Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) Gemeente Haarlemmermeer, cluster RED, team Ruimtelijke Plannen	
Aanvraaggegevens	
Locatie	IJweg 686 in Hoofddorp
Korte projectomschrijving	Het gaat om een aanvraag omgevingsvergunning voor het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden.
Indieningsdatum aanvraag	17-4-2025
Datum verzoek om advies	4-6-2025
Soort verzoek	Omgevingsplanactiviteit definitief
Voorbereidingsprocedure	Reguliere procedure
Zaaknummer Djuma	12217296
Is er een initiatief/ concept-aanvraag ingediend?	Ja
Advies d.d. 16-4-2026	
Datum advisering	16-4-2026

Gelet op onderstaande overwegingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie: Er heeft participatie plaatsgevonden. Aanvrager heeft aan de directe buren gevraagd of zij akkoord gaan met de vergunningverlening. De buren gaven aan dat zij dit prima vinden.

Kostenverhaal: Er is sprake van kostenverhaal. Er wordt echter van kostenverhaal afgezien. In de kolom ‘Kostenverhaal’ staat dit verder uitgelegd.

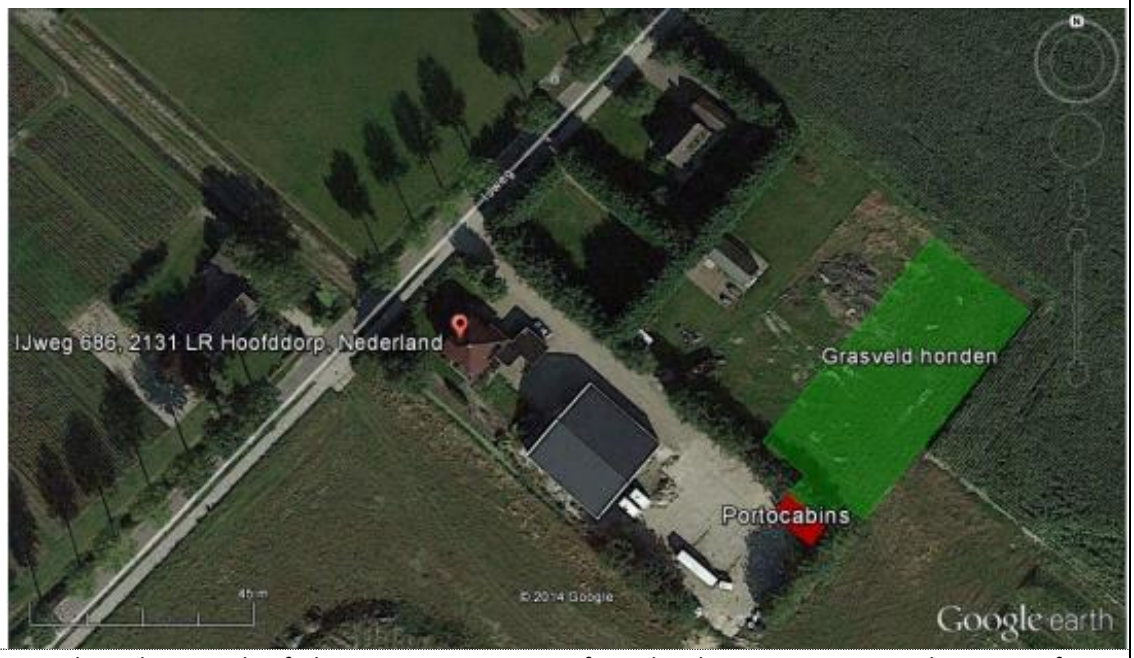
☐Er is ontheffing verleend van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)
☐Er is ontheffing verleend van de Omgevingsverordening Noord-Holland <jaartal>
☐Er is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord voor de flora en fauna activiteit

Voor onderstaande activiteiten is advies/instemming van de gemeenteraad nodig:
- Ja

Het advies is om medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan.

Aan de vergunning worden geen aanvullende voorschriften verbonden.

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. Het plan valt in gebied 3. Er is sprake van het bouwen van een gebouw op één locatie. Er worden drie portacabins gebouwd. Het totaal oppervlak van de portacabins is circa 60m^2. Er is instemming van het college nodig is. Er wordt namelijk gebouwd boven het bruto vloeroppervlak van 50m^2. Boven het bruto vloeroppervlak van 100m^2 is er bindend advies nodig. Dit betekent dat er op dit aspect geen sprake is van bindend adviesrecht. Daarnaast is er sprake van het wijzigen gebruik onbebouwde gronden (niet naar bebouwing). Het veld dat wordt gebruikt is ongeveer 1.800m^2. De aanvrager wil het perceel met de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ gebruiken als hondenopvang. Het plan heeft zowel instemming van het college nodig en bindend advies van de gemeenteraad omdat het wijzigen gebruik van de onbebouwde gronden (niet naar bebouwing) boven de 100m^2 is. Er is sprake van verplichte participatie in het geval van het wijzigen van de onbebouwde gronden. Voor het bouwen van een gebouw op één locatie is er geen sprake van verplichte participatie omdat de portacabins niet boven het vloeroppervlak van 100m^2 zijn.

Inhoud aanvraag	
Aanleiding	De omgevingsvergunningaanvraag 2025041700014 is ingediend op 17 april 2025 en heeft betrekking op het adres IJweg 686 in Hoofddorp. De aanvrager heeft een aanvraag ingediend voor het permanent verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de dagopvang voor honden.
Ligging/begrenzing	De locatie bevindt zich op het adres IJweg 686 in Hoofddorp. De aanvraag betreft het kadastrale perceel (HLM03) AC 2938.
Bestaande situatie	Het perceel heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Op 20 mei 2015 is er aan de aanvrager een tijdelijke omgevingsvergunning van 10 jaar verleend voor de hondenopvang. Op dit moment staat er een hondenopvang voor maximaal 15 honden. Er staan drie portacabins die gebruikt worden als verblijf voor de honden en op beperkte schaal als kantoor. Om het grasveld staat een hekwerk van 1,2 meter hoog. De hondenopvang is geopend op werkdagen van maandag tot en met vrijdag tussen 08:00u en 18:00u.
Nieuwe situatie	De nieuwe situatie blijft hetzelfde. Er blijft hier een hondenopvang voor maximaal 15 honden en de openingstijden blijven hetzelfde. 
Historie proces aanvraag	Op 6 december 2024 heeft de aanvrager een initiatief ingediend. Op 7 maart 2025 is het initiatief kansrijk bevonden.
Beoordeling aanvraag	
(Tijdelijk) omgevingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' en heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Het bouwvlak heeft functieaanduiding 'Opslag'.
Gebruik	Het perceel wordt op dit moment gebruikt als hondenopvang.
Bouwen	Er staan nu al drie portacabins met een totale oppervlakte van 54m^2. Deze blijven staan.
Strijdigheid	De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. De aanvraag is in strijd met: 1. artikel 6.1 bestemming 'Bedrijf', omdat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Opslag' uitsluitend voor opslag zijn toegestaan; 2. artikel 38.1 bestemming 'Wonen', omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor een hondenopvang; 3. het bestemmingsplan omdat er wordt gebouwd op een plek waar geen bouwvlak ligt, namelijk de portacabins.
Advisering	
Planologie	<u>Juridisch/beleidskader</u> Omgevingsplan, waterschapsverordening, klimaatadaptiebeleid, Luchthavenindelingsbesluit
	<u>Motivering</u>

	Deze locatie ligt binnen het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen op grond van het Luchthavenindelingsbesluit. Dit vormt echter geen belemmering omdat er geen sprake is van een geluidgevoelig gebouw. Akkoord.
	Conclusie: Akkoord
Milieubelastende activiteiten (van de ontwikkeling zelf)	Juridisch/beleidskader Omgevingswet, Bkl, Bal, Bruidschat
	Motivering Het zwaartepunt van deze aanvraag ligt op het gebied van geluid. Er wordt aangesloten bij het advies van geluid. Akkoord.
	Conclusie: Akkoord
Geluid door activiteiten (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	Juridisch/beleidskader Omgevingswet, Omgevingsplan, Bkl, Bal, Bruidschat
	Motivering Bij de aanvraag is een rapport van het Geluidbureau overlegd. Dit rapport heeft betrekking op de aanvraag uit 2014, toen werd er een omgevingsvergunning voor 10 jaar aangevraagd. De definitieve aanvraag wijkt niet wezenlijk af van de aanvraag uit 2014. Het rapport uit 2014 is daarom nog voldoende bruikbaar. De uitgangspunten, waaronder het geluidvermogen per hond en de bedrijfsduurcorrecties, zijn nog gelijk. Aan de standaardwaarden voor geluid uit de Omgevingswet wordt voldaan. De aanvraag is daarom akkoord.
	Conclusie: Akkoord
Luchtkwaliteit (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	Juridisch/beleids kader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. De aanvraag brengt geen (extra) hinder voor de luchtkwaliteit mee.
	Conclusie: Akkoord
Geur	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. De aanvraag brengt geen (extra) geurhinder en geurbelasting met zich mee.
	Conclusie: Akkoord
Bodemkwaliteit	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. Er is geen sprake van een bodemactiviteit aangezien de portacabins er al staan.
	Conclusie: Akkoord
Ontplofbare oorlogsresten	Juridisch/beleidskader

	Motivering De planlocatie wordt niet aangemerkt als een verdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten.
	Conclusie: Akkoord
Wegen en verkeer	Juridisch/beleidskader CROW Beleidsregel uitwegen
	Motivering Verkeerstoename is maximaal 60/etm, gebaseerd op de beschrijving van de aanvrager. De kruispunten in de omgeving zijn wat zwaar belast, maar de toename is niet al te groot, dus dit past. Aangezien deze functie al 10 jaar aanwezig is, zijn de verkeersbewegingen overigens al onderdeel van de verkeersstromen.
	Conclusie: Akkoord
Parkeren	Juridisch/beleidskader Parapluplan parkeren Handboek parkeernormen
	Motivering De berekende parkeervraag o.b.v. CROW-Kencijfers is 1 parkeerplek. Gebaseerd op de beschrijving van de aanvrager en eerdere ervaringen met enigszins vergelijkbare gevallen is het handig om iets meer te hebben. De 4 parkeerplekken zoals genoemd zouden daarvoor goed passend zijn. De aanvrager heeft een situatieschets met parkeerplekken ingetekend waarop te zien is dat er 10 parkeerplekken inpassen. Dat is ruim voldoende.
	Conclusie: Akkoord
Externe Veiligheid	Juridisch/beleidskader
	Motivering Deze locatie ligt binnen het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen op grond van het Luchthavenindelingsbesluit. Dit vormt echter geen belemmering omdat er geen sprake is van een geluidgevoelig gebouwHet plan valt verder niet binnen een gifwolk-, explosie- of brandaandachtsgebied.
	Conclusie: Akkoord
Natuur (soorten en gebieden)	Juridisch/beleidskader Omgevingswet
	Motivering Geen aanvullende vereisten vanuit ecologie. De portacabins zijn al aanwezig. Interne verbouwingen en functiewijziging zijn vanuit ecologie niet relevant. Het grasveld wat in gebruik genomen gaat worden door de honden veranderd niet qua indeling en er worden ogenschijnlijk geen bomen of groenstructuren verwijderd.
	Conclusie: Akkoord
Natuur- Stikstof	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. De aanvraag betreft geen (extra) uitstoot van stikstof.
	Conclusie: Akkoord

Water en watersystemen	Juridisch/beleidskader Klimaatadaptatiebeleid
	Motivering Er wordt naast de portacabins geen extra oppervlakte verhard.
	Conclusie: Akkoord
Cultureel erfgoed en archeologie	Juridisch/beleidskader Vastgesteld kader (raadsbesluit en onderdeel Welstandsnota). Vastgesteld kader (raadsbesluit): Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030 Raadsbesluit 10258430
	Motivering Waarde op archeologiekaart: 6 (Bureau-)onderzoek benodigd? Nee Ruimtelijke analyse en advies: Onderliggend vastgesteld beleidskader: Ontwikkelprincipes BKP Erven in Visie Polderlinten. Onderliggend onderzoek: Het initiatief is gelegen aan het polderlint IJweg. De gemeentelijke visie voor polderlinten is een uitwerking van de Omgevingsvisie. De polderlinten zijn zeer kenmerkend voor Haarlemmermeer. Het zijn van oudsher de ontsluitingswegen in de gemeente. Zij vertellen het verhaal van de ontstaanswijze van het gebied en zijn ook bepalend voor de ruimtelijke structuur van de gemeente Haarlemmermeer. Maar voortgaande verstedelijkingsprocessen en een hoge verkeersdruk zetten de kwaliteit van de polderlinten steeds meer onder druk. Daarom zet de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 en deze uitwerking in op het herkenbaar en beleefbaar houden van de oorspronkelijke karakteristiek van het raamwerk als geheel en waar mogelijk de versterking daarvan. Het hekwerk wordt uitgevoerd in groen gaas dit is positief omdat het het open zicht niet belemmert. Het huidige hekwerk aan de IJweg is wel kijkdicht. Bij een permanente situatie is het wenselijk om het hele perceel kwalitatief beter in te richten en ook landschappelijk verbeteringen aan te brengen. De perceelsgrens zou met struweel en bomen kunnen worden ingericht, en de bebouwing moet ook een permanent karakter krijgen, geen zeecontainers of portacabins. Er zou aansluiting bij de Hoeve Klein Wiltenburg gezocht kunnen worden, een gebouw uit 1928 in de interbellum stijl. Kleine agrarische gebouwtypes zoals hooiberg, kippenhok of schapenstal zouden als inspiratie voor een ontwerp kunnen dienen. Dit ruimtelijk advies dient ter inspiratie en is geen eis voor het wel of niet verlenen van de vergunning. De functie is niet bezwaarlijk. Monumentenzorg: N.v.t.
	Conclusie: Akkoord
Bedrijfsmatige activiteiten (van de omgeving op de ontwikkeling)	Juridisch/beleidskader
	Motivering De aanvraag betreft geen gevoelige functie
	Conclusie: Akkoord

Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	Juridisch/beleidskader Omgevingswet, Omgevingsbesluit; bijlage V
	Motivering De aanvraag betreft geen MER relevante ontwikkeling.
	Conclusie: Akkoord
Bezonning	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. Er is geen bezonningsstudie nodig.
	Conclusie: Akkoord
Beperkingengebieden	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het plan ligt niet in een relevant beperkingengebied.
	Conclusie: Akkoord
Stedenbouw	Juridisch/beleidskader Beeldkwaliteitsplan voor de erven (onderdeel van de visie polderlinten als addendum opgenomen bij de welstandsnota)
	Motivering Vanuit stedenbouw is het voorstel akkoord. Een opvang voor dieren is passend in het landelijk gebied. De activiteiten zijn op het achtererf gesitueerd en vrijwel niet beleefbaar vanaf de IJweg.
	Conclusie: Akkoord
Landschap	Juridisch/beleidskader Visie Landschap en Recreatie Beeldkwaliteitsplan Erven (visie Polderlinten)
	Motivering De situatie kan in de huidige vorm blijven bestaan. Het gebouw staat binnen de erfbeplanting, visueel is er nauwelijks impact.
	Conclusie: Akkoord
Economische Zaken	Juridisch/beleidskader Visies, koersen, etc.
	Motivering Geen bezwaar.
	Conclusie: Akkoord
Wonen	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. Het betreft geen woningen.
	Conclusie: Akkoord
Energie	Juridisch/beleidskader
	Motivering

	Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden.
	Conclusie: Akkoord
Gebiedsmanagement	Juridisch/beleidskader
	MotiveringNiet relevant. De aanvraag ligt niet in of bij een project.
	Conclusie: Akkoord
Trillingen	Juridisch/beleidskader
	Motivering Niet relevant. Het gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. In de nabijheid van de planlocatie zijn ook geen activiteiten die trillinghinder veroorzaken.
	Conclusie: Akkoord
Beschermen van de gezondheid	Juridisch/beleidskader
	MotiveringHet gaat om het verkrijgen van een permanente vergunning voor de dagopvang voor honden. Aangetoond is dat er aan de standaardwaarden voor geluid uit de Omgevingswet wordt voldaan. Voor het overige voldoet het ook aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
	Conclusie: Akkoord
Sociale veiligheid	Juridisch/beleidskader
	Motivering Dit aspect is niet relevant voor de beoordeling op deze aanvraag. Er zijn geen gevolgen voor de sociale veiligheid.
	Conclusie: Akkoord
Kostenverhaal	Juridisch/beleidskader Artikel 8.13, sub b, Omgevingsbesluit Artikel 8.14 Omgevingsbesluit Bijlage IV Omgevingsbesluit
	MotiveringEr 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. Één 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 in deze aanvraag bestaat 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 waarin het kostenverhaal voor de aanvrager uitkwam op een bedrag van €16.815. Het kostenverhaal staat 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 geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit kan van het kostenverhaal worden afgezien. 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. 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.
	Conclusie: Akkoord
Juridisch	<u>Juridisch/beleidskader</u> Artikel 8.0a Bkl: Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
	<u>Motivering</u> Het plan valt in gebied 3. Er is sprake van het bouwen van een gebouw op één locatie. Er worden drie portacabins gebouwd. Het totaal oppervlak van de portacabins is circa 60m^2. Er is instemming van het college nodig is. Er wordt namelijk gebouwd boven het bruto vloeroppervlak van 50m^2. Boven het bruto vloeroppervlak van 100m^2 is er bindend advies nodig. Dit betekent dat er op dit aspect geen sprake is van bindend adviesrecht. Daarnaast is er sprake van het wijzigen gebruik onbebouwde gronden (niet naar bebouwing). Het veld dat wordt gebruikt is ongeveer 1.800m^2. De aanvrager wil het perceel met de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ gebruiken als hondenopvang. Het plan heeft zowel instemming van het college nodig en bindend advies van de gemeenteraad omdat het wijzigen gebruik van de onbebouwde gronden (niet naar bebouwing) boven de 100m^2 is. Het raadsvoorstel gaat eerst langs het college van B&W waaruit duidelijk wordt of het college instemt met het afzien van kostenverhaal. Als het plan langs het college is geweest, gaat het langs de gemeenteraad voor bindend advies. Als de raad het college adviseert positief te besluiten op de aanvraag, kan de aanvraag worden afgehandeld. 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 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied 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. Er is nagekeken of er in het verleden handhavingsverzoeken zijn ingediend op dit adres. 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 voor 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 gemeenteraad geldt en dat er een overeenkomst tot nadeelcompensatie en afdracht financiële bijdrage is gesloten. Er zijn vanuit de verschillende disciplines en integraal gezien geen bezwaren voor het permanent afgeven van een vergunning voor de dagopvang voor honden aan de IJweg 686 in Hoofddorp.
	Conclusie: Akkoord
Eindconclusie ETFAL	Er zijn geen bezwaren voor het permanent afgeven van een vergunning voor de dagopvang voor honden aan de IJweg 686 in Hoofddorp. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.