



<b>Onderwerp</b> Bescherming winkelstructuur Generaal Cronjéstraat	
Nummer	2021/668979
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernvraag aan de commissie	<p>Voor het tegengaan van het omzetten van winkels naar woningen in de Generaal Cronjéstraat vraagt het college de commissie om zijn voorkeur uit te spreken voor een van de volgende varianten:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>nu een bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen</li><li>op een later moment het wijzigen van het omgevingsplan</li></ol> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage 1: <i>memo Generaal Cronjéstraat (GEHEIM)</i></p>
Behandelvoorstel voor de commissie	Het college stuurt de opinienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Gezien het belang van het behoud van het winkelgebied Generaal Cronjéstraat, en eerdere discussie in de raad, wordt de commissie om advies gevraagd.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="#">Vergadering commissie Ontwikkeling 06-06-2019 (2019/459936)</a></li><li>- <a href="#">Besluit college 7 april 2020 (2020/132328)</a></li></ul>
Besluit college d.d. 21 december 2021	<ol style="list-style-type: none"><li>Het college stelt de opinienota aan de commissie vast.</li><li>Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlage 1: <i>memo Generaal Cronjéstraat (GEHEIM)</i>, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g de Wet openbaarheid van bestuur.</li><li>De geheimhouding is van kracht zolang de termijn van (on)voorzienbaarheid loopt.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

In de detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad zet de gemeente in op versterking van de winkels die onderdeel uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. Winkelgebied en stadsdeel Generaal Cronjéstraat maken hiervan onderdeel uit. Het bestemmingsplan staat woningen op de begane grond toe, naast de detailhandelsfunctie, waardoor de winkelstructuur kan worden aangetast. Winkelruimte maakt namelijk plaats voor woningen. Dit komt niet ten goede van het functioneren van het winkelgebied. Het streven is om in 2022 een gebiedsvisie te ontwikkelen voor de Transvaalbuurt (inclusief Generaal Cronjéstraat).

Het is een optie om nu een bestemmingsplan te maken. In het nieuwe plan is het niet meer toegestaan om woningen op de begane grond te realiseren. Deze optie leidt tot planschade. Alternatief is om op een later moment een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Dan wel, wanneer de Omgevingswet in werking is getreden het omgevingsplan te wijzigen. Deze optie vermindert het risico op planschade. Voorkeur van het college is om het omgevingsplan op een later moment te wijzigen.

## 2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie zijn voorkeur uit te spreken voor een van de volgende varianten:

- a. Nu een bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen
- b. Op een later moment het wijzigen van het omgevingsplan

## 3. Overeenkomsten en verschillen

### Thema's

Er zijn twee thema's te benoemen die helpen bij het maken van een keuze tussen de twee opties.

Deze zijn:

- risico op planschade
- risico op ongewenste omzetting van winkel naar woning

*We willen planschade zoveel als mogelijk voorkomen*

Als we nu een bestemmingsplan in procedure brengen is het risico op planschade groot. Eigenaren mogen dan niet meer een winkel omzetten naar een woning. Als we op een later moment het omgevingsplan gaan wijzigen is de kans op planschade kleiner. Een jaar geleden heeft de gemeente via een publicatie aangegeven het bestemmingsplan te willen wijzigen. Men is dus of kon op de hoogte zijn van de voorgenomen wijziging. Het opstellen van de gebiedsvisie zal tijd vergen. Denkbeeldig is dat de visie in de loop van 2023 wordt vastgesteld. Inschatting is dat de wijziging van het omgevingsplan in 2023 of 2024 gebeurt. In dit geval hebben eigenaren circa drie jaar de tijd gehad om een winkel alsnog om te zetten naar een woning. Dit tijdsverloop verkleint het risico op planschade. Dit heet actieve risicoaanvaarding. Je wist dat het bestemmingsplan ging wijzigen, maar je hebt geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheden die dat plan bood.



### *We willen een omzetting van een winkel naar een woning voorkomen*

Als we nu een bestemmingsplan in procedure brengen, kan op korte termijn een winkel niet meer worden omgezet naar een woning. Wanneer we het omgevingsplan na circa drie jaar wijzigen, kan gedurende die tijd een winkel verdwijnen voor een woning. Wel is het zo dat bij de functiewijziging men moet voldoen aan de parkeernormen. Meestal, maar niet altijd, kan een betreffende aanvraag hierop worden afgewezen. Er is dus een mogelijkheid om de functie als winkel te beschermen, alhoewel deze niet volledig sluitend is.

### *Geheimhouding*

Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlage 1: *memo Generaal Cronjéstraat (GEHEIM)* vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g de Wet openbaarheid van bestuur. 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 (on)voorzienbaarheid loopt.

Indien de commissie Ontwikkeling zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad, dan geldt de vertrouwelijke aard van de in de bijlage opgenomen informatie op dat moment onverminderd. Er zal dan alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.

## **5. Vervolg**

Het college van burgemeester en wethouders adviseert de commissie de voorkeursvariant te betrekken bij haar besluitvorming.

## **6. Bijlage**

- Bijlage 1: Memo Generaal Cronjéstraat (**GEHEIM**)