Forza!

Amendement/subamendement (RvO 26)

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer in vergadering bijeen op 18 juli 2024

Amendement bij **raadsvoorstelnummer 10332350***: 'Weigering verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp.'*

Inhoud wijziging:

Beslispunten 1 en 2 vervallen

Beslispunt 3

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.

om te nummeren naar 1 en te wijzigen in;

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

<u>Toelichting:</u>

Juli 2023 nam de Raad unaniem de motie 'Short Stay' aan met de opdracht een startnotitie voor te bereiden voor het ontwikkelen van short stay beleid. Bedoeld werd bestaand beleid in vergelijkbare gemeenten mee te nemen en te onderzoeken welke groepen nu precies gebruik maken van short stay en waarom. De resultaten van deze startnotitie hadden in Q4 -2023 aan de gemeenteraad voor moeten liggen ter bespreking. Met beleid ten aanzien van short stay zouden we voor deze aanvraag een juist toetsingskader kunnen hebben. Bij gebrek aan passend beleid wordt er nu wederom getoetst aan de hotelstop. Short stay zit tussen de hotelfunctie en regulier wonen in. Short stay is gedefinieerd als een tijdelijk verblijf van minimaal een week tot zes maanden.

Voor het beoordelen van deze aanvraag missen we nog steeds beleid.

In steden met een internationale aantrekkingskracht zoals Haarlemmermeer is vaak een groot aantal (buitenlandse) werknemers werkzaam die tijdelijk gehuisvest moeten worden.

Personen die zich vanwege hun werk voor een bepaalde (langere) periode in een land of stad vestigen (bijvoorbeeld expats) willen en kunnen voor die langere periode niet in een hotel verblijven. Dat geldt zeker als er ook nog eens sprake is van een gezinssituatie. Als een persoon langer dan vier maanden in Nederland komt wonen, moet hij zich inschrijven. Het gebruik van de woningen ten behoeve van short stay past niet binnen de bestemming wonen. Dat is in strijd met artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014. terwijl short stay is gedefinieerd als een tijdelijk verblijf van minimaal twee weken tot zes maanden met uitloop naar twaalf maanden.

Men heeft dan tijdelijk behoefte aan een eigen woning. De duur van het verblijf is dus te lang voor verblijf in een hotel, maar te kort om een reguliere woning (permanent) te betrekken.

In dit soort gevallen kan short stay, oftewel tijdelijk wonen, een uitkomst bieden. Voldoende short stay woningen kunnen aanbieden maakt Haarlemmermeer aantrekkelijk als vestigingsplaats voor internationale bedrijven.

Met short stay woningen wordt er minder beslag gelegd op de beperkte reguliere woningvoorraad voor de vaste bewoners van Haarlemmermeer.

Leidend bij short stay zijn de Huisvestingswet en het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan kan de functie van short stay worden gekaderd. Short stay en logiesfuncties vallen in het Luchthaven Indeling Besluit (LIB) niet onder het begrip ‘geluidgevoelig gebouw’. Het gaat immers om een tijdelijk verblijf en de gezondheidseffecten zullen daarom minimaal blijven. Vanuit deze gedachte is de locatie naast de A9 dan ook geen probleem.

Met het niet doorgaan van de beoogde woningbouw op de locatie Schuilhoeve ontstaat er ruimte voor verkeer op de Schipholweg. De hoeveelheid short stay woonruimten blijft onder de hoeveelheid reguliere woningen die niet langer gerealiseerd kunnen worden.

De short stay accommodatie is gesitueerd in de hoek van de Sloterweg en het geluidsscherm van de omgelegde A9. Waarmee het in evenwicht met de omgeving gebouwd kan worden. Het is niet hoger dan het even verderop gelegen Ramada Hotel. De houtbouw past binnen de kaders voor duurzaam bouwen.

Vanwege de locatie kan de ontsluiting zowel via de Sloterweg en de Schipholweg of via de Sloterweg en 2000 El plaats vinden.

De Sloterweg kan weliswaar gekenmerkt worden als Polderlint maar er is geen beleid ten aanzien van Polderlinten waaraan getoetst moet worden.

Daarbij moet ook meegewogen worden dat initiatiefnemer reeds beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van een logistiek centrum met alle bedrijvigheid en logistieke verkeersbewegingen van dien. Er is reeds 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.

Juridisch Kader:

In het bestemmingsplan ‘Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275’ is door ons een juridische aanduiding geven aan wat onder short stay moet worden verstaan (zie artikel 1.53 van de planregels). Short Stay is daarbij gedefinieerd als:

"*een zelfstandige verblijfsruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden."*

Vervolgens is short stay als zelfstandige functie aan de gronden in het plangebied toegekend. Het is dus duidelijk wat onder short stay wordt begrepen en dat short stay zelf te toetsen is. Daarbij geldt dat voor de beoordeling er vanuit dient te worden gegaan dat géén sprake is van een gevoelige bestemming (wonen). Dat hebben wij namelijk ook zo beoordeeld en getoetst bij het toestaan van short stay in het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275'. In dat plan is uitdrukkelijk overwogen dat pas na zes maanden sprake is van wonen (gevoelige bestemming) en dat het te realiseren appartementengebouw dan ook niet als een gevoelige bestemming heeft te gelden. In dat verband kan ook worden gewezen op (onder meer) het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan. Een en ander volgt ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie onder andere de uitspraak van 23 oktober 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1633) en 9 september 2020 ECLI:NL:RVS:2020:2206. Het feit dat geen sprake is van een geluidgevoelige bestemmingplan wordt in onderhavige geval ook onderstreept in de notitie van 9 september 2022 van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Hierin is de aanvraag getoetst op het onderdeel geluid en daaruit is de volgende conclusie getrokken:

Conclusie :

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege industrieterrein Schiphol-Oost op de gevels van de geplande kantoor/logiesfunctie maximaal 58 dB(A) bedraagt. Omdat het hier geen geluidgevoelig gebouw betreft is er geen hogere waarde besluit nodig."

Uit de aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat bij het project Woodstock is aangesloten bij de definitie van de gemeenteraad. Langs die lijn dient de aanvraag getoetst te worden en dan volgt dat het plan als passend moet worden beschouwd. Hierbij geldt dat aanvrager diverse deskundigen heeft ingeschakeld en rapporten overgelegd waaruit volgt dat het realiseren van het project Woodstock in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Namens:

Forza! Erik Vermeulen