



MEMO

INTERN



Zaakdossier: -

Van : Wethouder M. Prinssen
Aan : Gemeenteraad
Datum : 7 november 2019
Betreft : Foodcourt, de geluidswal

Geachte raadsleden,

Onderstaande zou ik graag onder de aandacht willen brengen t.b.v. de discussie over het verlengen van de geluidswal op het foodcourt.

- Wat is de situatie:
 - Het Foodcourt betreft de winnende grondbieding als onderdeel van een aanbesteding. Er was dus al sprake van een ontwerp voordat Uden de komst van een Foodcourt aankondigde.
 - Reggestede mag verwachten dat dit ontwerp (zeker in grote lijnen) ook kan worden gerealiseerd.
 - De gemeente heeft hierom haar handen niet vrij om wijzigingen af te dwingen.
 - Reggestede (ontwikkelaar) koopt bouwrijpe grond van de gemeente en is daarmee als eigenaar van het Foodcourt verantwoordelijk voor de erfafscheidingen.
- Hoe heeft het overleg over de erfafscheidingen plaatsgevonden:
 - In aanloop naar de vergunningsaanvraag in 2016 zijn er twee overleggronden geweest met de omwonenden over de erfafscheidingen.
 - In het eerste overleg heeft Reggestede hun ideeën besproken voor de erfafscheiding. Zij hadden een 3m hoog hekwerk met groen voorzien. De omwonenden zien het Foodcourt niet zitten en willen dat het geheel ingepakt wordt met een wal. O.a. mag de verlichting van de luifel van het tankstation niet zichtbaar zijn vanaf Looweg 10. Andere opties zijn niet bespreekbaar. Reggestede gaat hiermee aan de slag.
 - In het 2^e overleg geeft Reggestede aan geluisterd te hebben naar de wensen en heeft een wal ingetekend met daarop een hekwerk met groen. Om o.a. de wensen van Looweg 10 in te vullen is deze voorzien aan de gehele noordzijde en daarom deels uitgevoerd met een (dure) keermuur. Aan de westzijde (met Handwijzerstraat 9) zijn zij ook bereid een wal aan te leggen, mits deze deels op de grond komt van de buurman. Op het Foodcourt alleen is onvoldoende ruimte. In dit overleg leggen de omwonenden de wens voor het verleggen van de toegang van Noord naar de West zijde op tafel. Hier was op dat moment dus ook geen erfafscheiding voorzien.

- De sfeer is lastig, de omwonenden willen niet meewerken aan de realisatie van het Foodcourt en daarom ook niet overleggen over een erfafscheiding. Daarom worden deze overleggen niet vervolgd. Afsproken wordt:
 - Dat partijen eerst de Raad van State uitspraak af te wachten, alvorens nader te gaan detailleren/afspraken te maken.
 - Dat Reggestede in de tussentijd gaat overleggen met de buurman aan de westzijde (Handwijzerstraat 9) of dat deze een wal deels op zijn grond of hekwerk met groen als afscheiding op grond van het Foodcourt wil.
- In het Raadsvoorstel rondom de vaststelling van het bestemmingsplan is bovengenoemde verwoord, evenals een tekening van het ontwerp van de wal met daarop een hekwerk en groen aan de Noordzijde. In aanloop naar de vaststelling heeft Reggestede de wens om de toegang te verleggen ingewilligd en deze ook verlegd naar de Westzijde. Dit hebben we ook aangepast in het BP.
- Na de uitspraak van de Raad van State is er, zoals afgesproken, overleg met de omwonenden gevoerd over de detaillering. Inmiddels was ook door Reggestede het toegezegde overleg gevoerd met de buurman (Handwijzerstraat 9) en deze heeft aangegeven geen wal te willen maar een hekwerk met groen. In dit overleg wordt de (specifieke) eis op tafel gelegd om de wal door te trekken nu de toegang is verlegd. De sfeer in dit overleg is dusdanig, dat Reggestede niet langer bereid is om nog extra toezeggingen te doen/kosten te maken. En neemt de stellingname in dat zij de vergunning gaan uitvoeren en geven daarbij aan niet meer en niet minder. Dit heeft Reggestede ook gedaan.
- **Als een wal nu als nog gewenst is, dan zijn er de volgende aspecten waar rekening mee moet worden gehouden:**
 - Het aanleggen van de wal door de gemeente is vanuit juridisch oogpunt zeer complex.
 - Het Foodcourt voldoet op dit punt aan de wet en regelgeving en er is daarom publiekrechtelijk geen grondslag om handhavend op te treden. Ook bij de behandeling van de beroepen door de Raad van State, waren de opgevoerde aspecten van vermeende overlast geen reden om een beroep/de beroepen gegrond te verklaren.
 - Vanuit het oogpunt van openbare orde kan een gemeente bemiddelen tussen private personen (eigenaar Foodcourt en omwonenden). Echter wanneer de gemeente de maatregelen zelf gaat treffen (realisatie en/of kosten), dan moet de gemeente dit privaatrechtelijk met de eigenaar gaan regelen. En dan komen een aantal aspecten in beeld, genoemd:
 - Is er sprake van ongeoorloofde staatssteun?
 - Is er sprake van een precedent?
 - Handel je in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (die ook in het privaatrecht gelden)?
 - Moet je dan aanbesteden?
 - Bovendien is het de vraag of dat dit überhaupt privaatrechtelijk geregeld mag worden. Want als de vermeende overlast publiekrechtelijk geregeld voorkomen kan worden, dan mag je dit niet in een overeenkomst (privaatrechtelijk) regelen. De zogenoemde doorkruisingsleer. Als we nu dus (als nog) het gebruik (verder) willen regelen, dan moet dit via de publiekrechtelijke weg, zoals met

vergunningen, regels in het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting), e.d. In het vigerende bestemmingsplan zijn dan ook diverse aspecten geregeld.

- Naast juridische bezwaren gelden ook technische bezwaren
 - Grondwal moet volledig op gemeenteground komen te liggen, waar te weinig ruimte voor is.
 - Op de plek waar de geluidswal gewenst is liggen kabels en leidingen (gas, water, elektra, etc.) en een pompgemaal (riool)
 - Er moeten vergunningen aangevraagd worden. De wal met een hekwerk erop past niet binnen bestemmingsplan.
- Wat moet er gebeuren om een wal technisch mogelijk te maken?
 - Aankopen gronden van Foodcourt. Echter als de eigenaar hiertoe al bereid is, dan kost dat parkeerplaatsen. Met een keermuur kan de voet van de wal kleiner blijven, wat mogelijk een oplossing kan zijn voor het verdwijnen van parkeerplaatsen. Dit is een dure oplossing.
 - Het ligt voor de hand dat de nutsbedrijven gaan eisen dat de kabels en leidingen verlegd worden. De kabels en leidingen zijn van de nutsbedrijven. Wij dienen dan een omlegverzoek in en wijzen een tracé toe. De nutsbedrijven bekijken dan of en wat er (technisch) mogelijk is. Het ligt voor de hand dat deze kosten voor de gemeente komen.
 - Het pompgemaal moeten verplaatst worden. Mogelijk moet ook hiertoe grond aangekocht worden.
 - Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden en er moet een nieuwe vergunning komen.
- Is dit dan technisch haalbaar?
 - Of het haalbaar is, dat zal onderzocht moeten worden. Noodzakelijk zijn medewerking van eigenaar Foodcourt, nutsbedrijven en omwonenden.
 - Welke technische oplossingen er mogelijk zijn zal moeten worden onderzocht/aangegeven door de nutsbedrijven.
 - De kosten zijn niet bekend. Dit zal onderzocht moeten worden. Er zal sprake zijn van verplaatsingskosten, grondverwerving, plankosten, aanlegkosten.
 - Er zijn geen budgetten ter beschikking. Dit zal dus ter beschikking gesteld moeten worden door de raad.

IMet vriendelijke groet,

IMaarten Prinssen