

Verklaring van geen bedenkingen Dr. de Visserlaan 2-8, Sassenheim

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-478778
datum collegevergadering:	31 maart 2026
datum raadsvergadering:	21 mei 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Robbert Hol
emailadres:	r.hol@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de sloop van 4 woningen om vervolgens 8 nieuwe woningen terug te bouwen met bijbehorende voorzieningen op de locatie Dr. de Visserlaan 2-8 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 er geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.
-

Inleiding

Op 29 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor de sloop van 4 aaneengesloten woningen, om vervolgens 8 woningen terug te bouwen in de vorm van een appartementencomplex aan de Dr. de Visserlaan 2-8 in Sassenheim.

Het plan is in strijd met de geldende regels van het bestemmingsplan. Het aantal woningen worden vergroot na de ter visielegging van het vigerend (ontwerp) bestemmingsplan. Hierdoor moet er worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. Hierdoor wordt de aanvraag behandeld volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij de gemeenteraad in positie is om een Verklaring van geen bedenkingen over het plan te hebben. De initiatiefnemer heeft de wens om de aanvraag volgens de Wabo te laten verlopen. In tijden van de indiening van de aanvraag was het plan niet volledig uitgewerkt. Halverwege februari 2026 is het plan volledig beoordeeld en is er zicht op een vergunbare aanvraag.

Na de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning hebben wij een aantal voorlopige zienswijze/bezwaren ontvangen van omwonende over het plan. De zienswijzen dateren uit begin 2024. Aangezien er nog geen besluit over het plan genomen is kunnen wij formeel gezien de voorlopige zienswijzen/bezwaren niet behandelen. Om de indieners tegemoet te komen is er een memo opgesteld van de voorlopige zienswijze met een beantwoording. De indieners zijn op de hoogte van de procedure en worden na een besluit op dit plan uitgenodigd om eventueel nog een formele zienswijzen in te dienen.

Om een omgevingsvergunning af te kunnen geven voor het plan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Besloten wordt aan de gemeenteraad voor te stellen een ontwerp van verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vergunning van het plan en de ontwerp verklaring definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning geen zienswijzen worden ingebracht.

Bestaand kader en context

De aanvraag omgevingsvergunning is voor de inwerkingtreding ingediend. Hierdoor is er sprake van overgangsrecht. Het voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) geeft het college de mogelijkheid om voor de vergunning 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. 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 verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning gen ter inzage kunnen worden gelegd en, indien geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de doelen van de omgevingsvisie

Het plan voorziet in 4 extra woningen wat bijdraagt aan de doelen van de omgevingsvisie.

1.2 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Voor het plan is een adequate ruimtelijke onderbouwing opgesteld met de bijhorende omgevingsonderzoeken. De omgevingsdienst heeft positief geadviseerd over het plan. Parkeren in het openbaar gebied is akkoord. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is in beginsel akkoord. Er is zicht op een vergunbare aanvraag.

1.3 Het plan voorziet in extra woningen en levert een bijdrage aan de woningbehoefte

De druk op de woningmarkt is op dit moment hoog. Er komen 3 beneden woningen voor 55 plussers en 5 bovenwoningen voor 45 plussers. Dat heeft initiatiefnemer afgesproken met buurtvereniging Parkweide.

1.4 Het plan voorziet in woningen van de huidige kwaliteitseisen

De bestaande 4 aaneengeschaalde woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen van woningen. Met de sloop en nieuwbouw komen er 8 woningen terug die wel voldoen aan de huidige kwaliteitseisen voor woningen.

2.1 Zo verkorten wij de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure

Met het toekennen van een definitieve status aan de verklaring van geen bedenkingen bij

geen zienswijze komen wij de initiatiefnemer tegemoet en kunnen wij eerder de omgevingsvergunning verlenen. Dit scheelt in de doorlooptijd van het (woningbouw)plan

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van extra parkeren in het openbaar gebied

In het plan worden geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het plangebied is niet toereikend om de 4 extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het parkeerbeleid voorziet in een afwijkmogelijkheid om parkeren ten behoeve van het plan in het openbaar gebied te voorzien. Een parkeeronderzoek wijst uit dat er voldoende ruimte is om de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te benutten.

2.1 Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot heroverweging

Over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien de gemeenteraad na de behandeling van de zienswijzen geen definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, dient het college de omgevingsvergunning te weigeren.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties. De ontwikkelaar realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal, planschade en plan specifieke afspraken zijn geregeld. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zijn ook nog leges verschuldigd conform de legesverordening.

Juridisch kader

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) geeft het college de mogelijkheid om voor de vergunning 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. 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.

Aanpak, uitvoering en participatie

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.

De buurt is actief betrokken bij het plan. De initiatiefnemer heeft een aantal keer het plan besproken met de plaatselijke woongemeenschap "Parkweide" en heeft nog een extra participatie avond georganiseerd over het plan.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen van het bouwbesluit (BENG).

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorvoorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Ruimtelijke onderbouwing Dr. de Visserlaan 2-8, Sassenheim
2. Tekening terreininrichting Dr. de Visserlaan 2-8, Sassenheim
3. Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 31 maart 2026 met als onderwerp **Verklaring van geen bedenkingen Dr. de Visserlaan 2-8, Sassenheim**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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 ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de sloop van 4 woningen om vervolgens 8 nieuwe woningen terug te bouwen met bijbehorende voorzieningen op de locatie Dr. de Visserlaan 2-8 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 er geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 mei 2026,

De raad van de gemeente Teylingen,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 17-06-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Carla G.J. Breuer
op 18-06-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter