

Adviesrecht BOPA - bouw 48 appartementen met bijbehorende voorzieningen aan de Charbonlaan, Westerstraat en Jacoba van Beierenlaan in Sassenheim

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-26-486469
Datum collegevergadering: 31 maart 2026
datum raadsvergadering: 21 mei 2026
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Jan Zandstra
emailadres: j.zandstra@hltsamen.nl
programma: Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. Een positief bindend advies te geven aan het college om de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit(en) voor de bouw van 48 appartementen met bijbehorende voorzieningen aan de Charbonlaan, Westerstraat en Jacoba van Beierenlaan in Sassenheim met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
 2. Indien in het kader van de uitgebreide procedure geen zienswijzen worden ontvangen dit ontvangen dit positief bindend advies als definitief aan te merken.
 3. Indien in het in het kader van de uitgebreide procedure wel zienswijzen worden ontvangen een nieuw voorstel aan de raad voor te leggen (inclusief een reactie op de zienswijzen) voor een definitief advies over de aanvraag.
-

Inleiding

Woonstichting Stek heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 48 appartementen aan de Charbonlaan, Westerstraat en Jacoba van Beierenlaan in Sassenheim. De aanvraag is formeel in strijd met het omgevingsplan Teylingen omdat de woningen gestapeld worden gebouwd en de bestemmings- en bouwvlakken en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten (gedeeltelijk) worden overschreden.

Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van de gemeente van toepassing. Op basis van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet heeft de raad op 23 september 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld waarvoor het bindend adviesrecht van de raad geldt. Bij realisatie van meer dan 5 woningen is het bindend adviesrecht van de raad van toepassing.

Initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de uitgebreide procedure, dat wil zeggen toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (gelegenheid zienswijzen) volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Bestaand kader en context

Woonstichting Stek en de gemeente zijn al enige jaren in overleg om te komen tot een plan voor deze locatie. Het betreft een van de oudste complexen sociale huurwoningen in Sassenheim op een waardevolle plek langs een belangrijke route (Westerstraat) aan een belangrijke wandel- en fietsroute naar het centrum. De plek kent een bepaalde kwaliteit die tot uitdrukking komt in de bestaande architectuur, met karakteristieke elementen in zowel de architectuur (erkers, details metselwerk) als in de groene kwaliteit van tuintjes die aansluiten bij de groenblauwe entree (Koningspark) naar het centrum. Aan de zijde van de Jacoba van Beierenlaan bevindt zich het voormalige schoolgebouw (gemeentelijk monument), dat is verbouwd tot appartementen.

Het bleek een uitdagende puzzel om een bouwplan te ontwikkelen dat voldoet aan de gezamenlijke ambities van Woonstichting Stek om extra woningen toe te voegen én zorg te dragen voor een plan dat aansluit bij de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en elementen daarvan respecteert en versterkt. Die puzzel is met het nu voorliggende plan, dat kan rekenen op goedkeuring van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, met succes gelegd. Op 17 maart 2025 is het plan in de beeldvormende commissie gepresenteerd. De formele aanvraag wordt nu aan u voorgelegd voor een positief bindend advies.

Beoogd effect

Het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van 48 sociale huurappartementen met bijbehorende voorzieningen.

Argumenten

1.1 De aanvraag voorziet in een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties

Een vereiste bij een aanvraag BOPA is dat in de toekomstige situatie sprake is van een 'Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Bij de aanvraag is een 'Goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving (GoFlo) gevoegd met de bijbehorende omgevingsonderzoeken. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met regionaal, provinciaal en rijksbeleid en geen milieubelemmeringen bestaan tegen het plan. Het plan is onder meer in overeenstemming met de Omgevingsvisie Teylingen en het geldende woonbeleid en het geldende parkeerbeleid.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft de voor de onderbouwing van het plan uitgevoerde omgevingsonderzoeken (bodem, geluid, archeologie, stikstof, verkeer, flora en fauna e.d.) beoordeeld en akkoord bevonden. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft de benodigde ontheffing verleend in verband met de aanwezigheid van vleermuizen. Hier zijn (tijdelijke) compenserende maatregelen voor getroffen in de directe omgeving, onder meer door kasten aan de gevels van andere gebouwen van Woonstichting Stek (Gildehof) en het gemeentehuis.

Aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing is zorgvuldig aandacht besteed. Zo wordt het profiel aan de zijde van de Westerstraat verruimd, wat het mogelijk maakt de bomenrij langs deze straat door te trekken. Karakteristieke elementen zoals erker en details in het metselwerk komen terug in nieuwe plan. De stenen van de oude woningen worden deels hergebruikt. De groene begeleiding met tuintjes langs de Charbonlaan keert ook terug in het ontwerp. Ook aan de zijde van de Jacoba van Beierenlaan is het profiel iets verruimd en is ruimte gemaakt voor een groene inpassing met tuintjes en een haag. Het parkeren vindt deels plaats op maaiveld op het binnenterrein tussen de appartementen. Op het dek

boven de parkeerplaats wordt een groene daktuin aangelegd die via een brede trap in verbinding staat met de Charbonlaan. Er is sprake van een goed ingepaste schaalsprong tot 3 bouwlagen en een 4^e terug gelegen bouwlaag aan de zijde van de Westerstraat. Uit de bezonningsstudie blijkt dat geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor de bezonning van omliggende woningen/percelen.

1.2 Het plan sluit goed aan op de ambities van het woonprogramma

Plan past in gezamenlijke ambities van Woonstichting Stek en gemeente, onder andere neergelegd in het gemeentelijk Woonprogramma en de Prestatieafspraken om bij (her)ontwikkelingen de sociale woningvoorraad te verduurzamen en waar mogelijk uit te breiden en een goed woon- en leefklimaat te bieden aan de bewoners.

2.1 Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen, kan de aanvraag snel worden vergund

Aanvrager heeft verzocht om toepassing van de uitgebreide procedure. Wanneer in het kader van deze procedure geen zienswijzen worden ontvangen kan het plan na de zienswijzenperiode door het college worden vergund zonder het plan opnieuw voor te leggen aan de raad. Er is dan geen sprake van gewijzigde feiten of omstandigheden die aanleiding geven tot een nieuw besluit.

3.1 Hiermee is een zorgvuldige advisering door de raad gewaarborgd

Indien in het kader van de uitgebreide procedure wel zienswijzen worden ontvangen, wordt een nieuw voorstel aan de raad voorgelegd voor een definitief advies van de raad over de aanvraag, inclusief een inhoudelijke reactie op de zienswijzen. Hierbij wordt gemotiveerd aangegeven of de zienswijzen al dan niet aanleiding geven tot aanpassingen in het plan en/of de onderbouwing daarvan. Hiermee is een zorgvuldige advisering door uw raad, met een integrale afweging van alle betrokken belangen gewaarborgd.

Kanttekeningen

3.1 Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een heroverweging van het plan

Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een heroverweging van het bouwplan of elementen daarvan. Dit kan soms leiden tot concrete aanpassingen van het plan of in de onderbouwing van het bouwplan. In uiterste instantie zouden zienswijzen kunnen leiden tot een negatief bindend advies van de raad om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Financiële consequenties

Initiatiefnemer is leges verschuldigd voor het behandelen van de aanvraag. Daarnaast wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal en financiële bijdragen. Het kostenverhaal in verband met plankosten, nadeelcompensatie en dergelijke zijn hiermee geborgd. In de overeenkomst worden ook de grondtransacties tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd. De grond is juridisch eigendom van de gemeente, Woonstichting Stek is erfpachter van de grond en eigenaar van de woningen. Dit is een voor Teylingen bijzondere constructie. De insteek is de eigendomssituatie te normaliseren en de grond aan Stek te verkopen, rekening houdend met de specifieke situatie en met inachtneming van het gemeentelijk grondbeleid en het Didam-arrest.

Juridisch kader

De aanvraag voor een BOPA wordt getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 4.2 Omgevingswet), het vastgestelde gemeentelijk beleid (waaronder de omgevingsvisie) en de instructieregels van het Rijk en van de provincie.

Het bindend adviesrecht op grond van artikel 16.15a Omgevingswet geeft de raad de mogelijkheid om te controleren of het initiatief binnen de door de raad gestelde beleidskaders blijft, of dat er aanleiding is om gemotiveerd af te wijken van deze kaders. Op basis van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet heeft de raad op 23 september 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld waarvoor het bindend adviesrecht van de raad geldt. Een positief advies van de gemeenteraad vormt de juridische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Het advies van de raad is bindend. Initiatiefnemer heeft conform artikel 16.65, lid 1 Omgevingswet verzocht om toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht om recht te kunnen doen aan de bij het plan betrokken belangen en voldoende inspraak voor de omgeving te waarborgen. Artikel 108 Gemeentewet regelt in algemene zin dat de bevoegdheid tot regeling en bestuur van de huishouding van de gemeente berust bij het gemeentebestuur. De aanvraag en procedure betreffen de planologische BOPA, waarmee de afwijkingen van het geldende omgevingsplan ten behoeve van het bouwplan worden mogelijk gemaakt. De aanvraag voor technische bouwactiviteit volgt in een volgende fase.

Aanpak, uitvoering en participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie diverse goed bezochte bijeenkomsten voor de omgeving georganiseerd. Ook heeft initiatiefnemer met verschillende omwonenden gesprekken gevoerd. Hiervan is verslag gedaan in de GoFlo. Na een positief advies van de raad zal de ontwerp omgevingsvergunning met bijlagen (bouwtekeningen, GoFlo, e.d.) worden gepubliceerd met de mogelijkheid voor iedereen om gedurende zes weken eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Het zienswijzentraject kan bijdragen aan een zo compleet mogelijk beeld van de belangen en opvattingen ten aanzien van het plan, zodat een integrale beoordeling en afweging mogelijk is. Bij toepassing van de uitgebreide procedure is geen sprake van een bezwaarprocedure bij de gemeente tegen de verleende vergunning, maar staat direct de mogelijkheid van beroep open bij de rechtbank, eventueel gevolgd door hoger beroep bij de Raad van State.

Duurzaamheid

De wettelijke duurzaamheidskaders (Besluit beheer leefomgeving) zijn van toepassing. Daarnaast gelden de streefwaarden GPR-gebouw en het Beleidskader Duurzame Stedenbouw.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel betreft alleen de gemeente Teylingen.

Urgentie

Voor een aanvraag Bopa uitgebreide procedure geldt een beslistermijn van maximaal 26 weken. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Om te kunnen besluiten binnen deze termijn is een spoedige besluitvorming nodig.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verzoek toepassing uitgebreide procedure
2. Tekeningen (bundel) bij aanvraag
3. Impressieboek VO
4. GoFlo-onderbouwing (ETFAL)
5. Bijlagen (bundel) bij GoFlo-onderbouwing
6. AERIUS-berekeningen bouw- en gebruiksfase

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 **Adviesrecht BOPA - bouw 48 appartementen met bijbehorende voorzieningen aan de Charbonlaan, Westerstraat en Jacoba van Beierenlaan in Sassenheim**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op het bepaalde in onder meer de artikelen 4.2, 16.15a en 16.65 lid 1 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet.

Besluit:

1. Een positief bindend advies te geven aan het college om de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit(en) voor de bouw van 48 appartementen met bijbehorende voorzieningen aan de Charbonlaan, Westerstraat en Jacoba van Beierenlaan in Sassenheim met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
2. Indien in het kader van de uitgebreide procedure geen zienswijzen worden ontvangen dit ontvangen dit positief bindend advies als definitief aan te merken.
3. Indien in het in het kader van de uitgebreide procedure wel zienswijzen worden ontvangen een nieuw voorstel aan de raad voor te leggen (inclusief een reactie op de zienswijzen) voor een definitief advies over de aanvraag.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 mei 2026,

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