Gemeente Haarlem

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Datum	11-10-2017
Ons kenmerk	
Contactpersoon	Peter Kamphuis
Doorkiesnummer	0642680886
E-mail	pkamphuis@haarlem.nl
Onderwerp	juridische impact functie wonen op Nieuwe Energie-terrein

Geachte heer Garretsen,

Naar aanleiding van de behandeling van het voorstel over Nieuwe Energie (2017/392616) in de raad van 28 september jl. Heeft u de vraag gesteld wat de juridische implicaties zijn van het toestaan van de functie wonen voor het plangebied Nieuwe Energie. Het vigerende bestemmingsplan Waarderpolder laat op deze locatie geen woningbouw toe. Het zou dus gaan om de toevoeging van een nieuwe functie. Er zijn verschillende juridische implicaties die voortkomen uit het toestaan van deze functie. Deze worden onderstaand nader toegelicht.

Milieuzonering en planschaderisico

Het Nieuwe Energie-terrein is gelegen in de Waarderpolder. De Waarderpolder is een bedrijventerrein. In de nabije omgeving van het Nieuwe Energie-terrein wordt bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 2, 3.2 en 4.2. Hiervoor gelden hinderafstanden ten opzichte van woningen van resp. 30, 100 en 300 meter. Hoe verder gelegen van de bestaande (legale) woonfuncties (o.a. aanwezig in de naastgelegen Sportheldenbuurt), des te hoger de toegestane milieucategorie.

In de nabije omgeving bevindt zich een scheep- en autosloperij. Deze valt formeel in de milieucategorie 5.2. In het bestemmingsplan staat echter vermeld dat de aard van de milieubelasting vergelijkbaar is met een categorie 4.2. bedrijf. Voor categorie 4.2 is de maximale richtafstand 300 meter. Het Nieuwe Energie-terrein bevindt zich op minder dan 300 meter afstand van de milieuzone 4.2 en ook op een

kleinere afstand tot de scheep- en autosloperij. Er kan hinder optreden voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid.

Door het toestaan van de functie wonen in de directe omgeving van bedrijven ontstaat planschaderisico. . Bedrijven worden door het toestaan van een woonfunctie in de directe omgeving beperkt in hun huidige bedrijfsvoering, omdat hun 'bewegingsruimte' verkleind wordt en ze minder hinder mogen veroorzaken. Dit heeft financiële gevolgen voor de waarde van hun vastgoed (planschade). Daarnaast heeft het in sommige situaties direct gevolgen voor de bedrijfsvoeringsprocessen, waardoor economische (gevolg)schade ontstaat.

Claims van derden
Een ander risico dat optreedt indien de functie wonen op het Nieuwe Energie-terrein wordt toegestaan is de mogelijkheid van een claim door de vorige eigenaar (Harlem Energy). De vorige eigenaar heeft eerder plannen gemaakt waar woningbouw deel van uitmaakte. Zij hebben daarbij aangegeven dat wonen een essentieel onderdeel was, om de planrealisatie te laten slagen. De gemeente heeft hier afwijzend op gereageerd. Dit is (mede) reden geweest voor Haarlem Energy bv om de planontwikkeling te staken en het vastgoed te verkopen. Indien de gemeente alsnog medewerking verleent aan de functie wonen, dan is het niet ondenkbaar dat Haarlem Energy bv een financiële schadeclaim bij de gemeente neerlegt. Het binnen een relatief korte termijn maken van een 180-graden draai getuigt niet van behoorlijk bestuur. De huidige eigenaar kan daarom een claim indienen vanwege winstderving.

Saneringskosten en uitvoerbaarheid
Het Nieuwe Energie-terrein is gesaneerd. Het is zodanig gesaneerd, dat de huidige bestemming in beginsel gerealiseerd kan worden. De milieuhygiënische toestand van de bodem is niet geschikt voor de functie wonen. Bij de realisatie van woningbouw via gangbare bouwmethodes zal de bodem aanvullend gesaneerd moeten worden. Wellicht dat alternatieve bouwmethodes een oplossing bieden. Hoe dan ook, is er sprake van kostenverhogende ingrepen. Dit is een risico waarvan onduidelijk is dit wordt gecompenseerd door de extra opbrengsten die de functie wonen ten opzichte van de huidige bestemming oplevert. Dit zou de uitvoerbaarheid van het plan ter discussie kunnen stellen.

Woonfunctie als risico voor herontwikkeling
Woningbouw maakt geen deel uit van de plannen van de nieuwe initiatiefnemer. Deze is van mening dat wonen geen toegevoegde waarde oplevert voor het terrein. De nadruk ligt op culturele bedrijvigheid, evenementen en horeca. Het toevoegen van de functie wonen is in zijn ogen zelfs een risico voor het slagen van de

planontwikkeling, aangezien voornoemde functies ook een tegengestelde belangen kennen.

Tot slot

Bij de beantwoording van de vraag of de functie wonen kan worden toegevoegd op de locatie Nieuwe Energie in het bestemmingsplan Waarderpolder wordt een aantal uiteenlopende risico's geconstateerd. Gezien de relatief korte tijd waarin de risico's zijn onderzocht, heeft nog geen kwantificering van de risico's plaatsgevonden. Om deze risico's te kwantificeren is meer onderzoek nodig. Hiertoe zal externe expertise moeten worden ingehuurd.

Naast de juridische risico's vanuit het bestemmingsplan en milieuwetgeving vraagt woningbouw binnen het plangebied Nieuwe Energie ook een herziening van andere beleidskaders. In het coalitieakkoord Samen Doen is wonen in de Waarderpolder niet als mogelijkheid opgenomen. Evenmin is in het recent geactualiseerde Convenant Waarderpolder een mogelijkheid voor de toevoeging van woonfuncties opgenomen.

Met vriendelijke groet,
Peter Kamphuis
Procesmanager Nieuwe Energie.