Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 6 rijwoningen met bijbehorende voorzieningen, Hortusplein, Sassenheim

behorende bij raadsvoorstel/-besluit, zaaknummer Z-24-368607

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure aanvraag omgevingsvergunning (ontvangen op 15 december 2023 met zaaknummer Z-2023-00001171) voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het Hortusplein in Sassenheim.

De raad van de gemeente Teylingen,

Overwegende dat:

- Het plangebied kadastraal bekend is Gemeente Sassenheim, sectie A, nummers 7280, 7424, 7281, 7170, 7169 7425, 9393 gedeeltelijk, 7821 gedeeltelijk en 90676 gedeeltelijk;
- De oorspronkelijk ingediende aanvraag voorzag in de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, parkeerplaatsen en dergelijke;
- Hoogvliet Beheer, Woonstichting Stek en gemeente op 17 maart 2015 een intentieovereenkomst hebben gesloten gericht op herontwikkeling van het Hortusplein
- De Hoogvlietsupermarkt in 2015 is uitgeplaatst naar de locatie Koetsiersweg 7 in Sassenheim om de herontwikkeling mogelijk te maken en voor deze locatie beschikt over een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn tot uiterlijk 1 juni 2027;
- In de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie (2020) voor Teylingen onder meer prioriteit is toegekend aan de terugkeer van de supermarkt naar het centrum en dat in de visie de herontwikkeling van het Hortusplein tot een functioneel boodschappenplein is opgenomen;
- De raad op 6 februari 2023 als uitgangspunt voor het project een parkeervariant voor het project Hortusplein heeft vastgesteld met een parkeeroplossing op maaiveld;
- De raad hierbij tevens als inzet heeft geformuleerd het Kerkplein/Hortusplein zo autovrij als mogelijk te maken binnen de kaders van een sluitende parkeerbalans in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente;
- De gemeenteraad op 16 december 2025 als nadere uitwerking van deze ambities heeft besloten het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Sassenheim vast te stellen als kader voor verdere uitwerking en dat op basis van een op te stellen inrichtingsplan te zijner tijd een uitvoeringsbudget beschikbaar zal worden gesteld;

- Ter plaatse het bestemmingsplannen "Sassenheim Centrum (2013)" van kracht is, waarin aan het plangebied onder meer de bestemmingen "Centrum", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen 2" zijn toegekend;
- Binnen deze vigerende bestemmingen het bouwplan niet kan worden gerealiseerd;
- In het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (wro zone, wijzigingsgebied 1), die onder meer ruimte biedt voor een herontwikkeling ten behoeve van een supermarkt, ten hoogste 60 woningen met bijbehorende voorzieningen en verkeersfuncties, inclusief parkeerplaatsen;

- Het bouwplan overwegend, maar niet volledig voldoet aan de regels die in het bestemmingsplan zijn gesteld aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid;
- De Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) het college op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3º van de wet de mogelijkheid geeft om voor het verlenen van de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Het plan niet valt binnen de reikwijdte van de door de raad bij besluit van 11 juli 2019 vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, onder meer omdat meer dan 5 woningen worden gerealiseerd;
- De raad daarom gevraagd wordt te beslissen over een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning;
- Het college de omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen dan dat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- De gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende omgevingsonderzoeken;
- De gemeenteraad op 30 mei 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven ten behoeve van het plan;

- De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende documenten gedurende zes weken (vanaf donderdag 17 oktober t/m woensdag 27 november 2024) ter inzage hebben gelegen;
- Gedurende deze periode veertien (14) zienswijzen zijn ingediend, welke zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording;
- Naar aanleiding van de advisering door de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en de ontvangen zienswijzen aanpassingen in het plan zijn aangebracht, waarbij het realiseren van 6 rijwoningen (begeleidend langs de Westerstraat) in plaats van 11 rijwoningen onder meer ruimte oplevert voor:
    - Het realiseren van langsparkeren langs de Westerstraat in plaats van haaksparkeren en het realiseren van 1 in- en uitrit voor het nieuwe parkeerplein (in plaats van 2), waarbij het karakter van de Westerstraat als laan met bomen kan worden doorgezet langs het plan.
    - Een meer informele en groenere inrichting van het nieuwe parkeerplein, die beter aansluit bij de ambities voor het centrum;
    - Het verbreden van de weg tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Teylingerlaan;
    - Het in stand houden van de bestaande watergang tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Teylingerlaan.

- De planaanpassingen naast een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leiden tot een duidelijker en veiliger verkeersstructuur, die beter aansluit bij de beoogde reconstructie van de Westerstraat als een gebiedsontsluitingsweg 30km/u;
- In verband met de aanpassingen aangepaste tekeningen en stukken bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend;
- De goede ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen (omgevingsonderzoeken) in verband met de planaanpassingen en ambtshalve is geactualiseerd op de relevante onderdelen, zoals verkeer en parkeren, geluid en stikstofdepositie;

- De in het plangebied voorheen aanwezige wooncomplexen van Woonstichting Stek en het voormalige bedrijfsgebouw van de Hoogvlietsupermarkt inmiddels zijn gesloopt;
- Het plan voorziet in vernieuwing, verduurzaming en uitbreiding van de sociale woningvoorraad overeenkomstig de doelstelling van het gemeentelijk Woonprogramma 2020-2024 en de Prestatieafspraken tussen Woonstichting Stek en gemeente;
- Voor het plan een aanmeldnotitie milieu is opgesteld waaruit blijkt dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit op relevante aspecten niet leidt tot belangrijke gevolgen voor het milieu;
- De Omgevingsdienst de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsonderzoeken heeft beoordeeld;

- Het plan positief is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit;

- Naar aanleiding van de zienswijzen in de Nota van beantwoording nader is toegelicht dat een reconstructie wordt voorbereid van de Westerstraat als een gebiedsontsluitingsweg 30 km/u om het verkeer in de toekomst op een veilige en verantwoorde wijze af te kunnen wikkelen;
- De realisatie van de reconstructie van de Westerstraat plaats zal vinden in samenhang met de realisatie van het bouwplan Hortusplein;
- De reconstructie onderdeel uitmaakt van de goede ruimtelijke onderbouwing van het plan;
- De capaciteit van het smalle gedeelte van het Hortusplein geen belemmering vormt voor het bouwplan, maar dat in samenhang met de herinrichting van het centrum en reconstructie van de Westerstraat-Teylingerlaan nader zal worden onderzocht welke functie en inrichting voor dit weggedeelte wenselijk is;

- De bij het plan behorende nutsvoorzieningen voor rekening en verantwoording van initiatiefnemer worden gerealiseerd;
- Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waarbij is vastgelegd dat initiatiefnemer het risico op planschade voor zijn rekening neemt en waarbij het kostenverhaal voor de gemeente is geborgd middels een door initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage aan de gemeente;
- De in het plan te realiseren parkeerplaatsen, wegen e.d. worden gerealiseerd overeenkomstig de Leidraad inrichting openbare ruimte van de gemeente en na realisatie in eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeente;

- In de omgevingsvergunning als voorwaarde wordt opgenomen dat tijdig voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een plan aan de gemeente moet worden voorgelegd gericht op de **B**ereikbaarheid, **L**eefbaarheid, **V**eiligheid en **C**ommunicatie tijdens de bouw (BLVC-plan);
- Initiatiefnemer heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan plannen en wensen van belanghebbenden zoals het doortrekken van een damwand bij de begraafplaats (inmiddels gerealiseerd) en het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding tussen de achtertuinen van enkele bestaande woningen aan de Teylingerlaan en het nieuwbouwplan;

- Gelet op bovenstaande overwegingen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing van het plan en een redelijke afweging van de betrokken belangen;
- Wij gelet op bovenstaande overwegingen definitief geen bedenkingen hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning;
- Dat de omgevingsvergunning in werking treedt nadat deze onherroepelijk is;

Besluit een definitieve Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor voornoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026.

Mevr. M. van Egeraat
griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter