

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloteweg 327 in Badhoevedorp

I. Procedure

II. Zienswijzebeoordeling

I. Procedure

De ontwerpweigering van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft samen met de ontwerpweigering van de omgevingsvergunning vanaf 2 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen ingediend worden.

Tegen de weigering van de ontwerp-vvgb en de ontwerpweigering van de omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend door SWDV Advocaten, namens [REDACTED] (aanvrager). Deze zienswijze is ontvankelijk. Onder afweging van de ingediende zienswijze neemt de raad een besluit over de weigering van de vvgb.

II. Zienswijze

De zienswijze is per onderwerp samengevat en van een reactie voorzien. In de zienswijze gaat reclamant in op de volgende onderwerpen:

1. Onjuist toetsingskader
2. Luchtkwaliteit
3. Verkeer
4. Geluid
5. Ligging langs de A9
6. Externe veiligheid
7. Commerciële voorzieningen
8. Ecologisch onderzoek
9. Identiteit locatie
10. Luchthavenindelingbesluit
11. Gemeentelijk beleid buiten bestaand stedelijk gebied
12. Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040
13. Beleid short stay
14. Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

1. Onjuist toetsingskader

Verzocht wordt de aanvraag opnieuw te beoordelen met hantering van het juiste toetsingskader (logiesfunctie). Reclamant geeft aan dat met het juiste toetsingskader geoordeeld dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn door reclamant onderstaande argumenten aangedragen.

- a. Het gebruik als logiesfunctie - en niet wonen - is aangevraagd, en de aanvraag had dan ook zo beoordeeld moeten worden. Dit is ook als zodanig in de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing vermeld en namens aanvrager door [REDACTED] van Snitker/Borst Architecten toegelicht in de raadsvergadering van 6 juli 2023.

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

Reactie

Een omgevingsvergunning wordt in principe beoordeeld op basis van de aanvraag. In het aanvraagformulier is aangegeven dat een short stay accommodatie wordt aangevraagd. Daarbij is in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat de appartementen een logiesfunctie hebben die bedoeld zijn voor tijdelijk verblijf¹.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² dat bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts dient te worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar dient mede beoordeeld te worden of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Voor onderhavige aanvraag is daarbij van belang te bepalen wat er wordt verstaan onder 'logies/logiesverblijf'.

In de van toepassing zijnde beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014 is geen definitie opgenomen van logies of logiesverblijf. Ook anderszins zijn in het bestemmingsplan of de toelichting geen aanwijzingen te vinden die duidelijkheid bieden over deze term. In dergelijke situaties wordt volgens vaste jurisprudentie³ aansluiting gezocht bij hetgeen in het algemeen spraakgebruik daaronder wordt verstaan. Voor de term 'logies' geeft Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal aan dat dit 'nachtverblijf' betekent. Nachtverblijf is een verblijf voor een kortere periode waarbij verblijf gedurende de nacht wordt aangeboden. Er zijn in de ruimtelijke onderbouwing noch in de zienswijze aanknopingspunten te vinden dat in de appartementen enkel 'nachtverblijf' aangeboden zal worden.

Voor een nadere duiding van het begrip 'logies' kan ook aansluiting gezocht worden bij hetgeen de gemeenteraad in 2022 in het 'Parapluplan Wonen' hierover geeft opgenomen. Daarin is het begrip 'logiesfunctie' als volgt gedefinieerd: "alle vormen van logies/verhuur voor kortdurend recreatief verblijf aan derden met commerciële doeleinden. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf". Volgens deze benadering is een logiesfunctie uitsluitend toegestaan als sprake is van recreatief verblijf.

Bij onderhavige aanvraag is geen sprake van een nachtverblijf en evenmin van een recreatief verblijf. Gelet hierop kan het beoogde gebruik niet als logies worden beoordeeld.

- b. De appartementen zijn bedoeld voor kortstondig verblijf van maximaal zes maanden waarbij personen hun hoofdverblijf elders hebben.

Reactie

Dat er sprake zou zijn van tijdelijke bewoning voor maximaal zes maanden betekent niet dat er daarmee sprake is van logies. Meerdere aspecten dan alleen de tijdsduur spelen een rol bij de beoordeling of sprake is van een duurzaam verblijf. Zo is de doelgroep waar aanvrager zich op richt overwegend een doelgroep waarvan het op voorhand duidelijk is dat een verblijf van maximaal zes maanden geen oplossing gaat bieden voor hun woonsituatie. Daarnaast is het niet aannemelijk dat deze groep hun hoofdverblijf elders zal hebben (inschrijving in de

¹ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 8, onder paragraaf 2.2.3

² Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State d.d. 18 november 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3538)

³ Bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2023:2401 en ECLI:NL:RVS:2021:1318

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

Basisregistratie Personen (BRP) is al vanaf vier maanden verplicht⁴), waardoor de accommodatie in die situatie sowieso al na vier maanden het hoofdverblijf wordt.

- c. In het vigerende bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275' is reeds short stay voor gedurende maximaal zes maanden mogelijk gemaakt zonder dat daar enige vraagtekens zijn geplaatst over de (beëindiging van) de duur en het hoofdverblijf. Reclamant begrijpt niet waarom er dan nu discussie kan ontstaan over de vraag of men na zes maanden wel de appartementen verlaat en of er wel sprake is van een logiesfunctie. Er wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

Reactie

Het is niet zozeer de vraag of de bewoners na zes maanden de appartementen zullen verlaten (hetgeen wellicht middels voorschriften kan worden afgedwongen), maar of de beoogde doelgroep wel passend is gelet op het aangevraagde gebruik als logiesaccommodatie. Zie verder reactie onder 1a en 1b.

Het beroep op het gelijkheidsbeginsel gaat niet op omdat er geen sprake is van gelijke gevallen. Volgens het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275 (vastgesteld op 2 maart 2017) geldt ter plaatse de bestemming 'Gemengd' en zijn bij het hotel (Corendon Skyline hotel) short stay appartementen toegestaan, maar geen woningen. Aanvrager heeft zelf aangegeven geen hotel (met daarbij short stay appartementen) te willen realiseren. Van gelijke gevallen is dan ook geen sprake. In het geval er een hotel met short stay logiesverblijven was aangevraagd, zou deze ontwikkeling niet mogelijk zijn geweest vanwege de hotelstop uit het door de raad vastgestelde verblijfsaccommodatiebeleid (14 januari 2021, 2020.0002664).

Volgens de voor Sloterweg 327 geldende beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014' geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' en is het gebruik als logies binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook gelet op de ter plaatse geldende bestemming is geen sprake van gelijke gevallen en gaat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet op.

- d. Indien kortdurend verblijf en hoofdverblijf elders onvoldoende verzekerd zijn bij de verlening van een omgevingsvergunning kan hiervoor voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden worden. Uit jurisprudentie volgt dat een dergelijk voorschrift ziet op het borgen van een logiesfunctie (geen woonfunctie) en handhaafbaar wordt geacht. Verwezen wordt naar de uitspraak van 9 september 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2206).

Reactie

Op voorhand is geconstateerd dat het niet aannemelijk dat het beoogde gebruik in overeenstemming zal zijn met het feitelijk gebruik (zie de reactie onder 1a). Of het mogelijk is voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden is in dit kader dan ook niet relevant.

- e. Uit de uitspraak van 9 september 2020 volgt verder dat het enkele feit dat er bepaalde (gemeenschappelijke) voorzieningen vergund worden niet betekent dat er sprake is van een woonfunctie. Het nastreven van een aanvaardbaar leefklimaat maakt niet dat de aanvraag beschouwd moet worden als een woonfunctie. Het gaat om een logiesfunctie.

⁴ Iedereen die in een half jaar minimaal vier maanden in Nederland woont moet zich inschrijven in de BRP

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het de bedoeling is 'een plezierige, dynamische en veelzijdige woongemeenschap te laten ontstaan'. Niet het creëren van een aanvaardbaar leefklimaat, maar het creëren van een woongemeenschap duidt op het realiseren van een woonfunctie in plaats van een logiesfunctie. Zie verder de reactie onder 1a en 1b.

2. Luchtkwaliteit

- a. Reclamant stelt dat in paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing al uitvoering is ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Daaruit volgt dat zowel de concentraties van fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden niet overschrijden, waardoor is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie

In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 heeft de gemeenteraad een aantal uitgangspunten vastgesteld om met het verbeteren van de luchtkwaliteit gezondheidswinst te behalen. Onder meer is voldoende afstand houden tot de weg een belangrijk uitgangspunt in de Omgevingsvisie. Het alleen toetsen aan grenswaarden uit de Wet milieubeheer is onvoldoende om de gezondheidssituatie te kunnen vaststellen. Deze grenswaarden zijn namelijk gesteld met het oog op het toetsen van vervuilende activiteiten en niet om blootstelling van nieuwe gevoelige functies (zoals woningen) aan een bestaande situatie te toetsen. Of een nieuwe functie toelaatbaar is, gegeven de bestaande luchtkwaliteit, is een afweging die in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemaakt moet worden. Daarbij is het van belang dat ook als voldaan wordt aan de grenswaarden er gezondheidsrisico's kunnen zijn en gezondheidsschades kunnen optreden. Door het enkel toetsen aan de huidige grenswaarden kunnen dus geen conclusies worden getrokken over gezondheidseffecten van de luchtkwaliteit op deze locatie en kan dus geen afweging worden gemaakt in het kader van de Omgevingswet. Bij het beoordelen of op de planlocatie sprake zal zijn van een goede fysieke leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat hebben wij ons gewend tot kennis en adviezen van het RIVM, de Gezondheidsraad, WHO en de GGD.

Geconstateerd is dat er niet is getoetst aan de GGD Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid van 11 juni 2018 (update 9 maart 2023). Volgens deze richtlijn moet de minimale afstand tot de A9 150 meter zijn. De afstand van de appartementen tot de rand van de A9 is ca. 30 meter. Vanuit gezondheid (luchtkwaliteit) is deze afstand te kort. Omdat gezondheidsschade kan optreden als er sprake is van normoverschrijding zijn wij terughoudend met het besluiten tot en het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen de genoemde zones langs wegen, ook daar waar de normen niet worden overschreden⁵. Wij vinden het belang van de gezondheid voor toekomstige bewoners zwaarder wegen dan het belang van aanvrager. Daarom moet de afstand van gevoelige functies tot de A9 voldoen aan de in de GGD Richtlijn opgenomen minimale afstand van 150 meter.

- b. Het is in het kader van rechtszekerheid onjuist om de aanvraag voor realisatie van de short stay accommodatie te beoordelen op basis van een mogelijk toekomstige regelgeving. Het voorstel tot herziening van de EU-richtlijn is door de Europese Commissie gedaan, maar of en wanneer er sprake is van een herziening en wat de inhoud ervan is, is geenszins uitgekristalliseerd. Uit de jurisprudentielijn inzake toekomstige ontwikkelingen (artikel 2.14, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) volgt dat toekomstige ontwikkelingen

⁵ Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, pagina 55

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

voldoende concreet dienen te zijn. Het voorstel tot wijziging van de betreffende richtlijn kan om die reden niet worden tegengeworpen.

Reactie

Alhoewel de richtlijn nog niet van kracht is, is de EU-richtlijn in het kader van goede ruimtelijke ordening wel relevant. Op dit moment wordt op Europees niveau gewerkt aan aanscherping van de grenswaarden. Het Europees Parlement (EP) heeft een voorstel aangenomen dat de uitgangspunten vastlegt voor nieuwe normen. Het EU Parlement wil grenswaarden in lijn brengen met de WHO-advieswaarden. De nieuwe normen moeten worden gehaald tegen 2035, met tussentijdse doelstellingen voor 2030. De Parlementsleden gingen ook akkoord met het voorstel voor compensatie in geval van niet-naleving van de kwaliteitsnormen. Burgers die aan uitermate veel vervuiling worden blootgesteld, hebben hierdoor recht op compensatie voor de geleden schade. Dat aangenomen voorstel moet in onderhandeling met de Europese Raad omgezet worden in regelgeving, die daarna vastgelegd moet worden in nationale regelgeving. Zo zijn ook de huidige normen tot stand gekomen. Vanuit goede ruimtelijke ordening en met het oog op het mogelijk ontstaan van schadeplicht is het relevant de aanvraag ook aan deze richtlijn te toetsen. In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 staat dat gemeente streeft naar het toewerken naar de WHO-advieswaarden in 2030. Dat betekent dat het we nu geen gevoelige functies willen toevoegen op plekken die van de WHO-advieswaarden afwijken en daardoor straks niet voldoen aan de Europese grenswaarden van 2030.

- c. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de impact van het project op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit kan dus ook geen belemmering vormen voor realisatie van het project.

Reactie

Het klopt dat dit project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De beoordeling gaat echter over het toevoegen van een gevoelige functie en de impact van een snelweg op de gezondheid van mensen. En dat vormt wel een belemmering voor realisatie van het project.

3. Verkeer

- a. Reclamant stelt dat er sprake is van een logiesfunctie en dat daarbij het verkeersgeneratiekencijfer CROW functie 1* hotel past. Er is sprake van maximaal 171 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarbij nog geen rekening is gehouden met het salderen van de huidige vergunde situatie. Met de vergunde situatie is bij het beoordelen geen rekening gehouden. Het argument dat het project zou leiden tot een enorme intensivering van verkeer en daarmee samenhangend een toenemende belasting op omliggende wegen is, gezien de vergunde situatie, onhoudbaar.

Reactie

Ten eerste: Het gaat niet om een logiesfunctie maar om een woonfunctie (zie reactie onder 1a en 1b).

Ten tweede: Als wel uitgegaan was van een logiesfunctie, dan is het verkeerskencijfer hotel 1 niet representatief. Dit heeft te maken met het volgende. Uit de verkeerskencijfers blijkt dat de verkeersgeneratie voor hotel 1* 0,65 bewegingen per kamer bedraagt. Gezien de gewenste doelgroep bij deze ontwikkeling (bewoning door o.a. starters op de woningmarkt, studenten,*

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

spoedzoekers, werkende jongeren, doorstromers, senioren, arbeidsmigranten, budget expats, en promovendi) en de inhoudelijke functies in het gebouw (tijdelijk verblijf, met bijbehorende werk-, recreatie-, horeca-, winkel- en parkeervoorzieningen) lijkt het meer op een functie zoals hotel 3 (want pas bij hotel 3* zie je extra functies zoals restaurant of winkel). Bij de functie hotel 1* gaat het voornamelijk om slapen en volgende dag weggaan. Daarvan is hier geen sprake. Als we kijken naar de verkeersgeneratie hotel 3* komt deze uit op een generatie van 1,51 bewegingen per kamer per dag, hetgeen aannemelijker is dan 0,65 bewegingen behorende bij hotel 1*. Er dient dan ook getoetst te worden aan het verkeersgeneratiecijfer van de functie huur, appartement, midden/goedkoop van het CROW. Dan zou er sprake zijn van 864 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. Er zijn geen infrastructurele maatregelen voorgesteld waardoor deze extra belasting kan worden weggenomen.*

Ten derde: Wat betreft de situatie van saldering is sprake van een maximale reductie van 140 bewegingen. Ondanks deze saldering genereert de nieuwe ontwikkeling significant meer verkeer. Vanuit verkeer voldoet het plan, ook met inachtneming van de saldering, niet aan goede ruimtelijke ordening.

4. Geluid

- a. Reclamant geeft aan dat de short stay accommodatie een logiesgebouw is en derhalve niet wordt aangemerkt als geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Verwezen wordt naar de uitspraak van 9 september 2020⁶, waarin een verblijf van maximaal zes maanden geen reden vormt om het gebouw – dat is gelegen op een industrieterrein en omringd door twee drukke autowegen – alsnog als een geluidgevoelige bestemming aan te merken.

Reactie

De short stay accommodatie wordt niet aangemerkt als logiesgebouw (zie reactie onder 1a en 1b). De uitspraak van 9 september 2020 betreft een situatie waarbij sprake is van een hotel. Dat is bij onderhavige aanvraag niet aan de orde. Het betreffende hotel ligt niet aan een drukke weg maar op een betrekkelijk rustige locatie in Aalsmeer. Het ligt sowieso niet binnen de gemeente Haarlemmermeer. Een eventueel beroep op het gelijkheidsbeginsel gaat niet op.

- b. Reclamant geeft aan niet de redenering te kunnen volgen dat de grenswaarden ver worden overschreden en dat er geen sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

Reactie

Er is sprake van geluidgevoelige bestemmingen (zie reactie onder 1a en 1b). Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen langs een snelweg geldt een maximale geluidbelasting van 53 dB. Deze geluidbelasting wordt op de verblijfsruimten met maximaal 10 dB overschreden (bij het noordwestelijk deel van het pand). Op de werkruimten langs de A9 is de overschrijding 15 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de Wet geluidhinder. De wetgever heeft geoordeeld dat een hogere geluidbelasting vanuit gezondheidsoverwegingen niet aanvaardbaar is. De gemeente sluit hierbij aan. De berekende waarden zitten hier ver boven.

⁶ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:2206)

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

- c. Een vergelijking met de uitspraak van 14 december 2022⁷ is niet te trekken omdat het daarbij ging om de realisatie van een volledige woonwijk waarbij voor (te) weinig woningen een dove gevel werd gerealiseerd. Reclamant merkt op dat de gemeente zelf niet kan aangeven welk gevolg gegeven dient te worden aan deze uitspraak, zoals volgt uit de brief van 20 juli 2023 ter beantwoording van vragen aan de gemeenteraadsleden. Dit kan dan ook geen reden zijn dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Uit de uitspraak volgt dat grondgeluid van vliegtuigen een aspect is waar rekening mee gehouden moet worden en dit in de onderzoeken moet worden meegenomen. In de beantwoording van de vragen aan de gemeenteraadsleden is dan ook aangegeven dat er in het akoestisch onderzoek rekening gehouden had moet worden met grondgeluid. Overigens is grondgeluid ook in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 opgenomen, waarbij dit een onderwerp is waarvan is aangegeven dat deze een vaste plek zal innemen bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties⁸. Aangezien zowel in het akoestisch onderzoek als in het memo geen rekening gehouden is met grondgeluid kan hierdoor niet worden vastgesteld of aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

- d. De gemeente heeft geen vastgesteld beleid inzake geluid. Verwezen wordt naar een vaste gedragslijn, maar die gedragslijn is niet vastgelegd in een beleidsregel zodat die in beginsel niet kan worden toegepast ex artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is aan de gemeente om te onderbouwen dat er desondanks sprake is van een vaste gedragslijn en het redelijk is om die toe te passen. Dat is bij de beoordeling van de aanvraag op geen enkele wijze gebeurd en kan dus ook niet ten grondslag worden gelegd aan een weigering van de vvgb. Hierbij wordt erop gewezen dat het dient te gaan om een vaste gedragslijn inzake logiesfunctie en niet inzake woonfunctie.

Reactie

Zoals aangegeven in de reactie onder 1a en 1b is er geen sprake van een logiesfunctie maar van een woonfunctie. Het gebruik dient dan ook als woning te worden beoordeeld. Ook als er geen vastgesteld beleid is kan een vaste gedragslijn toch worden toegepast als de gevolgde gedragslijn niet als kennelijk onredelijk kan worden aangemerkt. De gemeente hanteert reeds vele jaren de genoemde randvoorwaarden voor geluid, bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid. Ook het adviesbureau van aanvrager (M+P) heeft deze randvoorwaarden in haar rapporten opgenomen, en daar uitvoering aan gegeven. Men is derhalve bekend met de werking en de strekking van deze randvoorwaarden. Bij de totstandkoming van het project "Hyde park" heeft de raad kennis genomen van deze randvoorwaarden en met de voorwaarden ingestemd door deze van toepassing te verklaren op het project. Daarnaast zijn in de verdichtingsvisie (door de raad vastgesteld op 2 juni 2022) ook randvoorwaarden voor geluid opgenomen. De door de raad vastgestelde randvoorwaarden kunnen daarom worden gezien als vaste gedragslijn.

⁷ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3755)

⁸⁸ Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, pagina 51

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

5. Ligging langs de A9

- a. Uit de geluidsonderzoeken volgt dat met de te nemen geluidswerende maatregelen voldaan kan worden aan de eisen die gelden voor het binnenniveau en een aanvaardbaar leefklimaat geborgd kan worden.

Reactie

Vanwege de forse overschrijding van de geluidsnormen is er geen sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Dat reclamant stelt dat met geluidswerende maatregelen voldaan kan worden aan de eisen die gelden voor het binnenniveau is te kort door de bocht. Een groot deel van de mensen wenst te slapen met het raam open, of op kierstand. Maar het maximaal toegestane binnenniveau is alleen te behalen met een volledig gesloten gevel. En dit past niet bij een acceptabele woonsituatie. Een dergelijke situatie komt voor, maar is uitzonderlijk en kan bijvoorbeeld worden toegepast bij hotelkamers waar mensen kortdurend verblijven. Hiervan is geen sprake. Overigens moet een buitenruimte ook voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Zie tevens de reactie onder 4b.

- b. Het bevreemdt reclamant dat het in algemene zin ongewenst is om nieuwe woonsituaties langs de A9 te creëren. Daarbij wordt nogmaals opgemerkt dat het niet gaat om een nieuwe woonfunctie maar om een logiesfunctie.

Reactie

De aanvraag wordt beoordeeld als woonfunctie (zie reactie onder 1a en 1b). De omlegging van de A9 was onder meer bedoeld om de leefbaarheid in Badhoevedorp te verbeteren aangezien het wegverkeer een negatieve invloed had op het leefklimaat. Om nu weer nieuwe woonsituaties te creëren langs de A9 is dan ook geen optie.

- c. Reclamant stelt dat uit diverse provinciale (Omgevingsvisie) en gemeentelijke beleidsstukken (ontwikkeling deelgebied Badhoevedorp-Zuid Catharinahoeve) volgt dat het doel is om binnen de schipholcontouren een nieuwe stedelijke hub te ontwikkelen, hetgeen ook de gebieden langs de A9 bevat.

Reactie

In de Omgevingsvisie van de provincie, noch in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 zijn aanknopingspunten te vinden voor het ontwikkelen van een stedelijke hub binnen de contouren van Schiphol.

- d. Binnen de gemeente is reeds grootschalige logies/short stay mogelijk gemaakt langs de A9. Reclamant verwijst naar de appartementen van Corendon aan de Schipholweg en het daarbij behorende bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275' waarin onder meer een short stay functie is opgenomen voor 250 appartementen. Gesteld wordt dat logies langs de A9 wel degelijk als gewenst wordt gezien door de gemeente. Er wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

Reactie

Zie reactie onder 1c.

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

- e. Reclamant verwijst ook nog naar het onlangs gerealiseerde appartementencomplex aan de Burgemeester Rijnderslaan in Amstelveen waarin zelfs een woonfunctie langs de A9 is gerealiseerd. Het is ook om die reden onhoudbaar om te concluderen dat vanuit leefbaarheid geen logiesfuncties naast de A9 kunnen worden toegestaan.

Reactie

Verwezen wordt naar een appartementencomplex in Amstelveen. Deze ligt niet binnen het grondgebied van Haarlemmermeer, waardoor een nadere beschouwing achterwege kan blijven. Volledigheidshalve attenderen wij reclamant erop dat hiervoor de omgevingsvergunning 1^e fase al op 30 augustus 2016 werd verleend. Gelet op de ligging is de afstand van de woningen tot de A9 circa 60 meter. Dit is een verdubbeling van de afstand van de aan de Sloterweg 327 beoogde appartementen tot de A9. De aangevraagde situatie is dan ook nog steeds beduidend slechter dan situatie in Amstelveen.

6. Externe veiligheid

- a. Het college heeft in de brief van 20 juli 2023 met de beantwoording van de raadvragen erkend dat de berekeningen inzake externe veiligheid kloppen indien wordt uitgegaan van een logiesfunctie. Dit punt kan dus geen reden vormen om te stellen dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Zoals in de reactie onder 1a en 1b is aangegeven gaat het niet om een logiesfunctie maar om een woonfunctie. Er is geen sprake van goede ruimtelijke ordening omdat het rapport niet gebaseerd is op de juiste aannames.

- b. Bij de vvgb is bij het onderdeel externe veiligheid (ten onrechte) geen melding gemaakt van het deskundigenrapport van Peutz. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 4.5.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

Zie de reactie onder 6a.

- c. Reclamant geeft aan niet de stelling te kunnen plaatsen dat vanwege gezondheidsredenen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarom de externe veiligheid niet geborgd is. Voor zover het gaat om luchtkwaliteit dan wel geluid wordt nogmaals verwezen naar de rapporten en de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

Er is geen advies opgevraagd van de veiligheidsregio (brandweer) op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, omdat in de rapportage uitgegaan werd van een logiesfunctie in plaats van een woonfunctie. Het opvragen van een advies over een rapportage die uitgaat van een onjuiste gebruiksfunctie leek in deze fase niet nodig aangezien er al andere argumenten waren op basis waarvan geconcludeerd werd dat er geen sprake was goede ruimtelijke ordening (waaronder luchtkwaliteit en geluid).

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

7. Commerciële voorzieningen

- a. Reclamant stelt dat er sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn (Drl), het verbod op het hanteren van economische criteria voor de toelating en het verrichten van diensten (art. 4, onder 6, jo. art. 14, onder 5 Drl). De vraag of de lokale economie profiteert is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging die gemaakt dient te worden.

Reactie

Omdat sprake is van een woonfunctie (zie reactie 1a en 1b) hoeft niet getoetst te worden aan het verblijfsaccommodatiebeleid. Omdat aanvrager uitgaat van een logiesfunctie is hier wel aan getoetst maar is dit niet goed toegepast. Short stay is volgens het verblijfsaccommodatiebeleid namelijk gerelateerd aan (appartementen)hotels. Daarvan is hier geen sprake. Verder gaat het beleid ervan uit dat in het geval short stay in een (appartementen)hotel wordt gevestigd dit bij voorkeur moet zijn in een gebied met voldoende (commerciële) voorzieningen. En dus niet solitair op een bedrijventerrein. De eigen commerciële voorzieningen zijn daarvoor niet voldoende. Van strijd met de Dienstenrichtlijn is geen sprake.

- b. Er is nog geen vastgesteld beleid inzake short stay binnen de gemeente. Maar uit (onder meer) het vastgestelde bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275 en de daarbij behorende toelichting volgt dat binnen de gemeente short stay plaatsvindt en dus wenselijk wordt geacht.

Reactie

Met het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275 is de transformatie mogelijk gemaakt van een kantoorgebouw naar Corendon Skyline Hotel. Binnen de hotelfunctie is short stay onder voorwaarden toegestaan. De onderhavige aanvraag betreft echter geen hotel. Als er wel een hotel was aangevraagd dan was realisatie niet mogelijk geweest vanwege de hotelstop in Haarlemmermeer. De stelling dat volgens het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275 short stay wenselijk wordt geacht is juist, maar daarbij gaat het dus om short stay bij een hotelfunctie. Dat short stay op de ene locatie wenselijk wordt geacht betekent overigens niet dat het in de gehele gemeente wenselijk wordt geacht. Zie ook de reactie onder 1c.

- c. Bij afwezigheid van vastgesteld beleid is in de ruimtelijke onderbouwing gekeken naar de uitgangspunten die worden gehanteerd in het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025. Gelet op die uitgangspunten heeft aanvrager gemeend ervoor te zorgen dat er voldoende voorzieningen aanwezig zijn bij de short stay accommodatie.

Reactie

Gesteld wordt dat er gekeken is naar de uitgangspunten die worden gehanteerd in het verblijfsaccommodatiebeleid. Daarbij is aanvrager er echter aan voorbij gegaan dat volgens dat beleid short stay alleen mogelijk is in (appartementen)hotels. Omdat sprake is van een woonfunctie en geen logiesfunctie kan toetsing aan het verblijfsaccommodatiebeleid verder achterwege blijven.

- d. Indien een toetsing aan het MRA Ontwikkelkader – dat ziet op hotelfuncties/toerisme – nodig was geweest had dit aan aanvrager meegedeeld moeten worden en kan dit niet nu als

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

weigeringsgrond worden tegengeworpen. Temeer niet, nu uit het MRA Ontwikkeldkader volgt dat het aan u is om een dergelijk initiatief voor te leggen om vervolgens een niet-bindend advies te verkrijgen van het expert team.

Reactie

Het achterwege laten van een toetsing aan het MRA Ontwikkeldkader verblijfsaccommodaties is geen weigeringsgrond geweest. In het geval er een hotel met short stay logiesverblijven was aangevraagd, was deze ontwikkeling niet mogelijk geweest vanwege de hotelstop uit het door de raad vastgestelde verblijfsaccommodatiebeleid.

- e. Niet eerder is aangegeven dat er een toetsing plaats dient te vinden aan het beleid inzake commerciële voorzieningen. Uit dit beleid volgt namelijk dat verblijfsaccommodaties met horeca vrijgesteld zijn. Reclamant heeft volledigheidshalve een maatvoering van de ondergeschikte commerciële voorzieningen overgelegd.

Reactie

Zoals in het ruimtelijk advies is aangegeven zijn bij een woonfunctie geen ondergeschikte commerciële voorzieningen mogelijk, bij een logiesfunctie wel. Omdat sprake is van een woonfunctie kan een verdere toetsing van de commerciële voorzieningen achterwege blijven.

8. Ecologisch onderzoek

- a. Wanneer het college bereid is om aan de realisatie van het project mee te werken zal in het broedseizoen een nader actualiserend onderzoek verricht worden. Dit onderzoek is alleen nodig omdat het eerdere onderzoek van enige tijd geleden is. Uit de quickscan van 15 november 2013 volgt reeds dat beschermde soorten ter plaatse niet worden verwacht.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

9. Identiteit van de locatie

- a. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met de identiteit van de locatie. Er wordt vanuit stedenbouw verwezen naar agrarische erven, maar de bestemming ter plekke is bedrijf en niet agrarische bedrijvigheid. Eerder is al vergunning verleend voor een logistiek bedrijf, welke ook geen agrarisch doel kent.

Reactie

Met 'identiteit van de locatie' wordt bedoeld op het karakter van de locatie. De locatie bevindt zich langs een van de polderlinten van de gemeente. De gemeente wenst 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 de 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. Dat er al eerder vergunning is verleend voor een logistiek bedrijf doet daar niets aan af.

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

- b. In de omgeving vindt meer short stay plaats, zoals de verblijfsaccommodatie Ramada by Wyndham Amsterdam Airport Schiphol en de iets verderop gelegen Corendon appartementen.

Reactie

Er wordt verwezen naar locaties waar sprake is van hotels. Onder voorwaarden is short stay bij hotels mogelijk. Zie ook reactie onder 7b.

- c. De visie polderlinten kan op zichzelf geen reden vormen om een ontwikkeling tegen te houden, zoals ook volgt uit de brief van 20 juli 2022 ter beantwoording van de vragen van de gemeenteraadsleden. Met dit plan wordt juist aangesloten bij de bestaande erven, de boerderij zal juist behouden blijven in plaats van gesloopt voor bedrijvigheid - logistiek centrum.

Reactie

De visie kan op zichzelf geen reden vormen om de ontwikkeling tegen te houden, maar wordt wel meegewogen in de totale afweging om al dan niet aan een initiatief medewerking te verlenen.

- d. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is één groot vlak voor bedrijvigheid en laat geen erfbebouwing toe. Het ingediende plan met de open hovenstructuur en het behoud van de oude boerderij en de bebouwing met houten gevels en hellende dakvlakken sluit dan ook veel beter aan bij het landschappelijk karakter en de ervenstructuur dan de gesuggereerde bebouwing in het bestemmingsplan.

Reactie

Het plan is stedenbouwkundig niet akkoord. Zie reactie onder 9a.

- e. Op de Sloterweg is er op geen enkele wijze sprake van een karakteristiek polderlint. Er is juist eerder sprake van bedrijvigheid dan van (agrarische) erven.

Reactie

Zoals ook in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 vermeld staat vormen de historische polderlinten een netwerk van lange, smalle wegen met boerderijen en akkers aan weerszijden. De lange linten en het orthogonale netwerk zijn zeer kenmerkend voor de Haarlemmermeerpolder. Ze vormen een groot contrast met de directe omgeving. Bij ontwikkelingen willen we deze oorspronkelijke karakteristiek handhaven en afhankelijk van de ontwikkeling versterken. In de visie polderlinten – beeldkwaliteitsplan, staan ontwikkelprincipes voor erven. Het ingediende plan sluit niet aan bij het karakter van het polderlint Sloterweg.

10. Luchthavenindelingbesluit (LIB)

- a. Abusievelijk komen in de ontwerptekeningen delen van het bouwplan uit op een hoogte van 14,55-15 meter NAP. De tekeningen zijn aangepast om geen strijdigheid meer te hebben met het LIB. Deze wijziging is in bouwtechnisch en stedenbouwkundig opzicht van ondergeschikte aard.

Reactie

Met het aanpassen van de tekeningen wordt de strijdigheid met het LIB opgeheven maar is het plan in stedenbouwkundig opzicht nog steeds niet akkoord. Zie ook reactie onder 9a.

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

11. Gemeentelijk beleid buiten bestaand stedelijk gebied

- a. Mede gezien het verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 bestaat er behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling. Binnen het stedelijke gebied is geen passende locatie beschikbaar voor realisatie van deze short stay accommodatie. Gezien de kwalitatieve aspecten past het om deze buiten bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Daar zijn reeds logiesfuncties gerealiseerd (Ramada Wyndham Amsterdam Airport Schiphol en Corendon appartementen). Volgens gemeentelijk beleid is het dus passend om buiten bestaand stedelijk gebied dergelijke locaties te doen realiseren.

Reactie

Niet wordt ingezien waarom uit het verblijfsaccommodatiebeleid blijkt dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Het beleid gaat in op de mogelijkheid om short stay in (appartementen)-hotels te kunnen realiseren maar bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een hotel. Ook bij de locaties Ramada en Corendon is sprake van een hotel en daardoor niet vergelijkbaar met onderhavige aanvraag.

12. Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

- a. In de ruimtelijke onderbouwing is bij gebrek aan beleid voor short stay gekeken naar de uitgangspunten van het verblijfsaccommodatiebeleid en geconcludeerd dat aan die uitgangspunten wordt voldaan. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van het verblijfsaccommodatiebeleid, waardoor niet valt in te zien dat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt onvolledig is.

Reactie

De conclusie dat aan de uitgangspunten van het verblijfsaccommodatiebeleid wordt voldaan is niet juist. Zie reactie onder 7a. Daar waar in de Omgevingsvisie het verblijfsaccommodatiebeleid wordt genoemd is dit gerelateerd aan hotels. De aanvraag betreft echter geen hotel.

- b. In het verblijfsaccommodatiebeleid wordt gesproken over een hotelstop, maar het gaat in onderhavige niet om een hotel c.q. verblijf met sec een toeristische functie, zoals in de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet. De hotelstop is vanwege de gevolgen van corona voor de hotelsector, hetgeen niets van doen heeft met de beoogde ontwikkeling voor short stay.

Reactie

Het verblijfsaccommodatiebeleid is gericht op het toeristisch aanbod, met daarbij de mogelijkheid van short stay in (appartementen)hotels. Aangezien het hier niet gaat om een hotel, dan wel verblijf met een toeristische functie kan het verblijfsaccommodatiebeleid niet dienen als toetsingskader voor de beoogde ontwikkeling. Overigens is er in de gemeente Haarlemmermeer een hotelstop waardoor het realiseren van een hotel met logies op deze locatie niet mogelijk is.

13. Beleid short stay

- a. Reclamant merkt op dat het feit dat er nog geen short stay beleid is, niet betekent dat er per definitie niet voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening bij de realisatie van het project. De behoefte aan short stay is reeds aangetoond in het kader van de ladder voor

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloterweg 327 in Badhoevedorp

duurzame verstedelijking. Nogmaals wordt opgemerkt dat het gaat om een logiesfunctie en niet om een woonfunctie.

Reactie

Het is niet zo dat er helemaal geen beleid is ten aanzien van short stay. Short stay is volgens het verblijfsaccommodatiebeleid mogelijk in (appartementen)hotels. De aanvraag betrof echter niet het realiseren van een hotel met daarbij de mogelijkheid van short stay appartementen.

De veronderstelling dat de behoefte aan short stay is aangetoond in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking gaat niet op. Het aangevoerde argument is dat de short stay woonmodules een oplossing bieden voor mensen die op korte termijn een betaalbare, tijdelijke woonruimte zoeken. Maar vervolgens richt aanvrager zich op doelgroepen die niet op zoek zijn naar een woonruimte voor maximaal zes maanden, maar die op zoek zijn naar een woonruimte voor een langere periode.

De accommodatie is bedoeld voor personen die daar maximaal zes maanden kunnen wonen. Vanwege de beperkte verblijfsduur meent aanvrager dat het gebruik van de appartementen aangemerkt kan worden als logies. Er zijn echter meerdere aspecten dan alleen de tijdsduur die een rol spelen bij de beoordeling of sprake is van een duurzaam verblijf. Hierbij wordt onder meer in aanmerking genomen of er een hoofdverblijf elders is, is sprake van een kortdurend (recreatief) verblijf, welke afspraken zijn er omtrent beddengoed en de schoonmaak, en wat is de bedoeling van de bewoner met betrekking tot het zich voor langere of kortere duur ter plaatse vestigen. De wettelijke verplichting voor iedereen om zich in te schrijven in de BRP, indien deze gedurende een half jaar minimaal vier maanden in Nederland verblijft, is daarbij ook van belang. Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een logiesfunctie maar van een woonfunctie en dat de aanvraag dan ook als zodanig getoetst moet worden. Zie ook de reactie onder 1a en 1b.

- b. In de raadsvergadering van 20 juli 2023 is een motie aangenomen om short stay beleid te ontwikkelen en een toetsingskader op te stellen voor short stay initiatieven. Die motie onderstreept dat er kennelijk wel c.q. nog steeds behoefte bestaat aan short stay. In dat verband wordt erop gewezen dat er reeds grootschalige logiesfuncties binnen de gemeente zijn toegestaan (Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275 en de Corendon appartementen voor short stay). Uit die plantoelichting volgt dat er enorme behoefte bestaat aan short stay voor een verblijf van maximaal zes maanden. Reclamant beroept zich op het gelijkheidsbeginsel.

Reactie

Er is een motie aangenomen om een startnotitie voor te bereiden voor het ontwikkelen van short stay beleid waarbij tevens onderzocht moet worden welke groepen nu precies gebruik maken van short stay en waarom. Dit betekent niet per definitie dat er een grote behoefte is aan short stay. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel gaat niet op. Zie de reactie onder 1c.

14. Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

- a. De logiesfunctie kan als passend worden beschouwd op grond van het provinciaal beleid. Op basis van de Omgevingsverordening Noord-Holland (OVNH2020) zijn ter plekke verblijfsrecreatie met een duur van zes maanden (paragraaf 6.1.4 OVNH2020) en vormen van logies (paragraaf 6.1.4a OVNH2020) mogelijk.

Nota van beantwoording van de zienswijze tegen de weigering omgevingsvergunning realisatie short stay accommodatie aan de Sloteweg 327 in Badhoevedorp

Reactie

Daar waar verwezen wordt naar logiesactiviteiten betreft dit 'logiesactiviteiten ten behoeve van werknemers op bedrijventerreinen'. Voor zover verwezen wordt naar verblijfsrecreatie wordt hieronder verstaan 'een bedrijfsactiviteit die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van (nacht)verblijfsmogelijkheden'. De redenering dat een logiesfunctie op basis van genoemde artikelen als passend beschouwd kan worden gaat niet op.

- b. De redenering dat enkel agrarische bedrijven zijn toegestaan kan niet gevolgd worden. Dit volgt (ook) op geen enkele wijze uit het vigerende bestemmingsplan 'Haarlemmermeer 2014'.

Reactie

Volgens de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014' hebben de gronden ter plaatse de bestemming 'Bedrijf'. Dit laat onverlet dat uit de kaart behorende bij de OVNH2020 blijkt dat de locatie binnen het werkingsgebied MRA-landelijk gebied ligt, waar aan de gronden de bestemming 'Agrarische bedrijven' is toegekend.

- c. Aanvrager beschikt reeds over een onherroepelijke vergunning voor de oprichting van een logistiek (niet-agrarisch) bedrijf. Daar vormde de OVNH2020 dus ook geen belemmering voor. Uit de Omgevingsvisie volgt dat het de doelstelling is om het gebied te doen (her)ontwikkelen naar een stedelijk landschap. Dit initiatief past daar volledig bij.

Reactie

Nu de gemeente niet bereid is medewerking te verlenen aan het plan wordt niet toegekomen aan een toetsing van het provinciale beleid. Als deze wel daaraan getoetst zou worden zou uitgegaan worden van de functie 'wonen' en niet van 'logies' (zie reactie onder 1a en 1b). Zoals eerder aangegeven (reactie onder 5c) zijn er in de Omgevingsvisie geen aanknopingspunten te vinden dat het gebied (her)ontwikkeld wordt naar een stedelijk landschap.