Raadsvoorstel Besluitvormend

Verklaring van geen bedenkingen plan Hortusplein Sassenheim: een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-368607
Datum collegevergadering:	23 april 2024
datum raadsvergadering:	30 mei 2024
agendapunt:	Agendapunt
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
emailadres:	j.zandstra@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de bouw een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het Hortusplein in Sassenheim ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen als geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

Inleiding
Op 15 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het Hortusplein in Sassenheim. De aanvraag is ingediend in het kader van de beoogde herontwikkeling van het gebied aan de Westerstraat, Hortuslaan en Hortusplein in Sassenheim, waarbij de bestaande, gedateerde wooncomplexen van Woonstichting Stek en het bedrijfsgebouw van de voormalige Hoogvlietsupermarkt worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe ontwikkeling. De in totaal 59 woningen worden gerealiseerd in de sociale huur. Het plan levert een bijdrage aan het vernieuwen en vergroten van de sociale huurvoorraad en de terugkeer van de Hoogvlietsupermarkt naar het centrum op een plek die goed aansluit bij het kernwinkelgebied. Het plan geeft uitwerking aan de ambities van de Centrumvisie en de doelstellingen van het Woonprogramma en de prestatieafspraken met Woonstichting Stek. Om een omgevingsvergunning af te kunnen geven voor het plan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Bestaand kader en context
In het bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied, die onder meer de realisatie van een nieuwe supermarkt en maximaal 60 woningen mogelijk maakt.

Het plan voldoet in overwegende mate, maar niet volledig aan de randvoorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Daarom willen initiatiefnemers gebruik maken van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure om af te wijken van het bestemmingsplan.
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft het college de mogelijkheid om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) van het plan wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.
Voor het vergunnen van deze aanvraag is wel een verklaring van geen bedenkingen (VvGB) van de gemeenteraad vereist. Het plan valt niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen (plannen, activiteiten) waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden aangevraagd.

Beoogd effect
Een besluit van de raad op basis waarvan de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage kunnen worden gelegd en, indien geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Argumenten

1.1. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Voor het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld met de bijhorende omgevingsonderzoeken (archeologie, geluid, bodem, natuurtoetsen, stikstof, verkeer en parkeren, et cetera). De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan positief beoordeeld. De Omgevingsdienst heeft op hoofdlijnen positief geadviseerd over het plan. Het plan vormt een uitwerking van gemeentelijk beleid dat is opgenomen in onder meer de Centrumvisie, het bestemmingsplan Sassenheim Centrum, de Structuurvisie Teylingen 2030 ‘Duurzaam Bloeiend’ en het Woonprogramma 2020-2024.

1.2. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van het Woonprogramma en de Prestatieafspraken

De bestaande 48 woningen van Woonstichting Stek in het plangebied zijn qua bouwkundige- en woonkwaliteit sterk gedateerd. In totaal voorziet het plan in de realisatie van 59 nieuwe woningen in de sociale sector. Er is sprake van een grote vraag naar (sociale) woningen. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan het vernieuwen, verduurzamen en vergroten van de sociale woningvoorraad op een belangrijke locatie in het hart van Sassenheim. Het plan geeft hiermee uitvoering aan de ambities uit het Woonprogramma 2020-2024 en de Prestatieafspraken tussen Woonstichting Stek en gemeente. Waar de aandacht in de eerdere planvorming en besluitvorming om goed te begrijpen redenen is uitgegaan naar de terugkeer van de supermarkt naar het centrum en de parkeeroplossing voor het plan, verdient het woonaspect van het plan aandacht en waardering.

1.3. Het plan draagt bij aan de ambities van de Centrumvisie

In de Centrumvisie voor Teylingen (2020) is hoge prioriteit toegekend aan de terugkeer van de tijdelijk uitgeplaatste supermarkten (Hoogvliet en Dirk) naar het centrum van Sassenheim omdat de supermarkten worden gezien als belangrijke trekkers voor het winkelgebied. De bouw van de nieuwe Dirksupermarkt is momenteel in volle gang, de oplevering van de supermarkt, appartementen, parkeerkelder en parkeerterrein is voorzien eind 2024/begin 2025. De herontwikkeling van het Hortusplein en omgeving, inclusief de terugkeer van de Hoogvlietsupermarkt naar het centrum, is verankerd in de Centrumvisie, waarbij het voor het nieuwe Hortusplein vooral betekenis is toegekend als westelijke entree voor het centrum en een ‘functioneel boodschappenplein’ met een goede oplossing voor het parkeren van bewoners en bezoekers. Het voorliggende plan geeft uitwerking aan deze ambities. De afgifte van de verklaring van geen bedenkingen markeert de start van de planologische procedure en betekent een belangrijke stap vooruit voor dit plan. Streven is dat de tervisielegging van de ontwerpstukken bij een

positieve besluitvorming door uw raad vóór de zomervakantieperiode dit jaar plaats kan vinden. Rekening houdend met procedure- en bouwtijd is de planning gericht op oplevering van het plan in 2027.

1.4. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op maaiveld conform de eerder vastgestelde parkeervariant

Bij besluit van 6 februari 2023 heeft de raad besloten voor het plan Hortusplein een parkeervariant op maaiveld vast te stellen, met bijbehorende parkeerbalans conform de kaders van de gemeente Nota parkeerbeleid 2014. Het plan heeft deze parkeervariant verkeerskundig geoptimaliseerd (o.a. vormgeving in- en uitritten, haaks in plaats van diagonaal parkeren), met handhaving van de parkeerbalans.

Kanttekeningen

1.1.1 Enkele omgevingsaspecten worden nader uitgewerkt

Voor enkele omgevingsaspecten worden momenteel in overleg met onder meer de Omgevingsdienst nog enkele verbeteringen/aanvullingen opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. Dit levert naar reëel is te verwachten geen belemmeringen op voor het project en het is geen blokkade voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. Het traject voor de benodigde ontheffing in het kader van de Wet Natuurbeheer in verband met de aanwezigheid van enkele beschermde soorten (o.a. vleermuizen) is door initiatiefnemer in gang gezet. De Omgevingsdienst Haaglanden is hiervoor het bevoegd gezag.

1.1.2 Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot heroverweging

Over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Bij een plan van deze aard en omvang kan dat uiteraard aan de orde zijn. Zienswijzen zullen altijd op zorgvuldige wijze moeten worden gewogen en behandeld en kunnen leiden tot een heroverweging. Indien de gemeenteraad na de behandeling van de zienswijzen geen definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, dient het college de omgevingsvergunning te weigeren.

1.3 De uitwerking van de Centrumvisie kan kansen bieden tot vergroening van het nieuwe Hortusplein

In het besluit van 6 februari heeft de raad tevens als inzet geformuleerd het Kerkplein/Hortusplein zo autovrij als mogelijk te maken binnen de kaders van een sluitende parkeerbalans en een en ander conform het parkeerbeleid van de gemeente. Aan deze inzet wordt meer integraal voor het centrum van Sassenheim uitwerking gegeven door middel van nader onderzoek en uit te werken maatregelen in het kader van de uitvoering van de centrumvisie.

De huidige parkeervariant en parkeerbalans voor het Hortusplein voorzien in de parkeerbehoefte van het plan zelf, maar voorzien ook in extra parkeerplaatsen die het mogelijk maken een deel van het Kerkplein autovrij te maken. Het traject dat nu loopt voor de uitwerking van het Centrumvisie zou kunnen uitwijzen dat het autovrij maken van het Kerkplein ook mogelijk is zonder of met een beperktere bijdrage vanuit het project Hortusplein. In dat geval ontstaan mogelijkheden om het nieuwe Hortusplein (in de toekomst) aantrekkelijk en groener in te richten. Op dit moment is dat nog niet helder en/of geborgd, zodat in het plan vooralsnog is uitgegaan van de eerder vastgestelde parkeerbalans.

1.4 Een passende herinrichting van de Westerstraat aansluitend op het plan is noodzakelijk

De realisatie van het plan, met name de terugkeer van de supermarkt, leidt tot een toename van de verkeersintensiteit op de Westerstraat. Die intensiteit bedraagt meer dan de theoretisch wenselijke/toegestane intensiteit op een erftoegangsweg. De feitelijke functie van de Westerstraat is eigenlijk die van een gebiedsontsluitingsweg (30km).

In het Mobiliteitsplan is een herinrichting van de Wilhelminalaan/Westerstraat in 2025 opgenomen. Het ligt voor de hand deze herinrichting uit te voeren in samenhang met en zo direct mogelijk aansluitend op de uitvoering van het bouwproject Hortusplein en de classificatie en inrichting van de weg zorgvuldig af te stemmen op de te verwachten verkeersintensiteiten.

Financiële consequenties
Er zijn voor de gemeente geen belangrijke nadelige financiële consequenties.
De ontwikkelaar realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin voor de gemeente het verhaal van planbegeleidingskosten en eventuele planschadevergoedingen is gewaarborgd. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is leges verschuldigd conform de legesverordening.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het plan kent grondslagen in onder meer de Centrumvisie, de Structuurvisie en het bestemmingsplan Sassenheim Centrum, dit zijn beleidsdocumenten die na uitgebreide participatie en rechtsbescherming tot stand zijn gekomen.
Woonstichting Stek en Hoogvliet Beheer hebben voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning informatiebijeenkomsten voor omwonenden van het plan georganiseerd en ook diverse 1-op-1 gesprekken gevoerd met belanghebbenden.
De gesprekken hebben (mede) aanleiding gegeven tot concrete aanpassingen in het ontwerp, zoals het vervallen van een doorgaande weg tussen de eengezinswoningen en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Teylingerlaan, afspraken over nieuwe erfafscheidingen, e.d. Ook de uitgesproken zorgen over mogelijke overlast van de uitvoering van het plan, bereikbaarheid tijdens de sloop en bouw e.d. worden door initiatiefnemers serieus genomen en meegenomen in de selectie van aannemer(s) en het opstellen en communiceren van een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Veiligheid, Leefbaarheid en Communicatie).
Wanneer u overeenkomstig dit raadsvoorstel besluit, zal de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.
Wanneer een of meerdere zienswijzen worden ingediend, wordt de raad opnieuw geadviseerd over de verklaring van geen bedenkingen.
Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, verkrijgt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen door dit raadsbesluit de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen en kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.

Duurzaamheid
In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd conform de geldende beleidskaders van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid, zoals de GPR-gebouw scores op diverse aspecten en de maatregelenlijst behorend bij het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling. Uitstijgend boven deze afspraken geldt dat het plan bijdraagt aan een duurzame ruimtelijk functionele invulling van het centrum, waar inwoners van Sassenheim kunnen wonen, winkelen en elkaar ontmoeten.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
N.v.t

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
- (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen plan Hortusplein, Sassenheim
- Aanvraag omgevingsvergunning Hortusplein Sassenheim: supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen, 11 woningen en bijbehorende voorzieningen
- Ruimtelijke onderbouwing plan Hortusplein, Sassenheim

Namens het college van Teylingen,

Dhr. J.F.A. Tomassen	Mevr. C.G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 23 april 2024 met als onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het Hortusplein in Sassenheim,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op onder meer de ambities en doelstellingen uit de Centrumvisievisie Teylingen, het bestemmingsplan Sassenheim Centrum en het Woonprogramma 2020-2024;

gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing van het plan,

gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor),

besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de bouw van een supermarkt, horecaruimte, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het Hortusplein in Sassenheim ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen als geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024,

Mevr. M. van Egeraat
griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter