assen.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@assen.nl>
Onderwerp: Juridische vragen handhavingszaak Krans

[REDACTED]

We hebben het laatst gehad over de casus van Krans aan de Wagenmakerstraat 9. De handhavingszaak met de groenstrook die verkocht, waarna er klachten zijn binnengekomen over geluid en verminderd uitzicht.

[REDACTED] en ik hebben de casus vorige week besproken met wethouders Dekker en Pauwels, waar is besloten dat we één van de voorgestelde scenario's verder gaan uitwerken. Dit is scenario 4 uit de memo in de bijlage.

Hierbij hebben we een tweetal juridische vragen. Kunnen we hiermee bij jou terecht? Zo niet, kun je aangeven welke andere juridische collega ons hierbij kan helpen?

1. Als het Krans niet lukt om de geluidsbelasting genoeg terug te brengen, moet hij zijn bedrijfsactiviteiten terugbrengen naar cat 2, of verhuizen naar een andere plek. Dit terwijl het bedrijf al een aantal jaren bedrijfsactiviteiten uitoefent die vallen binnen categorie 3.1 (waar cat. 2 maximaal is toegestaan volgens het bestemmingsplan). We kunnen ons voorstellen dat dit niet goed valt bij Krans, en dat ze zich afvragen waarom ze nu ineens zich moeten aanpassen terwijl we tot nu toe de situatie altijd gedoogd hebben. Onze

vraag daarom, staan we juridisch sterk mochten we uiteindelijk eisen dat ze hun bedrijfsactiviteiten terugbrengen?

2. In de verkoopovereenkomst van de groenstrook staat het volgende: "Het registergoed is bestemd als (uitbreiding van het) bedrijventerrein en zal door koper als zodanig gebruikt dienen te worden" (zie bijlage). Daarom heeft hij na de koop meteen al het groen verwijderd en heeft hij de strook in gebruik genomen om materiaal te stallen. Echter is inmiddels gebleken dat dit niet past binnen het bestemmingsplan, want de strook heeft nog gewoon de groenbestemming. En bovendien weten we nu dat ze niet voldoen aan de maximale milieucategorie die het bestemmingsplan toestaat. Mocht de aanvrager 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? Of was het ook zijn verantwoordelijkheid om de benodigde vergunningen te regelen? En de hamvraag daarbij: mocht Krans hier een juridische zaak van maken, wie krijgt er dan gelijk?

Ik hoop dat de vragen zo duidelijk zijn. @■■■■■ als ik dingen vergeten ben, vul me dan gerust aan.

We willen op korte termijn in gesprek met Krans om de acties uit scenario 4 te bespreken. Lukt het jou (of evt. een collega) om uiterlijk ergens volgende week te reageren?

Groeten,

■■■■■

Disclaimer:

Aan de informatie in deze e-mail en ieder aangehecht databestand kunnen geen rechten worden ontleend. De e-mail is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. De gemeente Assen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden, gedateerde informatie of van een onjuiste en onvolledige verzending en ontvangst van informatie.