

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen

**Ontwerpsectorbestemmingsplan
Standplaatsen**

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze inzake het Sectorbestemmingsplan Standplaatsen.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 7 november tot en met 18 december 2014. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Moorland Investments BV Er is een standplaats beoogd naast het kantoorpand van indiener aan de Ratelaar 35-42 te Nieuwegein. Dit is voor haar onacceptabel.	
1.1	De indiener heeft in 2013 fors geïnvesteerd om het pand te upgraden naar een duurzaam, eigentijds en alom geprezen en gewaardeerd wijkcentrum, medisch centrum en kantoorgebouw. Het plaatsen van een mobiele kraam doet afbreuk aan het beeld dat in nauw overleg met de gemeente en de gemeentelijke welstandscommissie tot stand is gekomen.	U heeft inderdaad het uiterlijk van uw pand onlangs geüpgraded, waardoor het pand weer een eigentijdse uitstraling heeft gekregen. Het nieuwe uiterlijk van het pand is getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Een standplaats die tijdelijk in de openbare ruimte wordt geplaatst doet naar ons oordeel niet per definitie afbreuk aan het beeld van de omgeving en dus uw pand. Het is voor ons dan ook geen reden voor deze locatie geen algemene gebiedsaanduiding voor een standplaats in het bestemmingsplan op te nemen. Ingevolge artikel 5:18 van de Algemene plaatselijke verordening kan een vergunning voor een specifieke standplaats worden geweigerd als de standplaats zelf of in verband met de omgeving niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
1.2	De beoogde activiteiten in de mobiele kraam hebben nauwelijks tot geen relatie met het gebouw, maar wel met het tegenovergelegen winkelcentrum. Derhalve zou een plaatsing bij dat winkelcentrum een logischer en	Een standplaats is een op zich zelf staande wijze van detailhandel. Vaak hebben zij echter onvoldoende autonome aantrekkingskracht. Daarom staan ze graag op een locatie waar vanwege andere functies al veel mensen komen.

	wenselijker oplossing zijn.	Dit kan een winkelcentrum zijn, maar bijvoorbeeld ook een gezondheidscentrum/apotheek. Uw pand grenst direct aan het winkelcentrum Hoogzandveld en in uw pand is o.a. een gezondheidscentrum gevestigd. Door de aanstaande uitbreiding van het winkelcentrum is de huidige opstelplaats straks niet meer geschikt voor twee standplaatsen. Daarom is gezocht naar een tweede plek met voldoende ruimte voor een standplaats (maximaal 28 m2), zonder dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen locatie ligt ten opzichte van de nieuwe winkels en het grote parkeerterrein op één lijn met de tweede locatie aan de westzijde van het winkelcentrum. De locatie is goed bereikbaar voor de standplaatshouder en brengt de weggebruikers (fietsers en voetgangers) niet in gevaar.
1.3	De indiener verwacht dat de standplaats, al dan niet voorzien van een aggregaat, zal leiden tot ernstige geluidsoverlast voor (toekomstige) kantoorgebruikers in het kantoorgebouw. Zeker in de zomerperiode als er ramen open staan. Bakactiviteiten van o.a. vis-, patat-, loempia- en oliebollenkramen leiden tevens tot geuroverlast. Ook bij vertrek van een viskraam blijft er nog dagenlang een penetrante visgeur achter, o.a. door smelt- en afvalwater dat terechtkomt op straattegels. Dat is voor de indiener onacceptabel.	Zoals in de Toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is voor de standplaatslocaties een minimale afstand van 10 meter tussen de kraam en een gevoelige functie aangehouden. Een kantoor is geen gevoelige functie. Naast deze ruimtelijke afstandsnorm, heeft een standplaatshouder zich te houden aan de normen die vanuit de Wet Milieubeheer gelden voor geluid en geur. Voor het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geluid- en geurhinder moet ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer worden voldaan aan de voorschriften die staan in de Activiteitenregeling milieubeheer. Zo moeten bijvoorbeeld dampen en gassen worden afgezogen door een doelmatige ontgeuringsinstallatie. Indien de standplaatshouder niet aan deze normen voldoet, kunnen maatwerkvoorschriften worden opgelegd of kan de vergunning worden geweigerd of ingetrokken.

1.4	De beoogde standplaats is gesitueerd in een belangrijke zichtlijn. Te weten: vanaf de twee entrees van het gebouw naar het naastgelegen parkeerterrein. Het gebouw wordt hierdoor "onvindbaar". Dit heeft een nadelig gevolg op de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van het onroerend goed.	Onder punt 1.2 is al aangegeven waarom voor deze locatie is gekozen. Naar ons oordeel wordt uw pand niet onvindbaar door de standplaats. De entrees van het pand worden ruim vrij gehouden. De oorspronkelijke ingang voor het kantoorgedeelte ligt aan de zuidkant van het pand. De standplaatslocatie ligt aan de noordzijde van uw pand. De nieuwe entree voor het gezondheidscentrum ligt ook als de standplaats is ingenomen vol in het zicht voor het winkelend publiek. Een eventueel nadelig gevolg op de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van uw pand is naar ons oordeel dus onvoldoende onderbouwd. Indien u van oordeel bent dat u door de planologische wijziging dusdanige schade leidt dat deze niet tot het normaal maatschappelijk risico behoort, kunt een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade indienen. Een waardedaling van 2% behoort volgens de Wet ruimtelijke ordening sowieso tot het normaal maatschappelijk risico.
2 2.1 2.2	Indiener 2 Er loopt een bezwaarprocedure tegen de gewijzigde standplaatsvergunning aan een vergunninghouder voor de hoek Raadstede/Noordstedeweg. De wijziging van de vergunning is in strijd met het geldende beleid standplaatsen van de gemeente Nieuwegein en het bestemmingsplan. Het mag niet zo zijn dat overtredingen, met de wijziging van het bestemmingsplan, worden goedgekeurd terwijl een procedure loopt. Voor het overige is alles wat in het bezwaar aan de orde is ook van toepassing op de ontwerpbestemmingsplannen Sectorplan Standplaatsen Nieuwegein.	Het bestemmingsplan standplaatsen keurt geen individuele vergunningen goed (of af). Hiervoor is voldoende dat u bezwaar heeft aangetekend tegen de gewijzigde vergunning. Doel van het bestemmingsplan is juist wel om alle standplaatsen in Nieuwegein, ongeacht wie deze inneemt, planologisch te verankeren en daarmee de weigeringsgrond vanwege strijd met het bestemmingsplan op te heffen. Het bestemmingsplan zal ook reeds bestaande feitelijke situaties planologisch legaliseren. Het bezwaarschrift heeft betrekking op wie de standplaats aan de Noordstedeweg mag innemen. In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt de algemene planologische afweging voor alle

Bladnummer 5/5

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpsectorbestemmingsplan standplaatsen

		standplaatslocaties, onder andere de locatie aan de Noordstedeweg, gemaakt. Het bestemmingsplan bepaalt niet wie de standplaats inneemt. Deze afweging wordt gemaakt in het kader van de vergunningverlening op basis van de Algemene plaatselijke verordening.
--	--	---

Conclusie

Uit bovenstaande beantwoording blijkt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om het definitieve plan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.