

## Beoordeling standplaatsenbeleid gemeente Schagen



## **Inhoudsopgave**

- 1. De vraagstelling**
- 2. Het conceptbeleid van Schagen**
- 3. Visie op het conceptbeleid van Schagen**
- 4. Visie op standplaatsen en locaties**
- 5. Structuur, leefomgeving en toegevoegde waarde**
- 6. Ondernemersklimaat**
- 7. Toewijzing standplaatsen en verdelingsmechanisme**
- 8. Overleg met betrokken partijen**
- 9. Het dilemma**
- 10. Samenvatting**
- 11. Afsluiting**
- 12. Bijlagen**

## **1. De vraagstelling**

De adviesopdracht is verstrekt aan Stichting Marktbeheer uit Drachten door de gemeente Schagen en hoofdzakelijk gericht voor het oplossen van een bestaande situatie en met oog voor toekomstige verbeteringen.

Hierbij worden de standpunten en inzichten van standplaatshouders, winkeliers en de omringende bewoners op de meest neutrale wijze in overweging genomen.

Ook wordt onderzocht waar deze locaties zich bevinden en hoe vaak ze operationeel zijn, rekening houdend met het type standplaats en de afmetingen van de standplaatsen. Daarbij wordt rekening gehouden met factoren zoals ruimte, het aantal dagen dat een standplaats kan worden gebruikt, mogelijke voorkeuren, ervaring en kennis van de omgeving.

Met inachtneming van een optimale leefomgeving wordt onderzocht welke ruimte er beschikbaar is in het centrumgebied van de stad met inachtneming van woon- en leefklimaat en openbare orde en veiligheid voor de plaatsing van standplaatsen. Er wordt gekeken naar wat als aanvaardbaar wordt beschouwd en wanneer er sprake is van onaanvaardbare geurhinder met inachtneming van de begrippen openbare orde en veiligheid.

Dit advies is tevens gericht op de beschikbare ruimte in het centrumgebied van de stad, met betrekking tot woon- en leefklimaat, openbare orde en veiligheid, voor de vestiging van standplaatsen. In de bijlage worden de voorgestelde standplaatsen beoordeeld aan de hand van een aantal parameters.

## **2. Het conceptbeleid**

Het beleidsdocument heeft betrekking tot de standplaatsen in de gemeente. Het beschrijft de doelen, visie, uitgangspunten en regels met betrekking tot het toewijzen en beheren van standplaatsen voor ambulante handel. Het doel is om een duidelijk kader te bieden voor het verlenen van vergunningen voor standplaatsen met een focus op rechtszekerheid, transparantie en het bevorderen van het ondernemersklimaat.

Het conceptbeleid benadrukt de bijdrage van standplaatsen aan de levendigheid van de gemeente en het belang van een evenwicht tussen rust en bedrijvigheid in het stadscentrum. Er wordt ook gekeken naar duurzaamheid en de inpassing van standplaatsen in de bestaande omgeving.

Het conceptbeleid legt ook uit dat er een selectiesysteem zal zijn voor het toewijzen van standplaatsen, gebaseerd op criteria zoals het assortiment, uitstraling en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Bovendien wordt de geldigheidsduur van standplaatsvergunningen beperkt tot maximaal 5 jaar.

Tot slot bevat het document overgangsregelingen voor bestaande vergunninghouders en beschrijft het de procedure voor de inwerkingtreding van dit beleid.

### **Conclusie**

Over het algemeen lijkt dit een uitgebreid beleidsdocument te zijn dat de gemeente Schagen zal helpen bij het beheren van standplaatsen en het stimuleren van een gezond ondernemersklimaat.

### **3. Visie op het conceptbeleid van Schagen**

Beleidsregels met betrekking tot standplaatsen hebben invloed op het woon- en leefklimaat in de gemeente. De specifieke impact hangt af van de inhoud en de striktheid van deze regels. Met betrekking tot de stad Schagen zijn de gevolgen inmiddels duidelijk geworden door de verschillende afwijkende standpunten die zijn ingediend ten aanzien van het voorgestelde nieuwe beleidsplan en de huidige locatie van standplaatshouders.

Het conceptbeleidsplan heeft als doel mogelijke tekortkomingen aan te pakken door heldere beleidsregels vast te stellen ter bescherming van de belangen van bewoners, bijvoorbeeld ter voorkoming van onaanvaardbare overlast of gezondheidsrisico's. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de locatie van standplaatsen in relatie tot woongebieden om eventuele conflicten te voorkomen.

In het concept beleidsplan zijn locaties voorgesteld voor standplaatshouders. Deze lijken willekeurig te zijn gekozen, en in de gesprekken met de opstellers van het conceptbeleid is gebleken dat deze keuzes mogelijk onvoldoende doordacht zijn gemaakt zonder de benodigde expertise. Het wordt voorgesteld om voor elke verandering of verplaatsing van standplaatsen in de toekomst een professioneler en meer inclusief beoordelingsproces toe te passen.

Het belang van duidelijke en evenwichtige beleidsregels wordt benadrukt om consistentie te bieden bij de beoordeling van standplaatsen. Dit zorgt ervoor dat potentiële standplaatshouders weten wat ze kunnen verwachten en bewoners op de hoogte zijn van de geldende regels. Dit geldt eveneens voor de communicatie tussen de gemeente Schagen, de winkeliersvereniging, bewoners en de standplaatshouders waarbij een eerlijke afweging van belangen cruciaal is.

### **Conclusie**

Over het geheel genomen variëren de effecten van de beleidsregels met betrekking tot standplaatsen sterk en zijn ze afhankelijk van de regels en de manier waarop ze worden toegepast. Het is van groot belang om een balans te vinden tussen de belangen van standplaatshouders en bewoners en om het beleid regelmatig te evalueren en aan te passen om ongewenste effecten te beperken. Ondanks dat het conceptbeleid van Schagen aan deze principes lijkt te voldoen lijkt het raadzaam in overleg met betrokken partijen tot een oplossing te komen gezien de bestaande onvrede.

In het hoofdstuk "Het dilemma" worden opties aangeboden.

#### **4. Visie op standplaatsen en locaties**

Standplaatsen worden beschouwd als waardevolle en dynamische toevoegingen aan de lokale gemeenschap en openbare ruimte. Het gaat verder dan enkel het faciliteren van commerciële activiteiten, het richt zich op het creëren van een levendige en inclusieve omgeving waar zowel bewoners als bezoekers van kunnen genieten.

Bij de ontwikkeling van leefomgeving en beleid inzake vaste standplaatsen is het belangrijk om belanghebbenden te betrekken zoals bewoners, ondernemers en standplaatshouders. Het verzamelen van feedback en het in overweging nemen van hun behoeften en zorgen kan bijdragen aan een evenwichtig en effectief beleid.

Diversiteit binnen standplaatsen met hun uitgebreide scala aan goederen en diensten wordt gewaardeerd. Deze diversiteit wordt gezien als een element dat bijdraagt aan de unieke aantrekkingskracht die de kernen van de gemeente Schagen karakteriseert. Niettemin wordt de beoordeling en bepaling van standplaatslocaties beschouwd als een verantwoordelijkheid die moet worden toevertrouwd aan professionele partijen, in samenwerking met de wensen en ervaringen van de huidige standplaatshouders, winkeliers en bewoners.

Goed doordachte toewijzing van standplaatsen, voorzien van de benodigde infrastructuur voor veilig en hygiënisch ondernemen fungeert als katalysator voor ondernemerschap. Dit impliceert de ambitie om een omgeving te creëren waarin standplaatshouders kunnen gedijen in harmonie met de winkeliers in de gehele gemeente Schagen. Dit omvat een streven naar samenwerking en soms een informele aanpak van eventuele kwesties met voordelen voor alle betrokken partijen.

Het voornemen is om standplaatsen naadloos te integreren in de gemeente Schagen. Dit houdt in dat locaties worden geselecteerd die de omgeving versterken en bijdragen aan een aantrekkelijk straatbeeld. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het behoud van groene ruimtes. Er wordt niet gewacht op conflicten met bijvoorbeeld de horeca, maar er wordt proactief samengewerkt en de locatiebepaling wordt in nauw overleg uitgevoerd.

De visie op standplaatsen strekt zich uit voorbij enkel economische belangen. Het doel is het creëren van een inclusieve, levendige en authentieke gemeenschap waarin standplaatsen integraal deel uitmaken van het geheel en waar alle betrokken partijen baat bij hebben. Dit wordt beschouwd als de sleutel tot een welvarende gemeente waarin iedereen zich welkom voelt.

#### **Conclusie**

Het voornemen is om standplaatsen passend te integreren in de gemeente Schagen. De essentie van deze rapportage met betrekking tot locaties en beoordelingen van standplaatsen is gericht op de kern Schagen. De adviezen met betrekking tot locaties in andere plaatsen in de gemeente kunnen als vergelijkbaar worden gezien.

## De locaties

Standplaatshouders spelen een essentiële rol in het stimuleren van de lokale economie, het verrijken van de cultuur en het versterken van de sociale cohesie in de gemeente. Het is aanbevolen om beleid te ontwikkelen dat een duidelijke scheiding maakt tussen standplaatsen voor algemene ambulante handel en standplaatsen voor het ter plaatse te bereiden en consumeren van voedsel, om geschillen te voorkomen. Bovendien is de locatie van groot belang voor het succes van standplaatshouders, samen met de beschikbaarheid van noodzakelijke infrastructuur en vergunningen met een geschikte duur.

Een standplaatshouder is sterk afhankelijk van de locatie waar hij of zij producten verkoopt. Het is daarom essentieel om een geschikte locatie te hebben waar voldoende publiek passeert en waar de benodigde infrastructuur, zoals elektriciteit en water, beschikbaar is. Bovendien is het van belang dat de standplaatshouder kan rekenen op een vergunning met een voldoende lange duur, aangezien aan standplaatshouders bepaalde eisen worden gesteld. Deze eisen kunnen variëren, maar het is cruciaal dat de standplaatshouder in staat is voldoende inkomsten te genereren om aan deze vereisten te voldoen en tegelijkertijd voldoende inkomen over te houden om zijn eigen behoeften te dekken.

Stichting Marktbeheer heeft alle voorgestelde locaties in de stad Schagen beoordeeld en geëvalueerd.

## Conclusie.

De door de gemeente voorgestelde locaties voor standplaatsen zijn voornamelijk geschikt voor zeer beperkte activiteiten zoals het aanbieden van abonnementen, het demonstreren van nieuwe producten of het verspreiden van folders tijdens verkiezingen. Voor de huidige standplaatshouders in de Nieuwstraat is er eigenlijk geen enkele vergelijkbare locatie beschikbaar. De aangewezen locaties zijn te klein, bevinden zich buiten de belangrijkste publieksroutes of conflicteren met de aanwezige winkels. Daar waar dit wel mogelijk zou zijn, levert het mogelijk problemen op met de aanwezige winkeliers en horecagelegenheden. In het hoofdstuk 'Het dilemma' wordt hiervoor een suggestie voorgesteld. Desondanks zouden deze bovengenoemde locaties voor specifieke branches wel kunnen bijdragen aan het verlevendigen van de stad.

Het mogelijk tarifieren van standplaatsen dient voornamelijk gericht te zijn op vervuilende standplaatsen, mede om milieubewustzijn te bevorderen en niet op het "vercommercialiseren" van de locaties.

De locatie voor de oliebollenverkoop voor de kerk en tegenover de horecagelegenheden kan eenvoudig worden verplaatst over een korte afstand. Hierdoor zal er geen verstoring meer zijn van het verkeer, met name wat betreft de veiligheid van het publiek dat ter plaatse aankopen doet. In bijlage 10 is een tekening toegevoegd voor referentie.

Stichting Marktbeheer heeft alle voorgestelde locaties in de stad Schagen beoordeeld en geëvalueerd. Het verplaatsen van de standplaatshouders aan de Nieuwstraat als een geheel naar een van de voorgestelde locaties blijkt niet haalbaar te zijn.

Indien de suggesties uit dit rapport worden geïmplementeerd, inclusief de verplaatsing van de Nieuwstraat standplaatshouders, zal er een degelijk standplaatsenbeleid ontstaan.

## 5. Structuur, leefomgeving en toegevoegde waarde

Een standplaats kan als passend in de structuur, complementair aan de omgeving en van toegevoegde waarde worden beschouwd wanneer deze voldoet aan bepaalde criteria en principes. Hier volgen enkele overwegingen om te bepalen of een standplaats goed is geïntegreerd in de structuur van een gemeenschap, complementair is aan de omgeving en waarde toevoegt met het doel de leefomgeving te optimaliseren. Enige overlap met het vorige hoofdstuk is echter onvermijdelijk.

Een standplaats moet aansluiten bij de behoeften en interesses van de lokale gemeenschap. Dit impliceert dat de aangeboden goederen of diensten in lijn moeten zijn met de wensen en behoeften van de bewoners in dat gebied. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de vraag van potentiële standplaatshouders zelf in plaats van uitsluitend afhankelijk te zijn van bepalingen van de gemeente.

De fysieke structuur en uitstraling van de standplaats moeten passen bij de architectonische stijl en esthetiek van de omgeving. Dit draagt bij aan visuele harmonie en voorkomt mogelijke visuele verstoring hoewel dit een subjectieve kwestie is.

Een standplaats kan een integraal onderdeel vormen van de gemeenschap en sociale interactie bevorderen. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld zitplaatsen aan te bieden daar waar etenswaren worden verkocht, evenementen te organiseren of ruimtes te creëren waar mensen samenkomen. Hierbij kan overwogen worden dat dit mogelijk meer ruimte vergt dan aanvankelijk door de gemeente Schagen werd overwogen.

Het minimaliseren van afval, het bevorderen van energie-efficiëntie en het gebruik van milieuvriendelijke materialen kunnen bijdragen aan de acceptatie van de standplaats in de gemeenschap en dit kan eenvoudig worden vastgelegd in de verordening.

Een standplaats kan economische waarde toevoegen door werkgelegenheid te genereren, lokale ondernemers te ondersteunen en belastinginkomsten te genereren. Dit draagt bij aan de economische vitaliteit van de gemeenschap waarin de gemeente Schagen reeds ruime ervaring heeft aangezien de huidige standplaatshouders al geruime tijd succesvol opereren binnen de gemeente.

### Conclusie

Om te bepalen of een standplaats goed is geïntegreerd in de gemeenschap, complementair is aan de omgeving en waarde toevoegt kunnen de verschillende criteria en principes uit deze rapportage in overweging worden genomen. Deze omvatten het afstemmen van de aangeboden goederen of diensten op de lokale behoeften en interesses, het harmoniëren van de fysieke structuur en uitstraling met de omgeving, het bevorderen van sociale interactie en duurzame praktijken, evenals het genereren van economische waarde voor de gemeenschap. Het toewijzen van standplaatsen kan op een professionele manier worden uitgevoerd. Het is belangrijk om deze aspecten zorgvuldig te overwegen bij het beoordelen en toewijzen van standplaatsen in de gemeente Schagen.



## **6. Ondernemersklimaat**

Het is ook in dit geval uitdagend om herhaling van eerdere hoofdstukken te voorkomen. Echter, helderheid vereist dat er hier op in wordt gegaan..

Beleidsregels met betrekking tot standplaatsen kunnen gevolgen hebben voor de leefomgeving in een gemeente. Ze dragen bij aan het beperken van mogelijke geurhinder, het beperken van geluidsniveaus en het minimaliseren van algemene overlast, wat de kwaliteit van leven in de buurt van standplaatsen kan verbeteren. De impact van deze regels is afhankelijk van hun specifieke inhoud en striktheid. Tot op heden heeft de gemeente Schagen gestreefd naar een gebalanceerde aanpak maar zonder professionele ervaring.

Dergelijke regels worden doorgaans geïmplementeerd om de belangen van bewoners en ondernemers te beschermen, bijvoorbeeld door onaanvaardbare overlast of gezondheidsrisico's te voorkomen die voort kunnen komen uit specifieke activiteiten zoals het onderliggende probleem van geuroverlast. Het conceptbeleid van de gemeente Schagen lijkt te laten zien dat zij zich zorgvuldig inspant om deze zorgen aan te pakken.

Beleid kan eveneens bijdragen aan de doeltreffende planning van de ruimtelijke inrichting, waarbij de locatie van standplaatsen in verhouding tot woongebieden wordt beschouwd om potentiële conflicten te voorkomen.

Duidelijk geformuleerde beleidsregels dragen bij aan consistentie bij de beoordeling van standplaatsen. Hierdoor hebben potentiële standplaatshouders duidelijkheid over wat zij kunnen verwachten en zijn bewoners op de hoogte van de geldende voorschriften. Deze maatregelen dragen bij aan de harmonie tussen standplaatshouders en bewoners, bijvoorbeeld door het instellen van tijdsbeperkingen voor bepaalde activiteiten.

## **Conclusie**

Samengevat kan de impact van beleidsregels met betrekking tot standplaatsen variëren, afhankelijk van de specifieke regels en hun implementatie. Het is van belang om een balans te vinden tussen de belangen van standplaatshouders, winkeliers en bewoners, en om het beleid regelmatig te evalueren en aan te passen om eventuele ongewenste effecten te minimaliseren. Volgens de Stichting Marktbeheer lijkt de gemeente Schagen te streven naar een harmonieuze co-existentie tussen bewoners, winkeliers en standplaatshouders.

## **7. Toewijzing standplaatsen en verdelingsmechanisme**

Het toewijzen van standplaatsen en het creëren van een eerlijk verdelingsmechanisme zijn essentiële pijlers van het gemeentelijk beleid. Het is van cruciaal belang dat dit proces transparant, eerlijk en in overeenstemming met de wet plaatsvindt om de belangen van alle betrokken partijen inclusief ambulante ondernemers en lokale gemeenschappen te waarborgen.

Het verdelingsmechanisme zelf moet gebaseerd zijn op objectieve criteria die voor iedereen gelijk zijn. Deze criteria kunnen variëren van beschikbare ruimte en veiligheidsaspecten tot verkeersstromen, het soort aangeboden goederen of diensten en milieueisen. Het is van belang dat deze criteria vooraf worden vastgesteld en openbaar worden gemaakt.

Bij het opstellen van deze regels en criteria is het van belang om lokale gemeenschappen en belanghebbenden actief te betrekken. Hun inbreng kan helpen bij het identificeren van specifieke behoeften en zorgen en bij het vinden van oplossingen die voor iedereen aanvaardbaar zijn. Bij de advisering zou een deskundige uit de omgeving van ambulante handelaren van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Een ander belangrijk aspect is de Europese dienstenrichtlijn. Dit houdt in dat alle geïnteresseerde partijen een gelijke kans moeten hebben om een standplaats te verkrijgen, zonder enige vorm van ongerechtvaardigde bevoordeling of discriminatie.

Het beleid moet ook rekening houden met de impact op het milieu en de leefomgeving. Passende maatregelen dienen genomen te worden om ervoor te zorgen dat standplaatsen geen onaanvaardbare overlast veroorzaken, zoals geluids- of geurproblemen, en dat ze voldoen aan milieunormen.

Bij wijzigingen in het standplaatsenbeleid is het van belang om een overgangperiode in te stellen, zodat bestaande standplaatshouders voldoende tijd hebben om zich aan te passen aan de nieuwe regels. Hierdoor wordt continuïteit gewaarborgd en verstoring van hun bedrijfsvoering voorkomen.

Tenslotte moet het beleid periodiek worden geëvalueerd en indien nodig aangepast om te blijven voldoen aan de behoeften van de gemeenschap en de veranderende omstandigheden.

### **Conclusie**

Het toewijzen van standplaatsen en het ontwikkelen van een eerlijk verdelingsmechanisme is een complex proces dat rekening moet houden met diverse belangen. Het is essentieel dat dit proces gebaseerd is op rechtvaardige en objectieve criteria, transparant is en de inspraak van de lokale gemeenschap mogelijk maakt. In dit geval lijkt het conceptbeleid van de gemeente Schagen een goede basis te bieden. Echter in het geval van de standplaatshouders aan de Nieuwstraat is het strikt toepassen van de Europese dienstenrichtlijn een extra obstakel om deze ondernemers te verplaatsen.

## 8. Overleg met betrokken partijen

### **Bewoners:**

Op 17 oktober vond een gesprek plaats met een viertal bewoners tegenover de betreffende standplaatsen. Tijdens dit gesprek werd algemene informatie gedeeld over het probleem op hun woonlocatie. Het betreft een onaangename visgeur die wordt verspreid vanaf het nabijgelegen visverkooppunt dat zich op ongeveer 50 meter afstand van hun balkon bevindt. Deze geur heeft aldus hen een negatieve invloed op het woongenot. Het is belangrijk om op te merken dat er geen bezwaar is tegen de aanwezigheid van de standplaatsen op zichzelf en deze zelfs als gezellig ervaren. Hun specifieke zorg heeft te maken met de visgeur.

Ook hebben ze geen problemen ervaren met de loempiakraam, die ook frituurt. Ze hebben de geur twee keer laten testen door een erkend bureau. Op verzoek van de bewoners heeft dit bureau twee metingen uitgevoerd, waarbij de resultaten aangaven dat de geurconcentratie 9 keer en 4 keer de toegestane hoeveelheid overschreed. Het is het vermelden waard dat er later nog een meting is uitgevoerd door hetzelfde bedrijf, maar met een andere opdrachtgever. De uitkomst bleef in de laatste rapportage wel binnen de normen.

Naast de geurproblemen ondervinden de bewoners ook problemen met bedreigingen en beledigingen, zowel via sociale media als op straat. De standplaatsen zijn sinds oktober 2021 dichtbij hun woning gevestigd, en er wordt door hen verondersteld dat de burgemeester eerder zou hebben toegezegd dat de vishandelaren in december 2021 zouden verplaatsen.

Het bureau heeft aangegeven dat de bewoners vanwege de overheersende westelijke windrichting, ongeveer 60% van de marktdagen worden blootgesteld aan de visgeur. Bovendien wordt gesteld dat andere bewoners en winkeliers die zich in hetzelfde gebouw bevinden zich niet durven uit te spreken uit angst dat dit in de toekomst tegen hen kan worden gebruikt. Tot slot is er melding gemaakt van overlast als gevolg van het lozen van ijswater, met name op warme, droge dagen. Dit ijswater is afkomstig van ijs waar gedurende de hele dag vis in heeft gelegen.

### **Projectontwikkelaar winkelcentrum Makado:**

Op 31 oktober vond een gesprek plaats met de projectontwikkelaar van Makado. Deze is de investeerder en eigenaar van Makado, een belangrijke speler in vastgoed en Retail met tal van panden in Noord-Holland en in Friesland.

De projectontwikkelaar heeft op zichzelf geen bezwaar tegen ambulante handel en standplaatsen maar heeft enkele bedenkingen. Hij beschouwt dit als oneerlijke concurrentie omdat de standplaatsen weinig standplaatsgeld betalen, in vergelijking met de winkeliers geen gemeentelijke belastingen afdragen, profiteren op goede dagen en de plaatselijke voetbalclub niet sponsoren in tegenstelling tot de gevestigde winkeliers. Bovendien zijn de winkeliers ook open op dagen waarop de standplaatsen weinig omzet genereren namelijk op maandag en dinsdag.

Dit brengt ons bij de kern van de zaak. Projectontwikkelaar geeft aan dat de aanwezigheid van de vishandelaar zijn plannen voor een nieuwe vershal, ter waarde van € 600.000 belemmert. Zowel de vishandelaar (te vestigen in het winkelcentrum) als de bank van de vishandelaar beschouwen dit als een risico. Projectontwikkelaar geeft aan dat hij verschillende toezeggingen heeft ontvangen van de vorige wethouder, die zelfs in notulen zouden zijn vastgelegd, waarin, aldus de projectontwikkelaar, zou zijn aangegeven dat er een afstand van 250 meter vanaf de ingang van de nieuwe vershal moet worden gehouden.

Daarnaast vindt projectontwikkelaar het vreemd dat ambulante handelaren verplicht zijn om bij elkaar te blijven staan.

Er is ook de oplossing van de stichting aan de Vomarlocatie aan hem voorgelegd waar hij niet negatief tegenover staat. Projectontwikkelaar merkt echter op dat het opgeven van parkeerruimte een zorg is. Een snelle meting laat zien dat de locatie hemelsbreed 350 meter verwijderd is van de ingang van de vershal.

### **Voorzitter winkeliersvereniging Schagen (gemeentebreed)**

Op 17 oktober 2023 is er een gesprek geweest met de voorzitter van de winkeliersvereniging. Ondernemend Schagen (gemeentebreed) en tevens voorzitter van de winkeliersvereniging van ondernemers binnen Makado.

In zijn rol als voorzitter van Ondernemend Schagen benadrukt deze het belang van een goed standplaatsenbeleid voor de gehele stad, aangezien dit bijdraagt aan levendigheid en aantrekkingskracht. En wijst op twee mogelijke alternatieve locaties voor standplaatsen, namelijk bij de Vomar en bij de Stier, het plein voor het slot.

Hoewel de uitspraak over deze kwestie in principe afkomstig moet zijn van de eigenaar van Makado, die een investering van 18 miljoen euro doet, benoemt de voorzitter twee zorgpunten:

Een ondernemer binnen Makado betaalt €250 per vierkante meter per jaar, terwijl de vishandelaar op jaarbasis €900 betaalt voor zijn standplaats.

Er wordt gesteld dat er een contract zou bestaan met de gemeente waarin staat dat er binnen een straal van 250 meter rondom Makado geen standplaatsen mogen worden toegewezen. De voorzitter geeft aan dat hij deze overeenkomst nooit op schrift heeft gezien.

Tot slot biedt de voorzitter aan om een bemiddelende rol te willen spelen bij de supermarkten rondom de Vomar in het geval dat zij problemen ondervinden bij het plaatsen van standplaatsen bij die locatie. (Inmiddels is daar goedkeurend op gereageerd)

### **Overleg met de standplaatshouders:**

Dit verloopt in opdracht van de Centrale Vereniging voor de Ambulante Handel via advocaat Van Meppelen-Schepping. Deze verwoordt de wens van de standplaatshouders de huidige locatie te behouden.

### **Samengevat**

Bewoners ondervinden hinder van een visgeur afkomstig van een nabijgelegen visverkooppunt wat hun woongenot aantast. Er zijn in opdracht van de bewoners metingen gedaan die wijzen op een overschrijding van de toegestane geurconcentratie.

De projectontwikkelaar van het winkelcentrum Makado ziet de aanwezigheid van de standplaatshouders als oneerlijke concurrentie en als een obstakel voor hun plannen voor een nieuwe vershal. Er is sprake van vermeende toezeggingen over afstandsregels.

De voorzitter van de winkeliersvereniging van Schagen benadrukt het belang van een goed standplaatsenbeleid voor de hele stad en wijst op tariefongelijkheid.

(De stichting is terughoudend wat betreft deze benadering, aangezien het argument dat de standplaatshouders lagere kosten hebben niet geheel accuraat is, aangezien deze groep vergelijkbare investeringspatronen vertoont als hun collega's in de gevestigde handel. en beschouwt dit niet als overtuigend)

Overleg met de standplaatshouders wordt namens de Centrale Vereniging voor de Ambulante Handel gevoerd via advocaat Van Meppelen-Schepping. Deze gesprekken weerspiegelen de complexiteit en diverse belangen die betrokken zijn bij het standplaatsenbeleid in de gemeente Schagen. Het is van cruciaal belang om deze zorgen en standpunten zorgvuldig af te wegen bij het nemen van beslissingen.

De stichting heeft vernomen van zowel de bewoners als Makado dat er toezeggingen zouden zijn gedaan. Echter, de stichting heeft geen documentatie ontvangen met betrekking tot deze toezeggingen en heeft niet gecontroleerd of deze, vanuit juridisch oogpunt, als officiële toezeggingen kunnen worden beschouwd.

## 9. Het dilemma

Er is momenteel een complexe situatie waarbij verschillende belanghebbenden, waaronder standplaatshouders, bewoners, winkelcentrum Makado en de gemeente, betrokken zijn.

In het kort: De gemeente Schagen gaf aanvankelijk in 2021 toestemming aan de standplaatshouders om gedurende de vergunningsduur de locatie aan de Nieuwstraat te gebruiken.

Echter, zou de gemeente aan de projectontwikkelaar van het Makadocomplex hebben toegezegd dat er geen plek meer zou zijn voor de standplaatshouders.

Wegens vermeende oneerlijke concurrentie verzocht Makado de gemeente om de standplaatshouders verplicht te verplaatsen naar een andere locatie, met als voorwaarde een tussenruimte van 250 meter tussen Makado en de standplaatshouders.

(Stichting Marktbeheer beschouwt dit als een onredelijke eis, met name omdat dit de gemeente in een dwingende positie plaatst in een commercieel conflict, wat volgens hen niet de rol van een gemeente is. Makado had dit niet van de gemeente mogen verwachten, en de gemeente had hier ook alerter op moeten zijn)

Bewoners van een nabijgelegen appartementencomplex hebben geklaagd over geuroverlast en verzochten de gemeente om de standplaatshouders elders te plaatsen. Dit heeft gedeeltelijk plaatsgevonden. De vishandelaar is verplaatst naar andere zijde van het plein. Ondanks verschillende rapporten betreffende geuroverlast die geen duidelijk uitsluitsel gaven, bleven de bewoners hun zorgen uiten. Ook hier is het moeilijk om tot een definitieve conclusie te komen.

De standplaatshouders hebben de gemeente gevraagd om hun huidige locatie zonder beperkingen te behouden.

Om deze complexe lokale kwestie op te lossen, heeft de Stichting Marktbeheer betrokken partijen aangemoedigd om samen te werken en advies van de stichting te aanvaarden. De stichting heeft verschillende stappen ondernomen;

De stichting fungeerde als bemiddelaar om de partijen bijeen te brengen en te streven naar een oplossing. Ze faciliteerde de communicatie en zocht naar een alternatieve, aanvaardbare locatie voor de standplaatshouders.

Er vonden gesprekken plaats waarbij bewoners, de projectontwikkelaar (vertegenwoordigende Makado), winkeliers (via de voorzitter van de winkeliersvereniging) en standplaatshouders (via het advocatenkantoor Moree Gelderblom) hun zorgen en ideeën deelden. Dit heeft bijgedragen aan een verbeterd begrip van de belangen van alle betrokken partijen en heeft uiteindelijk geleid tot een aanvaardbare zienswijze voor iedereen.

De stichting adviseert ten eerste dat een mogelijke verplaatsing van de standplaatshouders naar de eerder besproken nieuwe locatie bij de Vomar onder gunstige voorwaarden plaatsvindt.

Aangenomen is dat de supermarkten op de Vomarlocatie hiermee instemmen, mede omdat dit voor de standplaatshouders een vergelijkbare locatie is als enkele jaren geleden en zij daar in goede harmonie plaats innamen.

## **Conclusie en aanbeveling:**

De standplaatshouders aan de Nieuwstraat staan direct naast elkaar, hetgeen een zeldzaamheid is. In principe zijn standplaatsen bedoeld om op afgelegen locaties het aanbod solitair aan te vullen. Het naast elkaar plaatsen kan worden gezien als een vorm van marktforming, wat op de huidige locatie niet de bedoeling is. Bij drukte op de standplaatsen is er te weinig veilige ruimte voor het publiek om zich te bewegen en geen toezicht van een marktmeester, wat normaal gesproken wordt overwogen bij het ontwerpen van een markt. Voor een enkele standplaats zou dit geen probleem hoeven te zijn.

Op basis van dit rapport zijn meerdere opties mogelijk:

### **Optie 1**

De standplaatshouders van de Nieuwstraat worden verplaatst naar de "Vomar locatie" in een al dan niet verzelfstandigde vorm. (Bijvoorbeeld een mini-markt met verordening of overeenkomst)

Nadrukkelijk staat dit los van alle andere standplaatsen in de gemeente.

Mogelijk kunnen de standplaatshouders dan daar gezamenlijk blijven opereren. Maar dan in de verzelfstandigde vorm. Dit is een model dat elders inmiddels is bevestigd als zeer succesvol voor de betrokken partijen en met positieve resultaten.

Indien deze suggestie door de standplaatshouders wordt geaccepteerd, dan vervalt volgens de stichting de grondslag voor bezwaar of beroep door Makado, standplaatshouders en bewoners.

### **Optie 2**

De huidige standplaatshouders streven ernaar om zich bij het nieuwe Makadogebouw te vestigen, zoals te zien is op bijlage 8 (laatste foto). Dit is echter geen haalbare optie aangezien de gewenste locatie komt te vervallen bij de bouw van het nieuwe gebouw. De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort aanvangen.

### **Optie 3**

Twee standplaatsen toewijzen op de beschikbare ruimte aan het nieuw te bouwen project aan de Nieuwstraat (bijlage 9) en de overige (bakpaatsen) bij de Vomar/Bristol (bijlage 1) De standplaats voor oliebollen kan naar de kerk op de markt.

### **Optie 4.**

De bakplaatsen worden gepositioneerd op de Vomarlocatie, De AGF en bloemenstandplaats worden gepositioneerd bij de kerk tegenover restaurant Stiel. De standplaats voor oliebollen kan op de locatie Nieuwstraat worden gepositioneerd.

Voor alle opties betreft dat voorkomen moet worden dat ijswater, afkomstig van ijs waar gedurende de hele dag vis in heeft gelegen, wordt geloosd in de openbare afvoeren. Het handhaven hiervan is niet alleen extra uitdagend, maar het brengt ook geuroverlast met zich mee en heeft betrekking op de verwerking van organisch afval.

## 10. Samenvatting

### **Het conceptbeleid:**

Het is van groot belang om een balans te vinden tussen de belangen van standplaatshouders en bewoners, en om het beleid regelmatig te evalueren en aan te passen om ongewenste effecten te minimaliseren.

### **Visie op het standplaatsenbeleid:**

Het is van belang dat de standplaatshouder kan rekenen op een vergunning met een voldoende lange duur, aangezien aan standplaatshouders bepaalde eisen worden gesteld. Deze eisen kunnen variëren, maar het is cruciaal dat de standplaatshouder in staat is voldoende inkomsten te genereren om aan deze vereisten te voldoen en tegelijkertijd voldoende inkomen over te houden om zijn eigen behoeften te dekken.

### **Structuur, leefomgeving en toegevoegde waarde:**

Al met al moet een standplaats niet alleen commercieel succesvol zijn maar ook bijdragen aan de kwaliteit van leven in de gemeenschap, de lokale economie stimuleren en passen binnen bredere stedelijke of dorpsplanning en visie.

### **Ondernemersklimaat:**

Samengevat kan de impact van beleidsregels met betrekking tot standplaatsen aanzienlijk variëren, afhankelijk van de specifieke regels en hun implementatie. Volgens de Stichting Marktbeheer lijkt de gemeente Schagen te streven naar een harmonieuze co-existentie tussen bewoners, winkeliers en standplaatshouders, hoewel dit wellicht uitdagend is.

### **Toewijzing standplaatsen en verdelingsmechanisme:**

Het is essentieel dat dit proces gebaseerd is op rechtvaardige en objectieve criteria, transparant is en de inspraak van de lokale gemeenschap mogelijk maakt. In dit geval lijkt het conceptbeleid van de gemeente Schagen een goede basis te bieden.

### **Overleg met betrokken partijen:**

Bewoners ervaren overlast in de vorm van geuren en intimiderend gedrag. Makado wenst de standplaatshouders te verwijderen, hoofdzakelijk vanwege concurrentieoverwegingen.

De standplaatshouders willen graag bij elkaar blijven, bij voorkeur op hun huidige locatie en met een langere vergunningsduur in de toekomst.

### **Opties:**

Stichting Marktbeheer heeft vier opties voorgesteld.

Dit zou kunnen leiden tot het beëindigen van de geschillen en spanningen en tevens het starten van een nieuwe fase van samenwerking.



## 11. Afsluiting

Stichting Marktbeheer heeft vier opties voorgesteld.

Dit zou kunnen leiden tot het beëindigen van de geschillen en spanningen en tevens het starten van een nieuwe fase van samenwerking.

Het traject dat tot dit punt heeft geleid was uitdagend. Het vereiste toewijding, begrip en open communicatie van alle betrokken partijen. Maar het lijkt erop dat de inspanningen de moeite waard zijn geweest. De voorgestelde oplossingen zijn niet slechts praktisch voor het vraagstuk van de locaties, maar getuigt ook van de bereidheid van alle partijen om naar elkaar te luisteren en compromissen te sluiten.

Dit zendt een krachtige boodschap uit. Het toont aan dat zelfs de meest complexe conflicten kunnen worden opgelost wanneer we streven naar consensus en begrip. Samenwerking blijkt een effectievere manier om doelen te bereiken dan verdeeldheid en confrontatie.

Nu dit punt is bereikt, wordt de blik op de toekomst gericht. Laat dit de gelegenheid zijn om relaties te versterken en gezamenlijk te werken aan een betere en productieve toekomst.

Team Marktbeheer wil graag iedereen die betrokken was bedanken voor de inzet, geduld en vertrouwen in een positief resultaat. Samen is er aangetoond dat obstakels overwonnen kunnen worden en een positieve verandering kan worden bewerkstelligd. Zowel de gemeente als de ondernemers hebben zich hiervoor ingespannen!

Team Stichting Marktbeheer

## 12. Bijlagen

### Analyse en voorgestelde standplaatsen

#### 1. Schagen Centrum Langestraat





Op de huidige Vomarlocatie zijn momenteel ondergrondse containers geplaatst. De locatie wordt als gunstig beschouwd, gezien de aanwezigheid van voldoende voetverkeer, zichtbaarheid vanaf de parkeerplaatsen en de openbare weg, evenals de goede bereikbaarheid. De verkeersveiligheid wordt niet beïnvloed omdat het zich op een brede stoep bevindt. Bovendien is eventuele geuroverlast geen zorg, aangezien er geen bewoners in het gebied wonen. Deze locatie zou geschikt kunnen zijn voor andere doeleinden, zoals een bak- of visplek, waarbij vergelijkbare situaties in Friesland als voorbeeld kunnen dienen. De geschiktheid van deze plek maakt het een integraal onderdeel van de oplossing voor de betreffende vraagstukken. De westelijke windrichting met de blauwe pijl op de bovenste foto is relevant, gezien de overheersende windrichting.

Loop	*****
Veiligheid	*****
Zichtbaarheid	*****
Synergie	*****
Geurproblematiek	Matig

## 2. Schagen centrum Stationsstraat





De betreffende plek, achter de haag op het parkeerterrein.

Betreft een voorgestelde standplaats aan de Stationsstraat. Deze locatie is op een parkeerterrein weliswaar aan de stationsstraat, maar het daadwerkelijke treinstation ligt op 350 meter loopafstand. Gebrek aan winkels resulteert in een beperkte voetgangersstroom op deze locatie. De standplaats is enigszins verborgen tussen bomen en struiken. De relatieve veiligheid wordt bepaald door de afwezigheid van een doorgaande weg, hoewel er wel auto's aanwezig zijn die langzaam rijden op het parkeerterrein. De aanwezigheid van diverse (boven)woningen maakt het ongeschikt voor een bak- of viskraam. Vanwege het gebrek aan loop beschouwen wij deze plek niet als geschikt voor een standplaats. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan.

Loop	*
Veiligheid	***
Zichtbaarheid	*
Synergie	*
Geurproblematiek	Groot

### 3. Schagen centrum Gedempte Gracht





Betreft de plek rechts bij de pijl, de laatste 3 of 4 parkeerplaatsen

Betreft een voorgestelde standplaats aan de Molenstraat/Nieuwe Laagzijde en niet aan de Gedempte Gracht. Deze locatie bevindt zich op een parkeerterrein midden in het centrum van Schagen, gelegen in de winkelstraat. Echter, het valt buiten het zogenaamde "rondje Schagen," dat afbuigt in de Gedempte Gracht richting het Makadogebouw. Hoewel er winkels aanwezig zijn in de straat, ontbreken er aantrekkingskrachten, wat resulteert in minder voetgangersverkeer. De standplaats is enigszins verborgen achter gebouwen, pas zichtbaar nadat men het pand aan de Molenstraat 27 is gepasseerd. De locatie wordt als redelijk veilig beschouwd omdat het geen doorgaande weg betreft, maar wel een parkeerterrein met langzaam rijdende auto's. De aanwezigheid van diverse (boven)woningen maakt het echter ongeschikt voor een bakplaats. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan. Vanwege het gebrek aan loop wordt deze plek niet als geschikt gezien voor een standplaats. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan.

Loop	**
Veiligheid	***
Zichtbaarheid	**
Synergie	**
Geurproblematiek	Groot

#### 4. Schagen centrum Roosstraat



De aangeduide locatie bevindt zich aan de rechterzijde van de pijl, en beslaat ongeveer vier parkeerplaatsen. Op de bovenstaande afbeelding ontbreekt nog de aanwezigheid van de Polo Smak, maar biedt wel een indicatie.





De beoogde standplaats bevindt zich bij de Roosstraat/Kerkepad, op een parkeerterrein in de nabijheid van de Christoforuskerk en tegenover de Poolse supermarkt "Polo Smak". Hoewel er een Poolse supermarkt op het plein aanwezig is, ontbreekt er een natuurlijke loop. Daarnaast is de voorgestelde locatie ongeschikt volgens de wet BGBOP, die vereist dat een bakinrichting 5 meter uit de gevel moet staan en een niet-bakinrichting minimaal 2 meter. Dit kan mogelijk resulteren in een te ver naar voren geplaatste standplaats. De aanwezigheid van woningen boven de supermarkt maakt het ook onmogelijk om geuroverlast toe te staan. Om deze redenen adviseren wij ook voor deze plek negatief. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan.

Loop	*
Veiligheid	***
Zichtbaarheid	*
Synergie	**
Geurproblematiek	Groot

## 5. Schagen centrum Molenstraat



Betreft hieronder de plek rechts bij de pijl, om het hoekje bij de Scapino





De voorgestelde standplaats bevindt zich aan de Roosstraat/Kerkepad, op een parkeerterrein in de nabijheid van de Christoforuskerk en naast de Scapino. De locatie is om de hoek en niet direct zichtbaar; men moet weten dat er iets is, anders loopt men de plek voorbij. Hoewel de Scapino zich op het plein bevindt, ontbreekt ook hier een natuurlijke loop. De beoogde plek is bovendien ongeschikt voor een bakplaats, aangezien de wet BGBOP voorschrijft dat een bakinrichting 5 meter uit de gevel moet staan, wat mogelijk resulteert in een plaatsing midden op het plein. Bovenwoningen op deze locatie maken het ook onmogelijk om geuroverlast toe te staan. Op basis van deze overwegingen geldt ook voor deze plek een negatief advies. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan.`

Loop	*
Veiligheid	*****
Zichtbaarheid	*
Synergie	*
Geurproblematiek	Groot

## 6. Schagen centrum Laan



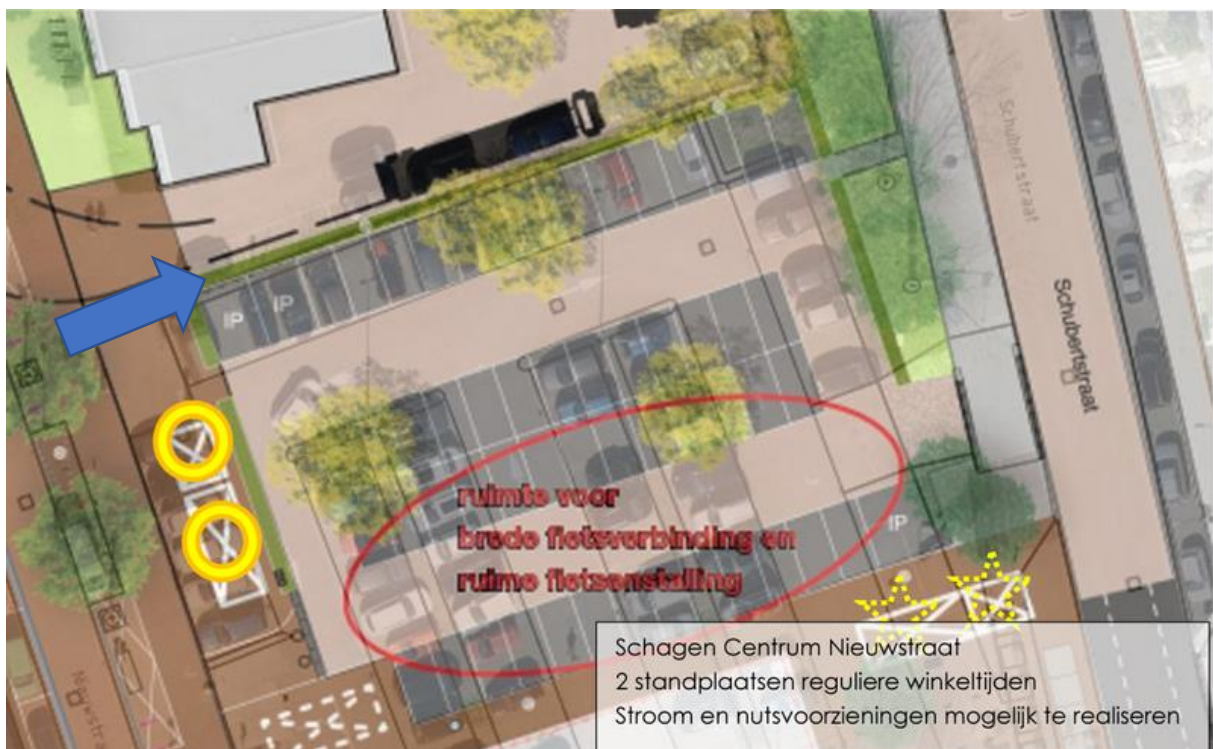
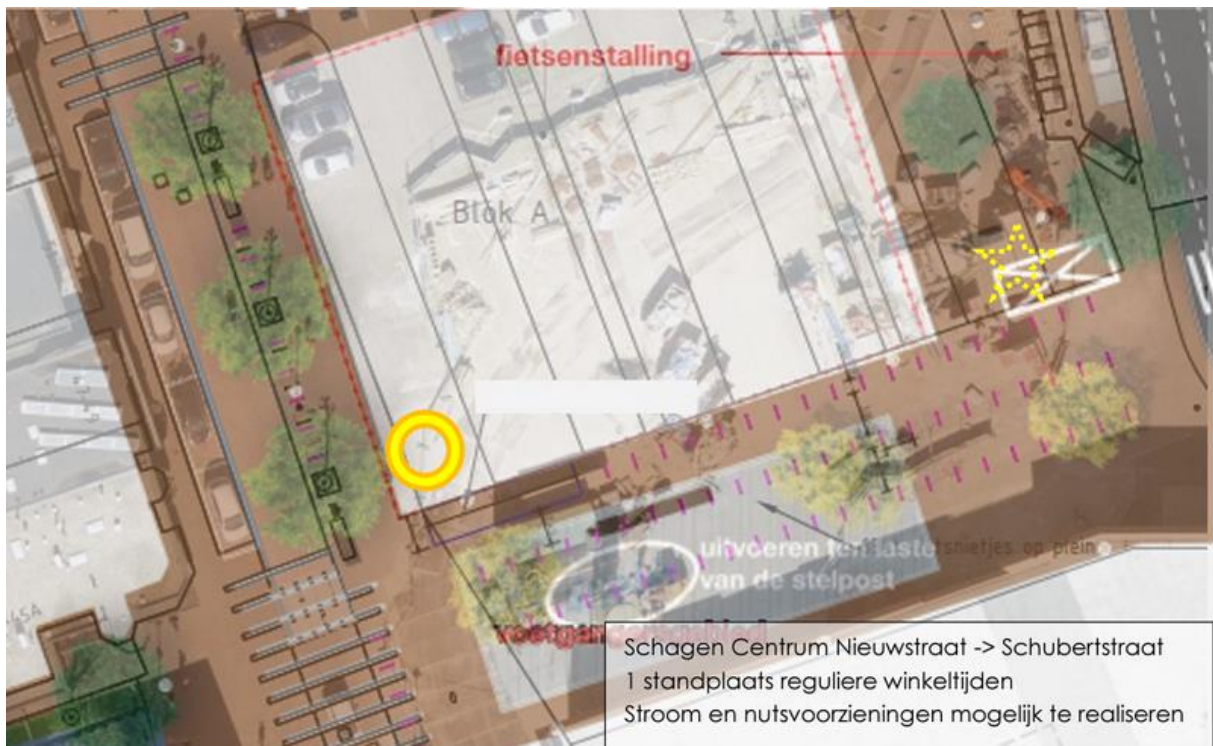
Betreft de plek bij de pijl, op de gehandicapten parkeerplek



De voorgestelde standplaats aan de Laan, gelegen op een parkeerterrein tegenover het gemeentehuis, vertoont enkele zorgwekkende aspecten. De aangeduide locatie op het kaartje wordt als gevaarlijk beschouwd, omdat het publiek zich op de doorgaande weg bevindt, die bovendien tweebaans is. Daarnaast bevindt de plek zich buiten het centrum, het zogenaamde "rondje Schagen", wat de zichtbaarheid niet ten goede komt. Vanwege het ontbreken van publiekstreckers is er ook weinig natuurlijke loop op deze plek. Technisch gezien is de plek geschikt als bakplaats, aangezien deze 30 meter van de gevel van de bewoners verwijderd is, maar het gemeentehuis valt wel binnen die 30 meter. Al met al een negatief advies voor deze locatie. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan.

Loop	*
Veiligheid	*
Zichtbaarheid	*
Synergie	*
Geurproblematiek	Matig

## 7. Schagen Nieuwstraat



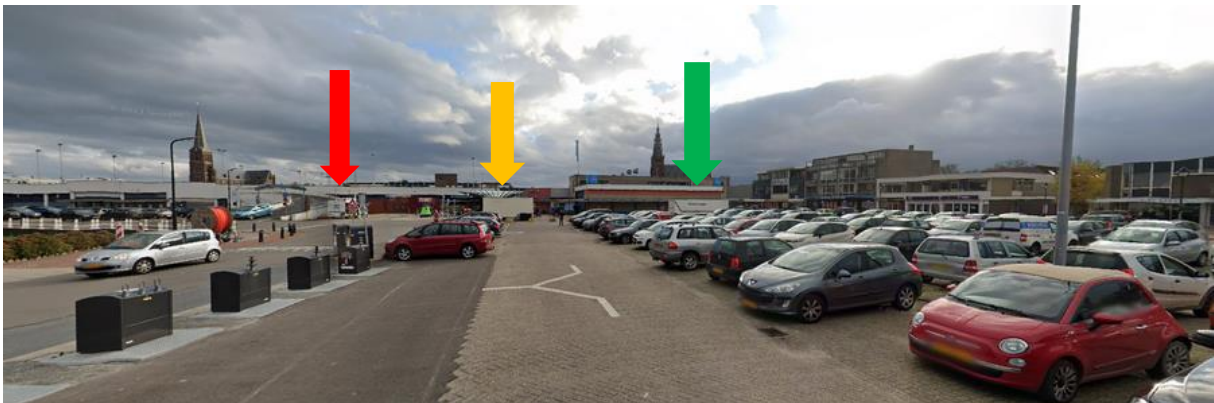
Wat betreft de standplaatsen aan de Nieuwestraat, waar zoveel discussie over is, is deze locatie puur technisch gezien wel geschikt als standplaats. Er is voetgangersverkeer en er is synergie met andere winkels. De afstand van een bakplaats tot aan de gevel van de bovenwoningen aan de Nieuwestraat bedraagt 16 meter. De afstand van de visverkoper tot aan degenen die klagen is ruim 50 meter. De blauwe pijl geeft de westelijke richting aan.

Loop	****
Veiligheid	****
Zichtbaarheid	****
Synergie	****
Geurproblematiek	Matig

## 8. Huidige situatie



De huidige situatie Nieuwstraat met de visboer, groenteboer en bloemenkoopman.



De oude situatie, bij rode pijl de visplek, oranje pijl de oliebolplek en groen de plek van de groenteboer.

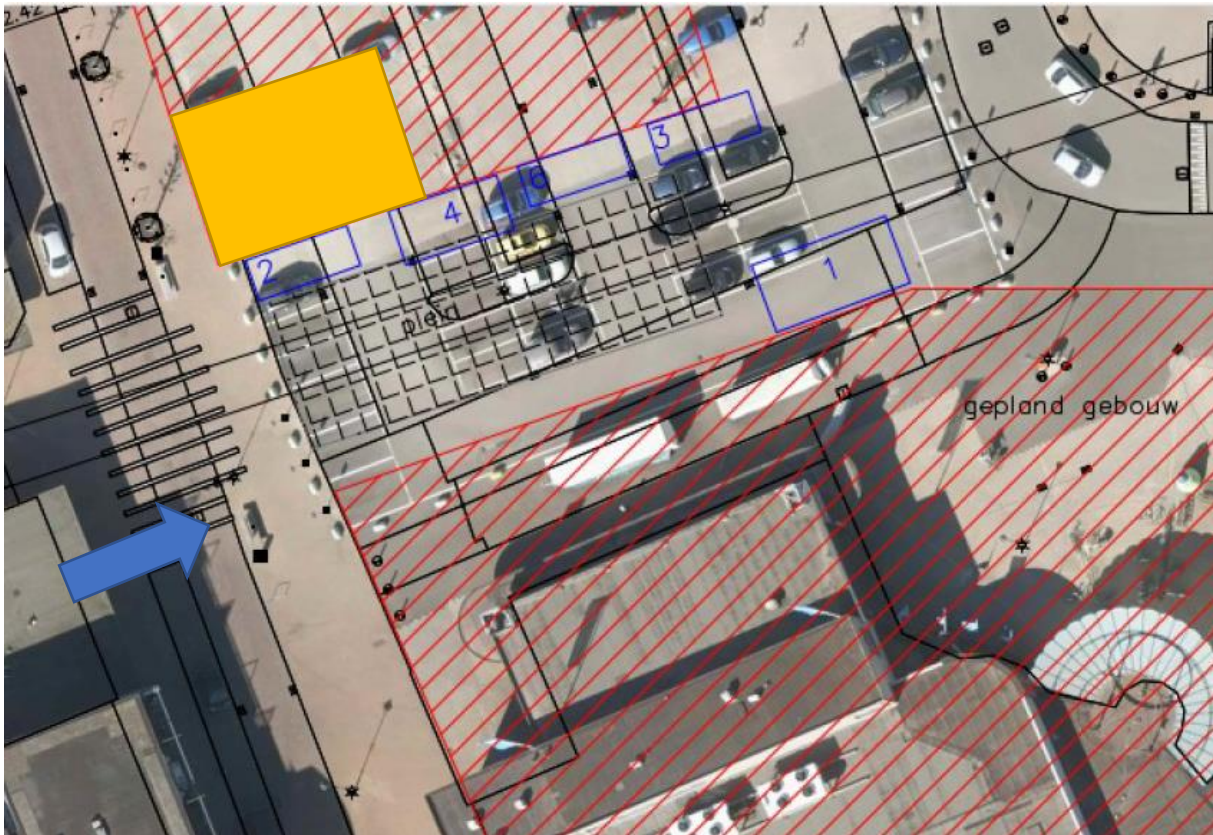


De door de standplaatshouders gewenste situatie





### 9. Schagen Nieuwstraat, nieuw te realiseren situatie



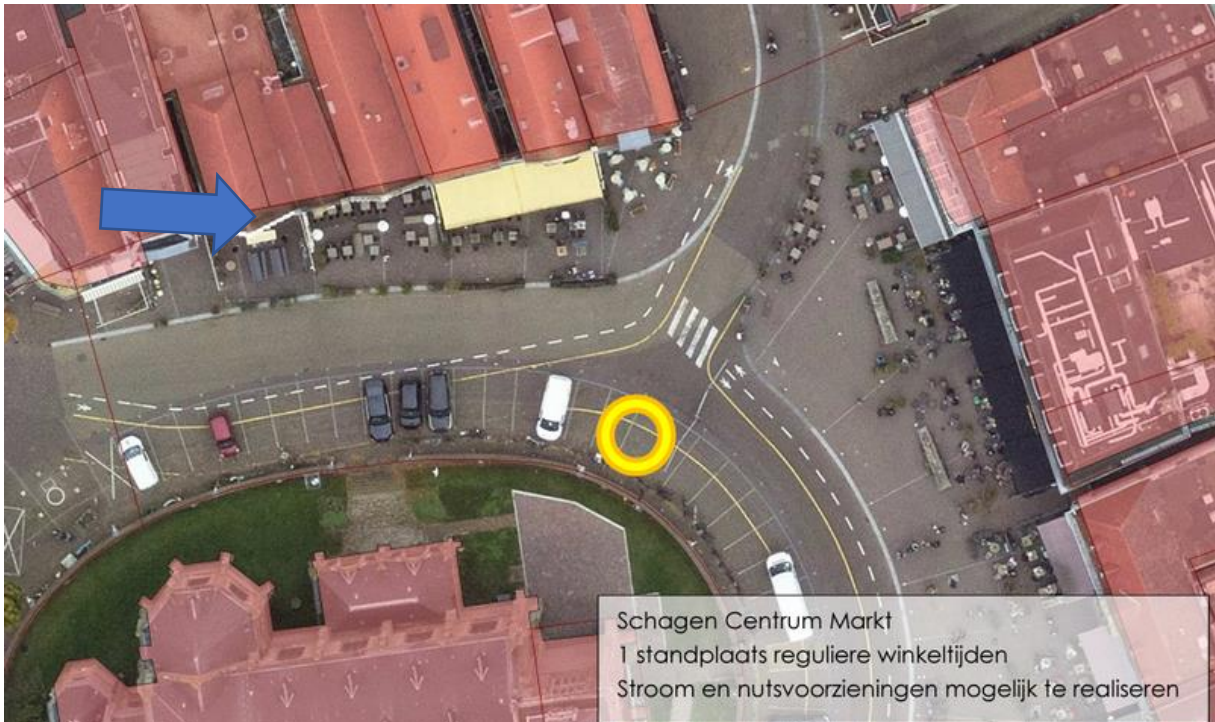
Betreft een mogelijke locatie aan de Nieuwstraat, grenzend aan een toekomstig bouwwerk niet gewenst het gele gebied zal onbebouwd blijven. Op deze locatie is het denkbaar dat er twee standplaatsen zouden kunnen zijn, maar het is expliciet aangegeven dat bakplaatsen niet toegestaan zijn. Vanaf hier heeft men uitzicht op een plein, terwijl aan de andere zijde de nieuwe gevel van het Makadogebouw te zien is. De blauwe pijl markeert de westelijke richting.

Loop	****
Veiligheid	****
Zichtbaarheid	****
Geurproblematiek	Groot
Synergie	****

## 10. Schagen centrum Markt



De plek bij de rode pijl wordt als geschikter beschouwd voor de oliebolstandplaats, de ijsbaan kan op de huidige locatie van de oliebolstandplaats.



Betreft een standplaats op de Markt, recht tegenover de horecagelegenheden. Normaal gesproken wordt deze ingenomen door de oliebolstandplaats. In de praktijk staat de kraam tegenover de Soho/Wonders, wat ideaal is vanwege de goede zichtbaarheid en loop. De locatie bevindt zich op ongeveer 20 meter van de gevel, maar is wel dichtbij het terras, wat door de horeca als negatief wordt ervaren. Door de opening van de kraam die grenst aan de doorgaande weg, is de locatie verkeerstechnisch gezien niet optimaal en zelfs gevaarlijk. Voor de plek tegenover Soho/Wonders geven wij een negatief advies. Een alternatief is om de kraam te verplaatsen naar de ingang van de kerk, voor restaurant Stiel, waar geen doorgaand verkeer is. De ijsbaan kan dan voor Soho/Wonders worden geplaatst. Ook is het wellicht een optie om de oliebolstandplaats te verplaatsen naar de ingang van Makado aan de Nieuwstraat mits er geen bezwaren bij de Makado zijn.

**Locatie voor Soho/Wonders**

Loop	*****
Veiligheid	*
Zichtbaarheid	*****
Synergie	*****
Geurproblematiek	Matig

**Locatie voor Stiel**

Loop	*****
Veiligheid	****
Zichtbaarheid	*****
Synergie	*****
Geurproblematiek	Acceptabel

## 11. Huidige standplaatshouders

Naam	Branche	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Tijdspanne	Bakken
Vishandel P. Bond & Zonen	Visproducten				x	x	x		jan/dec	ja
Vishandel Roos	Vis		x	x					jan/dec	ja
Mevrouw T.T. Pham Do	Loempia's					x	x		jan/dec	ja
Fam. A.C. Speudel-Van Oevelen	Oliebollen e.d.	x	x	x	x	x	x		nov/dec	ja
Lief Bloemen & Planten	Bloemen en planten					x	x		jan/dec	nee
Froods AGF	Groente en Fruit					x	x		jan/dec	nee