gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Positief ruimtelijk advies voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de dagopvang van honden aan de IJweg 686 in Hoofddorp
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Venisha Nanhoe
Collegevergadering	12 mei 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13337476

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. af te zien van het kostenverhaal en de kosten te houden op de financiële bijdrage en leges.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het college te adviseren positief te besluiten op de omgevingsvergunningaanvraag voor de dagopvang van honden aan de IJweg 686 in Hoofddorp.

2. Samenvatting

Er is op 17 april 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang van honden aan de IJweg 686 in Hoofddorp. Op 20 mei 2015 is er aan de aanvrager een tijdelijke omgevingsvergunning van tien jaar verleend (2014-0032687) voor de hondenopvang (maximaal 15 honden). Die vergunning omvat ook de plaatsing van drie portacabins (circa 60 m^2). Het plan wijzigt niet in omvang ten opzichte van hetgeen tijdelijk vergund is. Het gaat om circa 2.000 m^2.

Het plan past niet binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Het perceel mag volgens deze bestemmingen niet worden gebruikt als dagopvang voor honden. Er wordt ook gebouwd op een plek waar geen bouwvlak ligt.
Er is sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit. Vanuit de Omgevingswet heeft het bevoegd gezag (het college) de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal. Wij hebben besloten om af te zien van het kostenverhaal omdat de verhaalbare kosten niet in verhouding staan tot de ingediende aanvraag. Dit neemt niet weg dat conform het gemeentelijk grondbeleid afspraken over een financiële bijdrage en afspraken over nadeelcompensatie moeten worden gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een nadeelcompensatieovereenkomst en die is ondertekend door de aanvrager.

De raad heeft adviesrecht op dit plan. Wij stellen de raad voor ons te adviseren de vergunning te verlenen, omdat er sprake is van een evenredige toedeling van functies en locaties.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Er is op 17 april 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang van honden aan de IJweg 686 in Hoofddorp.

De locatie/plattegrond



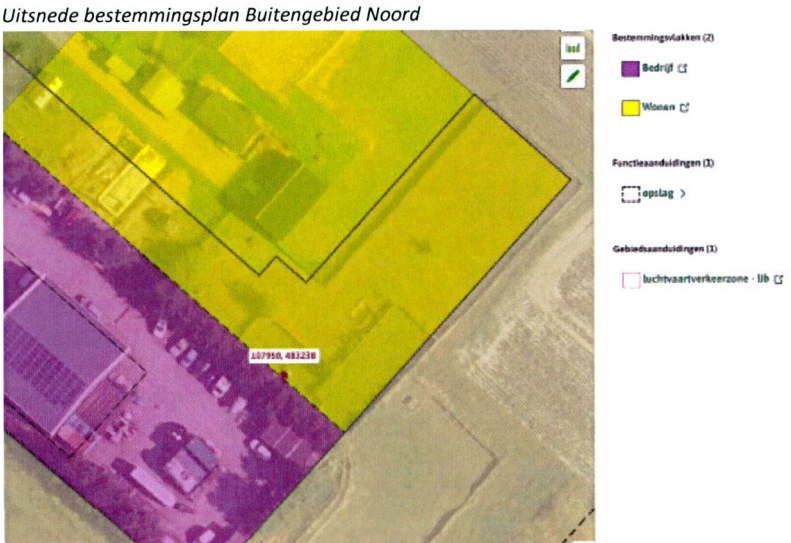
Op deze locatie staat momenteel een hondenopvang voor maximaal 15 honden. Aan de aanvrager is op 20 mei 2015 een tijdelijke vergunning van tien jaar verleend voor de hondenopvang.
Er staan drie portacabins die gebruikt worden als verblijf voor de honden en op beperkte schaal als kantoor. De hondenopvang is geopend op werkdagen van maandag tot en met vrijdag tussen 08:00 uur en 18:00 uur. In totaal wordt er circa 2.000 m^2 van het perceel gebruikt voor hondenopvang.

Het omgevingsplan

Omdat de bestaande hondenopvang vergund is met een tijdelijke vergunning, moet voor de toetsing en beoordeling uitgegaan worden van de situatie zonder hondenopvang.
Het plan ligt in het Omgevingsplan-bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' en heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, omdat:

- de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Opslag' uitsluitend voor opslag is toegestaan en niet voor een dagopvang voor honden;
- de voor 'Wonen' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor een dagopvang voor honden;
- er wordt gebouwd op een plek waar geen bouwvlak ligt, namelijk de portacabins.

Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Noord



Welk doel wordt nagestreefd?
Als de raad ons adviseert positief te besluiten op de aanvraag, kan de aanvraag worden afgehandeld.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen? Wat zijn de argumenten?
De argumenten om te komen tot dit besluit zijn:

- stedenbouwkundig past het plan goed in de omgeving. Een opvang voor dieren is passend in het landelijk gebied. De activiteiten zijn op het achtererf gesitueerd en vrijwel niet beleefbaar vanaf de IJweg;
- geluidstechnisch is er geen bezwaar. Aan de standaardvoorwaarden voor geluid uit de Omgevingswet wordt voldaan;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De berekende parkeervraag is één parkeerplek. Er zijn tien parkeerplekken ingetekend, dit is ruim voldoende;
- de nieuwe situatie blijft vrijwel hetzelfde als de huidige situatie. Uit onderzoek blijkt dat er geen handhavingsverzoeken en/of andere negatieve meldingen zijn binnengekomen;
- voor het overige voldoet het plan ook aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Kostenverhaal
Er is sprake van kostenverhaal op grond van artikel 8.13, sub b, van het Omgevingsbesluit. Er is sprake van de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie, namelijk de portacabins. Een hoofdgebouw wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als: 'een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken'. De hondenopvang wordt bij verlening van de vergunning de hoofdfunctie van het perceel. Voor deze functie vormen de portacabins feitelijk het centrale gebouw.

Volgens het gemeentelijk grondbeleid vindt kostenverhaal in beginsel plaats via een anterieure overeenkomst. Hierin worden afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal, de financiële bijdrage en nadeelcompensatie.

Het bevoegd gezag, in dit geval ons college, kan op grond van artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit in bepaalde gevallen afzien van kostenverhaal. Eén daarvan is als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Het gaat in deze onderdelen vooral om kosten voor het verwijderen, aanleggen of wijzigen van infrastructuur en de openbare ruimte. Voor dit plan zijn deze kosten er niet.

Het kostenverhaal bestaat in deze aanvraag voornamelijk uit ambtelijke kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek. Deze kosten vallen onder onderdeel A1 bijlage IV van het Omgevingsbesluit.
In 2025 is een kostenraming gemaakt voor het kostenverhaal voor de aanvrager. Het kostenverhaal kwam uit op een bedrag van € 16.815. Dit zijn kosten die bestaan uit ambtelijke kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze kosten staan niet in verhouding tot de aard en omvang van het plan. De aanvraag ziet op de realisatie van een kleinschalige hondenopvang met een beperkt ruimtelijk effect.

Omdat er feitelijk geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit zien wij af van het kostenverhaal. De kosten die samenhangen met de behandeling van de aanvraag worden gedekt door de in rekening gebrachte leges. Daarmee is het kostenverhaal via de leges afdoende verzekerd. De leges bedragen ongeveer € 520.

Het risico op precedentwerking is zeer beperkt, omdat deze afweging nadrukkelijk plaatsvindt op basis van de specifieke omstandigheden van dit geval. Het betreft een kleinschalige dagopvang van honden met een beperkt ruimtelijke impact. Per aanvraag zal steeds een individuele beoordeling plaatsvinden. Afzien van kostenverhaal betreft in dit geval een gemotiveerde uitzondering en vormt geen wijziging of versoepeling van het kostenverhaal.

Het bovenstaande neemt niet weg dat conform het gemeentelijk grondbeleid afspraken over een financiële bijdrage moeten worden gemaakt en afspraken over nadeelcompensatie. De financiële bijdrage bedraagt € 2.668. Deze bijdrage is bedoeld om op andere plekken binnen de gemeente in de openbare ruimte investeringen te doen. Deze afspraken worden vastgesteld in een nadeelcompensatieovereenkomst en is ondertekend door de aanvrager.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.3 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het advies over de aanvraag omgevingsvergunning. Dit advies is bindend. Ons college is bevoegd gezag voor het besluit over de omgevingsvergunning. Ons college adviseert bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: OD NZKG) over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL), maar omdat het college in dit geval de raad vraagt positief te adviseren en dat advies bindend is, is er geen expliciet advies van het college nodig. Het eerste aanspreekpunt binnen ons college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling. De OD NZKG is voor de afhandeling gemandateerd.

3.4 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Juridisch kader
Omdat de aanvraag na 1 januari 2024 ingediend is, is de Omgevingswet van toepassing. Uit artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) blijkt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van het 'Adviesrecht gemeenteraad, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet' (7398174) is het verplicht advies te vragen aan de gemeenteraad indien er sprake is van het bouwen van een gebouw op één locatie en het wijzigen gebruik onbebouwde gronden (niet naar bebouwing). Volgens de gebiedskaart Haarlemmermeer valt het plan in gebied 3. Het veld dat wordt gebruikt is ongeveer 1800m^2.

De hoofdregel van de Omgevingswet is dat op een omgevingsvergunningaanvraag de reguliere voorbereidingsprocedure van acht weken van toepassing is. In deze aanvraag is er sprake van bindend adviesrecht op grond van het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' (7398174). In het raadsvoorstel van 14 maart 2023, nummer 7398174 (vastgesteld op 20 april 2023 en bekendgemaakt op 10 mei 2023 in het Gemeenteblad) wordt gesteld dat de

activiteiten die aangewezen zijn voor bindend advies aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben op de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.
In overleg met de OD NZKG wordt hier toch de reguliere procedure gehanteerd. Dit plan is dermate beperkt van omvang dat, mede gelet op de locatie, naar verwachting dit plan geen aanzienlijk gevolgen op de fysieke leefomgeving zal hebben en er naar verwachting geen bedenkingen van de omgeving zullen zijn. Op dit adres zijn er geen handhavingsverzoeken te vinden en ook geen andere negatieve meldingen. Hieruit is te concluderen dat er naar verwachting geen bedenkingen zullen zijn. Ook zit de hondenopvang er al 10 jaar en zijn de ruimtelijke aanpassingen minimaal.

De adviesplicht van de raad leidt niet tot opschorting of verlenging van de reguliere beslistermijn. De termijn van acht weken is inmiddels overschreden. De overschrijding houdt verband met de zorgvuldige voorbereiding van het besluit en de doorlooptijd van de interne afstemming. Daarbij is van belang dat voor dit besluit een adviesplicht richting de raad geldt en dat er een overeenkomst tot nadeelcompensatie en afdracht financiële bijdrage is gesloten.

Proces
Na het bindend advies zal de aanvraag door de OD NZKG worden afgehandeld. Indien het advies positief is, zal de omgevingsvergunning worden toegezonden naar de aanvrager. De vergunning wordt ook bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op www.officielebekendmakingen.nl).

3.5 Wanneer en hoe zal de het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Als er bezwaar wordt ingediend, wordt ons college geïnformeerd.

3.6 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven
	BA. Marja Ruigrok

Bijlage(n):
1. Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), Hoofddorp IJweg 686
2. Ruimtelijke motivering, IJweg 686, Hoofddorp