



Onderwerp Wonen op de begane grond Generaal Cronjéstraat	
Nummer	2020/132328
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Hasic, A.
Telefoonnummer	023-5113197
Email	ahasic@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Naar aanleiding van een inspraakreactie in de Commissie Ontwikkeling op 6 juni 2019 van de winkeliersvereniging in de Generaal Cronjéstraat, heeft wethouder Roduner toegezegd de commissie nader te informeren over hoe het college aankijkt tegen bewoning van de begane grond in de Cronjéstraat, en hoe verandering van deze bestemming mogelijk is.</p> <p>Een wijziging van de planologische situatie waarbij 'wonen' op de begane grond wordt weg bestemd, leidt tot een waardevermindering van de objecten aan de Generaal Cronjéstraat/Julianapark en daarmee is er risico tot planschade.</p> <p>Hieruit zijn drie opties naar voren gekomen en middels voorliggend collegebesluit wordt een voorkeur uitgesproken voor één van de drie opties.</p>
Behandelveorstel voor commissie	<p>Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie</p> <p>Het onderzoek naar bewoning op de begane grond in de Cronjéstraat is afgerond. Vanwege de uitkomsten van dit onderzoek is het wenselijk om dit met de commissie Ontwikkeling te bespreken.</p>
Relevante eerdere besluiten	- <u>Vergadering commissie Ontwikkeling 06-06-2019 (2019/459936)</u>
Besluit College d.d. 7 april 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Een voorkeur uit te spreken voor optie 2 (planologische voorzienbaarheid creëren en pas na enige tijd het wonen wegbestemmen) met een looptijd van 12 maanden zodat mogelijkerwijs inzicht kan worden verkregen in de lopende huurcontracten, zoals beschreven in voorliggend collegebesluit

	<p>2. Op grond van artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet aan de commissie Ontwikkeling geheimhouding op te leggen op de bijlagen 1 en 3 behorend bij dit besluit, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige benadeling of bevoordeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen. De wettelijke grondslag hiervoor wordt gevormd door artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt vanaf moment van het collegebesluit tot en met de periode van voorzienbaarheid.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---

1. Aanleiding

Op basis van het huidige bestemmingsplan (Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt) is wonen op de begane grond van de Cronjéstraat toegestaan. De winkeliersvereniging maakt zich zorgen dat het wonen op de begane grond de winkelstructuur aantast nu bekend is geworden dat een vergunningaanvraag voor het wonen op de begane grond ook is ingediend. Naar aanleiding van een inspraakreactie in de Commissie Ontwikkeling op 6 juni 2019 van de winkeliersvereniging in de Generaal Cronjéstraat, is de vraag gesteld hoe het college aankijkt tegen bewoning van de begane grond in de Cronjéstraat, en hoe verandering van deze bestemming mogelijk is.

Op dit moment worden de vergunningen voor het wonen ondanks de positieve bestemming geweigerd op basis van het huidige beleid vanwege de onwenselijkheid van woningen op de begane grond.

Er is op basis van de voorliggende vraag van de commissie een planschadeonderzoek (quick-scan) uitgevoerd. Het uitvoeren van een planschadeonderzoek is noodzakelijk omdat door gemeentelijk toedoen een wijziging van een bestemming gemoeid kan gaan met schadevergoeding naar de eigenaren toe. Het pand wordt namelijk niet meer geschikt voor bewoning en er wordt de eigenaren daarmee een (planologisch) recht ontnomen. De eigenaren kunnen de gemeente aanspreken op deze onvoorziene wijziging door te verzoeken om een schadebedrag. De gemeente kan het recht op schadevergoeding opvangen door 'voorzienbaarheid' te creëren. Dat doet de gemeente door kenbaar te maken dat er in de toekomst plannen zijn de bestemming te wijzigen. Pandeigenaren kunnen met dat vooruitzicht vervolgens kiezen om nog gebruik te maken van het wijzigen van de bestemming. Het is belangrijk dat men de kans wordt gegeven nog gebruik te maken van de



bestemmingswijziging voordat een nieuw plan in werking treedt. Dat wordt voorzienbaarheid genoemd; de gemeente maakt kenbaar dat er op termijn een nieuw bestemmingsplan zal gelden en de termijn van voorzienbaarheid gaat lopen. Indien sprake is van 'voldoende' termijn van voorzienbaarheid, en men geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming; vervalt het recht op schadevergoeding. Belangrijk in deze kwestie is dat de pandeigenaren veelal gebonden zijn aan huurcontracten. Om het recht op schadevergoeding te laten vervallen dienen deze eigenaren wel daadwerkelijk de kans te krijgen de bestemming te wijzigen naar wonen. Een langlopend huurcontract belemmert deze mogelijkheid. Indien een pandeigenaar een huurcontract heeft lopen van 5 jaar, en de gemeente creëert voorzienbaarheid (middels aankondiging van een toekomstig nieuw plan) voor een periode van 1 jaar, dan heeft deze pandeigenaar niet de mogelijkheid gekregen de bestemming te wijzigen vanwege het langlopende huurcontract en is voorzienbaarheid deze eigenaar dus niet tegen te werpen. Conclusie: eigenaar heeft nog steeds recht op schadevergoeding. Indien de pandeigenaar een huurcontract heeft van 9 maanden en de gemeente creëert voorzienbaarheid middels een mededeling van 1 jaar, dan vervalt het recht op schadevergoeding wel. Omdat de daadwerkelijke hoogte van de planschade gekoppeld is aan de lopende huurcontracten en de informatie over de daadwerkelijke duur van de contracten ontbreekt, is in dit stadium niet te bepalen hoe hoog de schadevergoeding uitvalt.

De verjaringstermijn voor planschade is in principe 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de mogelijkheid voor planschade nog 5 jaar boven de markt kán blijven hangen. Er kan vanuit de rechtspraak wel gesteld worden dat na 5 jaar het risico op planschade afneemt.

Om inzicht te krijgen in de maximaal mogelijke schadevergoeding, is een planschaderisico analyse gemaakt. Dit betreft een quick-scan die inzicht geeft in een mogelijk financieel scenario, op het moment dat er geen enkele voorzienbaarheid wordt gecreëerd bij het wegbestemmen van de woningen op de begane grond van de Cronjé.

Aan de hand van de planschaderisico-analyse is geïnventariseerd welke keuzemogelijkheden er zijn voor het wegbestemmen van de woonfunctie op de begane grond van de Cronjéstraat.

1. Het wonen terstond uit het bestemmingsplan wegbestemmen;

2. Planologische voorzienbaarheid creëren door het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan kenbaar te maken en pas na enige tijd het wonen wegbestemmen;

3. Het bestemmingplan ongewijzigd laten, maar waarbij vergunningaanvragen worden afgewezen middels het huidige beleid.

Er is een voorkeur uitgesproken voor optie 2 'Planologische voorzienbaarheid creëren en pas na enige tijd het wonen wegbestemmen'. De motivering en afweging volgt onderstaand bij punt 4.

2. Besluitpunten college

1. Een voorkeur uit te spreken voor optie 2 (planologische voorzienbaarheid creëren en pas na enige tijd het wonen wegbestemmen) met een looptijd van 12 maanden zodat mogelijk inzicht kan worden verkregen in de lopende huurcontracten, zoals beschreven in voorliggend collegebesluit;
2. Op grond van artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet aan de commissie Ontwikkeling geheimhouding op te leggen op de bijlagen 1 en 3 behorend bij dit besluit vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige benadeling of bevoordeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen. De wettelijke grondslag hiervoor wordt gevormd door artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt vanaf het moment van het collegebesluit tot en met de periode van voorzienbaarheid.

3. Beoogd resultaat

Het beschermen van de winkelstructuur door 'wonen' weg te bestemmen op de begane grond van de Generaal Cronjéstraat.

4. Argumenten

Voor het wegbestemmen van de woonfunctie op de begane grond van de Cronjéstraat zijn er een aantal keuzemogelijkheden (als eerder benoemd onder punt 1). Daarbij is inzichtelijk gemaakt wat van iedere keuze de mogelijke consequenties zijn. De voor- en nadelen van iedere optie staan aangegeven in de tabel hieronder.

Oplossingsrichting	Voordeel	Nadeel
<u>Optie 1. Het wonen terstond uit het bestemmingsplan wegbestemmen;</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Middels een voorbereidingsbesluit kunnen alle nieuwe aanvragen voor woningen op de begane grond op korte termijn geweigerd worden. • Winkelstructuur blijft behouden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer groot risico op planschade.
<u>Optie 2. Planologische voorzienbaarheid creëren door het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Door het creëren van voorzienbaarheid middels vroegtijdige bekendmaking van het voornemen om de bestemming wonen weg te bestemmen, kan het risico op 	<ul style="list-style-type: none"> • Tot het moment er een voorbereidingsbesluit is of een ontwerpbestemmingsplan ligt, geldt er (nog) geen aanhoudingsplicht. Ingekomen aanvragen voor woningen



<p><u>kenbaar te maken en pas na enige tijd het wonen wegbestemmen;</u></p>	<p>planschade worden beperkt.</p>	<p>moeten gewoon worden verleend (het huidige beleid kan in sommige gevallen worden gebruikt als weigeringsgrond).</p> <ul style="list-style-type: none">• Er is op dit moment geen zekerheid hoe lang er voorzienbaarheid moet worden gecreëerd om het risico op planschade teniet te doen. Er moet rekening worden gehouden dat er veel langlopende huurcontracten zijn. De pandeigenaren hebben dan niet de mogelijkheid om het recht tot het realiseren van woningen tot uitvoering te brengen. Voorzienbaarheid kan hen dan niet worden tegengeworpen. De gemeente wil toch inzicht krijgen in de lopende huurcontracten door dit binnen een termijn van 12 maanden bij de pandeigenaren na te gaan.
<p><u>Optie 3. Het bestemmingplan ongewijzigd laten, maar waarbij vergunningaanvragen worden afgewezen middels het huidige beleid.</u></p>	<ul style="list-style-type: none">• De vergunningen voor het wonen worden afgewezen door verwijzing naar het beleid en de motie 'volgende New Harlem mét mobiliteit'. Er wordt geen nieuw bestemmingsplan gemaakt, hetgeen ambtelijke inzet en geld bespaart en geen planschaderisico geeft.	<ul style="list-style-type: none">• Indien de aanvrager voorziet in parkeren conform het huidige beleid, is er geen grondslag voor het weigeren van een vergunning voor het wonen op de begane grond. Dat betekent dat de ruimtes op de begane grond toch middels vergunning omgezet kunnen worden naar wonen, en dit de winkelstructuur aantast.

Het doel is de winkelstructuur in de Cronjéstraat zo goed mogelijk beschermen. Dat betekent dat gekeken moet worden naar manieren om de winkels op de begane grond van de Cronjéstraat zoveel mogelijk te behouden en de mogelijkheid van het wonen te weren.

Optie 1 geniet de minste voorkeur omdat het financieel risico voor de gemeente te groot is, ook omdat er geen of slechts beperkt sprake is van voorzienbaarheid. Bij optie 3 wordt het financieel risico vermeden, maar wordt het beoogde doel (het beschermen van de winkelstructuur) mogelijk niet bereikt. Dit komt omdat het beleid niet in alle gevallen toereikend is om de omzetting naar wonen af te wijzen. Optie 2 komt er feitelijk op neer om een langere periode van voorzienbaarheid te creëren waarmee het financieel risico bij het wegbestemmen van de woonfunctie verkleind wordt. In hoeverre het financiële risico is verkleind zal na een periode van 12 maanden duidelijker moeten zijn doordat nader onderzoek is gedaan naar de lopende huurcontracten. Na de 12 maanden zal aan de hand van de opgehaalde resultaten nogmaals beoordeeld en besloten worden of en welke vervolgstappen voor bestemmingswijziging genomen kunnen worden.

Besluit heeft geen financiële consequenties

De planschade wordt niet gedekt onder de reguliere (planschade) kostenpost van de gemeente. Eventueel te betalen planschade wordt in natura uitbetaald, bijvoorbeeld door het verstrekken van een vergunning voor wonen, mocht een besluit door de rechter vernietigd worden. Dat betekent dat er geen extra financiële kosten zijn. Het wegbestemmen van de woonfunctie zoals geadviseerd brengt met zich mee dat gemeente de zorg draagt dat de noodzakelijke besluiten worden genomen. De gemeente neemt in dat geval de zorg op zich voor het aanpassingsbesluit, het opstellen van het bestemmingsplan en het onderzoek naar de lopende huurcontracten. Deze werkzaamheden worden binnen de begroting met de bestaande ambtelijke capaciteit uitgevoerd en brengt geen externe kosten met zich mee. Er zijn daarmee geen financiële consequenties voor de begroting.

Geheimhouding

Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet kan het college op grond van een belang genoemd in de Wob, ten aanzien van de stukken die zij aan de commissie of leden van de commissie overleggen, geheimhouding opleggen. Het opleggen van geheimhouding op de bijlagen 1 en 3 behorend bij dit besluit (GEHEIM), is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen ex artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Openbaarmaking van deze gegevens kan de gemeente onevenredig benadelen. De planschaderisicoanalyse is mede opgesteld om de juridische strategie en positie van de gemeente te bepalen en een koers uit te zetten. Openbaarmaking kan men ertoe aanzetten planschadeverzoeken in te dienen hetgeen financiële gevolgen met zich mee kan brengen. De geheimhouding is van kracht zolang de termijn van voorzienbaarheid loopt.



5. Risico's en kanttekeningen

De verjaringstermijn voor planschade is 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de mogelijkheid voor planschade nog 5 jaar boven de markt kán blijven hangen. Door nu te kiezen voor de termijn van 12 maanden voor het vaststellen van het omgevingsplan (i.p.v 5 jaar) is er een risico dat de hoogte van de planschade nog steeds hoog uitvalt, afhankelijk van de lopende winkeliers-contracten. De gemeente zal inzicht proberen te vergaren in de winkelierscontracten maar ook hier blijft een risico dat er geen volledig inzicht kan worden geboden in de lopende contracten. Als dit inzicht er niet komt, is de daadwerkelijke hoogte van mogelijk planschade nog steeds een grijs gebied.

6. Uitvoering

In de komende 12 maanden zal gewerkt worden aan het opstellen van een omgevingsplan waar het wonen op de begane grond van de Cronjéstraat planologisch niet meer is toegestaan. Daarvan zal een vooraankondiging worden gedaan, zodat de termijn van voorzienbaarheid start. In de tussentijd zal de gemeente pogen inzicht te krijgen in de lopende winkeliers-contracten. Na 12 maanden worden de resultaten opgehaald en zal de commissie ontwikkeling geïnformeerd worden over de lopende contracten. En de vraag zal dan voorliggen in hoeverre het aanvaardbaar is dat het omgevingsplan vastgesteld kan worden, op basis van de nieuwe inzichten die zien op de hoogte van de planschade.

7. Bijlagen

1. *Motivering voor behoud winkelstructuur Cronjéstraat (Geheim)*
2. *Plankaart gebied Cronjéstraat t/m Julianapark;*
3. *Quick-scan Planschaderisico rapportage, Cronjéstr.nrs. 19 e.v. t/m Julianapark 68 (Geheim)*