Gemeenteraad Haarlemmermeer

Zaaknummer: 10332350

SPREEKNOTITIES TEN BEHOEVE VAN HOORZITTING RAADSVERGADERING HAARLEMMERMEER D.D. 29 FEBRAURI 2024

Onderwerp	:Aanvraag omgevingsvergunning voor het project Woodstock Shortstay accommodaties aan de Sloterweg 327 te Badhoevedorp
Initiatiefnemer	: Julian Marcus
Gemachtigde	: mr. S.A.J. van der Horst
Datum	**:** 29 februari 2024

1. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om namens initiatiefnemer enkele belangrijke punten onder uw aandacht te brengen voor het nemen van een besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen.

2. Ik stel voorop dat initiatiefnemer reeds beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van een logistiek centrum met alle bedrijvigheid en logistieke verkeersbewegingen van dien. Daarbij is vergunning verleend voor sloop van de bestaande boerderij. Initiatiefnemer heeft echter gemeend om daar (vooralsnog) geen uitvoering aan te geven maar tegemoet te komen aan de groeiende behoefte die er bestaat voor kortdurend verblijf en aan u het project Woodstock voor te leggen. De behoefte aan short stay is nog steeds groeiende, niet alleen voor expats maar ook voor mensen die tijdelijk een huisvesting zoeken (statushouders of mensen in een echtscheiding). Dat is landelijk en ook in uw gemeente voelbaar.

3. Het College doet in zijn reactie het voorkomen alsof het initiatief uniek is in uw gemeente en dat er geen handvatten zijn om dit toe te staan. Dat is pertinent onjuist. Uw gemeenteraad heeft al short stay toegestaan en juist een juridische begripsbepaling voor sec short stay gedefinieerd. Ik verwijs naar het bestemmingsplan ‘Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275’. In die planregels is short stay gedefinieerd[1] én, belangrijk in dit verband, als zelfstandige functie in het plangebied toegestaan. Met andere woorden: short stay is te toetsen.

[1] Zie ***1.53 short stay:*** *een zelfstandige verblijfsruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.” En “****3.1. Bestemmingsomschrijving*** *“De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (..)d. shortstay-appartementen”*

4. Dat short stay als zelfstandige grondslag is opgenomen in het bestemmingsplan maakt ook dat deze functie niet, zoals het College beweert, alleen samen met een hotel kan plaatsvinden. In de betreffende definitiebepaling, functieaanduiding en andere planregels van genoemd bestemmingsplan is er geen koppeling gemaakt tussen de realisatie van het hotel en de realisatie van short stay. Het mogen realiseren van short stay is dus door uw gemeenteraad zelfstandig beoordeeld en niet afhankelijk gemaakt van het mogen realiseren van een hotelfunctie. Dat is juridisch ook logisch omdat het twee verschillende verblijfvormen zijn die niet met elkaar verwezen zijn. De een maakt een verblijf van minder dan een week nodig en bij de ander wordt juist een verblijf van minimaal een week tot zes maanden mogelijk gemaakt.

5. Verder wil ik u erop wijzen dat short stay door uw gemeenteraad niet als wonen – gevoelige functie - is beschouwd. Dat blijkt ook uit de onderzoeken die aan genoemd bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ik verwijs verder naar mijn brief van 27 februari 2024 waarin ik het juridisch kader voor u heb uitgeschreven en heb verwezen naar jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter waaruit – in lijn met uw definitiebepaling – volgt dat bij een dergelijk verblijf geen sprake is van wonen. De belemmeringen die het College in zijn reactie opwerpt vanwege de gevoelige functie kunnen om die reden dus niet slagen.

6. Het College probeert in zijn reactie ook verwarring te zaaien over hetgeen is aangevraagd. Uit de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing volgt duidelijk dat short stay is aangevraagd en aangesloten is bij de definitiebepaling van uw gemeenteraad, zie paragraaf 2.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing. Initiatiefnemer heeft ook al meermaals aangegeven dat het verblijf minimaal één week maar ten hoogste zes maanden kan duren. Dat zal worden verzekerd met de overeenkomsten die worden afgesloten met de betreffende personen voor short stay. Ik geef u daarbij mee dat het College ook voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden die daarop zien. Initiatiefnemer is ook bereid om in gesprek te gaan met uw gemeente/college om te zien hoe dit zo goed mogelijk kan worden geregeld. Handhaving kan dan ook geen punt van discussie zijn.

7. Ik wijs u er verder op dat initiatiefnemer allerlei onderzoeken heeft verricht om te onderbouwen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het College heeft geen tegenrapporten overgelegd. Sterker nog, uit het onderzoek dat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied in opdracht van uw gemeente heeft verricht volgt dat (i) geen sprake is van een gevoelige functie en (ii) geen belemmeringen zijn voor wat betreft geluid. Ik heb eerder al verzocht om die notitie onder de aandacht van uw gemeenteraad te brengen. Dat is om onbekende redenen niet gebeurd en ik heb die notitie dan ook bij mijn brief van 27 februari jl.

gevoegd zodat u die kunt nalezen. Dan ziet u dat de conclusies die het College nu trekt haaks staan op het onderzoek dat in uw opdracht is verricht.

8. Ik rond af. Ik verzoek uw gemeenteraad, met in achtneming van alles dat namens initiatiefnemer naar voren is gebracht om de verklaring van geen bedenkingen af te geven en juist dit mooie project - dat tegemoet komt aan een grote behoefte - tot stand te laten brengen.

Advocaat-gemachtigde