Raadsvoorstel Besluitvormend

Adviesrecht BOPA, Hoofdstraat 191, Sassenheim

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-26-523998
Datum collegevergadering:	25 augustus 2026
datum raadsvergadering:	1 oktober 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Dhr. R. Kroeze
behandelend ambtenaar:	J. den Braber en R. van der Geest
emailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl r.vandergeest@hltsamen.nl
programma:	Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. Een voorlopig positief raadsadvies te geven aan het college om de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen voor de locatie Hoofdstraat 191, Sassenheim met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Indien in het kader van de uitgebreide procedure geen zienswijzen worden ontvangen en het plan inhoudelijk niet wordt gewijzigd, dit voorlopige positieve raadsadvies als positief bindend advies aan te merken.
3. Indien 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

Op de locatie Hoofdstraat 191 (hoek Charbonlaan) in Sassenheim staat een pand met de bestemming ‘Centrum’. De begane grond van dit pand wordt in de bestaande situatie gebruikt voor detailhandel (winkel met opslagruimte). In de verdiepingen zitten in de bestaande situatie zes wooneenheden. Gedurende de behandeling van het principeverzoek heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 13 november 2024. De opzet van deze aanvraag gaat uit van detailhandel op de begane grond (het aan de Hoofdstraat gelegen gedeelte met een oppervlak van 150 m2) en het omvormen van het op de begane grond aanwezige magazijn naar wonen (dit is het gedeelte van het pand waarvan de zijde is gelegen aan de Charbonlaan). Met het herindelen van het pand en het gedeeltelijk omvormen van het gebruik van de begane grond worden de zes bestaande wooneenheden vergroot en worden er vier wooneenheden toegevoegd waardoor in de nieuwe situatie sprake zal zijn van in totaal tien wooneenheden. Het achterste deel van

het pand zal worden gerealiseerd op basis van sloop/ nieuwbouw. Het voorste gedeelte wordt inpandig verbouwd.

De ontwikkeling is in strijd met het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan "Sassenheim-Centrum", omdat niet op de begane grond gewoond mag worden en de bestaande goothoogte wordt overschreden ter hoogte van het achtergelegen deel van de nieuwbouw. Daarnaast wordt voor een klein deel gebouwd binnen de bestemming 'Tuin', daar zijn volgens het omgevingsplan geen gebouwen toegestaan.

Op basis van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet heeft de raad een lijst van activiteiten vastgesteld waarvoor het bindend adviesrecht van de raad geldt. Op deze BOPA-aanvraag is het verplichte adviesrecht van de raad van toepassing. Er worden weliswaar vier wooneenheden toegevoegd maar omdat de bestaande wooneenheden worden vergroot, heeft de aanvraag uiteindelijk betrekking op tien wooneenheden. Volgens de lijst is het verplicht advies van toepassing bij meer dan vijf woningen.

Na een door de initiatiefnemer georganiseerde participatieavond voor omwonenden/belanghebbenden is door het college de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Daarmee worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Bestaand kader en context
Gedurende de behandeling van het principeverzoek heeft de initiatiefnemer op 13 november 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het bouwplan heeft goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Aan de formele aanvraag kan alleen medewerking worden verleend via een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). De raad heeft met een lijst aangegeven in welke gevallen het adviesrecht van toepassing is. Deze aanvraag heeft betrekking op onderdeel c - het realiseren van woningbouw (met inbegrip van verbouw en/of uitbreiding en het wijzigen van de huidige functie naar wonen), binnen het stedelijk gebied, bij meer dan 5 woningen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen en (onbebouwde) gronden' - van de lijst waardoor het adviesrecht van toepassing is.

Het college stelt de raad voor in eerste instantie een voorlopig positief raadsadvies te geven, zodat het college na het ontvangen van dit advies de vergunning als ontwerp ter inzage kan leggen. Na de inzageperiode blijkt of het noodzakelijk is om nogmaals langs de gemeenteraad te gaan voor een definitief advies.

Beoogd effect
Het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning voor de gedeeltelijke sloop/nieuwbouw van het pand aan de Hoofdstraat 191 in Sassenheim. Op deze manier blijft er aan de Hoofdstraat deels een winkel aanwezig en worden 4 wooneenheden toegevoegd in het pand.

Argumenten
1.1 De aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Een vereiste bij een vergunningaanvraag BOPA, is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij de

aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving (GoFlo), voorheen een 'goede ruimtelijke onderbouwing' ingediend. Uit de GoFlo blijkt dat dit niet in strijd is met het gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Het plan is onder meer in overeenstemming met de Omgevingsvisie Teylingen en het geldende woon- en parkeerbeleid.

Op deze aanvraag is het oude parkeerbeleid van toepassing, omdat deze aanvraag is ingediend voor het moment dat het nieuwe parkeerbeleid inwerking trad. De parkeerbehoefte in de bestaande situatie vindt plaats in de openbare ruimte. Volgens de nieuwe situatie vindt de parkeerbehoefte ook plaats in de openbare ruimte echter is, door middel van een parkeerbalans (bijlage 6 bij de Etfal-motivering), aangetoond dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie twee parkeerplaatsen minder is dan in de bestaande situatie. Omdat sprake is van verschillende functies in het pand dient gerekend te worden met aanwezigheidspercentages. Het piekmoment voor detailhandel ligt op een ander tijdstip dan het piekmoment voor de functie wonen. Mede gezien het feit dat het oppervlak aan winkel dermate afneemt, neemt ook het aantal benodigde parkeerplaatsen in de nieuwe situatie af.

1.2 Het plan sluit goed aan op de ambities voor het centrum van Teylingen
Het initiatief gaat uit van het behoud van detailhandel op de begane grond aan de voorzijde van het pand en het toevoegen van extra woningen op de verdieping aan de achterzijde van het pand. Daarmee blijft er ook in de toekomstige situatie sprake van een winkel aan de Hoofdstraat in het centrum van Sassenheim. De entree van het appartementendeel is gesitueerd aan de Charbonlaan, waardoor het pand aan twee zijden georiënteerd is. Hiermee wordt aangesloten op de ambities van de omgevingsvisie Teylingen. Centrumfuncties zoals winkels, horeca, voorzieningen zullen de hoofdbestemming zijn en blijven (in dit geval blijft er een winkel aan de Hoofdstraat). Aan de randen van de dorpscentra is ruimte voor transformatie naar wonen (de Charbonlaan wordt gezien als rand van het dorpscentrum).

1.3 De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft een positief advies uitgebracht over de ETFAL-onderbouwing
De Omgevingsdienst West-Holland heeft de voor de onderbouwing van het plan uitgevoerde omgevingsonderzoeken als positief beoordeeld.

2.1 Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen, kan de aanvraag snel worden vergund
Na een door de initiatiefnemer georganiseerde participatieavond voor omwonenden/belanghebbenden is door het college de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Daarmee worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Wanneer in het kader van deze procedure geen zienswijzen worden ontvangen en het plan inhoudelijk niet wordt aangepast kan het plan na de zienswijzeperiode door het college worden vergund zonder dat het plan opnieuw voorgelegd hoeft te worden aan de gemeenteraad. 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 gemeenteraad 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 de 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. Zienswijzen zouden 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 omgevingsvergunning. Daarnaast wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal. Het kostenverhaal in verband met plankosten, nadeelcompensatie en dergelijke zijn hiermee geborgd.

Juridisch kader
- De aanvraag voor een BOPA wordt getoetst aan 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. Dit voorstel gaat ervan uit dat er voldoende onderbouwing is om af te wijken van het omgevingsplan. Positief advies van de gemeenteraad maakt onderdeel uit van de juridische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning.
- 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 bindend adviesrecht geldt.
- Op basis van artikel 16.65 lid 4 van de Omgevingswet is door het college besloten op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren.
- Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing conform afdeling 3.4 Awb. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door belanghebbenden.

Aanpak, uitvoering en participatie
In eerste instantie is door de initiatiefnemer alleen contact opgenomen met de rechtstreekse buren van het pand en de gebruikers van het pand zelf. Op 11 november 2025 is door initiatiefnemer een uitgebreidere participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden/belanghebbenden. Een verslag van beide participatiemomenten is toegevoegd als bijlage bij de Etfal-onderbouwing. Tijdens het laatste participatiemoment is aan buren ook aangegeven dat ze in gesprek zullen blijven over de verdere bereikbaarheid van het naastgelegen pand (Hoofdstraat 189) gedurende de uitvoeringsfase.

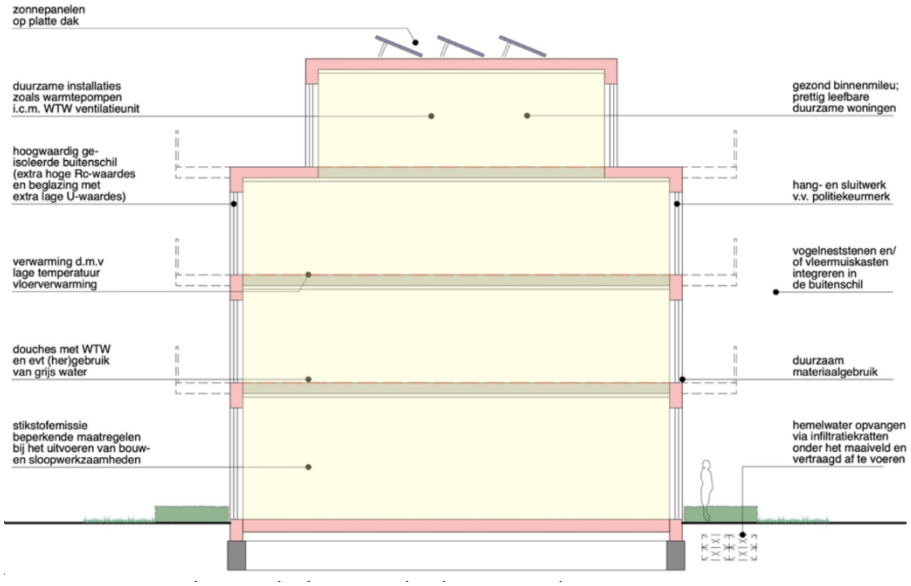
Het bevoegd gezag kan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaren op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:
a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Omdat tijdens de participatieavond niet alleen positieve signalen zijn ontvangen, is dit voor het college aanleiding geweest om afdeling 3.4 Awb van toepassing te verklaren.

Na een positief voorlopig raadsadvies van de raad zal de ontwerp omgevingsvergunning met bijlagen (bouwtekeningen, GoFlo, e.d.) worden gepubliceerd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende zes weken eventuele zienswijzen kenbaar te maken. De zienswijzenprocedure 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 verouderde woningen met een slechte energiezuinigheid worden gesloopt en vervangen door nieuwbouwappartementen. De nieuwe appartementen worden voorzien van diverse maatregelen ten behoeve van energiezuinigheid, zoals zonnepanelen, duurzame installaties zoals warmtepompen in combinatie met WTW-ventilatie unit, douches met WTW en verwarming met lage temperatuur vloerverwarming. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van hoogwaardige isolatie en van zonnepanelen op het dak. Onderstaande afbeelding is ook terug te vinden in de Etfal-onderbouwing (paragraaf 5.15).



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

Urgentie
Niet van toepassing

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. ETFAL-motivering (GoFLo) + bijlagen bij GoFlo-onderbouwing
2. Tekening bestaande situatie
3. Tekening nieuwe situatie

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 25 augustus 2026 met als onderwerp
Adviesrecht BOPA, Hoofdstraat 191, 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 4 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

1. Een voorlopig positief raadsadvies te geven aan het college om de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen voor de locatie Hoofdstraat 191, Sassenheim met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Indien in het kader van de uitgebreide procedure geen zienswijzen worden ontvangen en het plan inhoudelijk niet wordt gewijzigd, dit voorlopige positieve raadsadvies als positief bindend advies aan te merken.
3. Indien 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 1 oktober 2026,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 08-10-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Frank Rijkaart
op 08-10-2026

Dhr. F. Rijkaart
Voorzitter