Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1939331
Steller: I. Smit-Munster
E-mail: il.smit@hoorn.nl

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
AOG: Paul van der Werf
Portefeuillehouder: A. Helling

Onderwerp
Snackkiosk 't Hoofd in Hoorn

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Begrotingswijziging- geheim
2	Memo Afwikkeling snackkiosk 't Hoofd- geheim
3	
4	
5	

De raad besluit

1. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben over het voornemen tot sloop van het gebouw en de uitgifte van de locatie als standplaats.
3. De geheimhouding volgens artikel 25 Gemeentewet die het college heeft opgelegd op *bijlage 1 (begrotingswijziging)* en *bijlage 2 (Memo Afwikkeling snackkiosk 't Hoofd)* op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b en e van Woo, waarbij de geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd te bekrachtigen.

Samenvatting
Eerder is door het college besloten tot het aan- en verkopen van de snackkiosk 't Hoofd in Hoorn vanwege maatschappelijke druk. Inmiddels is de snackkiosk aangekocht en heeft de gemeente de volledige beschikking over de snackkiosk.

Het gebouw van de kiosk is al lange tijd in strijd met het bestemmingsplan. Voor doorverkoop danwel uitgifte op een andere wijze, dient de bestemming gelegaliseerd te worden. Naderhand is gebleken dat de gevolgen van legalisatie van de gebouw niet stroken de het stedenbouwkundig beeld en de historische visie op dit gebied.

Door het college is besloten om het gebouw van de snackkiosk te slopen en de functie van horeca terug te brengen door voor de locatie een standplaats op de markt te zetten. Voor de uitvoering hiervan is een begrotingswijziging nodig.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

.

De gemeente beschikt sinds oktober 2021 volledig over de snackkiosk 't Hoofd. Het gebouw staat leeg.

Over het behoud van de snackkiosk is maatschappelijke rumoer ontstaan en is stevig ingezet op social media. Daarnaast heeft de raad aangegeven de wens te hebben de snackkiosk in stand te houden.

De snackkiosk staat basis van een zogenaamde planologische gedoogsituatie en is al jarenlang in strijd met het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk het gebouw in deze strijdige planologische situatie door te verkopen aan derden, omdat de gemeente dan handelt in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Er is door het college besloten tot het voornemen van de sloop van het gebouw en de uitgifte als standplaats.

Belang

De raad en de omgeving hebben aangegeven de wens te hebben het gebouw van de snackkiosk in stand te houden. Omdat het gebouw nu leeg staat, verloedert het snel. Het is wenselijk op korte termijn invulling te geven.

Centrale vraag

Stemt de raad in met deze begrotingswijziging en heeft het geen wensen en bedenkingen over de voorgenomen sloop van het gebouw en de uitgifte als standplaats?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit besluit wordt voorzien in een horecagelegenheid in de haven en het tegengaan van verloedering van een gedeelte van de historische binnenstad.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit voorstel betreft een privaatrechtelijke afspraak en heeft geen betrekking op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Hoorn.

4. Kaders

- Wet Markt en Overheid
- Beginselen van behoorlijk bestuur
- Gemeentewet
- Burgerlijk wetboek
- Standplaatsenbeleid Hoorn 2014-11
- Wet open overheid

5. Argumenten

<u>Wens behoud van de snackkiosk bij de raad en omgeving</u>

De raad en de omgeving hebben aangegeven de wens te hebben de snackkiosk in stand te houden. Hierop is door de omgeving stevig ingezet op social media.

<u>Huidige staat van het gebouw</u>

De gebouw van de snackkiosk is in verouderde staat. Omdat het gebouw nu leeg staat en niet meer wordt gebruikt, wordt de staat al slechter. Door leegstand wordt het vandalisme-gevoelig en kunnen noodzakelijke ingrepen nodig zijn (zoals dichttimmeren van ramen) waardoor de uitstraling nog slechter wordt voor de omgeving. Van belang is dat er op korte termijn iets gebeurt met het gebouw.

GEMEENTE HOORN

Aansluiting op wet en regelgeving- bestemmingsplan

De huidige bestemming van de locatie waar de snackkiosk staat, is 'verkeer en verblijf'. De snackkiosk is hiermee in strijd met het bestemmingsplan, maar wordt al lange tijd (ca. 30 jaar) gedoogd op deze locatie.

Om het gebouw te kunnen verkopen, zodat de snackkiosk in stand kan blijven, is een geldige bestemming en vergunning vereist. Hiervoor dient onder andere een planologische procedure te worden gevoerd en een exploitatievergunning te worden aangevraagd.

Gedoogsituatie

De bestemmingsplannen die op de locatie van toepassing zijn geweest, stonden de aanwezigheid van een kiosk niet toe. In 1988 is afgeweken van het bestemmingsplan en een bouwvergunningen verleend voor de duur van vijf jaar voor het vervangen van een toen aanwezig verkooppunt door de huidige snack-kiosk. De tijdelijkheid was gebaseerd op de intandhoudingstermijn van op dat moment aanwezige kiosken in Hoorn met het idee om op een later tijdstip de afweging te maken of de kiosken al dan niet permanent konden worden gemaakt. Deze afweging heeft nooit plaatsgevonden en na de periode van vijf jaar is geen actie meer ondernomen. De kiosken worden nu gedoogd. In verband met de nieuw ontstane situatie moet een afweging te worden gemaakt over het al dan niet legaliseren van de kiosk. Als de gemeente het gebouw onder de huidige bestemming (en gedoogsituatie) in de markt te koop of te huur aanbiedt ten behoeve van een snackkiosk, handelt de toekomstige eigenaar in strijd met het bestemmingsplan. Door het op deze wijze te verkopen (of op een andere manier uit te geven) handelt de gemeente in strijd met de wet en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Tijdelijke bestemming horeca is niet mogelijk

Omdat er sprake is van een gedoogsituatie, is het niet mogelijk om het door middel van een tijdelijke bestemming de horecafunctie mogelijk te maken voor een bepaald tijdvak. De tijdelijke situatie die in de wetgeving wordt genoemd (10 jaren) is hiermee al overschreden en kan niet via deze constructie worden verlengd.

Ook het wijzigen van de bestemming in het bestemmingsplan op dit moment, waarna het bijvoorbeeld een aantal jaren weer een andere bestemming krijgt, is niet reëel. Als er nu, door middel van het doorlopen van een planologische procedure, een bestemming 'horeca' wordt gegeven aan de locatie en over bijvoorbeeld 10 jaar een andere bestemming wordt gegeven, loopt de gemeente risico op vernietiging van dit laatste besluit. Immers is het, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, niet verdedigbaar is dat deze gedoogsituatie van 30 jaar op enig moment is gelegaliseerd, om na 10 jaar weer te worden wegbestemd. Daarnaast kunnen bestaande wegbestemde functies blijven bestaan onder het overgangsrecht.

Dit betekent dat het voortzetten van de horeca-functie zonder definitieve planologische maatregel niet mogelijk is.

Aansluiting op wet en regelgeving- staat van het gebouw

Als in het gebouw een nieuwe horecagelegenheid gevestigd wordt, zullen aanzienlijke verbouwingen aan het gebouw moeten plaatsvinden om het te laten voldoen aan huidige wet- en regelgeving in verband met de inrichtingseisen, exploitatievergunning en voedsel- en wareneisen. Bij verkoop en uitgifte in opstalrecht komen deze kosten voor rekening van de koper/opstalhouder. Bij verhuur komen deze verbouwingskosten (met de instandhoudingskosten en onderhoudskosten) voor rekening van de gemeente.

Visie op 't Hoofd: stedenbouwkundig en erfgoed

Het gebouw is een zeskantig houten opstal dat verouderd is. Het gebouw tast de kwaliteit van de openbare ruimte aan en past niet in het historische en stedenbouwkundig beeld. Daarnaast staat het vooral op een onhandige positie aan de kade bij de brug en heeft het een slechte architectuur.

Gelet op de gemetselde brughoofden aan de beide zijden van de historische brug, zouden vanuit de visie op erfgoed grote gietijzeren lantaarns of een kunstwerk passender zijn op deze locatie.

Mogelijkheden
De volgende mogelijkheden heeft het college beoordeeld:

1. *Behoud gebouw en functie met bestemmingswijziging in horeca*

De locatie wordt definitief bestemd als (dag)horeca. Door de locatie een definitieve horecabestemming te geven wordt toegekomen aan de wens om het gebouw en functie te behouden. Er is voldoende zekerheid dat de gemeente de aanschafwaarde van het gebouw en de afkoopregeling met de ondernemer kan terugverdienen. Er moet wel rekening gehouden worden met de extra plankosten voor de planologische maatregel.

Bij verkoop van het volle eigendom en vestigen van opstalrecht wordt het gebouw doorverkocht in de huidige staat. Hierbij wordt verwacht dat de kosten van verwerving kunnen worden gedekt uit de opbrengst. Omdat bij verhuur de gemeente verantwoordelijk is voor de kosten van de instandhouding van het gebouw, zullen de exploitatiekosten hoog zijn. Mogelijk zullen deze kosten boven de huurwaarde op de vrije markt uitstijgen waardoor het niet zeker is dat deze kosten gedekt kunnen worden uit de opbrengsten. Huur wordt daarom als uitgiftevorm afgeraden.

In dit geval wordt de situatie zoals deze nu is behouden en doet het gebouw afbreuk aan de openbare ruimte en past het niet in het historische en stedenbouwkundige beeld.

2. *Sloop gebouw, behoud functie met standplaats*

Om de horecavoorziening te behouden, zonder de bestemming te wijzigen zou gekozen kunnen worden voor de sloop van de gebouw en uitgifte van de locatie als standplaats. Omdat dit geen permanente invulling is kan dit plaatsvinden op de huidige bestemming 'verkeer en verblijf'. Er hoeft geen planologische procedure gevoerd te worden. Hiervoor dient de voorziening mobiel te zijn (dat wil zeggen dat het aan het einde van een bepaalde periode verwijderd kan worden). De huidige gebouw voldoet hier niet aan. Dit zou betekenen dat de huidige gebouw gesloopt moet worden.

Bij uitgifte van de standplaats worden geen contracten gesloten. Op verzoek van een standplaatshouder wordt een vergunning afgegeven. De dagen dat de standplaats gebruikt wordt, wordt precario geheven. Het is niet gebruikelijk om zelf een standplaats aan te bieden, maar het is ook niet in strijd met de Standplaatsenverordening 2014-1.

De totale kosten van verwerving en sloop zullen over een langere tijd terug worden verdienen met de opbrengsten van de standplaats, waarbij het onzeker is of de standplaats precario oplevert. Deze onzekerheid ligt in het feit dat het onzeker is of het wenselijk en mogelijk is om de standplaats alle dagen van het jaar uit te geven. Hiermee wordt niet toegekomen aan de wens om het gebouw te behouden, maar wel aan de wens om de voorziening van snackkiosk te behouden.

3. *Mogelijkheid tot terugbrengen in de oorspronkelijke staat*

Als het gebouw wordt gesloopt en de locatie weer in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht wordt tegemoet gekomen aan het historische karakter van dit gedeelte van de stad. Door aan de brug gietijzeren lantaarns aan te brengen, kan de brug het historische karakter van de stad versterken.

Als er dan voor wordt gekozen om dit niet als standplaats uit te geven, komt de brug beter tot zijn recht omdat het nog meer in het zicht staat. De kosten voor verwerving, afkoopregeling en sloop worden in dit

geval niet gedekt en zullen als verlies moeten worden opgenomen in de algemene reserve. Hiermee wordt niet toegekomen aan de wens om het gebouw en de voorziening van snackkiosk te behouden.

4. *Niets doen*

Het college kan er voor kiezen om na de verwerving van het gebouw niets te doen en het leeg te laten staan. Het gebouw zal verloederen en er zullen onderhoudskosten aan gemaakt worden. Daarbij wordt de kosten voor verwerving als verlies moeten worden opgenomen in de algemene reserve. Hiermee wordt het gebouw behouden, maar niet toegekomen aan de wens om de voorziening van snackkiosk te behouden.

Gemaakte keuze

Het college heeft gekozen voor de sloop van het gebouw met behoud van de functie door middel van de uitgifte van een standplaats. Hiermee wordt gekomen aan de wens om de voorziening van snackkiosk te behouden. Ook wordt het karakteristieke historische beeld zo veel mogelijk teruggebracht omdat er sprake is van een horecavoorziening die aan het einde van de afgesproken periode verwijderd wordt.

Geheimhouding

In verband met de financiële positie van de gemeente en van de voormalige ondernemer wordt op de bijlagen behorende bij dit voorstel op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet ex. artikel 5.1 lid 2 sub b en e van de Wet openbare overheid, geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd.

6. Maatschappelijk draagvlak

De raad en de omgeving hebben aangegeven de snackkiosk in stand te willen houden. De gevolgen van legalisatie van het gebouw stroken niet met het stedenbouwkundig beeld en de historische visie op dit gebied. Met de gemaakte keuze wil het college toekomen aan beide punten.

7. Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn opgenomen in de begrotingswijzing in bijlage 1 en, samen met de afspraken over de afwikkeling met de ondernemer, toegelicht in de memo in bijlage 2.

8. Communicatie

Na uw besluit zal eerst de ondernemer worden geïnformeerd over de situatie. Daarna zal een persbericht worden verzonden.

9. Realisatie

Na het besluit zal een plan van aanpak gemaakt worden voor de uitvoering van dit besluit.

Hoorn, 17 MEI 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester