



Vaals, 18 januari 2018

Kenmerk :
Agendapunt nr. : 2018-WV-008
Raadsvergadering d.d. : 19 februari 2018

Aan de raad der gemeente Vaals

Onderwerp:

Bereikbaarheid en aanpassing bedrijf Road Runner Sneeuwberglaan

Voorstel:

De problematiek inzake de bedrijvigheid en bereikbaarheid van het bedrijf Road Runner aan de Sneeuwberglaan op te lossen door:

1. De bedrijfsactiviteiten door de ondernemer op de huidige locatie aan de Sneeuwberglaan zodanig aan te laten passen dat voldaan wordt aan de milieunormen conform categorie 1 en 2 van het Activiteitenbesluit
2. De bedrijfsactiviteiten, welke op dit moment niet aan de onder 1 gestelde normen voldoen, door de ondernemer op een andere locatie onder te laten brengen
3. Tot het moment dat er een definitieve oplossing voor het onder 2 gestelde gevonden is zijdens de gemeente mee te werken aan een tijdelijke oplossing
4. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de huidige locatie door en voor rekening van de gemeente een in-/uitrit aan te leggen tussen het woonhuis en de toekomstige studentenhuisvesting
5. De kosten van deze aanleg, ca. € 20.000, ten laste te brengen van het project studentenhuisvesting Hekkert-terrein.

Inleiding:

Aan de Sneeuwberglaan 32 te Vaals is het bedrijf Road Runner International gevestigd. De eigenaar van het bedrijf woont tevens in de woning op hetzelfde terrein. Het bedrijf is oorspronkelijk gestart met het verhuren van aanhangwagens. Daarnaast voert het bedrijf inmiddels ook kleine en middelgrote transporten uit, zoals koeriersdiensten, verhuizingen, ontruiming etc.

Bereikbaarheid locatie:

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op het perceel Sneeuwberglaan 32. Verder heeft de eigenaar een gedeelte van het gemeentelijk perceel, direct achter zijn eigen perceel gelegen, in gebruik. De bedrijfsactiviteiten strekken zich ook uit tot op dit gemeentelijk perceel.

Momenteel is het niet mogelijk om het bedrijfsdeel te bereiken anders dan via het naastgelegen gemeentelijk perceel Sneeuwberglaan 34 (voormalige Opel Hekkert-terrein). Dit laatste perceel is onlangs verkocht aan projectontwikkelaar Focus, ten behoeve van het realiseren van studentenwoningen.

Op het moment dat de bouwwerkzaamheden op dit terrein starten, zal het nagenoeg onmogelijk worden om via deze weg het bedrijfsterrein van Road Runner te bereiken.

Er zijn geen privaatrechtelijke afspraken gemaakt inzake de bereikbaarheid van het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld in de vorm van een erfdienstbaarheid om het naastgelegen Hekkert-terrein te gebruiken als toegangsweg tot het bedrijfsterrein.

Ook van verjaring (10 jaar), gekoppeld aan goede trouw is geen sprake. Dit gaat alleen op indien de eigenaar van Road Runner zich redelijkerwijs als rechthebbende op het Hekkert-terrein mocht beschouwen. Road Runner was en wordt echter geen eigenaar en weet ook dat de gemeente bij een verkoop geen toestemming gaat geven en rekening gaat houden met een toegang via dit terrein. Daarnaast heeft de eigenaar de mogelijkheid om vanaf het eigen perceel een toegang tot de openbare weg te realiseren, waarmee de formele aanspraak op een noodweg komt te vervallen.

Gebruiksovereenkomst:

Road Runner 'huurt' het gemeentelijk perceel achter zijn eigen terrein. Juridische basis hiertoe vormt een gebruiksovereenkomst, die in 2004 tussen Road Runner en gemeente is opgemaakt. Op grond van deze overeenkomst mag het bedrijf het perceel gebruiken voor het parkeren van bedrijfsvoertuigen van zijn bedrijf. Het gebruik dient zich uitdrukkelijk daartoe te beperken. Er is een gebruiksvergoeding vastgelegd van € 20 per maand. In deze overeenkomst wordt de bereikbaarheid van het terrein niet verder geregeld.

De gemeente kan de gebruiksovereenkomst eenzijdig beëindigen, met inachtneming van 1 maand opzegtermijn.

Milieuvergunning:

Bij het opstellen van de gebruiksovereenkomst in 2004 is een beperkte vorm van activiteiten/gebruik overeengekomen, waarmee het bedrijf onder het zogenaamde Activiteitenbesluit aangeduid is als een bedrijf met (geluids-)categorie 1 en 2 (*"in de toenmalige aard en omvang/met het oog op de toenmalige bedrijfsactiviteiten (aanhangwagenverhuur) is toegestaan om bij die activiteiten passende bedrijfsvoertuigen te stallen"*).

In de loop der jaren zijn de bedrijfsactiviteiten uitgebreid naar inmiddels een bedrijf met een wagenpark, bestaande uit personenauto's, bestelwagens en een 2-tal zwaardere vrachtwagens, waarmee ook grotere transporten worden uitgevoerd. Daarmee komt het bedrijf onder categorie 3 te vallen, waartoe echter nooit een passende milieuvergunning is afgegeven. Ten onrechte heeft de eigenaar van het bedrijf daarvan geen melding gemaakt in het kader van het Activiteitenbesluit.

De bedrijvigheid is in principe nauwelijks in tijden beperkt. Er vinden met regelmaat transportbewegingen plaats in de avond- en nachtelijke uren. Derhalve wordt de norm die voor categorie 1 en 2 geldt momenteel in de volgende situaties overschreden:

- aan- en afrijden en manoeuvreren van de zware vrachtwagens
- aan- en afrijden en manoeuvreren van (een eventueel in de toekomst aan te schaffen lichte vrachtwagen) tussen 19.00 u en 7.00 u
- aan- en afrijden en manoeuvreren van de bestelwagens tussen 23.00 u en 7.00 u.

In het voormalige bestemmingsplan Selzerbeek, zoals dat gold t/m 2013, waren op grond van artikel 6.2.1 bedrijfsactiviteiten toegestaan vallende onder categorie 1 en 2. De bedrijfsvoering zoals die in de loop der jaren is ontwikkeld, was in strijd met dat bestemmingsplan. In het huidige geldende bestemmingsplan Selzerbeek geldt voor deze locatie de bestemming 'gemengd'. Op deze locatie zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. Er is ook geen overgangsrechtelijke bescherming, omdat het huidige bestemmingsplan in artikel 29.2.1 weliswaar bepaalt dat het gebruik van grond- en bouwwerken mag worden voortgezet, maar deze overgangsrechtelijke bescherming niet van

toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan (artikel 29.2.4), zoals in het onderhavige het geval is.

Dat betekent dat er geen vergunning mogelijk is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van Road Runner, ressorterend onder categorie 3.

Overigens is de mogelijke realisatie van nieuwbouw voor studenten naast het terrein van Road Runner voor het al dan niet overschrijden van de geluidsnormen niet extra relevant. Reeds in de huidige situatie ligt er namelijk een woning dichtbij het terrein van Road Runner, dan het beoogde nieuwbouwcomplex zal komen. Onderzocht is of de nieuwbouw en de daarbij aan te brengen keermuren voor een versterkend/nadelig effect van geluid kunnen zorgen. Dat is niet het geval.

Probleemstelling:

1. Gelet op het bovenstaande ligt er een probleem bij de huidige bedrijfsactiviteiten van Road Runner op deze locatie, geheel los van de mogelijke ontwikkeling van studentenhuisvesting. Diverse activiteiten overschrijden de geluidsnormen voor een bedrijf van categorie 1 en 2. Enerzijds omdat het gebruik van de bedrijfsvoertuigen vallend onder deze categorie ook in de nachtelijke uren plaatsvindt, anderzijds omdat er bedrijfsvoertuigen aanwezig zijn die zonder meer onder categorie 3 vallen. Het afgeven van een vergunning voor categorie 3 is op basis van het bestemmingsplan alsmede de nabijheid van de huidige woningen niet mogelijk. Derhalve is de gemeente gehouden om handhavend op te treden als de bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt c.q. verplaatst. Hiertoe is de gemeente in beginsel zelfs verplicht, zeker indien er een gegrond verzoek tot handhaving wordt ingediend. Tevens zou de gemeente in die situatie de gebruiksovereenkomst, met inachtneming van 1 maand opzegtermijn, moeten beëindigen, waardoor het bedrijf geen ruimte meer heeft om de wagens achter de woning te manoeuvreren en te stallen.
2. Door de verkoop van het naastgelegen Hekkert-terrein en de toekomstige ontwikkeling kan Road Runner voor de bedrijfsactiviteiten het terrein achter de woning niet meer bereiken, zonder dat er een nieuwe in-/uitrit wordt gerealiseerd.

Oplossingen:

1. De beste oplossing zou zijn een verplaatsing van het bedrijf naar een locatie waar de huidige activiteiten wel vergund kunnen worden. Als dan zijn beide problematieken opgelost. De eigenaar van het bedrijf heeft meermaals aan het college gevraagd om verplaatst te worden. Zijn aanbod: aankopen van een grondstuk en realiseren van een bedrijfswoning en ruimte voor de bedrijfsactiviteiten, geheel door en op kosten van de gemeente, met als tegenprestatie het om niet verkrijgen van de huidige woning en perceel. Gezien de forse financiële impact, die dan op de gemeente zou rusten, valt deze optie niet aan te bevelen.
2. Het aanpassen van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie, met tevens het realiseren van een nieuwe in-/uitrit.

Deze tweede variant wordt onderstaand nader uitgewerkt.

Bedrijfsactiviteiten op locatie Road Runner:

Met de aanleg van deze nieuwe in-/uitrit blijft het achterterrein van Road Runner bereikbaar. Ervan uitgaande dat de gemeente de gebruiksovereenkomst niet beëindigd, kan Road Runner

bedrijfsactiviteiten op deze locatie voortzetten. Echter wel met de restrictie dat qua geluidsnormen voldaan moet worden aan categorie 1 en 2. Dat betekent dat op deze locatie afgezien wordt van:

- aan- en afrijden en manoeuvreren van de zware vrachtwagens
- aan- en afrijden en manoeuvreren van een (eventueel in de toekomst aan te schaffen) lichte vrachtwagen tussen 19.00 u en 7.00 u
- aan- en afrijden en manoeuvreren van de bestelwagens tussen 23.00 u en 7.00 u.

Bedrijfsactiviteiten elders:

Eén van de 2 zware vrachtwagens kan gestald en gemanoeuvreerd worden op het terrein van Eco-lin (voormalig Jardon). Voor de andere vrachtwagen moet nog een andere oplossing gezocht worden. Voorwaarde vanuit Road Runner is dat deze op een met hekwerk afsluitbaar terrein kan staan. Road Runner zoekt momenteel naar een structurele oplossing. Tot het moment dat die gevonden wordt aan de gemeente gevraagd om een tijdelijke oplossing te bieden, ofwel tijdelijk op een ander terrein ofwel door de overschrijding nog enige tijd te gedogen.

De overige activiteiten zullen blijven plaatsvinden op het huidige bedrijfsterrein van Road Runner, onder de restricties zoals opgenomen.

Nieuwe in-/uitrit:

Aan de zuidelijke zijde (voorkant van de woning) wordt tussen het bedrijf van Road Runner en de keermuur van de nieuw te realiseren studentenhuisvesting een in-/uitrit aangelegd. Deze in-/uitrit voorziet in de mogelijkheid om met personenauto's en bestelwagens het achterterrein van Road Runner te bereiken. Daartoe is een breedte van 3,50 meter benodigd. De afstand tussen de woning (gevel) en de keermuur is momenteel 4,00 meter op tekening. Road Runner wenst een afstand tussen de gevel van de woning en de in-/uitrit te hanteren van 1 meter, ter voorkoming van eventuele schade aan de woning. Focus is bereid om de keermuur ter hoogte van de doorgang tussen de woning en de keermuur een halve meter richting terrein Focus te verschuiven, zodat 4,50 meter ruimte ontstaat en de door Road Runner gevraagde afstand tot de woning inderdaad kan worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig ambtshalve in de vergunning aangepast.

Deze in-/uitrit wordt deels gecreëerd op grond in eigendom van het bedrijf en deels op gemeentelijke grond. Road Runner verwacht nadelige gevolgen van het moeten vestigen van een erfdienstbaarheid/recht van overpad vanwege de in-/uitrit bij een eventuele verkoop van de eigendommen. Dit risico kan worden ondervangen door de benodigde gemeentelijke grond in eigendom over te dragen aan de eigenaar van Road Runner.

Nu de oplossing gevonden kan worden in een aanpak waarbij het bedrijf bepaalde bedrijfsactiviteiten elders onderbrengt en de gemeente de aanleg van een in-/uitrit ter hand neemt, dient het kostenverhaal helder te worden gemaakt. De kosten voor het elders onderbrengen van bedrijfsactiviteiten zijn voor rekening van het bedrijf; de kosten voor het aanleggen van de in-/uitrit voor rekening van de gemeente. De aanlegkosten van deze in-/uitrit worden vooralsnog geraamd op ca. € 20.000. De gemeente zal na oplevering de in-/uitrit alsmede de ondergrond in eigendom overdragen aan Road Runner. Bij die overdracht geldt ook dat er garantieafspraken zijn gemaakt met de aannemer, die voor de aanleg van de in-/uitrit heeft gezorgd.

Het toekomstig onderhoud alsmede noodzakelijke verbeteringen komen overigens wel volledig ten laste van het bedrijf Road Runner.

Financiering:

De kosten van aanleg van de in-/uitrit kunnen ten laste van het project Hekkert-terrein worden gebracht. Dat betekent dat de boekwaarde daarmee wordt verhoogd, waardoor uiteindelijk het resultaat tussen verkoopbedrag en boekwaarde kleiner wordt, hetgeen, gerelateerd aan een rentepercentage van 2%, tot een jaarlijkse last van € 400 in de gemeentelijke exploitatie zal leiden. De over te dragen grond heeft geen boekwaarde dan wel geen effect op de verkoopprijs, omdat in de verkoopovereenkomst is bepaald dat er geen financiële verrekening plaatsvindt van over- dan wel ondermaat bij de latere kadastrale inmeting.

mr. drs. J.H.M.J. Bertram
secretaris

drs. R.L.T. van Loo
burgemeester