

Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimtes, 48 appartementen en 6 rijwoningen – Hortusplein-Westerstraat, Sassenheim

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-25-431188
Datum collegevergadering: 13 januari 2026
datum raadsvergadering: 26 februari 2026
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Jan Zandstra
emailadres: j.zandstra@hlttsamen.nl
programma: Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning bouw supermarkt, 3 commerciële ruimtes, 48 appartementen en 6 rijwoningen Hortusplein-Westerstraat Sassenheim" vast te stellen, inclusief de hierin voorgestelde wijzigingen in het bouwplan, de ruimtelijke onderbouwing en de aan de definitieve omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.
2. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en overeenkomstig de "definitieve verklaring van geen bedenkingen", te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimtes, 48 appartementen en 6 rijwoningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie Hortusplein-Westerstraat in Sassenheim.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen omdat het kostenverhaal anders is verzekerd.

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. De gedateerde wooncomplexen van Woonstichting Stek en het bedrijfsgebouw van de voormalige Hoogvlietsupermarkt zijn recent gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de sociale huur. Het plan levert een bijdrage aan het vernieuwen, verduurzamen 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 daarmee 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. Op 20 mei 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwplan. De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van tot en met ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn veertien (14) zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een passende reactie voorzien in een nota van beantwoording. Vanwege de ingediende zienswijzen is een definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Bestaand kader en context

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dit betekent dat de oude Wet op de ruimtelijke ordening nog van toepassing is op deze aanvraag. Op basis van de Wabo is het college bevoegd om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het verlenen planologische medewerking aan het plan is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Het plan valt niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen waarvoor een dergelijke verklaring niet hoeft te worden aangevraagd, zoals bouwplannen in bestaand dorpsgebied tot maximaal 5 woningen of kleine functiewijzigingen.

Beoogd effect

Een besluit van de raad (definitieve verklaring van geen bedenkingen) op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld en leiden tot aanpassingen in het bouwplan, de ruimtelijke onderbouwing van het plan en het opnemen van voorwaarden in de te verlenen omgevingsvergunning

In de Nota van beantwoording is zorgvuldig aandacht besteed aan de ontvangen zienswijzen. Naar aanleiding van zowel de zienswijzen als opmerkingen en suggesties van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit zijn diverse aanpassingen in het plan en de ruimtelijke onderbouwing aangebracht.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- In plaats van 11 woningen worden 6 rijwoningen gerealiseerd, waarbij het blokje rijwoningen wordt gesitueerd begeleidend langs de Hortuslaan, waar ook in de oude situatie woningen waren gesitueerd.
- De afname in programma (en daarmee parkeervraag) levert ruimte op om aan de centrumzijde van de Westerstraat langsparkeren te realiseren in plaats van haaksparkeren, waarbij het karakter van de Westerstraat als laan met bomen kan worden doorgezet langs het plan.
- De afname in programma (en daarmee parkeervraag) levert daarnaast ruimte op voor een meer informele en groene inrichting van het nieuwe parkeerterrein, die beter aansluit op de ambities voor het centrum. Op het nieuwe plein wordt deels waterdoorlatende half verharding toegepast.
- Het langsparkeren langs de Westerstraat en het realiseren van 1 in-/uitrit van het nieuwe parkeerterrein op de Westerstraat leidt tot een duidelijker en veiliger verkeersstructuur, die beter aansluit bij de beoogde reconstructie van de Westerstraat als een gebiedsontsluitingsweg 30km/u.
- Het verbreden van de weg tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Teylingerlaan.
- Het in stand houden van de bestaande watergang tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Teylingerlaan.

Naast de beschreven aanpassingen is in de Nota van beantwoording overwogen en toegelicht dat:

- Een reconstructie wordt voorbereid van de Westerstraat als gebiedsontsluitingsweg 30 km/u om het verkeer op een veilige en verantwoorde wijze af te kunnen wikkelen. De realisatie van deze reconstructie van de Westerstraat plaats zal vinden in samenhang met de realisatie van het bouwplan Hortusplein.
- De capaciteit van het smalle stuk van het Hortusplein geen belemmering vormt voor het bouwplan, ook gezien de beperkte lengte van het weggedeelte, en dat in samenhang met de uitwerking van het centrumplan en de reconstructie van de Westerstraat en Teylingerlaan nader zal worden onderzocht welke functie en inrichting voor dit weggedeelte wenselijk is;
- (mede) naar aanleiding van de zienswijzen in de definitieve omgevingsvergunning als voorwaarde wordt opgenomen dat tijdig voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een plan aan de gemeente moet worden voorgelegd gericht op de **B**ereikbaarheid, **L**eeftbaarheid, **V**eiligheid en **C**ommunicatie tijdens de bouw (BLVC-plan);

Naast bovengenoemde aanpassingen initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg medewerking te willen verlenen aan zaken als het doortrekken van een damwand bij de begraafplaats (inmiddels gerealiseerd) en het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding tussen de achtertuinen van enkele bestaande woningen aan de Teylingerlaan en het nieuwe plan.

2.1 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende omgevingsonderzoeken (Mees) is in verband met de genoemde aanpassingen in het plan en ambtshave geactualiseerd op de relevante onderdelen (verkeer en parkeren, geluid, stikstof e.d.). De Omgevingsdienst West-Holland heeft de stukken beoordeeld. Het plan voorziet, mede gelet op de reactie op de zienswijzen en afweging van belangen in de Nota beantwoording zienswijzen, in een goede ruimtelijke ordening.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft de voor de onderbouwing van het plan uitgevoerde omgevingsonderzoeken beoordeeld. In verband met het geluid van de supermarkt (o.a. rijden winkelwagens, dichtslaan autoportieren, bevoorrading en installaties) voor bestaande en nieuwe woningen worden in de bedrijfsvoering van de supermarkt en in het bouwplan maatregelen getroffen die waarborgen dat ook op dit aspect sprake is van een Goede Ruimtelijke Ordening. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsisolerende maatregelen, inpandig laden en lossen, stille winkelwagens, toepassing van specifieke verharding, e.d. In samenspraak met de Omgevingsdienst zal het treffen en in standhouden van de vereiste maatregelen worden gewaarborgd via vast te stellen maatwerkvoorschriften en aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden. In de onderzoeken moet uiteraard de nieuwe situatie worden beoordeeld, maar in de bestaande situatie is uiteraard ook sprake van geluid ten gevolge van de supermarkt. De bouwkundige geluidsisolatie en installaties van de supermarkt zullen gaan voldoen aan de eisen van deze tijd en het bevoorraden zal inpandig plaats gaan vinden.

2.2 Het plan geeft uitwerking aan de gemeentelijke centrumvisie en -plan

Het plan voorziet in terugkeer van de Hoogvlietsupermarkt naar het centrum van Sassenheim. De supermarkt die in het gebied aanwezig was is tijdelijk uitgeplaatst naar de Koetsiersweg in Sassenheim. De terugkeer van supermarkt naar het centrum is een prioriteit uit de centrumvisie (2020). Het nieuwe Hortusplein is in de centrumvisie als functioneel boodschappenplein aangeduid, terwijl voor het plein naast de hervormde kerk een functie is voorzien als een aantrekkelijk plein met verblijfskwaliteit. De centrumvisie

voorziet daarnaast voor het hele centrum voor een verbeterde inrichting met een grotere verblijfskwaliteit. Op 16 december jl. heeft de gemeenteraad als belangrijke stap besloten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Sassenheim vast te stellen als kader voor verdere uitwerking. Op basis van een op te stellen inrichtingsplan zal vervolgens een uitvoeringsbudget beschikbaar worden gesteld. Het plan Hortusplein is een belangrijke bouwsteen in het centrumplan, de ontwikkelingen sluiten op elkaar aan en versterken elkaar.

2.3 Het plan voorziet in verduurzaming en uitbreiding van de sociale huurvoorraad

De nieuwe woningen worden door Woonstichting Stek gerealiseerd in de sociale huursector. De vraag naar sociale huurwoningen is groot. De bestaande woningen waren bouwkundig, energetisch en qua indeling sterk gedateerd. Het plan levert hiermee een bijdrage aan het vernieuwen, verduurzamen en vergroten van de sociale huurvoorraad en geeft daarmee uitwerking aan de ambities in het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente en de prestatieafspraken tussen Woonstichting Stek en gemeente.

2.4 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist

Op basis van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, Bor is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen sluit logisch en consequent aan bij uw eerdere besluit van 31 mei 2024 tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het plan, uiteraard met inachtneming van de wijzigingen en voorwaarden naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro

In dit geval is geen exploitatieplan vereist omdat het kostenverhaal is verzekerd via een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

2.1 Een passende herinrichting van de Westerstraat in samenhang met 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. De herinrichting is opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Voor de voorbereiding van de herinrichting (onderzoek, ontwerp, participatie) is in de begroting budget beschikbaar. Voor de uitvoering wordt op basis van het ontwerp een kredietvoorstel aan de raad voorgelegd. De herinrichting is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing van het project Hortusplein en is een wezenlijk element in de beoordeling dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin voor de gemeente het verhaal van plankosten en eventuele planschadevergoedingen is geborgd. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is leges verschuldigd op grond van de Legesverordening.

Voor de reconstructie van de Westerstraat is in de begroting budget beschikbaar voor onderzoek en voorbereiding (ontwerp), voor de realisatie zal te zijner tijd een kredietvoorstel aan de raad worden voorgelegd.

Juridisch kader

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 15 december 2023, dat wil zeggen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 en dient volgens het oude recht te worden afgehandeld (Wabo, Wro, Bor). Artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet vormt hiervoor de grondslag.

Artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wabo, artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 eerste lid Bor betreffen de bevoegdheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Artikel 6.12 Wro bevat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals voor dit plan door middel van een anterieure overeenkomst.

Aanpak, uitvoering en participatie

Nadat uw raad definitief heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen en publiceren. Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open van beroep bij de bestuursrechter.

Initiatiefnemer stelt een uitgewerkt plan op voor de **Bereikbaarheid, Veiligheid, Leefbaarheid** en **Communicatie** tijdens de bouw en legt dat voor aan de gemeente. Dit wordt ook als voorwaarde verbonden aan de te verlenen omgevingsvergunning. Initiatiefnemer heeft ook aangegeven hierover een bijeenkomst voor omwonenden te organiseren.

Via de gemeentelijk website en de periodieke nieuwsbrief over het Centrumplan vindt communicatie over het plan plaats. Op belangrijke momenten is een persbericht een optie, waar nodig afgestemd met initiatiefnemer.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst zijn 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

- Nota van beantwoording zienswijzen

- Zienswijzen 1 t/m 14 geanonimiseerd
- Definitieve verklaring van geen bedenkingen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlagenbundel ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Tekeningen aanvraag omgevingsvergunning

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 13 januari 2026 met als onderwerp
**Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een supermarkt,
3 commerciële ruimtes, 44 appartementen en 6 rijwoningen, Hortusplein-
Westerstraat, Sassenheim**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet, artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid Besluit omgevingsrecht (Bor), alsmede artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning bouw supermarkt, 3 commerciële ruimtes, 48 appartementen en 11 rijwoningen Hortusplein-Westerstraat Sassenheim" vast te stellen, inclusief de hierin voorgestelde wijzigingen in het bouwplan, de ruimtelijke onderbouwing en de aan de definitieve omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.
2. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en overeenkomstig de "definitieve verklaring van geen bedenkingen", te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de bouw van een supermarkt, 3 commerciële ruimtes, 48 appartementen en 6 rijwoningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie Hortusplein-Westerstraat in Sassenheim.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen omdat het kostenverhaal anders is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter