SWDV ADVOCATEN

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
Regiebureau
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

TEVENS PER E-MAIL: *de heer F. Boon, Frank.Boon@odnzkg.nl*

Hoofddorp, 5 oktober 2023

uw ref : 11017072
onze ref : SvdH/SO/230465
inzake : Marcus /omgevingsvergunning Woodstock Shortstay

advocaat : S.A.J. van der Horst
email : shorst@swdv.nl

doorkiesnr : 023-5175144

PRO FORMA ZIENSWIJZE

Geachte heer Boon,

Bij deze dien ik namens mijn cliënt, de heer Julian Marcus, wonende aan de Prinses Marijkestraat 11 (1077XA) te Amsterdam, een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbesluit aangaande de weigering van een omgevingsvergunning en de weigering van de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) met kenmerk 11017072 voor de realisatie van een shortstay accommodatie aan de Sloterweg 327 te Badhoevedorp. Het bestreden besluit treft u hierbij aan als **bijlage 1.**

Cliënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbesluit tot weigering van de omgevingsvergunning en de geweigerde VVGB en dient daarom een zienswijze in.

De termijn voor het indienen van een zienswijze verstrijkt op 14 oktober a.s. blijkens de digitale bekendmakingen van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied gezien de publicatietermijn van 1 september 2023. Het dossier heb ik echter onlangs ontvangen en is omvangrijk en complex. Ik verzoek u mij daarom een verlenging van de termijn met twee weken te geven voor het aanvullen van deze pro forma zienswijze.

Met vriendelijke groet,
SWDV Advocaten

S.A.J. van der Horst

SWDV ADVOCATEN

BIJLAGE 1

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkg.nl

J. Marcus
Prinses Marijkestraat 11
1077 XA Amsterdam

Zaaknummer
11017072

Documentnummer
22391809

Datum
23-08-2023

Betreft: Ontwerpbesluit Weigering omgevingsvergunning

Datum aanvraag:	6 maart 2022
Locatie:	Sloterweg 327 te Badhoevedorp
Onderwerp:	Het planologisch toestaan van een shortstay accommodatie
Aanvraagnummer:	OLO-5655441

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is geweigerd voor het planologisch toestaan van een shortstay accommodatie bestaande uit ongeveer 320 geprefabriceerde houten modules op de locatie Sloterweg 327 te Badhoevedorp.
Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning geweigerd is. Het besluit is als volgt opgebouwd:
A – Onderwerp
B – Procedurele aspecten
C – Inhoudelijke beoordeling
D – Besluit (inclusief voorschriften)
Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeenteblad) en loket.odnzkg.nl.

WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 6 maart 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen voor het planologisch toestaan van een van Short-stay huisvesting op de locatie Sloterweg 327 te Badhoevedorp.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 6 maart 2022 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.
Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Op 6 maart 2022 is de aanvraag ontvangen
- Op 13 april 2022 is een brief verzonden met de ontvangstbevestiging van de aanvraag. Daarbij is de reguliere procedure omgezet naar de uitgebreide wabo procedure;
- Op 29 juli 2022 heeft er een gesprek plaats gevonden met de initiatiefnemer, de gemeente Haarlemmermeer en ODNZKG;
- Op 4 augustus 2022 is er gevraagd om aanvullende gegevens;
- Op 31 augustus 2022 is de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort met 6 weken;
- Op 31 augustus 2022 is de aanvraag per brief door de initiatiefnemer op onderdelen gewijzigd, de aanvraag voorziet enkel op de activiteit handelen in strijd regels ruimtelijke ordening;
- Op 2 december 2022 is de aanvraag gedeeltelijk aangevuld;
- Op 20 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren;

Terinzagelegging ontwerpbesluit
Deze omgevingsvergunning wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.
Op PM is de terinzagelegging van het voornemen tot weigering van de omgevingsvergunning bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeenteblad) en loket.odnzkg.nl. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen
P.M.

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 Wabo. In artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend.
Dat kan:
a. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
b. in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Haarlemmermeer 2014' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf', met de nader functie-aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', ex artikel 4 van de planregels. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tot de verordening behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, of 3.1
Op deze locatie is de maximale toegestane goothoogte 5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.
Voorts gelden voor deze locatie de nadere gebiedsaanduidingen:
Geluidzone – industrie, ex artikel 30 van de planregels;
Luchtvaartverkeerzone – lib, ex artikel 31 van de planregels

Strijdigheden

- Het project is in strijd met artikel 4 aangezien een shortstay accommodatie een woonfunctie is die niet valt onder bedrijfsactiviteiten. Het project is voorts in strijd met artikel 4.2.1 sub a van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan, te weten: bouwplan ligt deels buiten het bouwvlak;
- Het project is verder in strijd met artikel 4.2.1 sub c van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan, te weten: de bouwhoogte varieert van circa 16-19 m;
- Het project is ook in strijd met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Op grond van artikel 30.1 van de planregels zijn er ter plaatse geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan;
- Het project is ten slotte gelegen in gronden met de gebiedsaanduiding ' Luchtvaartverkeerzone – lib'. Voor deze locatie geldt op grond van artikel 31.2 juncto

artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' een toegestane toetshoogte van 13-14 m NAP.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid: artikel 2.12, eerste lid onder a van de Wabo.
In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van deze regels (sub 1^0).
Onderhavige situatie is ook niet een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen (sub 2^0).
Gelet hierop kan er slechts afgeweken worden van het bestemmingplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid sub a 3^0, van de Wabo).

Verklaring van geen bedenkingen
Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.
Het perceel ligt buiten de komgrenzen van de kaart behorende bij het besluit van 3 oktober 2019 tot 'Aanwijzen categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen vereist is (artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht)'.
Het gevraagde plan past niet binnen een van de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Aangezien hier sprake is van strijd met de omgevingsverordening NH 2020 kan er geen gebruik gemaakt worden van cat. 1.2 sub f van het VVGB-raadsbesluit.
Een verklaring van geen bedenkingen is daarom vereist.

De aanvrager heeft bij de aanvraag een ruimtelijk onderbouwing ingediend op 7 maart 2022.
Voorts zijn er de volgende onderzoeken erbij gevoegd:
- Externe veiligheidsonderzoek
- Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai
- Ecologische quickscan flora en fauna
- Watertoets

Op 2 december 2023 is de aanvraag aangevuld met een aangepaste ruimtelijke onderbouwing, met de volgende documenten en onderzoeken:
- Schriftelijke toelichting
- Ecologisch onderzoek flora en fauna
- Akoestisch onderzoek beoordeling geluidsbelasting

Wij hebben de aanvraag en de onderbouwing daarvan getoetst aan de vigerende beleidskaders en zijn tot conclusie gekomen dat het aangevraagd project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
Dat geeft ons aanleiding om de aanvraag te weigeren.

Ruimtelijke afweging
Voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing getoetst of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Het project voldoet niet op de hierna volgende onderdelen:

- Gebruiksfunctie wonen versus logies;
- Rijksbeleid, ladder voor duurzame verstedelijking;
- Provinciaal beleid, omgevingsverordening;
- LIB, luchthaven indexbesluit;
- Stedenbouwkundig;
- Landschap;
- Economie, behoefte in relatie tot de functie;
- Woonbeleidsprogramma;
- Externe veiligheid;
- Verkeerskundig;
- Verkeer specifiek tot parkeren;
- Goed woon - leefklimaat (geluid, luchtkwaliteit);
- Flora en Fauna;
- Milieu (bedrijven- en milieuzonering)

Voor de gehele inhoudelijke afweging verwijzen wij naar het ontwerp-VVGB van 20 juli 2023.

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 20 juli 2023 besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren met raadsvoorstelnummer 7794582. Het raadsvoorstel is tevens bijgevoegd bij dit besluit.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan en er geen medewerking verleend kan worden aan een afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, 3^0 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 van het Bor

Inwerkingtreding besluit
Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend

gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 7794582

Onderwerp Weigering ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp.

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 juni 2023,
nummer 7794582;

besluit:

1. te besluiten tot het weigeren van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een short stay accommodatie met bijbehorende voorzieningen aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juli 2023.

