

Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen 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 ter plaatste kadastraal bekend is Gemeente Sassenheim, sectie A, nummers 7280, 7424, 7281, 7170, 7169 7425, 9393 gedeeltelijk, 7821 gedeeltelijk en 90676 gedeeltelijk;
- het voornemen bestaat de in het plangebied aanwezige wooncomplexen van Woonstichting Stek en het voormalige bedrijfsgebouw van de Hoogvlietsupermarkt te slopen;
- het bouwplan voorziet in de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, parkeerplaatsen e.d.
- 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 onder meer een supermarkt en ten hoogste 60 woningen met bijbehorende voorzieningen;
- het bouwplan overwegend, maar niet volledig voldoet aan de regels die in het bestemmingsplan zijn gesteld voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) geeft het college op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o van de wet de mogelijkheid 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;
- de raad daarom gevraagd wordt te beslissen over een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 15 december 2023 voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimten, 48 appartementen en 11 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het Hortusplein in Sassenheim;
- 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 alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

- 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 verankerd;
- De bestaande woningen van Woonstichting Stek in het plangebied qua bouwkundige- en woonkwaliteit gedateerd zijn;
- De 48 appartementen en 11 woningen (totaal 59 woningen) worden gerealiseerd in de sociale sector
- 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;
- de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende omgevingsonderzoeken;
- De Omgevingsdienst de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsonderzoeken heeft beoordeeld;
- het plan op hoofdlijnen positief is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit
- geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en een adequate stedenbouwkundige inpassing;
- De raad op 6 februari 2023 de parkeervariant voor het project Hortusplein met een parkeeroplossing op maaiveld met bijbehorende parkeerbalans voor het project heeft vastgesteld;
- De raad hierbij tevens als inzet heeft geformuleerd het Kerkplein/Hortusplein zo autovrij als mogelijk te maken binnen de kaders van een sluitende parkeerbalans conform het parkeerbeleid van de gemeente;
- Aan deze inzet uitwerking wordt gegeven in het kader van het lopende traject tot uitwerking en uitvoering van de Centrumvisie tot concrete plannen en maatregelen;
- de bij het plan behorende nutsvoorzieningen voor rekening en verantwoording van initiatiefnemer worden gerealiseerd;
- 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
- 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;
- Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt 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 ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd nadat de raad heeft ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- indien er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, deze verklaring van bedenkingen als definitief dient te worden beschouwd;
- dat de omgevingsvergunning in werking treedt nadat deze onherroepelijk is.

Besluit een (Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor voornoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024.

griffier

voorzitter

ONTWERP