

Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

- Gemeente Haarlemmermeer, cluster RED, team Ruimtelijke Plannen -

Aanvraaggegevens

Locatie	Parellaan 70 – 76 te Hoofddorp
Korte projectomschrijving	In leegstaand bedrijfspand (voormalig Scotch en Soda expediteur) 17 padelbanen aanleggen (16 dubbele banen en 1 enkele baan), ondersteunende horeca (niet groter dan 150 m2) en kleedkamer, douches en wc en een ondergeschikt kantoor voor administratieve handelingen.
Indieningsdatum aanvraag	12-4-2024
Datum verzoek om advies	14-8-2024
Soort verzoek	Wabo-aanvraag definitief
Vorbereidingsprocedure	Uitgebreide procedure
Zaaknummer Djuma	
Is er een initiatief/ concept-aanvraag ingediend?	Ja

Advies d.d. 3-12-2024

Datum advisering	3-12-2024
Gelet op onderstaande overwegingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Participatie: Er heeft Kies een item. Kostenverhaal: Er is Kies een item. ☐ Er is ontheffing verleend van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) ☐ Er is ontheffing verleend van de Omgevingsverordening Noord-Holland <jaartal> ☐ Er is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord voor de flora en fauna activiteit Voor onderstaande activiteiten is advies/instemming van de gemeenteraad nodig: – Het advies is om medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan. Aan de vergunning worden aanvullende voorschriften verbonden, te weten: - de vergunning wordt verleend voor een maximale duur van 7 jaar.	

Procedure

Adviesrecht gemeenteraad	Op grond van het bepaalde in het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' (7398174) is advies en instemming van de gemeenteraad nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a, sub b, van de Omgevingswet. <Verwijs naar de van toepassing zijnde teksten uit het 'Adviesrecht' en motiveer waarom wel/niet sprake is van adviesrecht> Kies een item. verplichte participatie.
--------------------------	--

Inhoud aanvraag

Aanleiding	De aanvraag betreft de plaatsing van 17 indoor padelbanen, ondersteunende horeca, kleedkamer, douches, wc en parkeerplaatsen.
Ligging/begrenzing	Parellaan 70 -76 te Hoofddorp bevindt zich in een gebied dat voornamelijk gekenmerkt wordt door een mix van bedrijfsruimten, horeca, kantoren en sportvoorzieningen.
Bestaande situatie	Het project betreft de transformatie van een bestaande kantoorruimte naar een multifunctioneel padelcentrum, inclusief ondersteunende horeca faciliteiten en kleedkamers met douchevoorzieningen.
Nieuwe situatie	Het project betreft de transformatie van een bestaande kantoorruimte naar een multifunctioneel padelcentrum, inclusief ondersteunende horeca faciliteiten en kleedkamers met douchevoorzieningen. Het totale oppervlakte dat zal worden verbouwd bedraagt 150 m2, waarbij de

	horecagelegenheid plaats biedt aan 64 personen en de kleedkamers ontworpen zijn voor 32 personen.
Historie proces aanvraag	Dit plan is als initiatief behandeld op 19 december 2023.
Beoordeling aanvraag	
(Tijdelijk) omgevingsplan	Hoofddorp Graan voor Visch, Parapluplan parkeerregels ,bedrijventerrein, parkeren
Strijdigheid	Het project is in strijd met artikel 5, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Sport valt niet binnen de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.
Advisering	
Planologie	<u>Wettelijk kader</u> In de onderbouwing onderbreken nog een aantal zaken (zie oa bij milieu en ecologie). Deze moeten nog aan de onderbouwing worden toegevoegd. Hier ook graag aan toevoegen om welke functies het nu precies gaat. Worden de werkplekken bijvoorbeeld ook nog gerealiseerd of wordt het alleen padel? Nog voorgelegd aan de collega's bij Spoorzone. Ook goed om de tijdelijkheid heel goed vast te leggen, om de flexibiliteit in de Spoorzone te behouden.
	. MotiveringOnderbouwing is inmiddels aangepast, akkoord
	Conclusie: Akkoord
Geluid door activiteiten (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	<u>Geluid</u> Akkoord mits de ruimtelijke onderbouwing aangevuld wordt met de benodigde milieuaspecten.
	Conclusie: Akkoord , onderbouwing is inmiddels aangevuld.
Luchtkwaliteit (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	<u>Luchtkwaliteit</u> Type weg: wow Verkeersintensiteit: 2500 Vereiste afstandsmaat tot de weg:2m Gemeten afstand tot de weg:25.5m Conclusie: voldoet
	Conclusie: Akkoord
Wegen en verkeer	<u>Verkeer</u> Er is een onderbouwing aangeleverd hoeveel mensen met de auto komen in de piekuren. Dit zijn er maximaal 27 per uur na 17.00. Dit is verwaarloosbaar.
	Conclusie: Akkoord
Parkeren	<u>Parkeren</u> Zoals vorig advies wij hebben geen normen opgenomen voor padelbanen. Uitgaande van de parkeernorm van een tennishal zijn er 25 parkeerplaatsen nodig. Vanuit de onderbouwing van HOME wordt verwacht dat dit aantal hoger zal liggen en dat zij makkelijk kunnen uitbreiden als dat nodig blijkt te zijn. Vanuit parkeren is dit plan akkoord met het huidige parkeeraanbod.
	Conclusie: Akkoord
Externe Veiligheid	<u>Externe veiligheid</u> Akkoord, mits motivering LIB 5 wordt opgenomen. Ligt binnen LIB5. Motivering is nodig om plan mogelijk te maken. Verder vormt EV geen belemmering.

	<u>Motivering</u> LIB 5 is aangepast en akkoord bevonden op 5 november 2024. Wel staat er nog een foutje in de eerste alinea: Bevi bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Eigenlijk moet er staan: <i>Voorts is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle milieubelastende activiteit waarvoor een beoordeling in het kader van externe veiligheid moet plaatsvinden. De ontwikkeling vormt geen gevaar voor de omgeving.</i> Dit kan in de considerans van de vergunning worden aangegeven. Conclusie: Akkoord
Natuur	De aanvraag maakt geen melding van verbouwings-/inrichtingsactiviteiten die potentiële geschikte structuren (het voormalige kantoorgebouw, de bomerrij) aantasten. Daarmee is er geen sprake van effecten op beschermde natuurwaarden. Wij wijzen er ten overvloede op dat als er alsnog externe verbouwing gaat plaatsvinden in de toekomst, een quickscan wel aan de orde kan zijn. Conclusie: Akkoord onder voorwaarden, te weten:
Cultureel erfgoed en archeologie	<u>Cultuurhistorie</u> Akkoord mits tijdelijk in afwachting van ontwikkeling kaders Spoorzone Conclusie: Akkoord
Bedrijfsmatige activiteiten (van de omgeving op de ontwikkeling)	<u>Bedrijf- en milieuzonering</u> Akkoord mits de ruimtelijke onderbouwing aangevuld wordt met de benodigde milieuaspecten. Conclusie: Akkoord
Stedenbouw	<u>Wettelijk kader</u> In de voorgaande behandelingen is stedenbouwkundig geen oordeel gegeven. Niet relevant geacht? Vanuit het team spoorzone is er een afweging gemaakt dit enkel tijdelijk te willen toestaan. Conclusie: Niet beoordeeld, omdat afweging is gemaakt door team Spoorzone
Landschap	<u>Landschap</u> Akkoord, mits verkeer akkoord Er vinden geen wijzigingen plaats aan de buitenruimte. Zolang dit zo blijft (ook met parkeerbehoefte) dan akkoord Conclusie: Akkoord
Economische Zaken	<u>Wettelijk kader</u> Economie Wat EZ betreft dragen de padelbanen bij aan het mengen van functies en meer vertier op de werklocatie. Nu is GvVZ natuurlijk een transformatiegebied dus moet er ook vanuit dat perspectief naar dit initiatief gekeken worden. Als het geen transformatielocatie was geweest hadden we positief geadviseerd, mits er ook nagedacht zou worden over meervoudig ruimtegebruik en het combineren van de sportfunctie met andere werkfuncties. Maar omdat er al beperkt ruimte overblijft voor bedrijvigheid op Graan voor Visch (door de transformatie) EN het verplaatsen van de bedrijven naar andere locaties niet eenvoudig is (door schaarste), willen we de ruimte voor verplaatsing op Graan voor Visch zelf wel behouden. Tegen deze achtergrond zou een tijdelijk initiatief (zou niet weten hoelang vanuit de gebiedsontwikkelingsgedachten zou kunnen en wat voor de aanvragers nodig is om de businesscase rond te krijgen) OF een initiatief dat rekening houdt met de toekomstige herhuisvestingsvraag en daar een oplossing voor biedt, wel kunnen.

	Liever zouden we dit soort initiatieven/functies op bijvoorbeeld Beukenhorst Oost zien omdat daar leegstand heerst. Al zal dit waarschijnlijk meer aanpassing van de panden vragen. Zou dit nog wel aan de initiatiefnemer willen vragen of er ook naar alternatieven is gekeken. Het initiatief klinkt ook interessant voor STP. In de gesprekken over het IOP hebben we het ook gehad over het combineren van logistieke functies met andere commerciële of maatschappelijke functies (op het dak bijvoorbeeld). Dit zal alleen interessant voor de toekomst zijn. Wel benieuwd hoe er vanuit het project Spoorzone en de transformatieplannen met het voorkeursrecht en de stedenbouwkundige plannen etc. naar deze ontwikkeling wordt gekeken. Weten we dat? Heb ook behoefte aan sparren. Dit soort aanvragen zullen in de toekomst meer voorbij gaan komen en zijn niet eenvoudig te beantwoorden. Interne afstemming is zeer gewenst. Vanwege de onduidelijkheid van de toekomst van het gebouw is het advies in principe negatief. Het gebouw is bestemd voor bedrijven en niet voor sport. Margriet neemt nog contact op met Astrid Vermeulen. Aangezien het advies in principe negatief is hoeft er geen gevolg gegeven te worden aan onderstaande gevraagde informatie. De bevindingen worden voor kennisgeving meegegeven.
	Conclusie: Niet akkoord (zie motivering)
Wonen	<u>Wettelijk kader</u> Wonen is niet van toepassing.
	Conclusie: Niet beoordeeld, betreft geen woonfunctie.
Juridisch	<u>Juridisch</u> De tijdelijkheid wordt geborgd door de termijn maximaal 7 jaar als voorwaarde op te nemen in de vergunning.
	Conclusie: Akkoord onder voorwaarden, te weten: vergunning voor maximaal 7 jaar wordt afgegeven.
Spoorzone	De aanvraag betreft de plaatsing van 17 indoor padelbanen, ondersteunende horeca en minimaal 109 parkeerplaatsen. Dit grootschalige complex zou een regionale functie moeten krijgen. De aanvrager wil gebruik maken van een leegstaand pand in het bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid. Er zal een aanvraag omgevingsvergunning nodig zijn om de sportfunctie mogelijk te maken. Graan voor Visch Zuid betreft een transformatiegebied waarbij het bedrijventerrein getransformeerd wordt naar een woon-werkgebied. In de omgeving van het betreffende pand wordt in het ontwikkelkader Spoorzone ingezet op verdichting met werkfuncties. Ondanks dat het een charmant initiatief is, kan er vanuit het project niet aan meegewerkt worden. De aanvraag zou uitsluitend tijdelijk gerealiseerd kunnen worden, voor een termijn van 6 tot 7 jaar. De gemeente heeft in dit transformatiegebied de opgave om woningbouw te ontwikkelen en de aanwezige bedrijven die niet meer passen in het woonwerkgebied zo goed als mogelijk te verplaatsen naar een andere locatie. Dit geldt ook voor eventueel tijdelijke verplaatsing wanneer een functie wel passend is, maar vanwege de gewenste verdichting in nieuwbouw ingepast moet worden.

Eind conclusie

We willen bij grote vrijkomende bedrijfspanden aan deze kant van het gebied voorrang geven aan bedrijven die in Graan voor Visch Zuid gevestigd zijn en verplaatst moeten worden vanwege woningbouw. Het initiatief is vanwege de omvang (grootschalige sportvoorziening) ook minder goed in te passen. Tenslotte heeft de gemeente vanuit het sportbeleid geen specifieke doelstelling om padelbanen (die worden gezien als commerciële functie) te huisvesten in onze gemeente.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat op deze locatie geen medewerking wordt verleend aan het voorliggende initiatief en de voorkeur ligt bij het creëren van verplaatsingsruimte voor bestaande bedrijven in Graan voor Visch Zuid.

Op basis van de beoordeling van de verschillende adviezen, is besloten het advies van economische zaken te negeren. Het advies van spoorzone wordt als zwaarwegender beschouwd en heeft daarom meer invloed op de uiteindelijke beslissing. We gaan akkoord met de vergunning verlening onder de voorwaarde dat de vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 7 jaar.