gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Weigering verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Kathy Voorn-Schouten
Collegevergadering	23 januari 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10332350

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijze, zoals genoemd onder 10a in de nota van beantwoording;
2. niet in te stemmen met de overige in de zienswijze naar voren gebrachte argumenten, overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze in de nota van beantwoording;
3. te besluiten tot het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een short stay accommodatie met bijbehorende voorzieningen aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning weigeren voor het realiseren van een short stay accommodatie met bijbehorende voorzieningen, bestaande uit ongeveer 320 geprefabriceerde houten modules, aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp. De weigering is erop gebaseerd dat het niet aannemelijk is dat het aangevraagde gebruik (logiesfunctie) in overeenstemming zal zijn met het feitelijk gebruik (woonfunctie). En, aangezien de A9 is omgelegd om de leefbaarheid te vergroten, is het creëren van nieuwe woonsituaties langs de A9 geen optie. Ook van een logiesfunctie kan geen sprake zijn vanwege de geldende hotelstop.

Volgens de door de raad vastgestelde kaders (raadsbesluit van 20 april 2023 (2022.7502302)) kan de omgevingsvergunning pas geweigerd worden als de raad heeft verklaard geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Tegen het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend. Met de zienswijze is aangegeven dat de maximale bouwhoogte wordt aangepast zodat de strijdigheid met het Luchthavenindeling-besluit (LIB) wordt opgeheven. Voor het overige is het bouwplan niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning eerste fase weigeren voor het realiseren van een short stay accommodatie met bijbehorende voorzieningen, bestaande uit ongeveer 320 geprefabriceerde houten modules, aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

De omgevingsvergunning eerste fase betreft het realiseren van 320 geprefabriceerde houten modules aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zijn deze modules bedoeld voor het tijdelijk huisvesten van starters op de woningmarkt, studenten, spoedzoekers, werkende jongeren, doorstromers, arbeidsmigranten, budget expats, promovendi, et cetera. De modules bieden ruimte aan 240 appartementen (in maximaal vijf bouwlagen) met bijbehorende werk-, recreatie-, horeca, winkel- en parkeervoorzieningen. Het perceel ligt direct naast de A9 (figuur 1).



Figuur 1 - ligging

Volgens de aanvraag hebben de appartementen een logiesfunctie en zijn ze bedoeld voor short stay (gebruik van minimaal een week tot maximaal zes maanden). In het bouwvolume langs de A9 komen andersoortige functies dan de logiesfunctie, zoals werk- fitness- en recreatieruimtes.



Figuur 2 - Beoogde situatie

Met de voorgestane ontwikkeling zou de bestaande boerderij een nieuwe, ondersteunende functie krijgen ten behoeve van de toekomstige gebruikers, waarbij deze een bar-restaurant, minimarket, recreatieruimte, receptie en kantoor bevat. Daarnaast zouden er drie nieuwe in-/uitritten worden gerealiseerd, een parkeergarage op de begane grond voor 99 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor 144 fietsen. Voor de aanleg van de in-/uitrit

zou een boom moeten worden gekapt. De bestaande opslagloodsen en hooiberg/opslag zouden worden vervangen door nieuwbouw.

Woonfunctie
Mede gelet op de ligging direct naast de A9, is het voor de beoordeling van deze aanvraag van belang dat op voorhand duidelijk is of er sprake is van een gevoelige of kwetsbare functie.

Uit de aanvraag blijkt dat de accommodatie gebruikt gaat worden als 'short stay logiesverblijven met bijbehorende voorzieningen en flex-werkplekken'. Daarbij is aangegeven dat met 'short stay' een periode bedoeld wordt van minimaal een week tot maximaal zes maanden en dat hierover contractueel afspraken worden gemaakt met de huurders. Van belang hierbij is dat de term 'short stay' over het algemeen wordt gebruikt voor de beschrijving van een woonvorm die zich hoofdzakelijk richt op huishoudens die tijdelijk in Nederland verblijven (expats, internationals en buitenlandse studenten) maar hun hoofdverblijf elders hebben.

Het moet aannemelijk zijn dat het aangevraagde gebruik in overeenstemming zal zijn met het feitelijke gebruik. Daartoe is in ieder geval van belang of sprake is van een logiesfunctie of een woonfunctie. Een logiesfunctie is een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen welke elders hun hoofdverblijf hebben. Bij een woonfunctie is geen sprake van tijdelijk verblijf maar van bewoning.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing betreft de door aanvrager beoogde doelgroep onder andere starters op de woningmarkt, studenten, spoedzoekers, werkende jongeren, doorstromers, senioren, arbeidsmigranten, budget expats, en promovendi. Dit zijn personen waarvan op voorhand gesteld kan worden dat het niet aannemelijk is dat zij het gebouw na zes maanden zullen verlaten omdat de woonbehoefte er dan nog steeds is. En als de situatie onwenselijk blijkt, is handhaving vrijwel onuitvoerbaar.

Het verschil tussen een logiesvoorziening en een woning komt ook tot uitdrukking in de eisen die volgens het Bouwbesluit hieraan gesteld worden. Dat heeft te maken met het veronderstelde gebruik. In een logiesvoorziening zullen de bewoners elkaar en het gebouw niet of nauwelijks kennen en worden er dus bijvoorbeeld andere eisen gesteld aan brandveiligheid en vluchtwegen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het '*primair doel is de huurders een aangenaam woonmilieu te bieden waar ze zich snel thuis voelen. Dit wordt bereikt door de interactie tussen de bewoners kansen te geven en te stimuleren waardoor een plezierige, dynamische en veelzijdige woongemeenschap ontstaat. De gemeenschappelijke voorzieningen die zowel zijn gericht op wonen, werken, verblijven als ontspannen, dragen bij aan deze doelstelling'.* Ook dit impliceert dat er geen sprake is van een logiesfunctie maar van een woonfunctie.

Gelet hierop is het niet aannemelijk dat het aangevraagde gebruik (logiesfunctie) in overeenstemming zal zijn met het feitelijk gebruik (woonfunctie). Bij beoordeling van de aanvraag is dan ook uitgegaan van het gebruik van de appartementen als woonfunctie. Dit betekent dat aanvrager voornemens is een kwetsbare en gevoelige functie te realiseren, gelegen direct naast de A9.

Bestemmingsplantoets
Het perceel ligt in een gebied waarop van toepassing is de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014', met de bestemming 'Bedrijf'. De maximaal toegestane

bouwhoogte ter plaatse is tien meter met een goothoogte van maximaal vijf meter. Het plan is in strijd met artikel 4.1 van de beheersverordening omdat het gebruik voor logiesverblijf en de functies ten dienste van het logiesverblijf niet passen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Verder is het plan voor een groot deel buiten het bouwvlak geprojecteerd, en de maximaal toegestane bouw- en goothoogte van respectievelijk tien meter en vijf meter wordt overschreden.

Ruimtelijke aspecten

Het plan is op meerdere onderdelen in strijd met goede ruimtelijke ordening (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer en ontsluiting, parkeren, economie, wonen, stedenbouw en ecologie). Een aantal van deze onderdelen zijn hieronder opgenomen. Voor de volledige adviezen wordt verwezen naar bijlage 2 (Ruimtelijk advies).

- Als de appartementen niet onder het beschermingsbereik van de Wet geluidhinder (Wgh) vallen omdat de appartementen getoetst worden als 'hotelaccommodatie', dan betekent dit niet dat er geen bescherming tegen geluidhinder bestaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt ook aan de bewoners van de short stay appartementen een zekere bescherming tegen geluidhinder toe. Bij het beoogde gebruik zullen personen immers met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd in het pand verblijven en overnachten.
- Vijf jaar geleden is de A9 omgelegd, onder meer om de leefbaarheid in Badhoevedorp te verbeteren. Het wegverkeer op de A9 had namelijk een negatieve invloed op het leefklimaat. Om nu weer nieuwe woonsituaties te creëren langs de omgelegde A9 is dan ook geen optie.
- Short stay wordt aangemerkt als een gevoelige functie omdat dit een locatie is waar mensen verblijven en deze een significante verblijfstijd kent. Er is niet getoetst aan de afstandseisen die gelden voor een gevoelige functie. Vanuit goede ruimtelijke ordening wordt voor luchtkwaliteit een afstand tot de weg aanbevolen van minimaal 150 meter. Deze afstand is echter circa 30 meter waardoor er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Er is geen rekening gehouden met het op 26 oktober 2022 door de Europese Commissie gedane voorstel voor een herziening van de EU-richtlijn betreffende luchtkwaliteit. In het voorstel wordt de aanscherping van de wettelijke grenswaarden voor de meest luchtvervuilende stoffen verondersteld. Het is van belang om bij het beoordelen van gevoelige functies rekening te houden met het voorstel en de nieuwe voorgestelde grenswaarden, om te voorkomen dat er straks overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit ontstaan op locaties binnen het gemeentelijke grondgebied. Anders kan het financiële risico's met zich mee brengen voor de gemeente omdat mensen die gezondheidsschade lijden als gevolg van luchtverontreiniging, recht op compensatie hebben.
- Het perceel ligt naast de A9 en in de geluidszone van het industrieterrein Schiphol-Oost. Het perceel ligt in de invloedssfeer qua externe veiligheid, maar net buiten het brandaandachtsgebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het niet verantwoord om hier, naast de A9, grote aantallen personen te laten verblijven.
- Gezien de doelgroepen is geen sprake van een gegarandeerd verblijf korter dan 6 maanden. Vanwege de hoge belasting vanwege de ligging naast de A9 (externe veiligheid en geluid) en binnen de geluidszone van het industrieterrein Schiphol is vanwege gezondheidsredenen geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook niet als sprake is van een verblijf korter dan zes maanden.
- Op de kruising Sloterweg/Schipholweg zien we tellingen met intensiteiten van 6200 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). En op de Schipholweg met 9000 à 11000 mvt/etm. Uitgaande van het verkeersgeneratiekencijfer van de functie huur,

appartement, midden/goedkoop is er sprake van een toename van 864 verkeersbewegingen. Saldering levert een reductie op van 140 verkeersbewegingen. Volgens de laatste gegevens is de kruising Schipholweg – Sloterweg al met 117% overbelast in de ochtendspits en ligt deze al 17% boven de capaciteit. Verdere intensivering is niet toegestaan.
- Er wordt short stay verblijf aangevraagd, maar er is geen beleid voor short stay.
- Er is nog nader vervolgonderzoek nodig naar vleermuizen, kleine marterachtigen en vogels met een jaarrond beschermde verblijfplaats. Dit onderzoek is nog niet aangeleverd.
- De locatie bevindt zich langs een van de polderlinten van onze gemeente. Wij willen de polderlinten herkenbaar te houden. De boerderij met voorwoning en achterliggende schuur blijft behouden. Echter doet het achtergebied nog weinig met de kenmerkende opzet van de plek. De locatie kenmerkt zich vooral door de van oudsher agrarische erven. Dit wordt gewaardeerd door onze gemeente en draagt bij aan het verhaal van de historie van de gemeente Haarlemmermeer en de herkenbaarheid van de polderlinten. Bij het ontwerp is onvoldoende aansluiting gezocht bij de identiteit van deze locatie en is geen sprake van een juiste verhouding tussen bebouwing en landschappelijke inrichting.
- De ruimtelijke onderbouwing is op diverse onderdelen onjuist en/of onvolledig.
- Van voldoende voorzieningen in het gebied is geen sprake. Er worden eigen commerciële voorzieningen aangevraagd als een winkeltje en horeca. Dit is echter niet voldoende.

Gelet op de ruimtelijke adviezen is voldoende aangetoond dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het niet aannemelijk dat het aangevraagde gebruik (logies) in overeenstemming zal zijn met het feitelijk gebruik. Het is niet mogelijk dit bouwplan zodanig aan te passen dat alsnog een positief ruimtelijk advies gegeven kan worden. Daarom stellen wij de raad voor de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Momenteel is er veel vraag naar bedrijfslocaties. Uiteraard zijn wij bereid mee te denken over de ontwikkelmogelijkheden binnen de huidige bestemming.

<u>Procedure</u>
De ontwerpweigering-vvgb heeft samen met de ontwerpweigering omgevingsvergunning vanaf 2 september 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbesluiten is een zienswijze ingediend en deze zienswijze is ontvankelijk. De raad besluit met dit besluit over de afgifte van een vvgb onder afweging van de ingediende zienswijze.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op deze aanvraag is het overgangsrecht van toepassing. Dit betekent dat het oude recht nog van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk is.

<u>Zienswijze</u>
Er is een zienswijze ingediend. Een weergave van de inhoud en de beantwoording hiervan is in de 'Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp' opgenomen. De ingediende zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen: het toetsingskader, luchtkwaliteit, verkeer, geluid, ligging langs de A9, externe veiligheid, commerciële voorzieningen, ecologisch onderzoek, beleid short stay, identiteit locatie, Luchthavenindelingbesluit, Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, gemeentelijk beleid

buiten bestaand stedelijk gebied, de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland.

Met de zienswijze is aangegeven dat de maximale bouwhoogte wordt aangepast zodat de strijdigheid met het Luchthavenindelingbesluit wordt opgeheven. Voor het overige is het bouwplan niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot wijziging van het besluit tot weigering van de vvgb.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's? Op 20 juli 2023 werd door de adviseur van aanvrager (Mees Ruimte & Milieu) in aansluiting op de behandeling van de weigering van de ontwerp vvgb in de gemeenteraad, een e-mail aan de gemeenteraad gezonden. Daarin werd aangegeven dat de wettelijke vergunnings-termijn voor de short stay appartementen aan de Sloterweg 327 Badhoevedorp was verlopen en door latere verdere behandeling nog meer uit de termijn zou lopen. Namens initiatiefnemer gaven zij aan dat geen schadevergoeding zou worden geclaimd en dat onze gemeente niet in gebreke zou worden gesteld voor het uit de termijn lopen van de procedure.

Op 12 december 2023 werd de advocate van aanvrager op de hoogte gesteld van de planning van het bestuurlijke besluitvormingsproces (met de beoogde behandeling in de raad op 15 januari 2024). Hierna werd vervolgens op 21 december 2023 een ingebrekestelling wegens niet tijdig beslissen ingediend. Als er binnen twee weken geen besluit wordt genomen is er automatisch een dwangsom verschuldigd voor elke dag dat de beslissing uitblijft. Omdat het doorlopen van het bestuurlijke besluitvormingsproces niet mogelijk is binnen deze termijn heeft dit tot gevolg dat de dwangsom met ingang van 5 januari 2024 automatisch is gaan lopen.
De maximale looptijd van de dwangsom bedraagt 42 dagen. De dwangsom bedraagt € 23 per dag over de eerste twee weken, € 35 per dag over de volgende twee weken en € 45 per dag over de overige twee weken. Aangezien de totale looptijd van de dwangsom nog niet is verstreken, kan de hoogte van de dwangsom nog niet worden vastgesteld, maar deze bedraagt maximaal € 1.442,-.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de raad bevoegd te besluiten omtrent een vvgb. De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt geïnformeerd over eventuele beroepsprocedures tegen de weigering vvgb.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Nota van beantwoording
- Pro forma zienswijze
- Zienswijze met inhoudelijke gronden
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
- Ruimtelijk advies