

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-25-469610

Datum collegevergadering: 13 januari 2026

datum raadsvergadering: 26 februari 2026

agendapunt:

portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten

behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak

emailadres: f.ishaak@hltsamen.nl

programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. de beantwoording van de ingebrachte zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023SAS04013-ON01 vast te stellen.
2. het bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023SAS04013-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Op het perceel Prins Clausstraat 30 in Sassenheim is een aannemingsbedrijf gevestigd. Voor dit perceel met bijbehorende bebouwing is in januari 2022 een principeverzoek ingediend. In de periode hierna is overleg geweest tussen de aanvrager en de gemeente met als resultaat het plan dat voorligt. Het gaat om sloop van de huidige bedrijfsopstallen en bouw van drie vrijstaande woningen naast de al bestaande woning van de initiatiefnemer.

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad op verzoek van de aanvrager besloten om voor deze herontwikkeling de coördinatieregeling op grond van artikel 3:30 Wro van toepassing te verklaren en de bestemmingsplanprocedure (artikel 3.1 Wro) gecoördineerd te laten verlopen met de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2 lid 1 onder c in samenhang gelezen met artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo.

Van 31 augustus tot en met 11 oktober 2023 heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. Er waren drie inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ingediend. Als gevolg hiervan zijn twee aanpassingen gedaan voordat het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Er is één zienswijze ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan. De inhoud en beantwoording van deze zienswijze zijn als bijlage toegevoegd bij dit voorstel.

Het college besluit om aan de raad voor te stellen om de beantwoording van de zienswijze vast te stellen en het bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim gewijzigd vast

te stellen. De omgevingsvergunning kan aansluitend worden verleend. De besluiten worden online en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

Bestaand kader en context

In het geldende omgevingsplan Sassenheim-Zuid zijn voor het perceel Prins Clausstraat 30 opgenomen:

1. een bestemming Bedrijf vanwege het voormalige aannemersbedrijf en bestaande bedrijfsopstallen.
2. een bestemming Wonen-1 vanwege de bestaande woning van de eigenaar van het bedrijf.
3. een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied ten behoeve van de bedrijfsvoering en de nodige verkeersontsluiting van het perceel.
4. een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw.

Uit punt 4 blijkt dat al is voorgesorteerd op herontwikkeling van deze locatie in een bestaande woonomgeving. De wijzigingsbevoegdheid die al was opgenomen in het oude bestemmingsplan Sassenheim Centrum en Zuid van 1999 is echter achterhaald. Het huidige plan geeft zoals bedoeld invulling aan de ambitie om de omgeving leefbaarder te maken met een meer passende functie in het gebied. Bovendien is het plan milieutechnisch beter passend dan de huidige situatie en is het plan ook vanuit stedenbouwkundig en verkeersoogpunt wenselijk.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het mogelijk maken van de sloop van bedrijfsopstallen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen in een bestaande woonomgeving.

Argumenten

1.1 De ingebrachte zienswijze is voorzien van een reactie en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De punten die in de zienswijze naar voren zijn gebracht en de beantwoording daarop zijn bijgevoegd als bijlage bij dit voorstel. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie onder 2.3 de aanleiding voor gewijzigde vaststelling.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor de sloop van het bestaande bedrijfspand, de splitsing van het bedrijfsperceel en het toevoegen van drie nieuwe vrijstaande woningen. Dit is geregeld door middel van een bestemmingsvlak voor Wonen en een bestemmingsvlak voor Tuin met daarbij opgenomen de bouwgrenzen en maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. Deze regeling is passend bij de gevraagde ontwikkeling.

2.2 De ontwikkeling past binnen bestaand beleid en regelgeving.

De ontwikkeling Prins Clausstraat 30, Sassenheim is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan milieuwet- en regelgeving. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Uit de benodigde milieutoets is daarnaast gebleken dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

2.3 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen gedaan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele (tekstuele) aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ten eerste is op 7 oktober jl. de laatste update van de Aeries-calculator geweest. De berekeningen hiervoor zijn opnieuw gedaan en de bijbehorende notitie is ook geactualiseerd. Er is met deze verantwoording voldoende aangetoond dat het plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-

gebieden. Zowel de bijlagen als de toelichting van het bestemmingsplan zijn hierop geactualiseerd.

Ten tweede is de parkeersituatie op eigen terrein aan de Prins Clausstraat aangepast op verzoek van de aanvrager om de bruikbaarheid van de parkeervakken te vergroten. De aanwezige houten paaltjes op de Prins Clausstraat vormen zo geen belemmering meer voor het eenvoudig in- en uitparkeren aan die zijde. De bestemmingsvlakken zijn daarom aangepast aan de nieuwe situatie.

2.4 Het bestemmingsplan kon door verschillende oorzaken niet eerder ter vaststelling worden voorgelegd.

Uit het nodige bodemonderzoek kwam naar voren dat er verontreiniging aanwezig is op het terrein. Het heeft veel tijd in beslag genomen om in overleg met verschillende partijen te komen tot een bruikbare saneringsmethode.

Tijdens het ontwerpproces kwam naar voren dat het aangrenzende gasstation van Liander een veiligheidscirkel heeft van 10 meter i.p.v. 5 meter. Door de veiligheidscirkel van 10 meter zou een gedeelte van het bouwplan niet uitgevoerd mogen/kunnen worden. Het vinden van een oplossing in overleg met Liander, namelijk het vervangen van het huidige gasstation door een moderne van 0,5 m³, heeft de nodige tijd gekost.

Door privéomstandigheden van de aanvrager zijn tenslotte tijdens het ontwerpproces beslissingen/keuzes uitgesteld en aangepast.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kantttekeningen

1.1 De gemeenteraad blijft ook nu bevoegd gezag.

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te beslissen op vaststelling van het bestemmingsplan. Dit verandert echter feitelijk niets aan de situatie; de gemeenteraad is nog steeds bevoegd om het voorgestelde besluit te nemen.

Financiële consequenties

De ontwikkeling vindt plaats op eigen kosten en risico van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de eerstvolgende bestuursrapportage worden de uit de anterieure overkomst voortvloeiende baten en lasten geraamd.

Juridisch kader

Op het voorliggende plan is de volgende wetgeving van toepassing.

- artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet
- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening
- artikel 108 van de Gemeentewet

Aanpak, uitvoering en participatie

De berichtgeving over het bestemmingsplan en de beroepstermijn worden na het besluit gepubliceerd in De Teylinger, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Teylingen. Degene die een zienswijze heeft ingebracht, wordt schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording en de beroepstermijn. Gedurende de termijn waarin het

bestemmingsplan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gecoördineerd aangevraagde omgevingsvergunning zal door het college worden verleend nadat de gemeenteraad heeft besloten om het bestemmingsplan vast te stellen.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met het wettelijke kader (zoals het Bouwbesluit) en met de Omgevingsvisie Teylingen, zoals de vereiste streefwaarden GPR-gebouw. De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Conceptbeantwoording ingebrachte zienswijze (=bijlage 11 bij toelichting)
2. Toelichting bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim
3. Bijlage 1 bij toelichting
4. Bijlage 2 bij toelichting
5. Bijlage 3 bij toelichting
6. Bijlage 4 bij toelichting
7. Bijlage 5 bij toelichting
8. Bijlage 6 bij toelichting
9. Bijlage 7 bij toelichting
10. Bijlage 7a bij toelichting
11. Bijlage 7b bij toelichting
12. Bijlage 8 bij toelichting
13. Bijlage 9 bij toelichting
14. Bijlage 10 bij toelichting
15. Bijlage 11 bij toelichting
16. Regels bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim
17. Verbeelding bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim

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 **Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

gelet op artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

Besluit:

1. de beantwoording van de ingebrachte zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023SAS04013-ON01 vast te stellen.
2. het bestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023SAS04013-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 30, Sassenheim.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 04-03-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 04-03-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter