

"Parapluregeling in verband met
bordeelverbod" is op dit
bestemmingsplan van toepassing.
Deze regeling is aan het eind
opgenomen in dit document.

sassenheim

bestemmingsplan postwijk

Amsterdam, 12 september 2015



adviesbureau voor
ruimtelijk beleid,
ontwikkeling en
inrichting
rotterdam

Deiftsestraat 15b
3013 AC Rotterdam
Telefoon 010-130620
Postbus 150
3000 AD Rotterdam

gemeente: **Sassenheim**
bestemmingsplan: **Postwijk**

nummer **8346**

opdrachtgever **drs. A.Th.M. Hoedemaker**

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
8346	juni 1985	2 juli 1985	18 maart 1986	

toelichting

1. PLANGEBIED EN VIGERENDE PLANREGELING	blz. 2
2. HET WONINGBOUWPROGRAMMA	6
3. OVERIGE PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	13
4. VERKEERSONTSLUITING	15
4.1. Ontsluiting voor het autoverkeer	15
4.2. Het langzaam verkeer	16
4.3. Openbaar vervoer	16
5. MILIEUASPECTEN	17
5.1. Wegverkeerslawaaï	17
5.2. Milieuhinder door de bestaande bedrijven	21
6. PLANBESCHRIJVING	23
6.1. Stedebouwkundige uitgangspunten	23
6.2. De stedebouwkundige structuur	24
6.3. Grondgebruiksverhoudingen	26
6.4. Bodemonderzoek en waterhuishouding	29
7. JURIDISCHE ASPECTEN	30
7.1. Het bestemmingsplan	30
7.2. Uivoering van het bestemmingsplan	31
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
10. RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 8 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING	37

BIJLAGEN:

1. Een inventarisatie van bevolking, woningvoorraad, woningbezetting en beleidsvoornemens.
2. De Wet geluidhinder.
3. Geluidsberekeningen.

- Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Postwijk", gelegen aan de zuid-west zijde van de bebouwde kom, omvat de gronden die globaal gelegen zijn tussen de Zandsloot, de Hoofdstraat, een denkbeeldige lijn op ca. 700 meter ten zuidwesten van en evenwijdig aan de Zandsloot en de grens met de gemeente Voorhout (zie figuur 1 en 2).

Het plangebied, dat een functie gaat vervullen als woongebied voor de Sassenheimse woningbehoevenden sluit in het noorden aan op de westelijk van de Hoofdstraat gelegen woonbuurten (Zandslootkadebuurt, Teijlingen), in het oosten op het oostelijk van de Hoofdstraat gelegen woongebied Wasbeek en in het zuiden op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Landelijk Gebied". In het plangebied zijn in 1983/1984 de eerste woningen in aanbouw genomen.

- Vigerende planregeling

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het "Uitbreidingsplan Sassenheim, herziening 1962". Dit plan werd vastgesteld bij raadsbesluit van 15 oktober 1962 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 2 oktober 1963 G.S. nr. 422/B16410.

Voor de in het noord-oostelijk plandeel gelegen gronden vigeert het bestemmingsplan "Zuid" dat werd vastgesteld bij raadsbesluit van 16 februari 1976 en door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd op 26 januari 1977 bij besluit nr. B 27565. Ten slotte vigeert voor een deel van de in het zuid-oostelijk plandeel gelegen gronden het "Uitbreidingsplan Sassenheim, herziening 1960". Dit plan werd door de raad vastgesteld bij besluit van 12 juli 1960 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 11 september 1961, GS nr. 245/B47915.

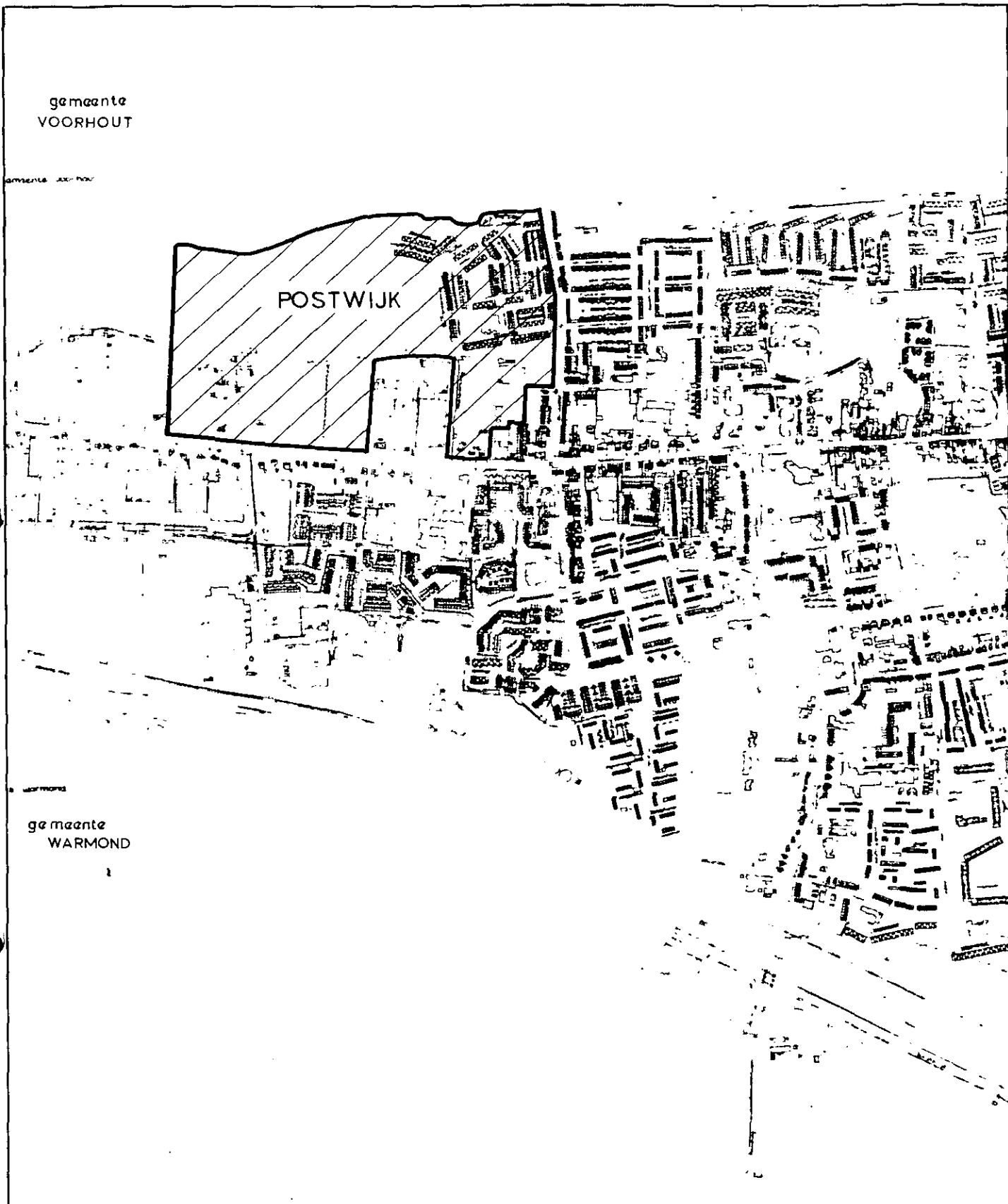
Voor het grootste deel hebben de gronden, gelegen in de vigerende Uitbreidingsplannen uit 1960 en 1962 de bestemming "Agrarische Doeleinden" al dan niet met bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van land- en tuinbouwbedrijven. De gronden die deel uit maken van het vigerende bestemmingsplan "Zuid" hebben voor het grootste deel de bestemming "Bedrijven", "Agrarische Doeleinden" en "Uit te werken woongebied".

- Bestaand gebruik

De gronden in het plangebied kennen, voor zover ze niet reeds zijn bebouwd overwegend een agrarisch gebruik. De percelen ten westen van de noord-oost/zuid-west lopende zijtak van de Zandsloot (een boezemwatergang) zijn in gebruik als grasland en maken deel uit van de grote "natte" strandvlakte tussen Sassenheim en Voorhout. Waterstaatkundig behoren deze gronden tot de voormalige Roodemolenpolder (thans polderdeel Middengeest) waarvan het waterpeil 1.10 meter à 1.30 meter - NAP bedraagt en die via een elektrisch vijzelgemaal wordt bemalen (zie ook paragraaf 6.4).

De overige gronden maken deel uit van de strandwal. Het waterpeil bedraagt + 0.60 meter - NAP en het water stroomt hier vrij af op Rijnlands Boezem. De "droge" strandwal is van oudsher de zone geweest waarop de mens zich gevestigd heeft en van waaruit de occupatie van de naastgelegen strandvlakte heeft plaatsgevonden. Over deze strandwal loopt ook de belangrijke ontsluitingsweg Leiden-Haarlem met de dorpen Oegstgeest, Warmond, Sassenheim, Lisse, Hillegom, Bennebroek en Heemstede. Langs deze weg (de Hoofdstraat wat betreft de ligging in en nabij dit plangebied) en in zijn oriëntatie daarop gericht is woon- en bedrijfsbebouwing tot stand gekomen terwijl de resterende gronden veelal in gebruik zijn voor de bloembollenteelt.

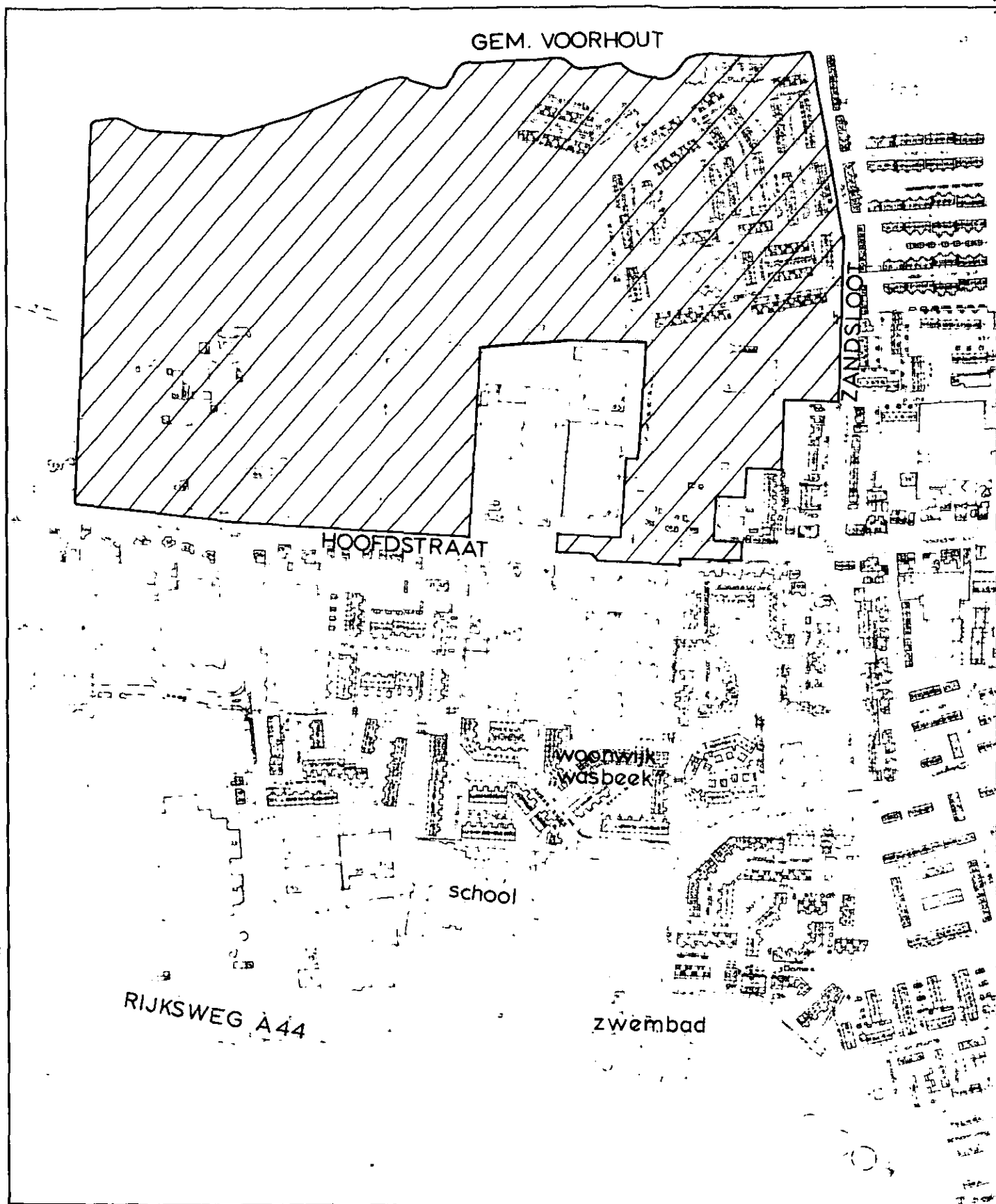
21



LIGGING POSTWIJK
BINNEN SASSENHEIM
SCHAAL 1:10.000



FIGUUR 1



SASSEMHEIM



LIGGING PLANGEBIED „POSTWIJK“

SCHAAL 1:5000

FIGUUR 2

Het bedrijfsterrein van de firma Mecanorma/Polyvroom, gelegen nabij de Postwijkkade is bij dit bestemmingsplan betrokken omdat het streven van het gemeentebestuur er op gericht is het bedrijf te enigertijd te verplaatsen naar een andere lokatie in de gemeente. Verplaatsing op korte termijn is evenwel niet mogelijk gebleken. Om die reden zijn de bedrijfsgronden thans specifiek bestemd voor een drukkerij, met daaraan toegevoegd een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Hierdoor wordt het mogelijk om in geval van opheffing of verplaatsing van het bedrijf hier alsnog woningbouw te realiseren. Deze woningbouw draagt bij tot een harmonische overgang van het nieuwe woongebied Postwijk naar de bestaande bebouwde kom.

De voormalige bedrijfsterreinen van de firma De Meulder (een bloembollen-exportbedrijf), het automobielbedrijf "LIAM" en het daarachter gelegen werkvoorzieningschap "Het Spectrum" zijn buiten dit plan gehouden omdat de huidige bestemmingsregeling geen strijdigheid oplevert met de doelstellingen van dit plan. Handhaving van de bestemmingsregeling zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Zuid" is dan ook voor de hand liggend.

Ten slotte is er in het zuidelijk deel van het plangebied nog enige bebouwing aanwezig, te weten enkele woningen langs de Hoofdstraat en een voormalige boerderij op de rand van de strandwal. Deze boerderij is aangewezen als monument en in het Register van beschermde monumenten omschreven als "Boerderij, gepleisterd langhuis, 17e eeuw." Het ligt in de bedoeling deze gebouwen als zodanig te handhaven en in het plan op te nemen.

Het belangrijkste motief om het plan Postwijk tot ontwikkeling te brengen is gelegen in het feit dat er op korte termijn voldoende woningbouw-mogelijkheden beschikbaar moeten komen in het kader van de realisering van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De laatste jaren is dit woningbouwprogramma grotendeels in het plangebied Wasbeek gerealiseerd. Nu de bouw mogelijkheden in dit woongebied volledig benut zijn, is Postwijk de bouwlokatie waarop gedurende een reeks van jaren het accent zal dienen te liggen.

Ten behoeve van de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling in Postwijk, is recent onderzoek verricht inzake de woningbouw 1975 t/m 1989. Op basis van dit onderzoek is de, door de gemeente Sassenheim voorgestane groei van de woningvoorraad aangegeven en gemotiveerd. Over de, uit dit onderzoek afgeleide conclusies inzake het gemeentelijk woningbouwbeleid is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Provinciale Planologische Dienst van Zuid-Holland. Dit overleg is het directe gevolg van de gemeentelijke reactie op de concept-Evaluatienota van het Streekplan Zuid-Holland West. De uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in dit onderdeel van de plantoelichting.

Over het door de gemeente Sassenheim voorgestane woningbouwprogramma heeft eind 1983 bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Gedeputeerde Staten en het gemeentebestuur. Mede naar aanleiding van dit overleg hebben GS bij brief d.d. 13 december 1983 te kennen gegeven met dit programma te kunnen instemmen. In afwijking van het in de evaluatienota opgenomen woningbouwprogramma is de planologisch toelaatbare woningvoorraad van Sassenheim per 1 januari 1990 nader vastgesteld en gebracht van 4855 woningen op 5201 woningen. Dit impliceert dat de toelaatbare planologische groei voor de periode 1983 t/m 1989 860 woningen bedraagt in plaats van 514 woningen. Daarnaast wordt voor de periode 1983 t/m 1989 rekening gehouden met een vervangende nieuwbouw van 80 woningen. Gedeputeerde Staten hebben aan dit programma de voorwaarde verbonden dat de gemeente Sassenheim in 1985 een nieuwe woningbouwnota opstelt, waarin aandacht besteed wordt aan de sociaal-economische binding van de bewoners van de nieuw gebouwde woningen en het door de gemeente gevoerde vestigingsbeleid. De uitkomsten van deze woningbouwnota kunnen dan een rol spelen bij de herziening van het streekplan Zuid-Holland West, waarvan de vaststelling in 1986 verwacht wordt. In een nota d.d. 15 juni 1984 van Gedeputeerde Staten aan de Vaste Commissie van advies en bijstand voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van Provinciale Staten inzake de Programmering van de woningbouw in de Bollenstreek wordt geconstateerd dat Sassenheim conform de in 1983 gemaakte afspraken bouwt. Onderstaand wordt nader op het eerdergenoemde onderzoek en de conclusies daaruit ingegaan.

In bijlage 1 is een inventarisatie opgenomen van belangrijke gegevens inzake de ontwikkeling van het inwoneraantal, de woningvoorraad, de woningbezetting en de woningbehoefte alsmede een overzicht van relevante beleidsvoornemens op provinciaal niveau. De gegevens hebben betrekking op de periode 1975 t/m 1982. Actualisering van deze gegevens zal plaatsvinden in het kader van de eerder genoemde evaluatie.

Op basis van deze gegevens dient het volgende te worden opgemerkt. De gemeente Sassenheim heeft het uitgangspunt van het Streekplan Zuid-Holland West dat de bevolkingsgroei in de periode 1975 t/m 1989 maximaal gelijk mag zijn aan de omvang van de natuurlijke aanwas en dat de toename van de woningvoorraad hierop dient te zijn afgestemd, geaccepteerd.

Dit in de verwachting dat die planologisch toegestane woningvoorraadtoename voldoende zou zijn om een dergelijke bevolkingsgroei te waarborgen en om de woningbehoefte van de eigen inwoners en de sociaal en economisch gebondenen op te vangen.

Uit de, in bijlage 1 gepresenteerde cijfers blijkt dat de werkelijke woningvoorraadtoename in de periode 1975 t/m 1979 (+ 347 woningen) onvoldoende was om de taakstelling inzake het inwoneraantal te halen (een tekort van 276 inwoners). Gelijktijdig nam het aantal ingeschreven woningzoekenden toe van 243 per 1 januari 1975 tot 271 per 1 januari 1980. Ten opzichte van hetgeen het streekplan Zuid-Holland West planologisch toelaatbaar achtte is er in de woningvoorraad per 1 januari 1980 een achterstand ontstaan van 168 woningen (3864 i.p.v. 4030). Deze achterstand is het gevolg van het gegeven dat er niet tijdig genoeg bouwgrond beschikbaar was en bij gevolg perfecte bouwplannen.

In de Evaluatienota Streekplan Zuid-Holland West (1982) wordt geconstateerd dat het Streekplan in het algemeen de ontwikkeling van de woningbehoefte heeft onderschat. De ontwikkelingen in de periode 1975-1980 in Sassenheim geven evenwel, aldus de Evaluatienota, geen aanleiding om de uitgangspunten van het Streekplan te wijzigen. Dit betekent in concreto dat de in die periode opgelopen achterstand niet behoeft te worden ingelopen. Uitgaande van een geringere basisbevolking per 1 januari 1980 resulteert dan logischerwijs bij handhaving van de overige uitgangspunten een lager inwoneraantal per 1 januari 1990 en derhalve een geringere woningbehoefte (- 170 woningen).

De ontwikkelingen in de periode 1980-1982 maken duidelijk dat ook in de Evaluatienota de ontwikkeling van de woningbehoefte sterk wordt onderschat hetgeen tot grote problemen leidt.

Tussen 1980 en 1983 zijn er 477 woningen aan de voorraad toegevoegd waardoor de achterstand ten opzichte van hetgeen het Streekplan toelaatbaar achtte is omgezet in een geringe voorsprong (+ 14 woningen). Ten gevolge van vestigingsoverschotten (+ 233 personen) en natuurlijke aanwas (+ 153 personen) is het inwoneraantal echter toch achtergebleven bij wat op 1 januari 1983 toelaatbaar werd geacht (- 43 personen).

Gelijktijdig is evenwel het aantal ingeschreven woningzoekenden toegenomen tot 438 per 1 januari 1983. Het is van belang hierbij te constateren, dat de inschrijvingscriteria nog zeer stringent zijn: voor alleenstaanden geldt thans - sinds 31 mei 1983 - een minimumleeftijd van 21 jaar (tot 21-4-1982 25 jaar en tot 24-5-1983 23 jaar) en voor toekomstig gehuwden/samenwonenden geldt een gezamenlijke leeftijd van 38 jaar. Dit betekent dat de reële woningbehoefte van de erkende woningbehoevendenden veel sterker is gestegen dan de woningvoorraadtoename, terwijl een verdere groei te verwachten is door de verlaging van de inschrijvingsleeftijd voor alleenstaanden.

Er kan worden opgemerkt dat er in de genoemde periode ook sprake is van niet gewenste vestigingsoverschotten. Voor een belangrijk deel hangen deze samen met de toewijzing van woningen aan economisch gebondenen, met de toewijzing van rijksvoorkeurswoningen en met de effecten van de, in het centrum van Sassenheim gerealiseerde vrije sectorbouw. Op de toewijzing van deze laatste woningen heeft de gemeente geen directe invloed. Het gaat hier om, door particulieren in gang gezette ontwikkelingen die dienen ter versterking van de functie van het centrum, hetgeen mogelijk was op basis van vigerende bestemmingsplannen.

Van gemeentewege zijn er de laatste jaren geen vrije sectorwoningen meer gerealiseerd. Het gemeentelijk woningbouwprogramma bestond volledig uit woningen in de sociale sector, welke woningen ook daadwerkelijk aan de erkende woningbehoevenden ten goede zijn gekomen, hetzij direct, hetzij indirect.

In deze situatie dient geconstateerd te worden, dat de ook in regionaal opzicht relatief gunstige wachttijden in Sassenheim (maximaal 2,5 jaar) een latent aanwezige woningbehoefte manifest maakt bij die groepen die als woningzoekende erkend (moeten) worden. Sassenheim trekt hierdoor mogelijk een groter deel van de "regionale" woningbehoefte naar zich toe dan het geval zou zijn in een meer evenwichtige regionale woningmarkt.

De gemeente Sassenheim heeft in het kader van het overleg inzake de Evaluatienota Zuid-Holland West ernstig bezwaar gemaakt tegen het terugbrengen van de planologisch toegestane woningvoorraadtoename. Ten onrechte worden de ontwikkelingen in de periode 1980 t/m 1982 in de Evaluatienota volledig buiten beschouwing gelaten terwijl de, in de periode 1975 t/m 1979 opgelopen achterstand niet mag worden ingelopen. De toegestane ontwikkeling van de woningvoorraad blijft opnieuw en nu in sterkere mate achter bij de reeds aanwezige en verwachte toename van de woningbehoefte, waardoor nieuwe achterstanden ontstaan. Bijstelling van het beleid is dan ook noodzakelijk, hetgeen inmiddels, zoals bovenstaand is aangegeven, heeft plaatsgevonden. Op basis van door de gemeente Sassenheim aangedragen argumenten hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met een verruiming van het woningbouwprogramma tot 860 woningen voor de periode 1983 t/m 1989 exclusief vervangende nieuwbouw. Genoemd woningbouwprogramma is als volgt onderbouwd.

De gemeente Sassenheim wenst voor de periode 1983 t/m 1989 een woningbouw- en huisvestingsbeleid te voeren dat voorziet in de reële woningvraag van alle erkende woningbehoevenden, dat rekening houdt met een verdere verruiming van de inschrijvingscriteria en dat uitgaat van handhaving van maximaal aanvaardbare wachttijden van 2,5 jaar. Het is reëel daarbij de situatie per 1 januari 1983 als uitgangspunt te nemen.

Voor de onderstaande berekening van de gewenste groei van de woningvoorraad in de periode 1983 t/m 1989 zijn daarom vervolgens de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de omvang en samenstelling van de bevolking naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat per 1 januari 1983;
- de omvang van de woningvoorraad per 1 januari 1983;
- het woningtekort per 1 januari 1983 zoals dat kan worden afgeleid uit de lijst van ingeschreven woningzoekenden. Dit tekort is berekend op 358 woningen, zijnde de ingeschreven Sassenheimse trouwlustigen/samenwonenden, de ingeschreven Sassenheimse alleenstaanden en de ingeschreven economisch gebonden personen minus een op ervaring gebaseerd aantal afvallers (+ 50 ingeschrevenen die een aangeboden woning ten slotte toch weigeren);
- een toename van het inwoneraantal vanaf 1 januari 1983 gelijk aan de natuurlijke aanwas, maar rekening houdend met de gevolgen van de migratiebewegingen (vestiging en vertrek) op de samenstelling van de bevolking;
- een normale ontwikkeling van de woningbehoefte vanaf 1 januari 1983;
- gemiddeld 2% leegstand.

De berekening leidt tot de in de onderstaande tabel weergegeven uitkomsten:

	1-1-1983 (aanwezig)	1983 t/m 1987	1-1-1988	1988 t/m 1989	1-1-1990
inwoneraantal	13.000		13.297		13.414
groei inwoneraantal					
abs.		297		117	
in %		0,45 p.j.		0,44 p.j.	
woningvoorraad					
incl. 2% leegstand	4.341		5.095		5.231
excl. 2% leegstand	4.254		4.993		5.126
groei woningvoorraad					
abs.		754		136	
per jaar		151		68	
gemidd. woningbezetting					
incl. 2% leegstand	2,99		2,61		2,56
excl. 2% leegstand	3,06		2,66		2,62

In de berekende groei van de woningvoorraad voor de periode 1983 t/m 1987 zit het inlopen van het woningtekort van 358 woningen begrepen.

Bij het vertalen van de bovenstaande uitkomsten in een woningbouwprogramma dient met het volgende rekening te worden gehouden:

- Er is thans sprake van een aanzienlijk tekort. Het is gewenst dit tekort zo snel mogelijk in te lopen ten einde de maximale wachttijden niet verder te laten oplopen. Er zal derhalve een duidelijk accent dienen te liggen op het bouwprogramma van de eerstkomende jaren.
- De berekening gaat uit van de situatie per 1 januari 1983. Op dat tijdstip waren er 50 woningen in aanbouw die in 1983 zullen worden opgeleverd. Voorzien werd dat er in 1983 maximaal 100 woningen in aanbouw genomen konden worden, deels in de plangebieden De Kooi en Wasbeek, deels in het plangebied Postwijk. Dit betekent dat er in 1983 reeds een achterstand ontstaat ten opzichte van het gewenste programma. De in 1983 in aanbouw te nemen woningen zullen eerst in 1984 worden opgeleverd en meetellen bij de aanwezige woningvoorraad per 1-1-1985.
Inmiddels is bekend dat er per 1 januari 1984 4394 woningen aanwezig waren en dat er op dat moment 137 woningen in aanbouw waren, waarvan 25 HVAT-eenheden.
- Het gemeentelijk woningbouwprogramma zal volledig in Postwijk worden gerealiseerd, op gronden die volledig in bezit zijn van de gemeente. Buiten Postwijk zijn er nog slechts beperkte bouw mogelijkheden in het centrum van de gemeente aanwezig. Dit betekent dat is zeker gesteld dat de te realiseren woningen nagenoeg volledig ten goede zullen komen aan de erkende woningbehoevenden, op een wijze zoals dat ook in het recente verleden gestalte heeft gekregen. De woningdifferentiatie zal daartoe zoveel mogelijk op de concrete woningbehoefte worden afgestemd, alsmede op de realiseringmogelijkheden gegeven de toe te kennen budgettaire woningcontingenten.

Het bovenstaande heeft geleid tot de volgende woningbouwfasering:

jaar	aanwezige woningvoorraad per 1 januari	in aanbouw te nemen woningen	aanwezige woningvoorraad per 31 december
per 1 januari 1983 in aanbouw:		50	
1983	4341	100	4391
1984	4391	170	4491
1985	4491	170	4661
1986	4661	170	4831
1987	4831	120	5001
1988	5001	80	5121
1989	5121	80	5201
1990	5201		

In de periode 1983 t/m 1989 zullen er 890 woningen in aanbouw worden genomen. De per 1 januari 1990 aanwezige woningvoorraad zal 5201 woningen bedragen d.w.z. dat er tussen 1983 en 1990 810 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd zijnde 115 woningen gemiddeld per jaar. Omdat enerzijds de onzekerheden omtrent de toekomstige budgettaire contingentering d.w.z. het aantal vergunningen dat door Rijk en Provincie wordt afgegeven in de sociale sector groot zijn en omdat anderzijds in het effect van het voorgestelde woningbouwprogramma op de bevolkingsontwikkeling onvoldoende inzicht bestaat, is het gewenst het bovenstaande programma regelmatig te evalueren en zo nodig bij te stellen. Zoals reeds is vermeld hebben ook GS geëist dat het woningbouwprogramma in 1985 wordt geëvalueerd met name met betrekking tot het effect op vestiging en vertrek. De uitkomsten van deze evaluatie kunnen een rol spelen bij de vaststelling van de herziening van het streekplan Zuid-Holland West in 1986.

Met betrekking tot de concrete verdeling van de woningbouw naar financieringssector zowel binnen de sociale sector als tussen de sociale sector en de vrije sector is het, gezien het bovenstaande niet mogelijk noch gewenst nu al zaken vast te leggen.

Wel kunnen echter enkele algemene opmerkingen gemaakt worden:

- het accent in het gemeentelijk woningbouwprogramma zal evenals in de achterliggende jaren ook in de nabije toekomst bijna volledig op de sociale woningbouw moeten liggen nu de markt voor de duurdere vrije sector woningen onder invloed van ontwikkelingen op het gebied van de inkomens en op de geld- en kapitaalmarkt zeer klein is. Bij het niet beschikbaar komen van de hiervoor noodzakelijke contingenten zal, waar mogelijk gezocht worden naar alternatieven als goedkope vrije sector woningen, die zonder subsidie kunnen worden gerealiseerd;
- binnen de sociale sector zal het accent enerzijds op de woningen liggen die rechtstreeks ten goede komen aan de ingeschreven woningzoekenden en anderzijds op de woningen die een rol spelen in de doorstroming. Deze laatste categorie betreft vooral de premie-koopwoningen, de eerste categorie de woningwetwoningen en de premie-huurwoningen. In de exploitatie-opzet is vooralsnog uitgegaan van de navolgende percentages:
 - 50% woningwetwoningen
 - 10% premie A-woningen
 - 30% premiehuurwoningen
 - 10% premie B/vrije sectorwoningen;

- gezien het grote aantal ingeschreven alleenstaanden, twee-persoons-huishoudens en onvolledige gezinnen is het gewenst het woningaanbod qua grootte en situering hierop af te stemmen.
In het gemeentelijk woningbouwprogramma zal de komende jaren worden uitgegaan van ca. 30% wooneenheden voor een-en-tweepersoonshuishoudens. Aangezien er voor deze categorie woningen ook elders in de gemeente nog bouwmogelijkheden aanwezig zijn, wordt in dit plan-gebied volstaan met ca. 15% wooneenheden, te realiseren in gestapelde vorm.

Op basis van voortgaande ontwikkelingen zal per uit te werken deelplan worden bepaald wat de meest gewenste differentiatie is. In het kader van de in voorbereiding zijnde decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid zal op basis van meerjarenramingen en budgetafspraken getracht worden meer zekerheid te verkrijgen omtrent omvang en differentiatie van het woningbouwprogramma.

In het faseringsartikel (artikel 19, lid 2, sub y) is aangegeven dat per periode van 2 jaar maximaal 350 woningen in aanbouw mogen worden genomen. Het betreft hier het woningbouwprogramma voor de gehele gemeente, niet enkel voor Postwijk. Om die reden moet er rekening gehouden worden met de woningen die in deze periode elders in de gemeente worden gerealiseerd en met de woningen die elders aan de voorraad worden onttrokken. Het aantal mag dan ook worden verhoogd wanneer er in de voorafgaande periode minder dan 350 woningen in aanbouw zijn genomen, en dient te worden verminderd wanneer er in die periode meer dan 350 woningen in aanbouw zijn genomen, bijv. maximaal in aanbouw te nemen aantal woningen in de periode 1 januari 1988 - 31 december 1989 = 350, waarvan te bouwen buiten Postwijk 50 woningen. Te vermeerderen met aantal onttrokken woningen in de periode 1 januari 1986 - 31 december 1987 = 20 en te vermeerderen met het verschil tussen het aantal woningen dat in de periode 1 januari 1986 - 31 december 1987 in aanbouw mocht worden genomen (350) en het aantal dat daadwerkelijk in aanbouw is genomen (340). Dit resulteert in het in Postwijk in aanbouw te nemen woningen tussen 1 januari 1988 en 31 december 1989 van $(350 - 50 + 20 + 10) = 330$ woningen.

Stand van zaken eind 1984

In de eerste fase van het plan Postwijk, waarvan de afronding nabij is en dat gedetailleerd in dit bestemmingsplan is geregeld zijn in totaal 416 woningen begrepen, als volgt onderverdeeld:

- 30 woningwetwoningen - niet gestapeld;
- 56 woningwetwoningen - gestapeld;
- 47 premiehuurwoningen (corporatie);
- 73 premie-C-huurwoningen;
- 55 premie-A-woningen;
- 6 premie-B-woningen;
- 62 goedkope vrije sectorwoningen;
- 22 vrije sectorwoningen (twee-onder-een-kap);
- 65 nader te bepalen woningen.

Bovenstaande differentiatie naar financieringssector wijkt af van hetgeen eerder is genoemd in de exploitatie-opzet. Dit hangt direct samen met het beschikbaar komen van de budgettaire contingenten. Gebleken is dat deze wijzigingen binnen de exploitatie opgevangen kunnen worden.

In de uitwerkingsgebieden UW I t/m UW VI kunnen nog ca. 750 woningen worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen komt daarmee op ca. 1150 woningen. Door het wegvallen van het terrein van Mecanorma/Polyvroom (het voormalige UW III gebied) is de capaciteit lager dan in het ontwerp-bestemmingsplan dat in het overleg ex artikel 8 B.R.O. is gezonden.

- De voorzieningen

In het algemeen kan gesteld worden dat een zekere menging van woningen en andere functies (voorzieningen, ambachtelijke bedrijven) de kwaliteit van het woonmilieu ten goede komt. De monotonie van het wonen wordt doorbroken, de levendigheid van de buurt wordt versterkt. Men komt dan ook binnen de buurt in aanraking met andere aspecten van het dagelijks gebeuren. Deze menging mag evenwel niet tot gevolg hebben dat er hinder wordt veroorzaakt die door bewoners en gebruikers als een onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van het woonmilieu wordt ervaren. Met name de verkeersaantrekkende werking van dergelijke activiteiten is daarbij van belang. Een situering rechtstreeks aan de hoofdontsluitingswegen en het voorzien in extra parkeerruimte is dan ook gewenst. Steeds dient er sprake te zijn van een zorgvuldige afweging van belangen en een goede inpassing in de woonomgeving. Overigens is een concreet aanwezig behoeft op buurt- en/of dorpsniveau een basisvoorwaarde voor de gewenste inpassing.

- De detailhandel

In het gebied waarop thans het bestemmingsplan "Centrum" van toepassing is, zijn ruime mogelijkheden tot verplaatsing, vervanging en uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen, waaronder begrepen de horeca, aanwezig. Van deze mogelijkheden is in het recente verleden op ruime schaal gebruik gemaakt. Een verdergaande ontwikkeling is niet uitgesloten maar zal, naar verwachting bescheiden zijn. Dit tegen de achtergrond van het C.I.M.K.-rapport "Sassenheim - zicht op de toekomst" (september 1978), waarin wordt geconcludeerd dat slechts een bescheiden kwantitatieve uitbreiding van het winkelapparaat met enige hoogwaardige branches gewenst is, samengaand met een verbetering van de attractiviteit van het centrum. In dit kader dient het opnemen van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel en andere commerciële voorzieningen in andere plangebieden met voorzichtigheid gezien te worden.

De nabijheid van winkelvoorzieningen in de directe omgeving van het plangebied (de Hoofdstraat) en de start van de woningbouw nabij de Zandslootkade, maken het niet noodzakelijk in de eerste planfase ten behoeve van de dagelijkse verzorging winkels in het plan op te nemen. In de volgende planfasen dient gezien de afstand tot de thans reeds aanwezige winkelvoorzieningen in de Hoofdstraat wel met de realisering van een winkelsteunpunt rekening te worden gehouden. Een totaal bedrijfsvloeroppervlak van 300 m² biedt daarbij voldoende mogelijkheden voor een supermarkt. Per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak moet daarbij voorzien worden in een extra parkeerplaats op een afstand van ten hoogste 50 meter van de vestiging. Overigens zal in het plan wel bijzondere aandacht besteed moeten worden aan veilige langzaamverkeerroutes vanuit het plangebied naar het centrum.

- Kantoor- en praktijkruimten en ambachtelijke bedrijven

In het plangebied dient de mogelijkheid open gehouden te worden om op enkele plaatsen praktijkruimten in te richten voor bijv. een arts, tandarts of fysiotherapeut. Te zamen met de detailhandelsvestiging en de in het plangebied te vestigen ambachtelijke bedrijven mag het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 2000 m² bedragen. Per 40 m² bedrijfsvloeroppervlak dient voorzien te worden in een extra parkeerplaats.

- Maatschappelijke doeleinden

Ter vervanging van de Antoniusschool is onlangs in het woongebied Wasbeek een nieuwe geïntegreerde basisschool gereedgekomen. Gezien de afstand van deze school tot het woongebied Postwijk kan deze school ook een functie vervullen voor dit plangebied.

In het kader van de integratie van het onderwijs heeft het Ministerie van Onderwijs kortgeleden toestemming verleend om de twee bestaande protestant-christelijke lagere scholen om te zetten in drie vijfklassige basisscholen.

Het verschuiven van het zwaartepunt van de bevolkingsverdeling in zuidelijke richting en de gewenste maximale afstanden tot de onderwijsvoorzieningen zijn motieven om een van deze basisscholen in het woongebied Postwijk te realiseren. De gemeenteraad heeft dan ook besloten medewerking te verlenen aan de stichting van een dergelijke basisschool in het plangebied. In de eerste planfase is hiervoor een terrein gereserveerd met een oppervlakte van 3300 m2 en op korte termijn zal met de bouw van deze basisschool gestart worden.

In de nog uit te werken delen van het plan zal nog 3000 m2 gereserveerd worden voor maatschappelijke doeleinden.

- Recreatieve voorzieningen

Het is niet noodzakelijk in het plangebied ruimte te reserveren voor recreatieve voorzieningen, die ook een functie moeten vervullen voor aan het plangebied grenzende gebieden. Wel dienen er voldoende mogelijkheden tot recreëren in de wijk zelf geboden te worden voor de toekomstige bewoners. Daarbij dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de thans reeds aanwezige natuurlijke gegevens (water, beplanting) en de nieuw aan de te leggen structurerende groenelementen.

In de onderscheiden woonbuurten zullen voor de jeugd speelvoorzieningen moeten worden aangelegd. Voor peuters en kleuters dienen, binnen een afstand van 75 tot 175 meter van de verst verwijderde woning integraal in de verblijfsgebieden speelplekken te worden ingericht. Voor de oudere jeugd ligt de maximale loopafstand enigszins hoger (tot 400 meter). De speelvoorzieningen (speelterreintjes, trapveldjes etc.) dienen via veilige routes bereikbaar te zijn en de inrichting moet zijn afgestemd op de belangrijkste gebruikersgroepen (klimmateriaal, hoogteverschillen etc.). Tussen de speelvoorzieningen moet een zekere verscheidenheid aanwezig zijn qua afmetingen en inrichting.

Overigens dient er naar gestreefd te worden het gehele woongebied zo in te richten dat er op diverse plaatsen aanleiding wordt gegeven tot spel, ontmoeting en activiteiten.

De ervaringen, opgedaan bij de inrichting en het gebruik van woonbuurten in Wasbeek en Zuid, zullen daarbij voor Postwijk een belangrijke informatiebron zijn.

4.1. Ontsluiting voor het autoverkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied dient om twee redenen vanuit de Hoofdstraat te geschieden. Enerzijds kan op deze wijze worden aangesloten bij het historisch vestigingspatroon in Sassenheim waarbij steeds werd aangetakt op deze enige noord-zuidverbinding (de parallele noord-zuid-verbindingen Parklaan en Westerstraat zijn eerst in een later stadium ontstaan). Anderzijds is ook verkeerstechnisch gezien het realiseren van een nieuwe noord-zuidverbinding noch gewenst noch noodzakelijk. De noord-zuid georiënteerde woonstraten ten noorden van de Zandsloot zijn niet geschikt om een grotere verkeersfunctie te vervullen.

Gezien de hoge verkeersintensiteiten op de Hoofdstraat (in 1979 gemiddeld 12.600, in de toekomst ca. 10.800 mvt/etmaal) dient evenwel met het oog op de verkeersveiligheid het aantal aansluitingen op de weg zo gering mogelijk te zijn. Alleen dan kunnen de aansluitingen worden voorzien van voorsorteerstroken wat gezien de veiligheid en verkeersafwikkeling dringend gewenst is.

In het noordelijk deel van het plangebied wordt het realiseren van een geschikt aansluitpunt bemoeilijkt door de vrij aaneengesloten bebouwing tussen de Postwijkkade en het voormalige bloembollenexportbedrijf De Meulder. De Zandslootkade en de Postwijkkade zijn beide ongeschikt om als volwaardige hoofdontsluiting voor het plangebied te dienen. Het profiel van beide wegen is te smal om deze functie te vervullen. Daarbij komt dat het hoogteverschil, veroorzaakt door de Postbrug de verkeerssituatie bij de aansluiting op de Hoofdstraat vrij onoverzichtelijk maakt. Wel kan de Postwijkkade voor een gering aantal woningen als ontsluitingsweg dienst doen.

Gezien de aanwezige bebouwing en de verkeerssituatie ter plaatse is op grond van verkeerstechnische en verkeersveiligheidsoverwegingen in eerste instantie gekozen voor een ontsluiting van het noordelijk plandeel op de Hoofdstraat direct ten noorden van het automobielbedrijf "LIAM". Het realiseren van deze ontsluiting is evenwel niet mogelijk gebleken.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat genoemde aansluiting wel ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 87 kan worden gerealiseerd. Het is mogelijk hier een volwaardige, door verkeerslichten beveiligde ontsluiting aan te leggen. Direct nabij deze ontsluiting is de bushalte geprojecteerd.

Gezien de omvang van het plangebied, de vrij langgerekte vorm en de noodzaak het extern gerichte gemotoriseerd verkeer zo snel mogelijk uit het woongebied naar de Hoofdstraat te leiden, is een tweede meer zuidelijk gelegen hoofdontsluitingsweg noodzakelijk gebleken. Hiermee wordt tevens bereikt dat er in het woongebied geen geluidsproblemen ontstaan ten gevolge van een te hoge verkeersbelasting op de aanwezige ontsluitingswegen.

Gezien de totale structuur van het plan is gekozen voor een ontsluiting ten noorden van de villa "Beukenrode".

De beide ontsluitingswegen zijn zodanig gesitueerd en binnen de woonwijk op een zodanige wijze met elkaar verbonden dat het verkeer zich gelijkmatig over de wegen zal verspreiden. De verkeersbelasting op deze wegen is geraamd op maximaal 2300 mvt/etmaal (zie paragraaf 5.1). Gezien deze beperkte intensiteit vallen de wegen niet onder de zoneringsplicht op grond van de Wet geluidhinder en kunnen zij zonder bezwaar dienen voor alle verkeerssoorten.

Bijna het gehele plangebied zal worden ontsloten via de genoemde twee ontsluitingswegen. Niet via deze wegen ontsloten worden alleen de al eerder genoemde woningen nabij de Postwijkkade, de bestaande woningen en bedrijven met een uitrit op de Hoofdstraat en het gebied UW VI. Een ontsluiting van dit UW VI gebied via de ontsluitingsweg naast villa "Beukenrode" zou tot een vrij onlogische opzet van dit gebied leiden en is gezien de ter plaatse aanwezige eigendomssituatie ook niet mogelijk. Daarom is voor de ontsluiting van het UW VI gebied gekozen voor een eigen, aan de zuidzijde gelegen ontsluiting. De uitwerkingsregels maken dit mogelijk.

4.2. Het langzaam verkeer

Naast de genoemde ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer die uiteraard ook een functie voor het langzaam verkeer zal vervullen, voorziet het plan ook in een doorgaande langzaam verkeersroute in noord-zuid-richting die in het midden van het plangebied is gelegen en in noordelijke richting via een brug over de Zandsloot aansluit op de Van Heemstrastraat. Gezien de hoge verkeersdruk op de Hoofdstraat is het van belang het langzaam verkeer vanuit de wijk naar het centrum zoveel mogelijk via een aparte, parallel aan de Hoofdstraat lopende route af te wikkelen. Deze route kan ook een zekere bovenwijkse functie vervullen voor verkeer in zuidelijke richting uit de bestaande wijken ten westen van de Hoofdstraat. De route zal deels via woonstraten lopen die in verband hiermee een wat breder profiel zullen krijgen. In het plan zullen daarnaast ook een aantal routes voor voetgangers worden gecreëerd (zie ook hoofdstuk 6). Van verkeerskundig belang is alleen de verbinding naar de bushaltes die, gezien de ligging van de bushaltes in hoofdzaak loopt via de twee auto-ontsluitingen. De aanleg van deze ontsluitingswegen biedt de mogelijkheid om betere voorzieningen te treffen voor overstekende voetgangers nabij de bushaltes.

4.3. Openbaar vervoer

Het zuidelijk gedeelte van Sassenheim wordt thans door het openbaar vervoer ontsloten door een kwartiersverbinding met Leiden en Haarlem (lijnen 50 en 51). De busroute loopt via de Hoofdstraat. De bushaltes zijn, zoals vermeld, gelegen nabij de aansluitingen van de twee hoofd-ontsluitingswegen. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de openbaar vervoersontsluiting is het gebruikelijk om uit te gaan van een loopafstand van maximaal 500 m. Omdat de looproute naar de halte meestal niet rechtlijnig is wordt het invloedsgebied van een bushalte over het algemeen gesteld op 350 à 400 m hemelsbreed. Gebleken is dat het plangebied voor het overgrote deel binnen dit invloedsgebied ligt.

5.1. Wegverkeerslawaaï

- Geluidszones

Volgens de Wet geluidhinder (zie bijlage 2) zijn alle wegen waarop de verkeersintensiteit, binnen een periode van 10 jaar, meer dan 2450 mvt/etmaal bedraagt, gezoneerd. Binnen deze zones moet de geluidsbelasting aan de gevels van geluidgevoelige objecten (woningen, scholen etc.) aan bepaalde normen voldoen.

In en om het plangebied blijkt de Hoofdstraat de enige weg te zijn waarop de verkeersintensiteit meer dan 2450 mvt/etmaal bedraagt. De overige wegen worden in een raadsbesluit van de zonering uitgezonderd. Voor wat betreft de nieuwe ontsluitingswegen is dit al in hoofdstuk 4 aangegeven. Van de Postwijkkade zijn geen verkeerscijfers bekend. Deze weg ontsluit momenteel 14 percelen. Hieraan zal een twintigtal woningen uit het woongebied Postwijk worden toegevoegd. De verkeersintensiteit op deze weg zal dan ook zeer gering blijven. Op de Zandslootkade is bij tellingen in september 1979 een verkeersintensiteit waargenomen van 2000 mvt/etmaal op werkdagen, 1900 op zaterdag en 1300 op zondagen, gemiddeld derhalve ca. 1900 mvt/etmaal. Het woongebied Postwijk wordt niet via deze weg ontsloten, zodat als gevolg daarvan geen extra verkeersbelasting op deze weg verwacht behoeft te worden. In dit verband kan nog worden opgemerkt dat naar schatting de helft van het verkeer op deze weg verkeer betreft in de relatie met Voorhout. Aangezien de gemeente Voorhout plannen heeft voor de aanleg van een nieuwe wegverbinding die voor het betreffende verkeer een kortere route zal bewerkstelligen moet in de toekomst eerder een lagere dan een hogere verkeersbelasting worden verwacht.

Op de Hoofdstraat ten zuidwesten van de Zandslootkade was de verkeersintensiteit in september 1979 13.800 mvt/etmaal op werkdagen, 9.000 op zaterdag en 9.400 op zondag, dus gemiddeld 12.600 mvt/etmaal. Deze intensiteit was toen al enkele jaren nagenoeg constant. Provinciale tellingen na die tijd verricht wijzen er op dat de verkeersintensiteit in en om Sassenheim niet of nauwelijks meer toeneemt.

Intussen is de gemeente begonnen met de uitvoering van het verkeerscirculatieplan, dat onder meer tot doel heeft de aantrekkelijkheid van de route door de kern van Sassenheim voor het doorgaande verkeer sterk te beperken. In dat kader is de Hoofdstraat in het centrum afgesloten voor het doorgaande verkeer en wordt de Parklaan gereconstrueerd. Als gevolg daarvan wordt verwacht dat de verkeersbelasting op de Hoofdstraat ter hoogte van Postwijk totaal met 4.100 mvt/etmaal zal afnemen. Tussentijdse gemeentelijke tellingen bevestigen deze verwachting. Daar staat tegenover dat de uitbreiding van Sassenheim met Postwijk een extra verkeersbelasting op de Hoofdstraat zal veroorzaken (+ 2.300 mvt/etm.). Er wordt daarom vanuit gegaan dat de verkeersintensiteiten op de Hoofdstraat als gevolg van deze verschillende invloeden in de toekomst 10.800 mvt/etmaal zal bedragen.

De Hoofdstraat heeft en behoudt 2 rijstroken en ligt thans nog gedeeltelijk buiten de bebouwde kom (gedeelte ten zuiden van de Wasbeekerlaan). Wanneer bebouwing volgens dit bestemmingsplan plaatsvindt, zal dit gedeelte van de Hoofdstraat aan beide zijden volledig bebouwd zijn. Hierdoor ligt het voor de hand de grens van de bebouwde kom zodanig te verleggen dat de Hoofdstraat langs dit plangebied geheel binnen de bebouwde kom komt te liggen.

Een daadwerkelijke snelheidsreductie wordt bereikt met de volgende maatregelen:

- Er komen drie extra aansluitingen op de Hoofdstraat.
- Nabij de aansluitingen zullen oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer aangebracht worden (verkeersgeleiders). Dergelijke voorzieningen blijken in de praktijk een snelheidsremmend effect te hebben.
- In ieder geval nabij de aansluitingen zullen ook de fietspaden (thans aanliggend) afgescheiden worden van de rijbaan; dit heeft een visuele versmalling tot gevolg met als resultaat snelheidsreductie.

De geprognostiseerde verkeersintensiteit op de Hoofdstraat bedraagt meer dan 5000 mvt/etmaal. Op grond hiervan bedraagt de zonebreedte 200 meter aan weerszijden van de weg.

Binnen de zone dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde (wettelijke) normen te voldoen. Om na te gaan in hoeverre aan de normen wordt voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd die in bijlage 3 nader zijn beschreven.

Onderstaand worden de resultaten vermeld en wordt ingegaan op het beleid dat inzake de geluidshinder in Postwijk gevoerd wordt.

- Nieuwe situaties

Binnen de zone langs de Hoofdstraat is het volgens het onderhavige plan mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Ten aanzien van woningen in nieuwe situaties moet worden vastgesteld of aan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) kan worden voldaan. Als dit niet het geval is, zullen eventueel geluidwerende maatregelen in het overdrachtsgebied moeten worden getroffen of zal bij Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd.

Voor het weggedeelte langs de toekomstige woongebieden UW IV, UW V en UW VI zijn de geluidsberekeningen uitgevoerd met behulp van Standaard-Rekenmethode I. De resultaten van de berekeningen tonen aan dat de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau op een afstand van 38 meter uit de weg 55 dB(A) en op 75 meter 50 dB(A) bedraagt. Hierin is de correctie van 5 dB(A) op grond van artikel 103 Wgh reeds verwerkt.

De voorkeursgrenswaarde wordt eerst op een afstand van 75 meter bereikt. Het is echter om stedenbouwkundige redenen ondenkbaar dat de eerste rij woningen op deze afstand van de weg gebouwd wordt. Ook uit exploitatieoogpunt bezien dient het gehele plangebied bebouwd te worden.

Om enerzijds aan de akoestische eisen te kunnen voldoen en anderzijds tegelijk aan de entree van Sassenheim stedenbouwkundig vorm te geven is gekozen voor een aanpak waarbij de bebouwing een trechter vormt in de richting van het centrum. Daarbij kunnen drie profielen worden onderscheiden:

- a. woningen welke met de bergingen/garages aaneen worden gebouwd op een afstand van 27 a 30 m uit de weg (UW VI), de bebouwing heeft aan de wegzijde een goothoogte van 3.00 m; de tuinen van deze woningen worden om exploitatieve redenen naar de weg toe gekeerd en worden afgeschermd door geluidswallen op eigen terrein van 1.50 m hoogte;
- b. aaneengesloten woonbebouwing op een afstand van 23 a 27 m uit de weg (UW IV); deze woningen liggen met de entreezijde naar de weg toe; tussen weg en woningen ligt deels ook de parkeerruimte voor de woningen; door de grotere goothoogte en de bouwvorm manifesteert zich de bebouwing hier al in sterkere mate;
- c. de bestaande bebouwing ten noorden van UW IV ligt grotendeels op korte afstand uit de weg (meestal 10 a 15 m uit de weg).

Het bestemmingsplan voorziet derhalve door een lengte van in totaal ca. 250 m in de woningbouw op vrij korte afstand (minimaal 23 meter) uit de as van de Hoofdstraat (zie figuur 3).

Bij de eerste rij woningen zal daardoor in de gebieden UW IV, V en VI de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder worden overschreden.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft derhalve het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland verzocht op deze plaatsen een hogere waarde voor de geluidsbelasting aan de gevel vast te stellen.

In augustus 1983 heeft het gemeentebestuur een eerste verzoek ingediend. Dit verzoek had betrekking op circa 30 woningen, te bouwen langs de Hoofdstraat. De overschrijding bedroeg 10 (UW IV) tot 14 dB(A) (UW VI). Als criterium werd aangevoerd de afschermdende werking van de eerste rij woningen. De buitenruimten zouden gesitueerd worden aan de geluidluwe zijde, terwijl de woningindeling erop gericht was de geluidgevoelige vertrekken te situeren aan de stille zijde.

Het verzoek om een hogere waarde werd afgewezen bij brief van 6 december 1983 van het provinciaal bestuur. Reden van afwijzing was het oordeel dat er geen doorslaggevende argumenten voor vaststelling van 64 dB(A) in UW VI in plaats van bijvoorbeeld 60 of 55 dB(A) aanwezig waren en dat de financiële consequenties voor bestemmingsplan, door het opschuiven van woningen niet van overwegend belang waren.

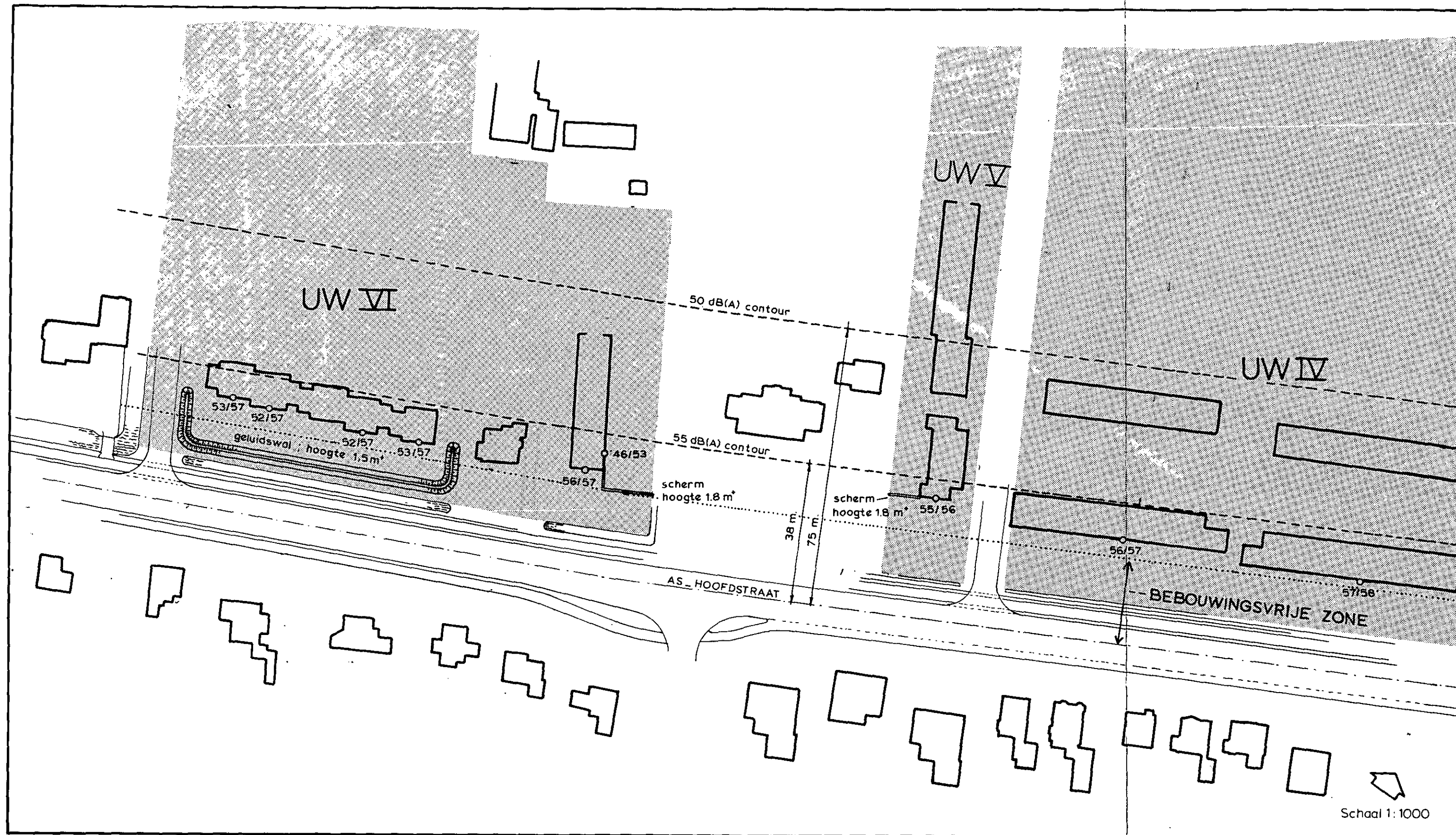
Naar aanleiding hiervan is overleg gepleegd met vertegenwoordigers van de Provinciale Planologische Dienst, Provinciale Waterstaat en de Inspectie Milieuhygiëne. Op grond hiervan is een nieuw verzoek opgesteld dat met het oordeel van Gedeputeerde Staten rekening houdt.

Bij besluit van 11 december 1984 hebben Gedeputeerde Staten voor de gebieden UW IV en V (dat wil zeggen het voormalige gebied UW V) een hogere grenswaarde vastgesteld van 58 dB(A) en voor het gebied UW VI een hogere grenswaarde van 57 dB(A) beide inclusief de 5 dB(A) aftrek ex artikel 103 Wgh. Voorwaarde is daarbij dat de buitenruimten worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde of afgeschermd worden door een geluidswal van 1.50 m hoog of een geluidsscherm van 1.80 m hoog.

Als gevolg van het feit dat van een hogere grenswaarde aan de gevel wordt uitgegaan, dient bij het verlenen van de bouwvergunning er voor te worden gezorgd dat binnenshuis bij gesloten ramen het geluidsniveau niet meer dan 35 dB(A) bedraagt. Daarbij dient te worden uitgegaan van de ongecorrigeerde geluidsbelastingen buitenshuis.

Voor het weggedeelte langs het woongebied UW III en het wijzigingsgebied IV was de toepassing van Standaard-Rekenmethode II noodzakelijk aangezien de nieuw te bouwen woningen ten dele worden afgeschermd door de reeds bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat.

Als gevolg van de aanwezigheid van deze bebouwing bedraagt de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau ter plaatse van de bestemmingsgrens 47 - 51 dB(A), waarbij de correctie volgens artikel 103 Wgh reeds is verwerkt (zie figuur 4). Aangezien de bebouwing niet op de bestemmingsgrens gesitueerd zal worden maar in verband met de noodzaak van ontsluiting dan wel tuinen op ten minste enige afstand vanuit die bestemmingsgrens, zal er hier geen sprake zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dat is ook niet het geval bij het nieuw te realiseren kantoor met bijbehorende woning achter het pand Hoofdstraat 89.

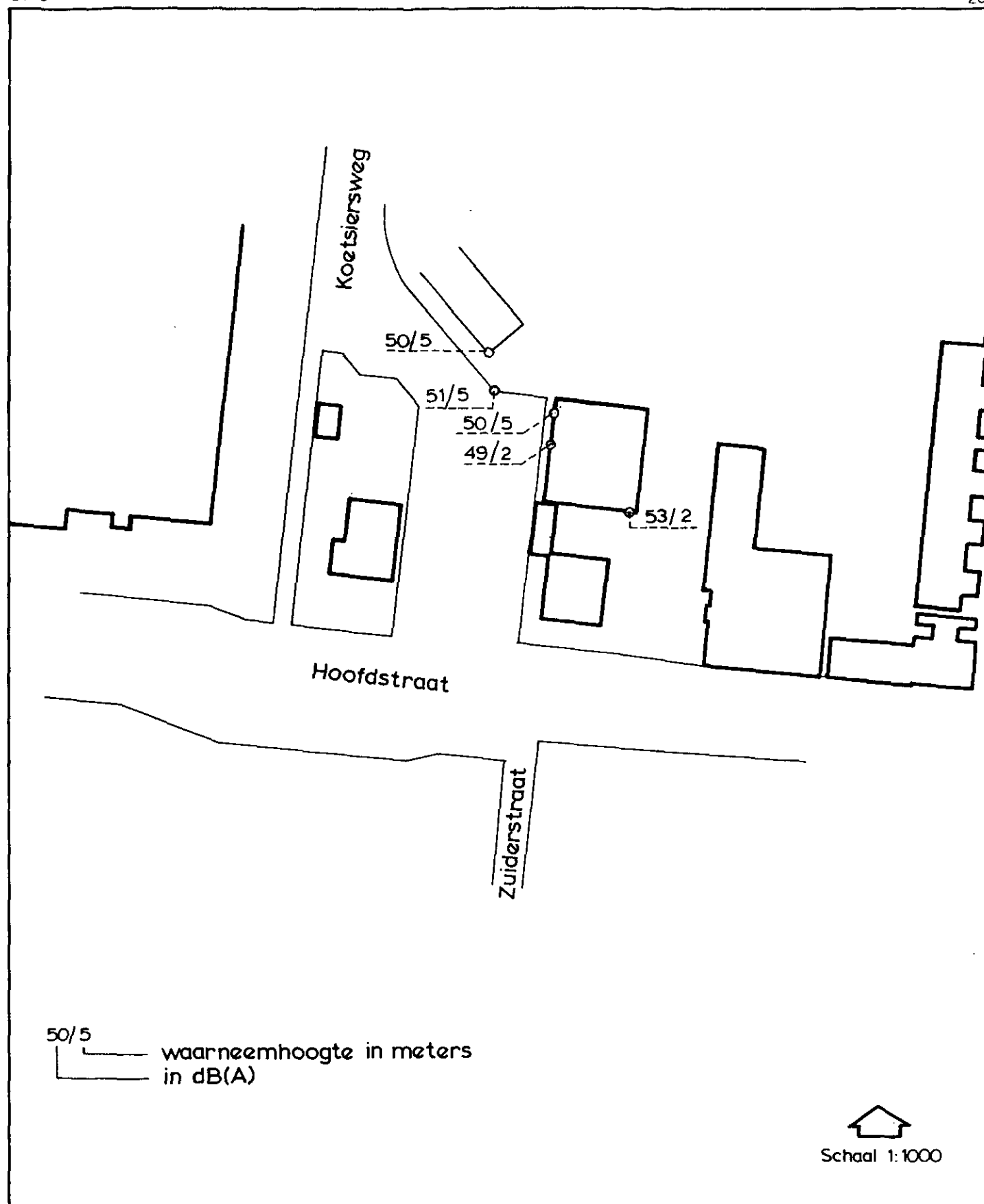


53/57 — in dB(A) ; waarneemhoogte 5 m⁺
 — in dB(A) ; waarneemhoogte 1,5 m⁺
 --- geluidscontouren zonder invloed
 bebouwing en geluidwerende voorzieningen
 (waarneemhoogte 5 m⁺)

ETMAALWAARDEN VAN HET EQUIVALENT
 GELUIDSNIVEAU NA AFTREK VAN 5dB(A)
 COMFORM ART. 103 Wgh.

GELUIDSBELASTINGEN IN
 RELATIE TOT DE VERKAVELING

FIGUUR 3



ETMAALWAARDEN VAN HET EQUIVALENT
GELUIDSNIVEAU NA AFTREK VAN 5 dB(A)
CONFORM ART. 103 Wgh.

GELUIDSBELASTINGEN IN
RELATIE TOT DE VERKAVE-
LING.

FIGUUR 4

- Bestaande situaties

Na het in werking treden van de wetsartikelen betreffende bestaande situaties (omstreeks 1985) dienen alle woningen met een gevelbelasting boven de 55 dB(A) aan de Minister te worden gemeld samen met een programma van maatregelen. De Minister kan indien nodig een hogere grenswaarde vaststellen tot maximaal 70 dB(A). Bij een geluidsbelasting van meer dan 65 dB(A) kan eventueel een beroep worden gedaan op de subsidie-regeling voor urgente saneringsgevallen.

In het onderhavige plangebied liggen enkele woningen langs de Hoofdstraat. De minimale afstand bedraagt 25 meter. Op deze afstand bedraagt de gecorrigeerde etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau ca. 58 dB(A). De uiterste grenswaarde wordt niet bereikt. Wel moeten deze woningen te zijner tijd aan de Minister gemeld worden.

Eerst wanneer woningen op een afstand van meer dan 38 meter uit de wegas zijn gelegen behoeft geen melding meer plaats te vinden.

5.2. Milieuhinder van de aanwezige bedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd waarvan de gronden deel uit maken van het vigerende bestemmingsplan "Zuid". Dit bestemmingsplan laat op de bedrijfsbestemmingen ten oosten van de Hoofdstraat alleen bedrijven toe die in de categorieën 1 of 2 van de "Staat van Inrichtingen" zijn genoemd, d.w.z. bedrijven die zelfs in woongebieden toelaatbaar zijn. De hier gevestigde bedrijven leveren voor het plangebied dan ook geen problemen op. Ten westen van de Hoofdstraat zijn in principe ook bedrijven uit de categorie 3 toegelaten, d.w.z. bedrijven die aan de rand van woongebieden toelaatbaar zijn.

In de zone ten westen van de Hoofdstraat zijn thans gevestigd:

- het voormalige bloembollenexportbedrijf "De Meulder" op gronden met de subbestemming Agrarische hulp- en nevenbedrijven (Ahn);
- het automobielfabriek "LIAM" op gronden met de subbestemming Garagebedrijf (Bg);
- het werkvoorzieningschap "Het Spectrum" op gronden met de bestemming Bedrijven (B) categorie 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen;
- het bedrijf "Mecanorma/Polyvroom" (productie wrijffletters) op gronden met de subbestemming Ambachtelijke bedrijven (Ba).

Het bedrijfscomplex van het voormalige bloembollenexportbedrijf De Meulder staat thans (eind 1984) leeg.

De eerste drie bedrijven zijn in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en geven geen aanleiding tot milieuproblemen. Gelet evenwel op het feit dat er in de naaste toekomst direct naast de bedrijfsterreinen een woongebied tot ontwikkeling zal komen, is het wel gewenst bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Zuid" de doelstellingen ten aanzien van verdere ontwikkelingen in dit gebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO in beeld te brengen. Het bedrijf van Mecanorma/Polyvroom is gevestigd op gronden met de vigerende bestemming Ambachtelijke Bedrijven. Het beleid is er op gericht om het bedrijf te gelegenertijd te verplaatsen naar een lokatie elders in de gemeente. Op korte termijn is dat evenwel niet mogelijk gebleken. De aanwezigheid van het bedrijf dient dus als een gegeven aanvaard te worden.

p2

Inmiddels is door het bedrijf een nieuwe hinderwetvergunning aangevraagd, bij de afgifte waarvan ook de inspecteur van de Volksgezondheid nauw is betrokken. Bij het formuleren van de vergunningsvoorwaarden wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige aanwezigheid van woningen direct nabij het bedrijfsterrein. Dit betekent dat er stringente eisen worden gesteld met betrekking tot de omvang en de wijze van de opslag van materialen en de aard van het productieproces.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bedrijfsgronden specifiek bestemd voor een drukkerij, met daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om in geval van opheffing en verplaatsing van het bedrijf hier alsnog woningbouw mogelijk te maken.

6.1. Stedebouwkundige uitgangspunten

Het gebied waarin de wijk "Postwijk" wordt gerealiseerd kent aan drie zijden duidelijke geografische randen (zie figuur 1).

- In het noorden ligt de Zandsloot, een ca. 10 meter brede watergang die als hoofdboezemwater gehandhaafd blijft. Tussen het gebied ten noorden van de Zandsloot en Postwijk is een verbinding voor langzaam verkeer tot stand gebracht.
- In het oosten ligt de Hoofdstraat, de zuidelijke toegangsweg tot Sassenheim. Ter weerszijden van de Hoofdstraat is lineaire bebouwing aanwezig. Aan de oostzijde van de straat is deze bebouwing relatief dicht, met enkele openingen er tussen. In de zeventiger jaren is achter deze bebouwing de woonwijk Wasbeek gebouwd. Vanuit Wasbeek is een aantal langzaam verkeersontsluitingen op de Hoofdstraat gerealiseerd. Ten westen van de bebouwing aan de andere zijde van de Hoofdstraat wordt nu het woongebied Postwijk ontwikkeld. De verbindingroutes voor langzaam verkeer vanuit Postwijk zullen zodanig geprojecteerd dienen te worden dat een goede relatie met het woongebied Wasbeek tot stand gebracht wordt (zie paragraaf 4.2).
- Aan de westzijde wordt het woongebied Postwijk begrensd door de hoofdwatgang die tevens de gemeentegrens vormt met Voorhout. Met het in die gemeente liggende open agrarische gebied zal geen functionele relatie tot stand gebracht kunnen worden.
- Aan de zuidzijde ten slotte, is geen duidelijk geografisch gegeven grens gevolgd. De grens is hier bepaald door de eigendomssituatie, welke nagenoeg overeenkomt met de zuidgrens van het woongebied Wasbeek.

Vanuit het oorspronkelijke landschapsbeeld is bij de ontwikkeling van Postwijk een aantal randvoorwaarden afgeleid. De Hoofdstraat is gelegen op de oorspronkelijke strandwal, in het verleden het eerst begaanbare gedeelte van het gebied. Het ontwikkelingsproces van de dorpen in de regio is vroeger altijd vanaf de strandwal gestart. In dit gegeven zijn aangrijpingspunten gevonden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Postwijk. De ontsluitingswijze en de groenstructuur in het gebied krijgen daar dan een duidelijk kader, waarin ook het handhaven van de noord-zuid lopende watergang achter de bebouwing langs de Hoofdstraat past. De overgang van de strandwal naar de strandvlakte blijft, mede bepaald door civieltechnische overwegingen, gehandhaafd hetgeen tot een logische verklaring leidt van het optredende peilverschil in Postwijk. Ten slotte wordt inhoud gegeven aan de doelstelling om in stedebouwkundig opzicht zoveel mogelijk van de gegeven terreinmogelijkheden gebruik te maken.

Ook de in het gebied aanwezige gebouwde elementen hebben een duidelijk kader gevormd, waarbinnen de planontwikkeling zal dienen plaats te vinden. In figuur 5 is de bestaande bebouwing weergegeven die in de planopzet is gehandhaafd. Bij de in het zuidoostelijk gedeelte voorkomende villabebouwing is een afstand in acht genomen, die in ruimtelijk opzicht gewenst is. De eigendomssituatie is hier mede een bepalende factor geweest. Aparte vermelding dient hier nog het monument in het zuidelijk gedeelte van het gebied te krijgen. Deze voormalige boerderij zal in Postwijk een in stedebouwkundig opzicht belangrijke plaats gaan innemen.

Samengevat luiden de stedebouwkundige uitgangspunten voor Postwijk:

- handhaven van de Zandsloot en de hoofdwatgang als duidelijk element opnemen in de stedelijke ontwikkeling;
- tot stand brengen van een langzaamverkeersverbinding met de noordelijk van de Zandsloot liggende woonwijk;

- tot stand brengen van langzaamverkeersverbindingen naar de Hoofdstraat en het ten oosten daarvan gelegen Wasbeek;
- handhaven van het oorspronkelijke ontginningspatroon van het gebied door vanaf de strandwal (Hoofdstraat) op een tweetal punten het gebied van de strandvlakte te ontsluiten;
- handhaven van het bestaande niveauverschil tussen strandwal en strandvlakte mede door behoud van de noord-zuid lopende watergang;
- handhaven van de bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat en verbijzondering van de plaats van de monumentale boerderij.

Deze uitgangpunten zijn weergegeven in figuur 5.

6.2. De stedenbouwkundige structuur

Op grond van de hiervoor genoemde uitgangspunten is een stedenbouwkundige structuur ontworpen die het mogelijk maakt om het gebied fasegewijs tot ontwikkeling te brengen. Nadat op grond van verkeerskundige modellen en hun praktische consequenties vast was komen te staan dat noch de Zandslootkade, noch de Postwijkkade als ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer kon worden gebruikt, is gekozen voor twee hoofdontsluitingswegen vanaf de Hoofdstraat in westelijke richting. De twee wegen zijn gelijkmatig over het langgerekte gebied verdeeld om een zo optimaal mogelijke verdeling van het verkeersaanbod te verkrijgen (zie paragraaf 4.1). Deze hoofdtoegangsroutes vervullen ook in belangrijke mate een functie voor het langzaam verkeer. Daarnaast is op grond van een der hiervoor genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten getracht de oost-west verbindingen voor langzaam verkeer te bundelen, zodat een goede oversteekmogelijkheid gemaakt kan worden naar de woonwijk Wasbeek. Vanuit de woonwijk ten noorden van de Zandsloot en de brug voor langzaam verkeer is een doorlopende route voor fietsers en voetgangers aangegeven. Deze route zal in het noordelijk gedeelte van het plan via woonstraten lopen en vervolgens, de hoofdgroenstructuur volgend tot aan de voormalige boerderij (monument), naar de Hoofdstraat ten zuiden van het plan leiden. Belangrijk criterium bij de aanleg van deze route zal telkens een in noord-zuidrichting aanwezige zichtlijn zijn, die het de gebruiker mogelijk maakt zich voortdurend op het centrum van Sassenheim te oriënteren.

Op figuur 5 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele gebied weergegeven:

- De noordzuid lopende groenstructuur volgt de grens tussen het boezemland en de polder en heeft een verbreding in het midden van het gebied.
- Rondom dit centrale gedeelte van het groengebied is de mogelijkheid aanwezig om tot stapeling van bebouwing te komen. In stedenbouwkundig opzicht is het gewenst om alleen deze lokaties daarvoor te benutten indien de bouw van 4 a 5 lagen wordt beoogd.
- De beide ontsluitingsroutes vanaf de Hoofdstraat zullen met elkaar kort worden gesloten om zodoende een goede samenhang tussen beide gedeelten van de woonwijk en een heldere verkeersstructuur tot stand te brengen. De as van het eerste gedeelte van de weg zal naar een zo centraal mogelijke plaats in het noordelijke resp. zuidelijke gedeelte van de wijk leiden.
- In verband met de - om civieltechnische redenen - noodzakelijke oppervlakte aan water is op een tweetal plaatsen aan een verbreding van de westelijke watergang gedacht. Tevens zal een watergang dwars door het gebied heen van west naar oost worden aangelegd die uitmondt in de centrale groenvoorziening.



- ←————→ hoofdontsluiting
- ⟨.....⟩ langzaam verkeer
- ||||| gestapelde bouw

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR 1 FASE

FIGUUR 5

Tijdens het planvormingsproces is een aantal nadere uitgangspunten geformuleerd welke hebben geleid tot de uiteindelijke structuuropzet voor de noordelijke helft van Postwijk (zie figuur 6).

Deze uitgangspunten waren:

- situering van de geplande basisschool op een plaats vanwaaruit een zo groot mogelijke bereikbaarheid verwacht mag worden;
- projectie van langzaamverkeersroutes door het gebied heen waardoor een "fijnmazige" loopstructuur ontstaat;
- vorming van een "tegenkant" aan de zuidzijde van de Zandsloot tegenover de bestaande bebouwing ten noorden van de Zandslootkade.

In figuur 3 is reeds een aanzet gegeven voor de uitwerking van de woongebieden UW IV, UW V en UW VI. In deze verkaveling is rekening gehouden met de eisen die gesteld worden vanuit de Wet geluidhinder.

Bij het gebied UW IV is voorgesteld om woningen langs de Hoofdstraat te projecteren, waarbij de ontsluiting plaats kan vinden door middel van een voetpad voor de woningen langs. De parkeervelden worden via woonerven ontsloten op de buurtverzamelstraat. Op het bij dit voorstel behorende dwarsprofiel is af te lezen hoe groot de minimale afstand van deze woonbestemming dient te zijn ten opzichte van de as van de Hoofdstraat (23.00 m). Om een goede stedenbouwkundige vormgeving te waarborgen, is in de voorschriften (artikel 19, lid 2 sub e) bepaald dat de kavelbreedte van de bouwpercelen hier ten minste 7.50 m dient te bedragen.

Voor het gebied UW VI wordt voorgesteld om vrijstaande bebouwing langs de Hoofdstraat te projecteren. Dit voorstel is gebaseerd op de overwegingen dat:

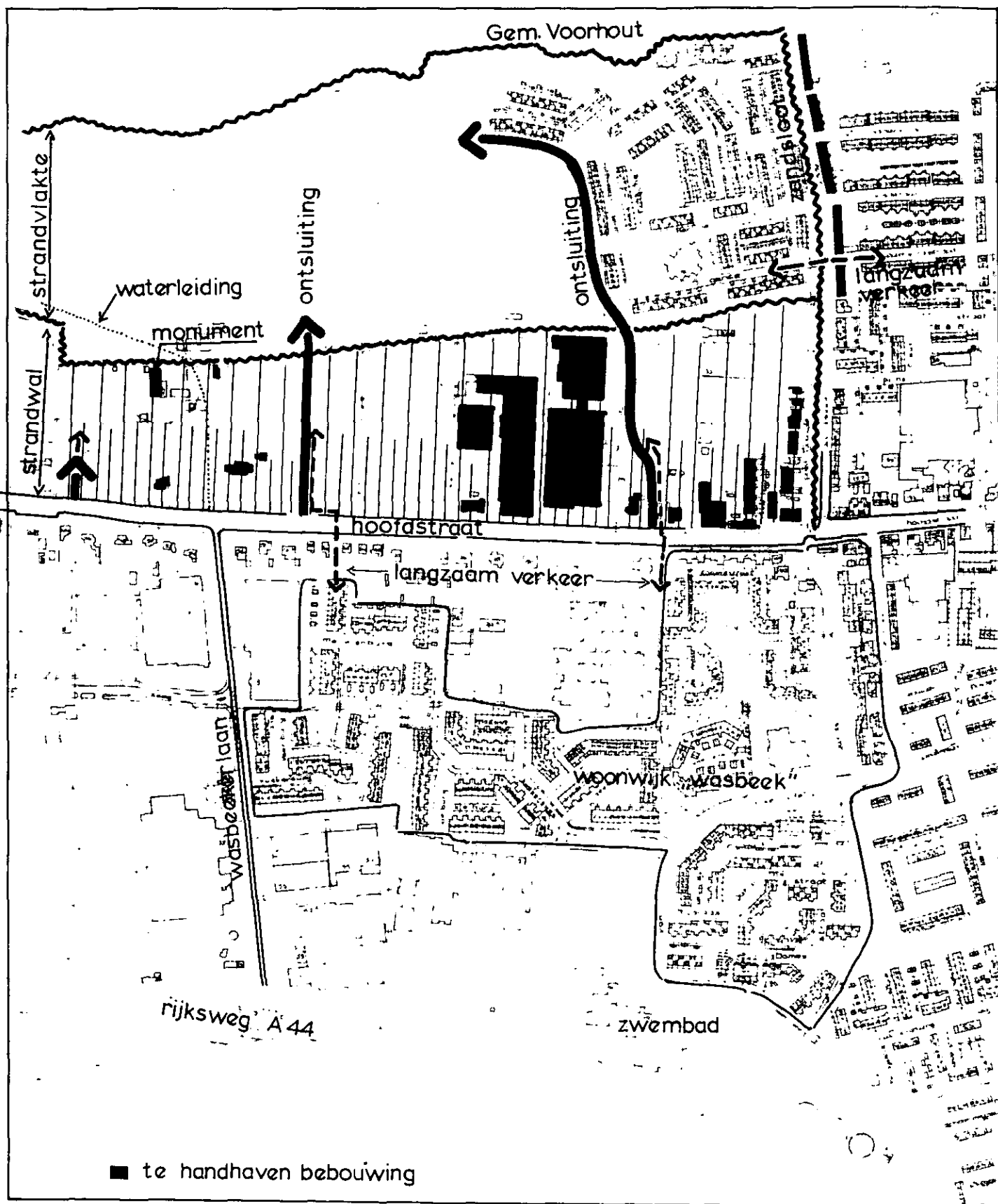
- in dit gebied reeds een tweetal vrijstaande woningen aanwezig is;
- deze zone niet zonder problemen op een andere wijze dan rechtstreeks van de Hoofdstraat kan worden ontsloten;
- het nieuw ontstane beeld past in de opvatting dat naarmate de afstand tot het centrum kleiner wordt een bepaalde mate van verdichting en verstedelijking mag optreden, hetgeen het meest duidelijk tot uitdrukking kan worden gebracht langs de hoofdtoegangsweg tot Sassenheim.

Tussen de woningen en de weg zal een geluidswal worden aangelegd.

6.3. Grondgebruiksverhoudingen¹⁾

De planopzet van het woongebied Postwijk is in kwantitatieve zin ontleend aan het rapport van de Werkgroep Ruimtebeslag d.d. maart 1979. De cijfermatige exercitie die voor het gehele gebied heeft plaatsgevonden is uitgewerkt voor het gehele gebied en heeft gestalte gekregen bij de inrichting van de eerste fase. Ten opzichte van voorgaande plannen van de gemeente Sassenheim moet worden opgemerkt dat, gezien de te verwachten kosten, een aanzienlijke verdichting heeft moeten plaatsvinden.

1) De genoemde gegevens in dit hoofdstuk zijn ontleend aan de kostprijsberekening van het bestemmingplan Postwijk d.d. mei 1983. Gemeentewerken Sassenheim.



STEDENBOUWKUNDIGE
RANDVOORWAARDEN en
UITGANGSPUNTEN
SCHAAL 1:5000

FIGUUR 6

Uitgaande van een standaardgevelmaat van 5,10 m en kopgevelgroen ter breedte van gemiddeld 1,50 m, zal de oppervlakte van de gemiddelde kavel 115 m² bedragen. Bij de in het plan in te passen gestapelde bouw dient, ook met het oog op de situering van dit plan ten opzichte van de aangrenzende bebouwing, een gemiddeld kaveloppervlak van 55 m² aangehouden te worden.

De verhardingsnorm is voornamelijk afhankelijk van de planinrichting. Een eenvoudige, doeltreffende verkaveling biedt dan veel mogelijkheden, temeer als aan buurtontsluitingswegen bebouwing plaatsvindt. Met inachtneming van een parkeerbehoefte van 1,3 per woning en reeel 50% parkeren op eigen erf (gezien de gewenste verdichting een noodzaak), dient de verhardingsnorm minimaal 50 m² per woning te zijn (conform het woongebied UW II van het plan Wasbeek). De hoeveelheden groen en water zijn gesteld op 6,7 m² respectievelijk 4,1 m².

Voor de berekeningen is uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad voor een eengezinswoning van 3,2 personen en voor de gestapelde bouw van 1,2 personen.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma zal de komende jaren voorzien in de bouw van ca. 30% wooneenheden voor een- en twee-persoonshuishoudens. Aangezien voor deze categorie woningen ook elders in de gemeente nog bouwplaatsen voorhanden zijn wordt in dit plangebied volstaan met minimaal 15% en maximaal 18% wooneenheden, te realiseren in gestapelde bouw. Gezien het huidige patroon van de woonbehoefte wordt bij de exploitatieberekening ten behoeve van dit plan, wat betreft de verdeling naar financieringssector van de eengezinswoningen, van de volgende percentages uitgegaan:

woningwetwoningen	: 50%
Premie A-woningen	: 10%
Premie huurwoningen	: 30%
Premie B/vrije sectorwoningen:	10%

In de berekening is aanvankelijk geen vrije sectorbouw verdisconteerd. In de eerste fase is echter bij de definitieve planvorming wel een gedeelte voor vrije sectorbebouwing gereserveerd. Op grond van de gebleken belangstelling mag er vanuit gegaan worden dat in de volgende fase meer gronden voor deze vorm van woningbouw zullen worden aangewezen. Ook wordt rekening gehouden met de bouw van kleine goedkope woningen zonder subsidie, als alternatief voor het uitblijven van voldoende contingenten in de sociale sector. De grootte van de bouwkavels blijft daarbij echter ongewijzigd. Uit de voorgaande gegevens kan de globale planinrichting berekend worden, aangezien het grondgebruik per woning bekend is.

In de bij deze toelichting behorende structuurschets is het plangebied met inachtneming van de hiervoor genoemde gegevens, uitgewerkt. Daarna heeft de kostprijsberekening plaats gevonden. Het geschatte aantal te realiseren woningen bedraagt ca. 1150. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat het bedrijfsterrein van Mecanorma/Polyvroom (het voormalige UW III gebied) thans niet voor woningbouw is bestemd.

6.4. Bodemonderzoek en waterhuishouding

In principe kan het plan worden verdeeld in een oostelijk en westelijk deel, gescheiden door een boezemwatergang, met een waterpeil van 0.60 - NAP (Rijnlands boezem), evenwijdig aan de Hoofdstraat gelegen en ca. 170 m daarvan verwijderd.

Het westelijk gedeelte wordt aan de westzijde begrensd door een polderwatergang, met een waterpeil van 1.10 m a 1.30 m - NAP (Polderpeil).

Het oostelijke deel stroomt vrij af op Rijnlands Boezem, het westelijk deel is onderdeel van de voormalige Roodemolenspolder (thans polderdeel Middengeest), waarvan de eerdergenoemde westelijke sloot hoofdwatergang is en het elektrische vijzelgemaal (14 m³/min. voor 110 ha) het water uitslaat op de Zandsloot.

Ten einde inzicht te verkrijgen in de bodemsamenstelling, met het oog op mogelijk technische en economische gevolgen, heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden door een geotechnisch bedrijf en is, door een cultuur- en civieltechnisch ingenieursbureau, een voorstudie gepleegd omtrent de aanleghoogten, waterbeheersing en dergelijke.

Voor de gedetailleerde uitkomsten van dit onderzoek wordt verwezen naar de exploitatie-opzet.

Ten behoeve van het plangebied zal, overeenkomstig de normen van het Hoogheemraadschap van Rijnland ten minste 6% open water gerealiseerd moeten worden om een verantwoorde waterberging mogelijk te maken. In het plan is deze voorwaarde opgenomen (artikel 19, lid 2 sub x). Daarbij is bepaald dat het totale oppervlakte aan open water ten behoeve van dit plangebied 10.000 m² dient te bedragen. Voor het grootste deel zal dit gerealiseerd worden door de aanleg van een oost-west lopende waterpartij en het op enkele plaatsen vergraven van de westelijke watergang.

7.1. Het bestemmingsplan

Voor dit plangebied is gekozen voor een gedeeltelijk globaal bestemmingsplan. Het gedeelte dat direct ten zuiden van de Zandsloot is gelegen is gedetailleerd bestemd. De woningbouwplannen zijn hier reeds gerealiseerd of in een zeer concreet uitvoeringsstadium gekomen. De gebieden waarin woningbouw nog zal plaatsvinden zijn, met gebruikmaking van de in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening neergelegde mogelijkheid, aangegeven met de bestemming "uit te werken woongebieden". In de bij die bestemmingsaanduiding behorende, door de gemeenteraad vast te stellen regels, zijn de hoofduitgangspunten van het plan vastgelegd, alsmede de grenzen, waarbinnen de door burgemeester en wethouders te ontwikkelen uitwerking zich dient te bewegen.

De geschetste opzet komt er op neer, dat de structuur van het plan aan de basis wordt vastgelegd, doch dat de gedetailleerde uitwerking eerst later gestalte krijgt. Een belangrijk voordeel hiervan is, dat op deze wijze steeds kan worden ingespeeld op de meest recente inzichten en ontwikkelingen. Hierdoor is het ontstaan van een gevarieerd woongebied gewaarborgd.

Op de plankaart zijn alleen stedenbouwkundige hoofduitgangspunten voor de inrichting van het gebied aangegeven. Voor de verdere motivering hiervan wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van de PPC in hoofdstuk 9.

De bepalingen ten aanzien van de uitwerking geven per deelgebied een minimum en een maximum aantal te bouwen woningen aan. Deze aantallen zijn gebaseerd op de kwantitatieve analyse van het plangebied en zijn ten behoeve van het minimum omgerekend naar aantallen volgens een verkaveling met alleen laagbouwoningen. Het maximum aantal is gebaseerd op een verkaveling met 50% laagbouwoningen en met 50% gestapelde wooneenheden. Alleen ten aanzien van de uitwerking van de gedeelten van Postwijk die direct gelegen zijn aan de Hoofdstraat zijn meer specifieke bepalingen opgenomen omtrent de situering. Deze afwijking van de globale planopzet houdt verband met de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan de bebouwing langs deze hoofdtoegangsweg tot Sassenheim.

Op figuur 3 zijn twee verkavelingssuggesties opgenomen voor de plandelen UW IV, UW V en UW VI. Met betrekking tot de gebieden UW IV en UW VI is daarbij bepaald dat de kavelbreedte van de bouwpercelen van de woningen die direct aan de Hoofdstraat grenzen ten minste 7.50 m dient te bedragen. Hierdoor is gewaarborgd dat op zorgvuldige wijze wordt vormgegeven aan de overgangsrelatie van buiten naar binnen de bebouwde kom.

De bepalingen van het uitwerkingsvoorschrift bieden voorts de mogelijkheid om in Postwijk in geringe mate kantoren, ambachtelijke bedrijven en een winkel te vestigen.

Er is in niet onbelangrijke mate rekening gehouden met de groenvoorzieningen en speelterreinen in het woongebied. Er wordt van uitgegaan dat ten minste 3000 m² als aaneengesloten speel- en groengebied dient te worden gerealiseerd. In de eerste fase is hiervan circa 2000 m² gerealiseerd. In de tweede fase zal - in aansluiting op dit gedeelte - de resterende oppervlakte worden gereserveerd. Dit laatstgenoemde gedeelte maakt deel uit van het nog uit te werken gebied.

Tussen de gebieden UW II en UW III is het grafische bedrijf (drukkerij) Mecanorma gevestigd. Tijdens de onderhandelingen die het gemeentebestuur met de directie van dit bedrijf heeft gevoerd is gebleken dat een verplaatsing van het bedrijf op korte termijn niet voor de hand ligt en vanwege de

hoge kosten en de beperkte bedrijfshinder door het gemeentebestuur niet kan worden bespoedigd. Om te voorkomen dat zich ter plaatse andere bedrijven kunnen gaan vestigen is aan het gebied een specifieke bestemming gegeven. Om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen is het gebied tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO ten einde een omzetting naar een woonbestemming mogelijk te maken.

7.2. Uitvoering van het bestemmingsplan

Zoals in het voorafgaande reeds is aangegeven, dient de realisering van de woningbouw in dit plangebied te geschieden binnen de kaders van het gemeentelijk woningbouwprogramma, zowel wat betreft de differentiatie naar financieringssector als de fasering.

In verband hiermede is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan over de gehele lijn op doeltreffende en stelselmatige wijze tot uitvoering wordt gebracht, niet alleen voor wat betreft de woningproductie en het realiseringstempo daarvan, doch, in samenhang daarmee, ook voor wat betreft de realisering van de noodzakelijke openbare voorzieningen.

Voorts is een dergelijke wijze van uitvoering een dwingende voorwaarde in verband met het feit, dat de totale exploitatie van het bestemmingsplan-gebied, mede gezien het kader waarbinnen de woningbouw in dit gebied dient te worden gerealiseerd, sluitend dient te zijn.

Gezien het vorenstaande is het, gelet op de in het plangebied bestaande eigendomsverhoudingen, noodzakelijk, dat in het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van de in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geopende mogelijkheid gronden aan te wijzen ten aanzien waarvan de verwerkelijking van de in het plan neergelegde bestemming in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Deze aanwijzing heeft betrekking op gronden in het zuidelijk plandeel (een klein deel van het UW I gebied en de gronden gelegen tussen de villa Beukenrode en de gebouwen van het voormalige bedrijf De Meulder) en op gronden nabij de hoofdontsluiting ten noorden van "LIAM".

De bepaling als bedoeld in artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de onteigeningsprocedure versnellen en is dan ook gekoppeld aan artikel 85 van de Onteigeningswet. Deze regeling komt erop neer, dat de krachtens artikel 13, lid 1 W.R.O. aangewezen grond kan worden onteigend ter uitvoering van het bestemmingsplan, zonder dat de belanghebbenden tevoren in de gelegenheid zijn gesteld tegen het onteigeningsplan bezwaren in te dienen. De belanghebbenden krijgen deze gelegenheid alleen nog achteraf bij de tervisielegging van het dadelijk definitieve raadsbesluit tot onteigening. Op grond van artikel 23, lid 3 W.R.O. moet aan eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden van ingevolge artikel 13, lid 1 aangewezen gronden de tervisielegging van het ontwerpplan afzonderlijk worden meegedeeld. Bovendien moeten, op grond van artikel 29, lid 6 W.R.O., indien een tegen een bestemmingsplan ingesteld beroep een plan betreft waarin ingevolge artikel 13, lid 1 W.R.O. onderdelen zijn aangewezen ten aanzien waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, dat beroep voor andere krachtens deze wet ingestelde beroepen worden behandeld.

De aanwijzing van gronden als bedoeld in artikel 13, lid 1 W.R.O. houdt overigens voor de gemeente geen verplichting in om de procedure voor versnelde onteigening te volgen.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de samenvatting van de exploitatie-opzet van mei 1983. Gebleken is dat het niet meer in het plan opnemen van het bedrijfsterrein van Mekanorma/Polyroom (het voormalig UW III terrein) niet van invloed is op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tegenover minder opbrengsten staan ook minder kosten (verwerving etc.).

Op 28 oktober 1982 zijn de plannen om tot de ontwikkeling van een nieuw woongebied Postwijk te komen gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden. Er waren ca. 45 personen aanwezig. Het verslag van deze informatie-avond is integraal aan dit hoofdstuk toegevoegd.

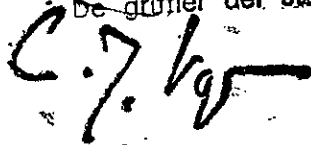
Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Zuid-Holland

Nr. B 20324/h

's-Gravenhage, 18 MAART 1936

Mij bekend

De griffier der staten



C. J. Vogel



4/2

V E R S L A G van de op 28 oktober 1982 gehouden hoorzitting inzake het globale bestemmingsplan "Postwijk".

Aanwezig : E.C.R.M. Keijser, wethouder; O.A. Dijkstra en A.G. Hogenboom (hoofd) afdeling algemene zaken; ing. J. van de Merwe, directeur gemeentewerken en -bedrijven; belangstellenden zie bijgaande presentielijst.

Wethouder Keijser opent de bijeenkomst met een woord van welkom en licht het doel ervan toe. De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied, globaal gelegen tussen Hoofdstraat, Zandsloot en het verlengde van de Wasbeekerlaan. Voor dit gebied, Postwijk genaamd, wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt met daarin hoofdzakelijk voorkomend de bestemming "wonen". Het bestemmingsplan dient ten behoeve van de realisering van het gemeentelijk woningbouwprogramma. De woningbouw zal in fasen gerealiseerd worden (+ 100 à 150 woningen per jaar). Op dit moment wordt de eerste fase voorbereid (40 premie-B-, 49 premie-huur- en 48 woningwetwoningen) vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, teneinde de continuïteit van de woningbouw te verzekeren. In Postwijk zal ook rekening moeten worden gehouden met de geluidhinder van het verkeer in de Hoofdstraat. Volgens de nieuwe wetgeving kan pas op enige afstand van de Hoofdstraat gebouwd worden of er kan gebouwd worden na een ontheffing, die slechts verleend wordt indien speciale geluidwerende maatregelen zijn getroffen. In Postwijk zal tenslotte eveneens medewerking worden verleend aan de bouw van een protestants christelijke basisschool. De heer Van de Merwe licht toe dat er voor dit gebied aan twee ontsluitingswegen wordt gedacht: één ter hoogte van LIAM en één ter hoogte van het huis Beukenrode. De Postwijkkade is ongeschikt om als wijkontsluitingsweg te dienen. De aansluitpunten op de Hoofdstraat zullen door middel van een rekonstruktie van de Hoofdstraat verkeersveilig gemaakt worden.

Vervolgens geeft wethouder Keijser gelegenheid tot het stellen van vragen.

Mascha Vink vraagt naar de toekomstige functie van het pad naast het dagverblijf De Oude Post. Wethouder Keijser deelt mede dat dit een voet/(brom)fietspad zal worden, verboden voor auto's. In hoeverre bromfietsverkeer in een latere fase geweerd moet worden, zal aan de hand van de opgedane ervaringen gezien worden.

De heer Schultz-van Haegen heeft gelezen dat er voor de afsluiting van de Hoofdstraat geen geld is en vraagt of het verkeersaanbod in deze straat nu boven de 5000 motorvoertuigen/etmaal zal blijven. Wethouder Keijser merkt op dat nog geen antwoord is gekregen op de subsidie-aanvraag voor de inrichting van een deel van de Hoofdstraat tot winkelerf. Dat betekent niet dat de wering van het doorgaand verkeer niet mogelijk is; door middel van een rekonstruktie van kruispunt Noord en een andere bewegwijzering zal dit gerealiseerd worden. De verkeersbelasting van het zuidelijke deel van de Hoofdstraat was vóór de proefnemings op kruispunt Noord 17000 motorvoertuigen/etmaal en is nu iets afgenomen, maar zal ook ná inrichting van een deel van de Hoofdstraat tot winkelerf beduidend boven de 5000 motorvoertuigen/etmaal liggen (+ 11.000). Dit aantal heeft in verband met de Wet Geluidhinder consequenties voor de woningbouwmogelijkheden langs de Hoofdstraat. De heer Schultz van Haegen vraagt vervolgens hoeveel grond de gemeente in Postwijk in eigendom heeft; tezamen met de grond in het industriegebied aan de Jagtlustkade levert dat de gemeente volgens spreker grote renteverliezen op. Wethouder Keijser merkt met betrekking tot het industriegebied op dat de invulling ervan alle aandacht heeft en wijst op de werkgelegenheidsstaak die de gemeente heeft. Van het gebied Postwijk heeft de gemeente + 8 ha in eigendom. Het eerste deel van U.W. I omvat + 2,5 ha (+ 500 woningen) en het ligt in de bedoeling medio 1983 met de bouw van de eerdergenoemde 137 woningen te starten. Spreker wijst op de grote tegenstellingen waar de gemeente mee wordt gekonfronteerd: een bouwplicht van + 100 à 150 woningen per jaar, hetgeen betekent de plicht tot het maken van plannen en het verwerven van grond, en aan de andere kant het niet verkrijgen van toestemming tot het bouwen zelf in verband met bezuinigingen van de rijksoverheid, die de sociale woningbouw moet financieren.

De heer Van der Geest vraagt wat de term "ex artikel 13", voorkomend op de opgehangen plankkaart, betekent. Wethouder Keijser antwoordt dat dit artikel de mogelijkheid biedt een onteigeningsprocedure voor een deel te koppelen aan de bestemmingsplan-procedure. De heer Van der Geest stelt vervolgens zijn persoonlijke belangen in dit gebied aan de orde, waaronder de belemmering in de uitoefening van zijn bedrijf, bij realisering van de plannen van de gemeente voor Postwijk. Wethouder Keijser acht het onjuist dergelijke partikuliere belangen tijdens deze bijeenkomst te bespreken en zegt toe dat wederom contact met hem zal worden opgenomen om gezamenlijk een oplossing te zoeken.

De heer Van Dorp vraagt of voor de bouw van de eerste woningen ook al een toevoerweg voor het bouwverkeer wordt aangelegd. Wethouder Keijser deelt mede dat als toevoerweg in dit vlak zal dienen de weg naast de LIAM; de Postwijkkade zal hiervoor niet worden gebruikt.

De heer Van den Abeele vraagt of de te bouwen woningen voor Sassenheimers zijn bestemd en wat de prijs van deze woningen zal zijn. Wethouder Keijser deelt mede dat alleen gebouwd wordt voor Sassenheimse woningzoekenden en economisch gebonden. De onderhandelingen over de prijs van de eerste 137 woningen met de aannemer zijn nog niet afgerond. Wel zullen de huren lager liggen dan in Wasbeek, onder andere omdat de woningen iets kleiner zullen zijn.

De heer Helmus vraagt of er in Postwijk alleen laagbouw zal worden gerealiseerd. Wethouder Keijser antwoordt dat een beperkt aantal appartementen voor eenpersoonshuishouders zal worden gebouwd, gestapeld in 3 of 4 woonlagen.

De heer Van Nieuwkoop vraagt of al een termijn bekend is, waarbinnen Mecanorma Polyvroom zich zal verplaatsen. Wethouder Keijser deelt mede dat de besprekingen over een bedrijfsverplaatsing zeer behoedzaam worden gevoerd, omdat hier ook het werkgelegenheidsbelang in het geding is.

De heer Mazee vraagt of overwogen wordt de Oude Poststraat een aansluiting te geven op de nieuwe wijk of mogelijkheden te scheppen voor bijvoorbeeld bouw van een garage voor de Oude Poststraatbewoners. Wethouder Keijser merkt op dat de Oude Poststraat buiten het plangebied valt, maar dat een aansluiting op Postwijk bespreekbaar is. De heer Hogenboom adviseert de bewoners zich op mogelijke wensen te beraden en eventuele verlangens op korte termijn kenbaar te maken.

De heer Van Rijn vraagt naar de toekomstige functie van het pad in het verlengde van de Postwijkkade en wijst erop dat hij recht van overpad heeft voor zijn auto. Wethouder Keijser deelt mede dat een voet/fietspad de bedoeling is. Voor het recht van overpad zal in gezamenlijk overleg een oplossing gezocht worden.

De heer Hoekstra vraagt wat er gaat gebeuren met de volkstuintjes in Postwijk. Wethouder Keijser deelt mede dat deze in de toekomst zullen moeten verdwijnen, echter nog niet met de bouw van de eerste 137 woningen, waarmee waarschijnlijk medio 1983 gestart zal worden. De gemeente is naar vervangende grond op zoek. Op een desbetreffende vraag van de heer Verdegaal deelt spreker mede dat de volkstuintjes in Postwijk 3000 m2 omvatten. De heer Van den Abeele vraagt in dit verband naar de stadsvernieuwingsplannen bij Greenib, in de buurt waarvan een stuk braakliggende grond is. Wethouder Keijser antwoordt dat plannen hiervoor vanwege de slechte economische situatie moeilijk verlopen. De naastgelegen braakliggende grond kan echter niet worden aangewend voor volkstuintjes, omdat de gemeente daar een andere bestemming voor heeft.

De heer Van Heteren vraagt naar het huidige aantal woningzoekenden; spreker vraagt zich af of 100 woningen per jaar niet veel te veel is. Wethouder Keijser antwoordt dat op dit moment 450 woningzoekenden geregistreerd staan en dat de ervaring van de laatste jaren leert dat er per jaar 150 nieuwe woningzoekenden bijkomen.

De heer Postma vraagt of een kopie van de opgehangen plankaart verkregen kan worden. Wethouder Keijser wijst erop dat deze planbegrenzing nog niet definitief vastligt, maar merkt op dat tegen vergoeding een plankaart kan worden verkregen.

De heer Van den Abeele vraagt naar de situering van de achtertuinen van de woningen, die parallel aan de Zandsloot zullen worden gebouwd. Wethouder Keijser antwoordt dat de achtertuinen op het zuiden liggen.

Verder niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Keijser onder dankzegging voor aller komst de bijeenkomst. Op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan klaar is, zal opnieuw een hoorzitting gehouden worden.

B	W	W	W	Datum	S
<i>h</i>	<i>V</i>	<i>G</i>	<i>n</i>	<i>1/82</i>	<i>1</i>
Beslissing:					

Gemeentesecretarie,
G.J.M. Jansen-Vrijburg.

In het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan aan de navolgende personen en instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland
3. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
4. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, werken en terreinen
5. Rijksconsulent voor Handel, Ambachten en Diensten
6. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland
7. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland
8. Hoogheemraadschap van Rijnland
9. Gemeente Voorhout
10. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland
11. Directie voor de Volkshuisvesting
12. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
13. N.V. Nederlandse Gasunie
14. Directeur-Generaal van Energie
15. Energiebedrijf Rijnland
16. Noord-Zuid Hollandse Vervoer Maatschappij N.V.

Van de onder 5 en 7 genoemde overleginstanties is geen reactie ontvangen. De Inspecteur van de Volksgezondheid heeft wel deel genomen aan het overleg in de P.P.C.

De ontvangen overlegreacties zijn onderstaand onverkort weergegeven en geven aanleiding tot de volgende opmerkingen.

1. Provinciale Planologische Commissie (brief d.d. 20 februari 1984)

1.1. Woningbouwprogrammering

De zorg van de P.P.C. wat betreft de totale woningbouwcapaciteit in de Bollenstreek en de daarmee samenhangende negatieve ontwikkelingen wordt niet gedeeld. Dit oordeel wordt ondersteund door een nota van Gedeputeerde Staten d.d. 27 juni 1984 gericht aan de Vaste Commissie van Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van Provinciale Staten. In deze nota wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de programmering van de woningbouw in de Bollenstreek.

In de nota wordt geconstateerd dat het woningbouwprogramma voor de Bollenstreek waarmee op dit moment gewerkt wordt aanzienlijk afwijkt van het (indicatieve) programma in de Evaluatienota Streekplan Zuid-Holland West. Bedoeld woningbouwprogramma is gebaseerd op bestemmingsplannen die door gemeenten ter goedkeuring zijn ingezonden of op woningbouwnota's, waarin bevolkingsprognoses, woningbehoefte-ontwikkeling en woningvoorraad-ontwikkeling meer in detail zijn belicht dan mogelijk was bij de berekening van de woningvoorraadcijfers die indicatief in de evaluatienota zijn vermeld.

Alle bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's van de afzonderlijke gemeenten die een verhoging van het programma volgens de evaluatienota inhouden, herstellen in feite de woningbouwprogrammering conform het streekplan Zuid-Holland West (1978). In de nota van G.S. wordt geconstateerd dat:

"Achteraf is gebleken dat tijdens het opstellen van de evaluatienota (periode 1980-1982) de feitelijke ontwikkeling van de woningbouw in de bollenstreek tegengesteld verliep aan de bij de evaluatie gehanteerde uitgangspunten.

P

De evaluatie is gebaseerd op de bevolking per 1 januari 1980 en een daarvan afgeleide woningbehoefte. Door een relatief lage bouwproductie in de periode 1975-1980 had het bevolkingsaantal van de bollenstreek toevallig een dieptepunt bereikt. Het gevolg hiervan was dat in de evaluatienota (1982) een verminderde behoefte voor de bollenstreek in de periode 1980-1990 werd aangenomen (als complement is in de Leidse regio een stijging van de behoefte voorzien).

Tegelijkertijd zijn echter vanaf 1979 bestuurlijke activiteiten ontplooid om de geconstateerde achterstand in de bouwproductie in de periode 1975-1978 weg te werken, hetgeen leidde tot een verhoogde produktiviteit in de periode 1980-1982. Hierdoor zou als restant-productie voor de periode 1983-1989 een niet bij de behoefte aansluitende bouwproductie resteren. Deze produktie is per gemeente aan de hand van bestemmingsplannen en woningbouwnota's aangepast. Daaruit resulteert het zogenaamde afsprakenprogramma."

In dit afsprakenprogramma is voor Sassenheim de toegestane groei van de woningvoorraad voor de periode 1983 t/m 1989 vastgesteld op 860 woningen. Voor de periode 1980 t/m 1989 komt daarmee het programma op 1323 woningen. Bij brief d.d. 13 december 1983 hebben Gedeputeerde Staten met dit programma ingestemd. In de eerder genoemde nota aan de Vaste Commissie constateren G.S. dat Sassenheim conform dit afsprakenprogramma bouwt.

De fasering van de woningbouw in de gemeente Sassenheim is op dit programma afgestemd en vormt als zodanig een uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan. Hiermee is de bovengrens van de woningvoorraadtoename vastgelegd.

De P.P.C. wijst er op een anticipatie op het herziene streekplanbeleid van na 1986 onjuist te vinden en stelt dat genoemde fasering slechts kan gelden voor de periode tot en met 1986.

In reactie hierop dient het volgende te worden opgemerkt. Bij het vaststellen van het woningbouwprogramma voor de periode tot 1990 hebben G.S. de voorwaarde gesteld dat in 1985 het woningbouwprogramma zal worden geëvalueerd met name met betrekking tot het effect op vestiging en vertrek. De uitkomsten van deze evaluatie zullen bij de herziening van het streekplan Zuid-Holland West worden meegenomen. Genoemde evaluatie kan ertoe leiden dat voor de periode na 1986 volstaan kan worden met een beperkter bouwprogramma om het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente te realiseren. Het faseringsartikel in het onderhavige bestemmingsplan verzet zich hier niet tegen; het betreft immers een bovengrens. Omdat het noodzakelijk is het onderhavige bestemmingsplan op korte termijn vast te stellen en het faseringsartikel daarbij niet gemist kan worden, wordt dit artikel als zodanig gehandhaafd.

De opmerking van de P.P.C. inzake de onzekerheid die op langere termijn bestaat met betrekking tot de uitvoering van genoemd bouwprogramma en de gevolgen daarvan voor de planopzet en de grondverwerving is ter harte genomen.

In het kader van het bijstellen van de exploitatie-opzet en het verwerven van gronden zal dit nader worden gezien.

1.2. Planopzet

- 1.2.1. In de toelichting zijn thans nadere gegevens opgenomen over de structuur van Sassenheim en de plaats die de bouwlokatie Postwijk daarbij inneemt.
- 1.2.2. Aan het plan is thans een structuurschets van het toekomstig woongebied toegevoegd, waarin in hoofdlijnen de stedenbouwkundige opzet van het gebied is vastgelegd.
- 1.2.3. Naar aanleiding van o.a. de opmerkingen van de P.P.C. over de stedenbouwkundige structuur van het onderhavige plangebied heeft nader overleg met vertegenwoordigers van de P.P.D. plaatsgevonden over de gehanteerde uitgangspunten en de uitwerking daarvan. Tijdens dit overleg is aan de hand van de stedenbouwkundige structuurschets gediscussieerd over de onderstaande punten, hetgeen op onderdelen geresulteerd heeft in een aanpassing van deze structuur.

a. Groenstructuur

Het aanvankelijk in oost-westrichting geprojecteerde wijkpark is in de nieuwe opzet in een geconcentreerde oppervlakte aanwezig in het midden van het plangebied, naast het in noord-zuidrichting lopende boezemwater. In verband met de drooglegging van het gebied en de noodzaak om een voldoende groot oppervlak water in het westelijk gedeelte in stand te houden, is vanuit de westelijke watergang een hoofdwaterring geprojecteerd die zich in het centrale groengebied verbreedt tot een vijver van redelijke omvang. Op dit water komen de drainageleidingen uit die in het noorden en in het zuiden voor een voldoende drooglegging zullen zorgen. In de noord-zuidrichting is langs het boezemwater een groenstrook geprojecteerd, waarin de langzaam verkeersroute zal komen te lopen.

Op deze wijze heeft nadere uitwerking plaatsgevonden van de opmerkingen van de P.P.C. om het groengebied anders te situeren, meer gebruik te maken van het boezemwater en de langzaam verkeersroutes te koppelen aan de groene dooradering.

b. Gestapelde bebouwing

De plaats waar gestapelde bouw zal worden gerealiseerd is eveneens in deze stedenbouwkundige structuurschets nader bepaald. Voorgesteld wordt om de hogere bebouwing te koppelen aan de centrale groenvoorziening en daarmee dus in het midden van het plangebied, op korte afstand van de hoofdontsluitingswegen te projecteren. In verband met de financieel-economische uitgangspunten van dit plan en de behoefte aan met name kleine wooneenheden is er in de structuurschets van uitgegaan dat bebouwing tot een hoogte van 4 à 5 bouwlagen mogelijk moet zijn. In verband met deze bouwhoogte is een concentratie gewenst zodat de specifieke consequenties van deze relatief hoge bouw goed opgevangen kunnen worden. Met name wordt hier bedoeld op de parkeerconcentratie, schaduwwerking, etc. Ook onderscheidt dit gedeelte zich in visueel opzicht reeds op grotere afstand van de rest van de wijk. De plaats in het midden van het gebied is ook daardoor logisch bepaald. In de juridische regeling van het plan zal echter ook een alternatief voor een gedeelte van deze gestapelde bouw worden opgenomen. Dit alternatief bestaat uit het verspreid voorkomen van gestapelde bouw op hoeken van bouwblokken, met name daar waar deze hoeken zijn gelegen aan in de structuurschets opgenomen pleinen en waar zij bijdragen aan een duidelijke beeldvorming van de naastgelegen ruimte.

92

c. Randzone

Daar waar het mogelijk is zal worden getracht een visuele relatie tussen het woongebied en het open weidegebied aan de westzijde tot stand te brengen. Mede in verband met de financieel-economische uitgangspunten en in samenhang hiermee de noodzakelijke oppervlakten aan uitgeefbaar terrein, groen en verharding is het niet mogelijk gebleken om een groot gedeelte van de westrand een openbare bestemming te geven. Het gevolg van deze wens zou immers betekenen dat over een grote afstand een eenzijdig gebruikte ontsluiting in het plan moest worden opgenomen, hetgeen in financieel-economisch opzicht negatieve gevolgen heeft. Hierbij speelt mede een rol dat getracht wordt de kosten van het beheer en onderhoud in het plangebied te beperken en zoveel mogelijk terrein aan bewoners uit te geven.

Daarnaast verzetten zich echter ook landschappelijke- en stedenbouwkundige argumenten tegen een vorming van een gesloten bebouwingsfront aan met name de westzijde. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige vormgeving van de westrand is dat de woonwijk een geleidelijke overgang krijgt naar het open landschap.

d. Langzaam verkeersroutes

In het hiervoor staande is reeds ingegaan op de wens van de P.P.C. om de noord-zuid verbinding in de structuur van de wijk een belangrijke plaats te geven. De verbindingen met de Hoofdstraat hebben - gelet op de ontsluitingsstructuur van de hele wijk - een betrekkelijke geringe "maaswijdte" nodig. Het is immers van belang dat door het langzame verkeer een zo kort mogelijke route kan worden afgelegd. In dat kader wordt terecht het probleem aan de orde gesteld dat zich bij de Hoofdstraat voordoet wanneer de routestructuur van Postwijk gekoppeld dient te worden aan die van de wijk Wasbeek. Ter plaatse van de beide hoofd-ontsluitingen van Postwijk worden veilige voet- en oversteekplaatsen geprojecteerd. De noordelijke ontsluiting wordt voorzien van een verkeerslichteninstallatie. Er wordt evenwel naar gestreefd ook de zuidelijke ontsluiting te zijner tijd van een dergelijke verkeerslichteninstallatie te voorzien. Bij deze punten zijn eveneens de bushaltes aanwezig en de belangrijkste verbindingen voor voetgangers en fietsers naar de wijk Wasbeek. De auto-ontsluitingen naar Wasbeek zijn niet aan deze punten gekoppeld.

De auto-ontsluitingen naar Postwijk zijn zodanig aan de Hoofdstraat gesitueerd en door de wijk getraceerd dat van een gelijkmatige verdeling van het verkeer over beide punten kan worden gesproken. Met name bij de tracekeuze heeft het vermijden van "sluipverkeer" naar het zuidelijk deel via de noordelijke toegang en omgekeerd een belangrijke rol gespeeld.

e. Boerderij

De plaats van de boerderij is nu opgenomen in de noord-zuid lopende groenzone; het langzaam verkeer zal de boerderij als orientatiepunt op haar route onderscheiden. Op deze wijze is volledig aan de wens van de P.P.C. tegemoet gekomen.

f. Juridische vorm

Tijdens het eerder genoemde overleg is afgesproken dat de structurele stedenbouwkundige elementen van het plan inderdaad in de juridische regeling zullen worden opgenomen. Thans is een gedeelte van het gebied gedetailleerd bestemd omdat de realisatie daarvan reeds heeft plaatsgevonden of de plannen daarvoor in een definitief stadium zijn gekomen. Voor de rest van het gebied is een uit te werken bestemming opgenomen waarbij aan de wens van de P.P.C. is tegemoet gekomen.

Er is van afgezien de plangrens aan de oostzijde te verschuiven tot aan de Hoofdstraat. Geoordeeld wordt dat de bestemming van de gronden reeds goed is geregeld in het vigerende plan Zuid en dat met de aanwezigheid van bedrijven en met de zekerstelling van de voortzetting van hun activiteiten op grond van de geldende bestemmingsbepalingen voldoende rekening is gehouden in dit plan.

Eveneens wordt afgezien van een gedetailleerde regeling van de gronden in de gebieden UW II t/m VI. Net zo min als voor het zuidelijk gedeelte van UW I zijn voor de realisatie van woningbouw op die vlekken reeds concrete plannen ontwikkeld. Op dit moment dient volstaan te worden met de juridische regeling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze gebieden.

1.3. Infrastructuur

- 1.3.1. De watertransportleiding heeft thans een eigensoortige bestemming gekregen waarbij is aangegeven dat de gronden binnen een strook van 3 meter ter weerszijden van het hart van deze leiding mede zijn bestemd voor een watertransportleiding. In hoeverre hier bebouwing is toegestaan hangt af van de andere bestemming en het oordeel van de leidingbeheerder.
- 1.3.2. In artikel 14 (oud), thans artikel 15 is het begrip "sierwater" komen te vervallen.
- 1.3.3. Artikel 16 lid 2 sub o (thans artikel 19 lid 2 sub 1) bedoelt vast te leggen dat er tussen de genoemde uit te werken woongebieden III, IV, V en VI en het uit te werken woongebied I langzaam verkeersverbindingen tot stand worden gebracht maar dat het niet in alle gevallen om rechtstreekse verbindingen behoeft te gaan.

1.4. Geluidshinder

In augustus 1983 heeft het gemeentebestuur een verzoek om een hogere waarde voor de geluidsbelasting aan de gevels van een dertigtal langs de Hoofdstraat geprojecteerde woningen ingediend. Dit verzoek is evenwel door G.S. afgewezen, omdat er naar het oordeel van G.S. geen doorslaggevende argumenten waren aangedragen voor vaststelling van een grenswaarde van 64 dB(A) in het gebied UW VI in plaats van bijv. 60 of 55 dB(A). Het feit dat het opschuiven van de woningen tot financieel ongunstige gevolgen voor het bestemmingsplan zou leiden, achtte G.S. niet van doorslaggevend belang.

Naar aanleiding hiervan is nader overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Provinciale Planologische Dienst, Provinciale Waterstaat en de Inspectie van de Volksgezondheid. Op grond van de uitkomsten van dit overleg is een nieuw verzoek opgesteld en aan G.S. ter goedkeuring toegezonden. Het verzoek heeft betrekking op ruim 20 woningen in de gebieden UW IV en UW V met het maximale geluidsbelasting van 58 dB(A) en circa 10 woningen in het gebied UW VI met een maximale geluidsbelasting van 57 dB(A), waarvan het grootste deel echter op de begane grond een lagere geluidsbelasting ondervindt, nl. 52 à 53 dB(A). Bij besluit van 11 december 1984 hebben G.S. met dit verzoek ingestemd (zie paragraaf 5.1).

In hoofdstuk 5.1 (Wegverkeerslawaaï) zijn thans de nieuwe verkeerskundige en stedenbouwkundige uitgangspunten verwerkt. Daarbij is er vanuit gegaan dat de gehele Hoofdstraat kan worden gerekend tot het stedelijk gebied. In de huidige situatie is dat voor een zeer gering deel van de weg ter hoogte van het plangebied nog niet het geval. Bij de uitvoering van het plan dient de grens van de bebouwde kom dienovereenkomstig te worden aangepast. Het ligt in de bedoeling om in de toekomst het profiel van de Hoofdstraat aan te passen. In het meerjarenprogramma zullen hiervoor gelden worden gereserveerd. Op korte termijn kan een noodzakelijke snelheidsreductie worden gerealiseerd door de volgende maatregelen:

- er komen drie extra aansluitingen op de Hoofdstraat, waarvan er zeker een voorzien zal worden van verkeerslichten en zo mogelijk twee;
- nabij de aansluitingen zullen oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer worden aangebracht (verkeersgeleiders).
Dergelijke voorzieningen blijken in de praktijk een snelheidsremmend effect te hebben.
- in ieder geval zullen nabij de aansluitingen de thans aanliggende fietspaden afgescheiden worden van de rijbaan. Dit heeft een visuele ver-smalling van de rijbaan tot gevolg met als resultaat een snelheidsreductie.

1.5. Milieu

Nadere studie heeft uitgewezen dat een verplaatsing van het bedrijf Mecanorma/Polyroom niet (meer) tot de mogelijkheden behoort.

De aanwezigheid van dit bedrijf dient dus als een gegeven aanvaard te worden. Inmiddels heeft het bedrijf medio 1984 een nieuwe hinderwet-vergunning aangevraagd, bij de afgifte waarvan ook de inspecteur van de Volksgezondheid nauw betrokken is. Bij het formuleren van de vergunningsvoorwaarden wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige aanwezigheid van woningen direct nabij het bedrijfsterrein. Dit betekent dat er stringente eisen worden gesteld met betrekking tot de omvang en de wijze van de opslag van materialen en de aard van het productieproces. Omdat het streven van het gemeentebestuur er op gericht is om te enigertijd het bedrijf te verplaatsen naar een andere lokatie, zijn de bedrijfsgronden thans specifiek bestemd voor een drukkerij (wijzigingsgebied IV). Daaraan is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders toegevoegd om in geval van verplaatsing of opheffing van het bedrijf hier alsnog woningbouw te kunnen realiseren (zie artikel 18).

Met betrekking tot de bedrijven ten westen van de Hoofdstraat, die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld wordt opgemerkt dat er vooralsnog geen redenen zijn om de huidige bestemmingsregeling aan te passen. De regeling laat inderdaad op een deel (de terreinen van de werkvoorzieningschap "Het Spectrum") bedrijven uit de categorie 3 van de Staat van Inrichtingen toe. Dit zijn evenwel bedrijven die door hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken echter over het algemeen daarvan gescheiden door een groenstrook of een weg en voorzien van een eigen auto-ontsluiting met de hoofd- en/of verzamelwegen. Een dergelijke situatie is hier aan de orde, reden waarom de huidige vigerende regeling geen aanpassing behoeft. De overige bedrijfsgronden ten westen van de Hoofdstraat hebben een eigensoortige bestemming (Ahn, Bg).

1.6. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bijstellen van de exploitatie-opzet zal aan de eventuele gevolgen van een temporisering van de planontwikkeling aandacht worden geschonken.

1.7. Overleg ex artikel 8 B.R.O.

Voor wat betreft de opmerkingen over de situering van bedrijfsgebouwen tussen Postwijk en de Hoofdstraat wordt verwezen naar de reactie op de brief voor de inspecteur R.O.

1.8. Juridische vormgeving

- Plankaart

Het renvooi is wat betreft de straalverbinding aangepast.

- Voorschriften

Artikel 2 lid 2 is in de gevraagde zin aangepast.

Ten gevolge van een gewijzigde situatie ter plaatse van de monumentale boerderij is de bestemming WKOH komen te vervallen. De artikelen 10 en 11 zijn diensgevolge aangepast, zodat er geen sprake meer is van een medegebruik voor parkeren ten behoeve van de bestemming WKOH.

2. Provinciale Waterstaat (brief d.d. 17 november 1983)

2.1. Geluid

Verwezen wordt naar de P.P.C. reactie onder 4.

2.2. Waterhuishouding

Verwezen wordt naar de P.P.C. reactie onder 3.2. In artikel 14 lid 1 wordt de functie voor de waterhuishouding thans als eerste genoemd.

2.3. Monumentale waarden

Zoals in reactie op de P.P.C. brief onder 8 reeds is aangegeven is inzake het toekomstige gebruik van de monumentale boerderij thans meer duidelijkheid gekomen. Het hoofdgebouw zal een woonfunctie krijgen en volledig gerestaureerd worden. Enkele bijgebouwen zullen worden geamoveerd en ter plaatse zullen twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Hiermee is de monumentale en cultuur-historische betekenis van het hoofdgebouw gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking van de naast gelegen woongebieden zal in voldoende mate rekening worden gehouden met de bovengenoemde waarden.

2.4. Milieu-aspecten

Het afvalwater zal door middel van een gesloten rioleringsstelsel worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie, die elders in de gemeente is gelegen.

3. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland (brief d.d. 7 september 1983)

Geen opmerkingen.

4. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen (brief d.d. 21 oktober 1983)

Geen opmerkingen.

6. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland (brief d.d. 11 november 1983)

Met betrekking tot de opmerkingen inzake het bedrijf Mecanorma en de andere, ten westen van de Hoofdstraat gevestigde bedrijven wordt verwezen naar de reactie op de P.P.C. brief onder 5. Daaraan wordt toegevoegd dat de realisering van het woongebied Postwijk niet zal leiden tot het feitelijk wegbestemen van de thans aanwezige bedrijven. Wel kan er aanleiding zijn om bij hinderwetplichtige bedrijven de vergunningsvoorwaarden aan te scherpen in het kader van de reguliere bijstelling van de vergunning.

De opmerkingen over de parkeernorm per oppervlakte-eenheid hebben tot een aanpassing van de regeling geleid waardoor er meer flexibiliteit in het plan is gekomen.

De opmerking over het verloren gaan van bollengrond komt enigszins vreemd over, nu het grootste deel van het plangebied met name als weiland in gebruik is en was. Dat aantasting van het teeltareaal voor de bollencultuur zoveel mogelijk voorkomen moet worden, wordt echter onderschreven.

7. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland (brief d.d. 29 september 1983)

7.1. Geluidhinder

Verwezen wordt naar de reactie op de P.P.C. brief onder 1.4.

7.2. Staat van Inrichtingen

De Staat van Inrichtingen is in de gevraagde zin aangepast.

7.3. Verplaatsing Mecanorma/Polyvroom

Verwezen wordt naar de reactie op de P.P.C. brief onder 1.5.

7.4. Plaatsen voor het aanbieden van huishoudelijk afval

De opmerking inzake de noodzakelijke ontheffing als bedoeld in artikel 3, tweede lid van de Afvalstoffenwet zal bij de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

8. Hoogheemraadschap van Rijnland (brief d.d. 24 oktober 1983)

De door het Hoogheemraadschap gehanteerde norm van 6% open water betekent dat er ten behoeve van het plangebied ca. 10.000 m² open water beschikbaar dient te zijn. In de voorschriften is dat thans vastgelegd (zie artikel 19 lid 2 sub x). In het plan zal dit onder andere worden gerealiseerd in de vorm van een centraal gelegen, oost-west lopende waterpartij en de op een aantal plaatsen te verruimen westelijke watergang. Tevens wordt het plan zodanig uitgevoerd dat het regenwater via een gesloten rioleringsstelsel wordt afgevoerd.

Een en ander leidt er toe dat artikel 16 lid 2 (oud, thans artikel 19, lid 2) alsnog is aangepast (bij gewijzigde vaststelling).

De opmerking inzake de bebouwingsvrije strook van 5 meter langs de Zandsloot, de Roodemolensloot en de Molentocht is ter harte genomen. Het is evenwel mogelijk om ingevolge de keur van de verbodsbepalingen ontheffing

te verkrijgen. In voorkomende gevallen zal hierover met het Hoogheemraadschap overleg worden gevoerd waarbij aan de belangen van een goed onderhoud van genoemde wateren zeker aandacht zal worden geschonken.

De opmerking dat voor het bouwen van steigers etc. in het water ook vergunning nodig is van het Hoogheemraadschap, is in de toelichting vermeld. Het is evenwel niet doelmatig noch noodzakelijk dit expliciet in de voorschriften te regelen.

De bereikbaarheid voor auto's van het gemaal van de Roodemolenpolder is gewaarborgd.

9. Gemeente Voorhout (brief d.d. 15 augustus 1983)

Geen opmerkingen.

10. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland (brief d.d. 20 oktober 1983)

- 10.1. Verwezen wordt naar de reactie op de P.P.C. brief onder 1.5.
- 10.2. Verwezen wordt naar de reactie op de P.P.C. brief onder 1.1.
- t/m Daaraan wordt toegevoegd dat de berekening van de gewenste groei van
- 10.5. de woningvoorraad tot stand is gekomen in nauw overleg met vertegenwoordigers van de P.P.D. De in de berekening gehanteerde cijfers voor de leeftijdsspecifieke woningbehoefte en de verwachte ontwikkeling daarvan zijn mede gebaseerd op gegevens inzake de gerealiseerde ontwikkeling van het aantal en de samenstelling van de ingeschreven woningzoekenden.
De opmerkingen van de inspecteur inzake de fasering en de financieringscategorien van de te realiseren woningen zullen bij de verdere planontwikkeling worden meegenomen.
In de toelichting zijn in hoofdstuk 2 de gegevens inzake de woningbouw en de ontwikkeling van het inwoneraantal geactualiseerd.
- 10.6. Verwezen wordt naar de reactie op de P.P.C. brief onder 1.4.
Daaraan wordt toegevoegd dat de suggestie om bijv. ambachtelijke bedrijven te plaatsen tussen de Hoofdstraat en het woongebied Postwijk om stedenbouwkundige en financiële redenen niet wordt overgenomen. De P.P.C. deelt deze visie.
- 10.7. Verwezen wordt naar de reactie op de P.P.C. brief onder 1.5.
- 10.8. De aanwijzing ex artikel 13 lid 1 W.R.O. voor thans nog een klein deel van het UW I gebied berust op het gegeven dat in aansluiting op het nu reeds gerealiseerd en in ontwikkeling zijnde deel van UW I gebouwd zal moeten worden op deze gronden. Postwijk is voor een reeks van jaren de enige bouwlokatie een zekere omvang in Sassenheim en continuïteit in de woningbouw is een vereiste. Genoemde aanwijzing betekent dat de verdere ontwikkeling van het UW I gebied prioriteit heeft boven het realiseren van de overige UW-gebieden.

10.9. Betreffende de voorschriften is het volgende op te merken:

- Artikel 2 lid 1 onder d. Ten onrechte wordt gesteld dat de voorgestelde redactie onvoldoende objectief begrensd zou zijn. De afwijking waarvoor vrijstelling wordt gevraagd zal noodzakelijk moeten zijn in verband met de definitieve uitwerking of verkaveling.
- Artikel 4. Een regeling van de nokhoogte is, gezien het stedenbouwkundige karakter van het onderhavige plan niet noodzakelijk. Het gaat hier wat betreft het uit te werken gebied vooral om niet-gestapelde woningen waarvan de maximale goothoogte is vastgelegd. De overige - gedetailleerde - bestemmingen betreffen reeds gerealiseerde bouwwerken. Het lijkt derhalve overbodig (zeker in het kader van het streven naar deregulering) om op dit punt nog een nadere regeling te geven. Bovendien wordt het oordeel van de Welstandscommissie ingewonnen.
- Artikel 6 (oud) is als procedurevoorschrift ondergebracht in het artikel betreffende de uit te werken bestemming. Mogelijkheid tot anticipatie is uitgesloten voor gevallen waarin het ontbreken van de planuitwerking nog niet ter visie heeft gelegen en er nog geen gelegenheid is geweest tot het indienen van bezwaren.
- Artikel 10 lid 2 onder d (oud). De uitoefening van een vrij beroep aan huis is een vorm van medegebruik die niet onverenigbaar is met de bestemming "woondoeleinden" en de daarmee direct samenhangende bestemming "erf". Als zodanig is het gebruiksvoorschrift aangepast. Met de opmerking dat geen (onderdelen van) praktijkruimten (ten behoeve van een vrij beroep aan huis) op de erfbestemming mogen worden gebouwd, wordt dan ook niet ingestemd. De voorwaarden waaronder de bouw van deze praktijkruimten eerst mogelijk is, zijn zodanig geformuleerd dat hiertegen in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren bestaan.
- Artikel 10 lid 3 onder d (oud)
In een aantal concrete situaties is in het verleden gebleken dat het oprichten van 2 meter hoge erfafscheidingen met name tussen (rijen)-woningen in de achtertuin of op het achtererf tot problemen aanleiding geeft. Enerzijds wil men de privacy beschermen maar anderszijds wordt de zoninval belemmerd en ontstaat bij een smalle verkaveling een ruimte waarin men zich beklemd voelt. Daarbij komt dat de situering van de woning (tussenwoning, eindwoning, bebouwde of onbebouwde achterzijde) mede een rol speelt bij het al dan niet geaccepteerd worden c.q. gewenst zijn van dergelijke hoge erfafscheidingen. Op grond van een verkenning van diverse situaties en mogelijkheden is vervolgens voor de voorgestelde regeling gekozen. De bovengenoemde aspecten zullen bij de afweging van belangen in verband met de gevraagde vrijstelling betrokken dienen te worden.
- Artikel 10 lid 4
Erfbebouwing met een oppervlakte van maximaal 150 m² is toegestaan, wanneer de gronden met de bestemming "erf" een oppervlakte hebben van ten minste 500 m². Slechts in een enkel geval zal hiervan sprake zijn. In die gevallen zal de erfbebouwing veelal benut worden als extra garage of bergplaats dan wel praktijkruimte.
- Artikel 14 lid 1 (oud)
Zie de reactie op de P.P.C. brief onder punt 1.3.2. en de reactie op de brief van Provinciale Waterstaat onder punt 2.2.
- Met de gemaakte opmerking ten aanzien van artikel 16 lid 3 (oud) en artikel 20 lid 1 onder a (oud), wordt ingestemd.

11. Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting (brief d.d. 29 september 1983)

Geen opmerkingen.

12. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief d.d. 29 augustus 1983)

Handhaving van een directe visuele relatie tussen de Hoofdstraat en de monumentale boerderij is om planeconomische motieven niet mogelijk. Gebleken is dat het reeds zeer veel inspanning kost om het monumentale hoofdgebouw op een verantwoorde wijze in het toekomstig woongebied te handhaven. Binnen het woongebied zal aan de inpassing van de gebouwen de nodige zorg worden besteed.

13. N.V. Nederlandse Gasunie (brief d.d. 10 augustus 1983)

Geen opmerkingen.

14. Directeur-Generaal van Energie (brief d.d. 26 augustus 1983)

Geen opmerkingen.

15. Energiebedrijf Rijnland (brief d.d. 4 augustus 1983)

Geen opmerkingen.

16. Noord-Zuid-Hollandse Vervoermaatschappij N.V. (brief d.d. 12 oktober 1983)

Over de plaats van de bushaltes in relatie tot de ontsluitingswegen zal met de busmaatschappij overleg worden gevoerd. Aan de wens om ten aanzien van de woningdichtheid een zekere differentiatie aan te houden kan slechts in beperkte mate tegemoet worden gekomen. Stedebouwkundige en milieutechnische motieven (o.a. geluidshinder) leiden er toe dat er van een vrij gelijkmatige spreiding van woningen in het totale gebied sprake zal zijn.

Provinciale planologische commissie Zuid-Holland

☐ Commissie (boven-) regionale plannen

☒ Commissie gemeentelijke plannen

Koningskade 1
2596 AA 's-Gravenhage
Postbus 90602
2509 LP 's-Gravenhage
Telefoon (070) 116611
Telex 31088 cdkzh nl

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 25-1-84 Nr. 472	
Ter beh. aan: ☐	
Antw.	Archief:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente
SASSENHEIM

Afdeling:

Doorkiesnummer:

Onderwerp:

overleg ex artikel 8 BRO;
ontwerp-bestemmingsplan
"Postwijk"

Ons kenmerk:

230599/Verm

Uw kenmerk:

uw brieven dd. 27-7-1983

Bijlagen:

120 FEB. 1984

's-Gravenhage.

Geacht college,

Onze commissie besprak 12 januari bovengenoemd bestemmingsplan
Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. WONINGBOUWPROGRAMMA

Onze commissie deelt de zorg die de inspecteur van de ruimtelijke ordening in zijn brief van 20 oktober 1983 aan uw college ten aanzien van de woningbouwprogrammering naar voren heeft gebracht. De sterke daling van de gemiddelde woningbezetting, waarvan in de berekeningen is uitgegaan en de schoksgewijze toename van de woningvoorraad die uw gemeente de afgelopen jaren te zien gaf, zijn naar ons oordeel factoren, die tot een aanzienlijke afwijking kunnen leiden van het ontwikkelingspatroon, dat in het streekplan wordt voorgestaan. Daarbij komt, dat door verschillende omstandigheden de bouwcapaciteit in de bollenstreek in totaliteit is toegenomen boven het in het streekplan aangegeven niveau. De discrepantie tussen de beschikbare bouwcapaciteit in de bollenstreek en de in het streekplan voorgestane ontwikkeling wordt daarmee nog versterkt. Waar in de bollenstreek terughoudendheid ten aanzien van het bebouwen van agrarische gronden nodig is en zowel het provinciale als het rijksbeleid gericht is op versterking van de stadsgewesten, vinden wij dit een zorgelijke ontwikkeling. Wij hebben ons inmiddels tot het college van gedeputeerde staten gewend om hun deelgenoot te maken van onze zorg. Gedeputeerde staten hebben u op grond van cijfers uit de gemeentelijke woningbouwnota inmiddels reeds toestemming verleend voor een woningbouwprogramma, dat uitstijgt boven het indicatieve programma uit de streekplanevaluatie.

Voor de periode 1983 tot en met 1989 werd een bouwprogramma van 940 woningen voor de gehele gemeente toelaatbaar geoordeeld.

MFO 840215

Bij uw antwoord datum en kenmerk van deze brief vermelden.

Het provinciehuis is met het openbaar vervoer bereikbaar via de tramlijnen 1 en 9 en de buslijnen 18, 65, 88 en 90 en ligt op ruim tien minuten lopen van het station Den Haag Centraal.

Wij menen rekening houdend met deze afspraken ten aanzien van het onderhavige plan twee kanttekeningen te moeten plaatsen. In de eerste plaats geldt de ophoging van het woningbouwprogramma, het bouwprogramma volgens het vigerende streekplan. Naar verwachting zal in 1987 de herziening van het streekplan Zuid-Holland West van kracht worden. Anticipatie op het beleid na 1986 achten wij onjuist. De faseringsbepalingen van het onderhavige bestemmingsplan zullen dan ook slechts tot en met 1986 op de bijgestelde woningbouwprogramma-
ring mogen worden gebaseerd.

In de tweede plaats wijzen wij u erop, dat er geen zekerheid bestaat, dat het voorgestane hoge uitvoeringstempo ook realiseerbaar zal zijn. Gelet op de beschikbare rijksmiddelen van de gesubsidieerde bouw en de prioriteiten, die bij de verdeling van die middelen worden gesteld, moet op vertragingen in de uitvoering worden gerekend. Wij adviseren u bij de planopzet en grondverwerving daarmee terdege rekening te houden.

2. PLANOPZET

2.1 In de toelichting wordt een overzicht gegeven van de uitgangssituatie in het plangebied, alsmede de relatie met de aan het plangebied grenzende omgeving. Het is gewenst deze informatie aan te vullen met voor het plan van belang zijnde gegevens over de structuur van Sassenheim en de plaats die de bouwlocatie daarbij inneemt. Zo zouden gegevens kunnen worden verstrekt over de interne opbouw van de gemeente, ligging van de voorzieningen, langzaamverkeerssysteem.

2.2 Naast het veiligstellen van een aantal kwantitatief bepaalde functies is in het plan de auto-ontsluiting vastgelegd, een noord-zuid gerichte langzaamverkeersroute en een onbebouwde plek van 4000 m² in UWI, waarvan de plaats niet vastgelegd is.

Betreurd moet worden, dat bij het plan geen schets van het totale plangebied is bijgevoegd. Het is daardoor bijzonder moeilijk een beeld te krijgen van de voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Kenmerkend voor de voorgenomen inrichting is een oostwest gesitueerd buurtpark, dat door de hoofdontsluiting wordt doorsneden. Wij vinden die doorsnijding van het buurtpark weinig fraai.

Naar ons oordeel verdient een andere situering van het groengebied de voorkeur. Wij stellen voor het park in zuidnoord richting langs de watergang te situeren. Zo'n ligging heeft, naast de omstandigheid dat in het park dan geen verkeersbarrières zijn opgenomen, nog de volgende voordelen:

- de bestaande watergang is een waardevol landschappelijk gegeven, waarvan goed gebruik kan worden gemaakt. Hierdoor komt één van de uitgangspunten van het plan ("het verschil tussen strandwal en strandvlakte handhaven") beter tot zijn recht;
- de langzaamverkeersroute kan langs de rand van het park worden gelegd;
- de nieuwe woningen kunnen op grotere afstand van het bestaande bedrijventerrein worden gesitueerd.

4/

De gestapelde bouw is nogal willekeurig verspreid over het plangebied; één bouwblok is gelegen nabij het groengebied, een ander is gesitueerd tegenover het te handhaven bedrijfsterreintje.

Wij missen node stedenbouwkundige uitgangspunten, waarop deze keuze is gebaseerd.

De rand van het plangebied met het agrarische produktiegebied van Voorhout wordt nagenoeg geheel ingevuld door woningen met privé tuinen. Langs de straatwand is een wandelmogelijkheid, waarbij woningen en geparkeerde auto's het zicht op de buitenruimten grotendeels ontnemen. Het is naar ons oordeel gewenst nader te bezien, of deze qua lengte (650 meter) forse dorpsrand een meer openbaar karakter kan krijgen.

2.4 Rekening houdend met bovenstaande benadering hebben wij over de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan nog de volgende opmerkingen en suggesties.

Wij stellen u voor om de langzaamverkeersroute deels te leggen langs het buurtpark (zie het commentaar hiervoor) en verder te traceren langs het water.

Het traceren van langzaamverkeersroutes naar het woongebied Wasbeek wordt door ons onderschreven, wel zal de nodige aandacht moeten worden geschonken aan de veilige kruisingen met de Hoofdstraat.

Het is gewenst de auto-ontsluitingsweg centraal in het UWI-gebied een zodanig profiel te geven, dat een gelijkmatige verdeling van het verkeer over de twee ontsluitingspunten op de Hoofdstraat kan worden verwacht.

De inpassing van de monumentale boerderij is weinig geslaagd. Verbetering is te verkrijgen door een wandelroute langs de boerderij te leggen. Wellicht is het tevens mogelijk het gebied aan de westzijde van de boerderij langs het water open te houden. (Een en ander komt naar ons oordeel tegemoet aan het verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.)

2.5 Van alle stedenbouwkundige uitspraken uit de toelichting is erg weinig op de plankaart en in de voorschriften vastgelegd. Wij achten het nodig, dat de structurerende elementen worden vastgelegd. Daarbij valt te denken aan:

- het vastleggen in de uitwerkingsregels en op de plankaart van belangrijke stedenbouwkundige elementen, zoals:
 - de ligging en vormgeving van de hoofdvoetgangersroutes;
 - de ligging en vormgeving van de hoofdverkeersontsluiting (met profielen);
 - de situering en inrichting van het groengebied;
 - de situering van de gestapelde bouw;
 - het vastleggen van de oriëntatie van de woningen, die grenzen aan de rand van het plan, aan de langzaamverkeersroutes, aan de hoofdverkeersontsluiting en aan het park;
- het gedetailleerd bestemmen van de belangrijkste stedenbouwkundige elementen; te denken valt aan het buurtpark en de hoofdwegenstructuur met aangrenzende bebouwing;
- het opnemen van de nu buiten het plan gehouden bedrijven en woningen vlakbij de Hoofdstraat en de Postwijkkade en aansluitend de woongebieden UW II, III en IV reeds gedetailleerd te bestemmen. Hetzelfde geldt voor het UW VI-gebied rondom de boerderij en het landhuis aan de Hoofdstraat.

42

Wij menen, dat hier duidelijkheid naar de huidige bewoners belangrijker is dan de vermeende flexibiliteit van een globaal plan.

3. INFRASTRUCTUUR

3.1 Binnen het plangebied ligt een watertransportleiding van 500 mm doorsnede. De leiding is van zodanige planologische importantie, dat ze in het plan als bestemming dient te worden opgenomen. (De bestemmingsstrook kan bestaan uit 2 x 3 meter stroken aan weerszijden van de leiding.)

3.2 De aanwezigheid in het plangebied van de hoofdwatgang naar het gemaal van de Rodenmolenpolder maakt het niet gewenst om in de omschrijving van de bestemming water te verwijzen naar sierwater. Het begrip sierwater dient dan ook te vervallen.

3.3 Artikel 16, lid 2 onder o heeft verduidelijking nodig, immers enerzijds zijn langzaam verkeersroutes gewenst tussen de woongebieden I met II, IV, V en VI, terwijl anderzijds geen directe verbindingen tot stand gebracht behoeven te worden.

4. GELUIDHINDER

Aan het wegverkeerslawaai is in de toelichting voldoende aandacht besteed. Zoals in onze reactie op het ontwerp-bestemmingsplan Jagtlust reeds naar voren is gebracht achten wij het onjuist, dat momenteel voor wat betreft het acoustische klimaat langs de Hoofdstraat wordt gesproken van een binnenstedelijke situatie, in de zin van de Wet geluidhinder. Zolang geen substantiële maatregelen ter beperking van de snelheid van het verkeer op de Hoofdstraat zijn getroffen, zal van een buitenstedelijke situatie moeten worden uitgegaan. Wij denken ten aanzien van de te treffen maatregelen aan een reconstructie van de Hoofdstraat. Voor een veilige oversteekbaarheid van de Hoofdstraat (zie punt 2.4) is overigens die reconstructie evenzeer gewenst. Om de maatregelen aan de Hoofdstraat ook in het plan hun basis te laten vinden, kan de Hoofdstraat naar ons oordeel het best in het onderhavige plan worden opgenomen. Met profielen zal dan de toekomstige situatie moeten worden vastgelegd. In hoeverre het bij reconstructie van de Hoofdstraat, gelet op de eisen van de Wet geluidhinder, mogelijk zal zijn de nieuwe woningen op korte afstand van deze straat te bouwen, zal nader overleg moeten uitwijzen.

5. MILIEU

Het in UW III gelegen bedrijf Mecanorma is wegbestemd. Uit recente informatie is ons bekend, dat het bedrijf mogelijk gehandhaafd blijft. In die situatie zal het plan de ruimtelijke inpasbaarheid dienen aan te tonen. Wij hebben voorshands bij de huidige planopzet onze twijfels ten aanzien van de mogelijkheid tot inpassing.

De bedrijvenenclave in het plangebied is vooralsnog gereserveerd voor een aantal bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan "Zuid" zijn ter plekke categorie 3 bedrijven mogelijk. Geconstateerd moet worden, dat bij de ontwikkeling van Postwijk de bedrijven nagenoeg in een woongebied komen te liggen. Het is dan ook gewenst het bedrijventerreintje in onderhavig plangebied op te nemen, of het vigerende plan sec te herzien.

In beide gevallen dient de toelaatbaarheid van bedrijven gekoppeld te worden aan categorie 1 en/of 2 uit de Staat van Inrichtingen.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan is in de opzet van de gemeente economisch uitvoerbaar. Gelet op het gestelde onder 1 over de fasering moet het echter niet worden uitgesloten, dat bij temporisering na 1986 bijstelling van de exploitatie-opzet noodzakelijk is.

7. OVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO

Hiervoor zijn reeds verschillende onderwerpen aan de orde gesteld, waaromtrent u afzonderlijk commentaar van in de PPC vertegenwoordigde overlegpartners heeft ontvangen.

Onze commissie kan zich met de overige hier niet genoemde opmerkingen en suggesties uit de brieven van de inspecteur van de ruimtelijke ordening en de directeur-hoofdingenieur van Provinciale Waterstaat verenigen. Zij het, dat onze commissie in totaliteit en om stedenbouwkundige en financiële redenen de voorkeur aan geeft, dat geen bedrijfsgebouwen tussen Postwijk en de Hoofdstraat worden gesitueerd (anders dan opmerking 1 uit de brief van de inspecteur RO).

8. JURIDISCHE VORMGEVING

t.a.v. de kaart

De aanduiding van de straalverbinding op de plankaart stemt niet overeen met die in het renvooi. Op de plankaart is namelijk sprake van 2 onderbroken lijnen.

De verwijzing in het kaartrenvooi bij geluidszone, woningbouw toegestaan, klopt niet.

t.a.v. de voorschriften

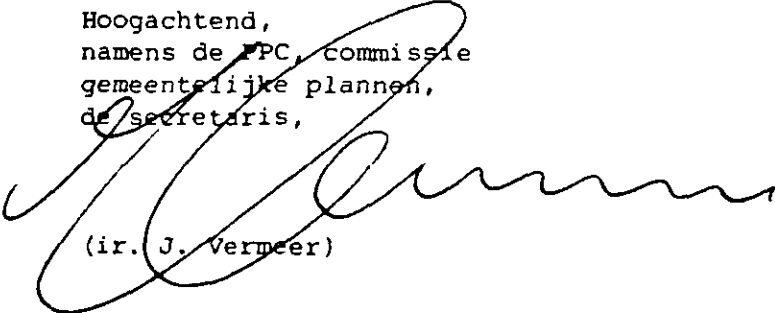
artikel 2, lid 2

Het eisen van een verklaring van geen bezwaar van GS wordt voor de hierbedoelde vrijstellingsmogelijkheden niet nodig geacht.

artikel 10 en 11

Het verdient aanbeveling de begrenzing van de medebestemming parkeren aan te geven, dan wel hiervoor een aparte bestemming parkeren op te nemen.

Hoogachtend,
namens de PPC, commissie
gemeentelijke plannen,
de secretaris,


(ir. J. Vermeer)



GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: Nr.	
Ter beh. aan:	
Antw.	Archief:

Aan burgemeester en wethouders van Sassen-
heim
Wilhelminalaan 1
2171 CS Sassenheim

No. 66635/D

Bericht op: uw brief van 27-7-1983

Datum: 17 november 1983

terug
Bijlagen:
nieuwe

Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan
Postwijk

In reactie op het mij voor overleg ex art. 8 B.R.O. toegezonden plan bericht ik u dat dit mij geen aanleiding geeft tot overwegende bedenkingen.

1. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid bericht ik u dat uw verzoek om toekenning van hogere waarden in behandeling is. De voor woningbouw gereserveerde uitwerkingsvlakken buiten de gronden waarvoor hogere waarden worden aangevraagd ontmoeten uit een oogpunt van geluidhinder geen bedenkingen.

2. Waterhuishouding

Uit de omschrijving voor de bestemming Water kan worden afgeleid dat de hoofdwatgang naar het gemaal van de Rodenmolenspolder ook als sierwater benut mag worden. Ik acht dit bezwaarlijk, er vanuit gaande dat "sierwater" elementen (b.v. begroeiing) zou kunnen bevatten die strijdig kunnen zijn met de hoofdfunctie. Ik stel u gaarne voor slechts dat water een sier-functie te geven dat, gelegen in het bebouwde gebied, geen expliciete functie meer heeft voor de waterhuishouding. De waterhuishouding tenslotte verdient in de omschrijving van de bestemming, t.o.v. de "verkeersdoeleinden te water" een accent te verkrijgen.

3. Monumentale waarden

Het plan toont een voormalige boerderij op de rand van een strandwal. De boerderij komt voor op het register van beschermde monumenten; het gebouw is van het type langhuis, uit de 17e eeuw.

Het plan regelt handhaving van het gebouw binnen de bestemming W.K.O.H. (woondoeleinden, kantoren, openbare doeleinden en horeca). De vraag rijst of de activiteiten die artikel 8 voor de bestemming W.K.O.H. regelt voor dit monument niet te ruim zijn. De vrees kan bestaan dat e.e.a. de monumentale waarde geweld aandoet. Dat geldt ook voor de mogelijkheden voor erfbouw (art. 10, Erf), die geprojecteerd op het erf bij de boerderij mogelijk leiden tot aantasting van de waarde. Ook kunnen bedeningen bestaan tegen de parkeermogelijkheden op zowel de Erf- als de Tuinbestemmingen. Samengenomen kan het leiden tot verharding van het gehele grondoppervlak rond, resp. nabij het monument.

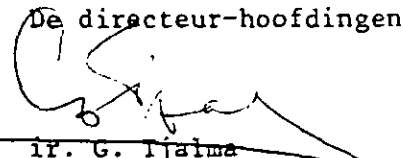
Het vorenstaande geeft mij aanleiding u te attenderen op de wenselijkheid de bestemmingsregeling voor de boerderij beter af te stemmen op de monumentale en cultuur-historische waarden. Dit zou b.v. kunnen resulteren in aparte beperkende regelingen voor wat bij het monument op het erf en in de tuin mag. Voorts tot een beperking van toelaatbare activiteiten. Tenslotte tot een, al in dit globale plan-stadium, nader (qua afstand) regelen van de bebouwingsgrenzen van de bebouwing in de uit te werken bestemming UW (woondoeleinden). Ook de mogelijk te stellen nadere eisen zouden explicieter op de regeling van het monument kunnen inspelen.

4. Milieu-aspecten

Ik geef u gaarne in overweging in de toelichting aandacht te besteden aan de opvang, het transport en de verwerking van afvalwater.

Ik vertrouw u met het gestelde van dienst te zijn.

✓ De directeur-hoofdingenieur,


ir. G. Ijalma

Wielvessing van de Kamer omvatte de Gemeenten Alewade, Alphen aan den Rijn, Benthuizen, Hazeerwoude, Hillegom, Katwijk, Koudekerk aan den Rijn, Leiden, Leiderdorp, Lelidorp, Lisse, Nieuwkoop, Nieuwenhoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsaterwoude, Rijnsburg, Sassemolen, Ter Aar, Vankamp, Voorhout, Voorst, Warmond, Woudaguge, Zevenhoen en Zoeterwoude.

11 november 1983.

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 22-11-83 Nr. 2000	
Ter bet. aan: T	
Antw.	Archief:

Hoewel zulks uit de toelichting niet blijkt is het de Kamer bekend dat tussen Uw College en het betrokken bedrijf overleg heeft plaatsgevonden. Een bedrijfsverplaatsing, met name van produktiebedrijven, is een ingrijpende operatie in financieel en organisatorisch opzicht. De haalbaarheid van een verplaatsing wordt in sterke mate beïnvloed door een voor het bedrijf te dragen financiële last.

Een belangrijk element is voorts dat binnen Sassenheim de mogelijkheid tot hervestiging aanwezig is.

Mede tegen deze achtergrond dringt de Kamer er bij Uw College op aan al het mogelijke te doen de verplaatsing (financieel) haalbaar te maken en daarmee het bedrijf voor Sassenheim te behouden met voldoende toekomstperspectief.

In meer algemene zin merkt de Kamer op dat bij de ontwikkeling van woningbouw in de nabijheid van bedrijven(-terreinen) een zodanige ruimtelijke inrichting moet worden gekozen dat voor ter plaatse gevestigde bedrijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn. Niet onbelangrijk in dit verband is het gevaar op onevenredig hoge eisen ten aanzien van vergunningen.

Met betrekking tot de realisering in de latere planfasen van een beperkte winkelvoorziening in de dagelijkse goederensector kan de Kamer instemmen. Ook de vestigingsmogelijkheid van ambachtelijke bedrijven kan de Kamer ondersteunen.

Met betrekking tot de verplichting per oppervlakte-eenheid parkeerplaatsen te realiseren merkt de Kamer op, dat afhankelijk van de situatie hierin enige flexibiliteit wenselijk is.

Het verdient aanbeveling artikel 12 lid 2.5. in die zin aan te passen.

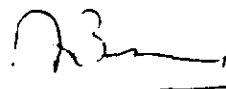
Vergelijkenderwijs kan worden verwezen naar de tekst van artikel 18 lid 2 k van het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Jagtlustkade".

Uitgangspunt hierbij dient naar de mening van de Kamer te zijn dat de lasten van de te vestigen bedrijven niet onnodig worden verzwaard.

Tenslotte merkt de Kamer op dat de geprojecteerde woningbouw ten koste van bollengrond gaat.

Hoewel het hier niet om als optimaal te kwalificeren grond gaat, is een verdere aantasting van het teeltareaal uit den boze. Vooral de strook tussen Sassenheim en Voorhout staat onder sterke druk.

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN
VOOR RIJNLAND


drs. A. Berkhout
secretaris



Rijksplanologische Dienst

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening
in Zuid-Holland en Zeeland
3014 DA Rotterdam
Weena 726
telefoon 010-142088/142241

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sassenheim
Wilhelminalaan 1
2171 CS Sassenheim

GEMEENTE SASSENHEIM	
Inz. 27-10-1983	
Ter beh. aan: I/C.W.	
Antw.	Archief:

Uw kenmerk

- -

Uw brief van

27 juli 1983

Kenmerk

391/83/1

Datum

20 oktober 1983.

Onderwerp

Overleg ex artikel 8 BRO ont-
werp-bestemmingsplan Postwijk.

Geacht College,

Met dank voor de toezending van het bovenaangehaalde bestemmings-
plan om commentaar deel ik U, met excuses voor de vertraging die
is opgelopen ten opzichte van de door U gestelde termijn, het vol-
gende mede.

1. Een aantal bedrijven is buiten het plan gelaten. Gesteld wordt, dat
ze passen in een toekomstig woongebied en zullen worden gehandhaafd.
Op bladzijde 19 van de toelichting wordt echter de behoefte uitgespro-
ken om de toekomstige mogelijkheden van deze bedrijven nader te be-
zien. Naar mijn oordeel is het in het kader van een integrale plan-
opzet gewenst om ook de terreinen van de betreffende bedrijven in de
herziening te betrekken. De planopzet kan namelijk beïnvloed worden
door de mogelijkheden die Uw bestuur ziet voor de gewenste toekom-
stige ontwikkeling van deze bedrijven. Een latere herziening zou een
eenzijdige aanpassing van de bedrijfsontwikkeling aan de overheersen-
de woonfunctie dienen te betekenen.
2. Over de gewenste ontwikkeling van de gemeente lopen de standpunten van
de gemeente en de provincie uiteen. U gaat voor de uitgangssituatie
uit van de situatie per 1 januari 1983, terwijl het provinciaal be-
stuur in de evaluatienota van het streekplan de periode 1980-1990 in
de beschouwingen heeft betrokken. De consequentie van de provinciale
visie is, dat in de periode 1983-1990 een vertrekoverschot moet ont-
staan van 230 personen.
Hoewel sinds 1980 sprake is van een vestigingsoverschot ben ik van

-2-

Bylagen

mening dat, aangezien de ontwikkeling van de gemeente in de hele streekplanperiode 1975-1983 in overeenstemming is verlopen met de functie die aan Sassenheim in het streekplan was gegeven, met Uw uitgangspunt kan worden ingestemd. Dat betekent, dat vanaf 1 januari 1983 wordt uitgegaan van een groei overeenkomstig het equivalent van de natuurlijke aanwas.

3. Voor de bevolkingsgroei in de komende jaren gaat U uit van een nagenoeg gelijkblijvend tempo, dat enigszins boven het huidige niveau ligt. Naar mijn oordeel is hierbij te weinig rekening gehouden met de dalende groeitendens die in Uw gemeente kan worden geconstateerd en ook is terug te vinden in de prognoses op nationaal en provinciaal niveau. Overigens heeft een verlaging van het groeitempo geen effect op de woningbehoefte in de planperiode.
4. Voor de periode 1983-1990 wordt door U de bouw van 890 woningen noodzakelijk geacht. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkingssamenstelling per 1 januari 1983. Ik ga ervan uit, dat U op basis van de bevolkingssamenstelling de specifieke woningbehoefte per leeftijdscategorie heeft bepaald. In dit verband valt mij op, dat tevens rekening is gehouden met de lijst van woningzoekenden. Niet duidelijk is in hoeverre hier sprake is van een dubbel telling. Uit de sterke daling van de gemiddelde woningbezetting, die het resultaat is van het beoogde bouwprogramma, blijkt een zeer snelle daling tot een niveau dat zelfs ligt beneden het landelijk geprognosticeerde voor 1990. Gelet op de ontwikkeling tot nu toe van Sassenheim lijkt mij dit erg onwaarschijnlijk. Het is noodzakelijk, dat U inzicht biedt in de leeftijdspecifieke woningbehoefte waarvan is uitgegaan. Over de nu gepresenteerde woningbehoefte kan ik bij afwezigheid van die gegevens geen afsluitend oordeel geven.
5. Uit het faseringsschema blijkt, dat het accent van de voorziening in de woningbehoefte is gelegd op de eerste jaren. Daarnaast is het accent gelegd op de woningwetsector. Op deze punten sluit het programma niet aan bij de meerjarenraming die is gevoegd bij de rijksbegroting. Mede gelet op de hoge woningproductie in de periode 1980-1982 adviseer ik U van een meer gelijkmatige productie uit te gaan. Het gevaar bestaat dat, evenals dat in de afgelopen jaren het geval is geweest, door een hoge productie vestigingsoverschotten ontstaan. Het moge in het licht van het vorenstaande duidelijk zijn, dat gelet op de functie van Sassenheim die ik van lokale aard acht - een dergelijke ontwikkeling zeer ongewenst moet worden geacht omdat dit ten koste zal gaan van de stadsgewesten. In het beleidsvoornemen Structuurschets voor de stedelijke gebieden 1983 is de versterking van de stadsgewesten als doelstelling van het ruimtelijk beleid opnieuw bevestigd. Overigens acht ik, mede gelet op mijn bedenkingen terzake van de woningbehoefteberekening, de fasering zoals opgenomen onder artikel 16, lid 2 a 1 veel te ruim opgezet. Wat betreft de subsidiecategorieën adviseer ik U de mogelijkheden voor de bouw in de goedkope vrije sector te onderzoeken. Gezien het accent

dat in de rijksbegroting is gelegd op de bouw van koopwoningen is het verstandig om hierbij aan te sluiten. Hetzelfde geldt voor de bouw van kleine woningen. Uit de daling van de gemiddelde woningbezetting blijkt, dat in de komende jaren vooral behoefte zal bestaan aan de bouw van woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Naar mijn oordeel dient ook in het onderhavige plan daarop te worden ingespeeld. Met name in verband met de betaalbaarheid zal de bouw van kleine woningen naar mijn stellige verwachting van groeiende betekenis worden.

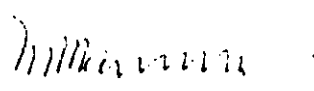
Overigens is niet duidelijk hoeveel woningen elders in de gemeente nog kunnen worden gebouwd en in welke categorieën.

6. Voor de situering van de woningen ten opzichte van de Hoofdweg is uitgegaan van de maximale mogelijkheid tot ontheffing van de voorkeursgrenswaarde die in de Wet Geluidhinder wordt geboden. Ik acht, in een nieuwe situatie waarvan hier sprake is, dit uitgangspunt (artikel 16, lid 2 a) niet juist. Het is mogelijk, om een grotere afstand in acht te nemen. Weliswaar kost dit extra ruimte, maar nader ware te bezien op welke wijze deze ruimte doelmatig kan worden ingericht. Wellicht is te denken aan een strook met ambachtelijke bedrijven, die een soort schermwerking zouden kunnen vervullen.
7. Het bedrijf van Mecanorma/Polyvroom dient naar Uw oordeel te worden verplaatst. Welke concrete mogelijkheden ziet U in dit verband? Gelet op de relatie met het wonen, dient bij de vaststelling van het plan op dit punt zekerheid te worden geboden.
8. Het plan omvat een capaciteit van ca. 1350 woningen. Aan een groot deel van het plangebied wenst U toepassing te geven aan artikel 13, lid 1 WRO. Ik moge U er op wijzen, dat in het aangehaalde artikel als criterium de verwezenlijking in de naaste toekomst geldt. Naar mijn oordeel dient U aan te geven dat voor de delen die onder artikel 13, lid 1 zijn gebracht de uitvoering urgent is te achten. Ik adviseer U het plan op dit onderdeel nader te onderbouwen en de volgorde van realisering aan te geven.
9. Tenslotte een aantal opmerkingen over de voorschriften.
 - * Artikel 2, lid 1 d. Aangezien deze bepaling weinig objectief is adviseer ik U een percentage in de vrijstelling op te nemen.
 - * Artikel 4. Ten onrecht ontbreekt een bepaling omtrent de maximale hoogte (nokhoogte). Zie ook K.B. Vlissingen 16 d.d. 26 november 1982.
 - * Artikel 6, lid 2. Deze bepaling acht ik overbodig. Het spreekt vanzelf, dat Burgemeester en Wethouders geen plannen vaststellen die andere onmogelijk maken. Ik adviseer deze bepaling te schrappen.
 - * Artikel 6, lid 5. Hier dient naar mijn oordeel te worden vastgelegd, dat Burgemeester en Wethouders niet anticiperen op een uitwerkingsplan dan nadat dit in ontwerp ter visie heeft gelegen.
 - * Artikel 10, lid 2 d. Praktijkruimten dienen bij voorkeur als onderdeel van de woonbestemming te worden gerealiseerd. Ik acht de bouw van praktijkruimten in de bestemming Erf feitelijk strijdig met de

- bestemming, zoals die nu is omschreven.
- * Artikel 10, lid 3 d. Ik adviseer U met het oog op de gewenste de-regulering de maximale hoogte van erfscheidingen te bepalen op 2 meter. In dat verband zou de overbodige vrijstelling onder lid 6, die ik overigens niet doelmatig acht, kunnen vervallen.
 - * Artikel 10, lid 4. Mij is niet duidelijk, in welke gevallen een erfbebouwing van niet minder dan 150 m² voor erfdoeleinden gewenst kan zijn. Ik acht deze omvang niet afgestemd op de erffunctie en dan ook niet aanvaardbaar. Aangegeven moet worden waar een maximale erfbebouwingsmaat op is gebaseerd.
 - * Artikel 11 leden 3 en 4. Zie mijn opmerking over artikel 10 leden 3 d en 6.
 - * Artikel 14, lid 1. Wat is Sierwater? Kan deze functie strijdig zijn met die van de Verkeersdoeleinden te water en de Waterhuishouding? Ik acht dit bestemmingsonderdeel te vaag en derhalve adviseer ik U dit deel te schrappen.
 - * Artikel 16, lid 2 h. Het is exacter de formuleringen woning en huisvuilaanbiedplaats om te draaien. "Vanuit de huisvuilaanbiedplaats dient de loopafstand ten opzichte van de woningen maximaal 75 meter te bedragen".
 - * Artikel 16, lid 3. Ook deze bepaling acht ik overeenkomstig mijn opmerking bij artikel 6, lid 2 overbodig.
 - * Artikel 20, lid 1 a. Ik adviseer het woord "ook" te laten vervallen, omdat de bestaande bouwwerken qua gebruik niet overeenstemmen met de bestemming.

In het vertrouwen U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
De Inspecteur,


Drs. G.C.A. Wamelink.

Afschrift aan:
Secr. PPC ZH
HID VHV
Insp. Vomil
Prov. Waterstaat

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Zuid-Holland

Postbus 11117
2301 EC LEIDEN

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing:	Nr.
Ter beh. aan:	
Antw.	Archief:

Morsweg 1
2312 AA Leiden

Telefoon 071-152413-152414

146641
146642
146643
146644

het College van Burgemeester en Wet-
houders van de gemeente Sassenheim,
Wilhelminalaan 1,
2171 CS SASSENHEIM

Uw brief

Uw kenmerk

Ons nummer

Datum

Onderwerp overleg ex art. 8 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
"Postwijk".

RO 4716

21 OKT. 1983

In antwoord op uw brief d.d. 27 juli 1983 betreffende overleg ex art. 8 BRO inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk", deel ik u het volgende mede.

Over het bij voornoemd plan betrokken gebied is een straalverbinding van het Ministerie van Defensie gelegen, hetgeen betekent dat in dit gebied beperkingen bestaan met betrekking tot toelaatbare maximale bouwhoogten.

Op de plankaart is het over het plangebied gelegen tracé, met ingeschreven hoogtemaat ingetekend.

Aangezien uit de voorschriften blijkt dat de in het tracé van de straalverbinding toelaatbare maximale bouwhoogten niet worden overschreden bestaat van de zijde van het Ministerie van Defensie geen bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk".

Ik maak van deze gelegenheid gebruik u mede te delen dat de adressering in uw brief niet juist meer is.

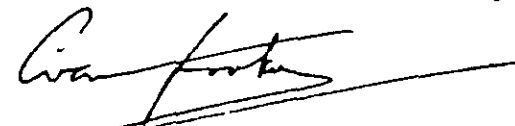
Per 1 oktober 1982 is de Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie te 's-Gravenhage opgeheven en v.w.b. de ruimtelijke ordenings aangelegenheden opgegaan in:

de Directie Zuid-Holland v/d DGW&T
Postbus 11117
2301 EC LEIDEN

Deze wijziging is u medegedeeld met mijn brief d.d. 18 oktober 1982, nr. 4528. Ik verzoek u bij uw correspondentie daarmee rekening te (doen) houden.

BOU/JB

De Eerstaanwezend-Ingenieur-Directeur,
voor deze,
het wnd. hfd. afd. Ruimtelijke Ordening,


C. van KOOTEN

Bijlagen geen

Bezoekadres Rembrandtstraat 27

Doorkiesnummer



kantoor:
Breestraat 59
correspondentie:
postbus 156
2300 AD Leiden
tel. 071 - 211 711

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing:	Nr.
Ter beh. aan:	
Antw.	Archief:

AAN het College van Burgemeester en
Wethouders van Sassenheim,
Wilhelminalaan 1,
2171 CS SASSENHEIM.

uw kenmerk:

Leiden, 24 oktober 1983

uw brief van: 27 juli 1983

kenmerk: 9693

derwerp: vooroverleg ex art. 8
B.R.O. inzake ontwerp-
bestemmingsplan "Post-
wijk".

bijlagen:

In antwoord op bovenvermelde brief delen wij u mede dat het daarbij toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk" ons aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

Uit de op bladzijde 29 van de planomschrijving weergegeven globale samenstelling blijkt dat in het plan ca. 6% open water voorkomt. Er wordt echter binnen het gedeelte dat op polderniveau ligt niet aan de norm van 6% open water voldaan. Derhalve is het gewenst om - in verband met de waterberging - binnen het plangedeelte gelegen in de Roodemolenspolder nog ca. 8.000 m² water te graven. Wij verzoeken u daarom artikel 16, lid 2, van de bij dit plan behorende voorschriften dienovereenkomstig aan te passen.

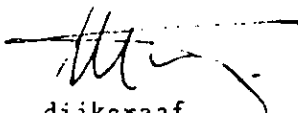
Bovendien brengen wij onder uw aandacht dat langs de Zandsloot, de Roodemolensloot en de Molentocht van de Roodemolenspolder een strook grond ter breedte van 5,00 m vrijgehouden dient te worden van beplanting en bebouwing, in verband met het onderhoud van deze wateren. Het daarop aanleggen van een gemeentelijke groenstrook ware te overwegen.

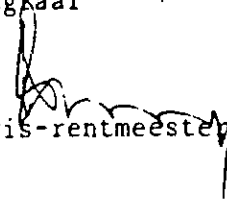
Wellicht ten overvloede delen wij u mede dat voor het bouwen van steigers en dergelijke in het water niet alleen vergunning van uw college is vereist, maar ook van ons college c.q. van de Rijnlandse polderafdelingsraad Middengeest. Deze toevoeging dient opgenomen te worden onder artikel 14 van de onderhavige voorschriften (ter vergelijking die artikel 15 van de voorschriften).

Tenslotte merken wij op dat het gemaal van de Roodemolenpolder te allen tijde per auto bereikbaar dient te zijn zonder hetwelk een goed onderhoud daarvan niet gewaarborgd zou zijn.

Voor het overige geeft het ontwerp-bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,


dijkgraaf


secretaris-rentmeester

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Zuid-Holland

Postbus 11117
2301 EC LEIDEN

Morsweg 1
2312 AA Leiden

Telefoon 071- 146641-146644

146641
146642
146643
146644

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing:	Nr.:
Ter beh. aan:	
Antw.	Archief:

het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sassenheim,
Wilhelminalaan 1,
2171 CS SASSENHEIM

Uw brief

Uw kenmerk

Ons nummer

Datum

Onderwerp overleg ex art. 8 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
"Postwijk".

RO 4716

21 OKT. 1983

In antwoord op uw brief d.d. 27 juli 1983 betreffende overleg ex art. 8 BRO inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk", deel ik u het volgende mede.

Over het bij voornoemd plan betrokken gebied is een straalverbinding van het Ministerie van Defensie gelegen, hetgeen betekent dat in dit gebied beperkingen bestaan met betrekking tot toelaatbare maximale bouwhoogten.

Op de plankaart is het over het plangebied gelegen tracé, met ingeschreven hoogtemaat ingetekend.

Aangezien uit de voorschriften blijkt dat de in het tracé van de straalverbinding toelaatbare maximale bouwhoogten niet worden overschreden bestaat van de zijde van het Ministerie van Defensie geen bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk".

Ik maak van deze gelegenheid gebruik u mede te delen dat de adressering in uw brief niet juist meer is.

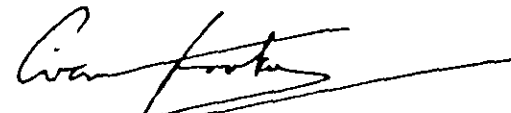
Per 1 oktober 1982 is de Eerst aanwezend-Ingenieur der Genie te 's-Gravenhage opgeheven en v.w.b. de ruimtelijke ordenings aangelegenheden opgegaan in:

de Directie Zuid-Holland v/d DGW&T
Postbus 11117
2301 EC LEIDEN

Deze wijziging is u medegedeeld met mijn brief d.d. 18 oktober 1982, nr. 4528. Ik verzoek u bij uw correspondentie daarmee rekening te (doen) houden.

BOU/JB

De Eerstamentezend-Ingenieur-Directeur,
voor deze,
het wnd. hfd. afd. Ruimtelijke Ordening,


C. van KOOTEN

Bylagen geen

Bezoekadres Rembrandtstraat 27

Doorkiesnummer

AUG. 1983



Ministerie van Economische Zaken

College van Burgemeester en
wethouders van Sassenheim
Wilhelminalaan 1
2171 CS SASSENHEIM

26. AUG. 1983

XXXX

E
383/III/BSP/477/EMK
A - 796316
Ontwerp-bestemmingsplan
"Postwijk"

Met Uw brief d.d. 27 juli 1983, ontvang ik het bovengenoemde
ontwerp-bestemmingsplan, waarvoor mijn dank.

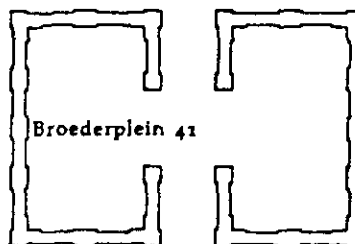
./.
Dit plan, dat ik U hierbij weer doe toekomen, geeft mij geen
aanleiding tot het maken van opmerkingen.

DE DIRECTEUR-GENERAAL VAN ENERGIE

Voor deze:

DE DIRECTEUR MIJNWEZEN EN KOLEN


mr drs. C.W.M. Dessens



Broederplein 41

postbus 1001 | 3700 BA Zeist
telefoon 03404 | 28 122

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 28-07-83 Nr. 1775	
Ter beh. aan: I	
Antw.	Archief:

Aan Burgemeester en Wethouders
van Sassenheim
Wilhelminalaan 1
2171 CS SASSENHEIM.

nummer 99.660
bericht op Uw brief d.d. 27 juli 1983.
onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan
ex artikel 8 B.R.O.
Postwijk.

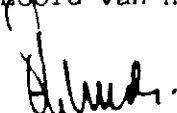
Zeist,

Geacht College,

Onder dankzegging voor het mij overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Postwijk deel ik U mede, dat het plan mij aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerking.

Ik verzoek U in het uit te werken woongebied VI een aantal aaneengesloten onbebouwde zônes aan te geven, waardoor de visuele relatie van het boerderij-monument (Hoofdstraat 55) en de Hoofdstraat gewaarborgd wordt.

De Hoofddirecteur van de
Rijksdienst voor de Monumentenzorg
voor deze
het Hoofd van het district Zuid-West,


(Dr. Ir. F.W. van Voorden).

106. 1983

GEMEENTE VOORHOUT



VOORHOUT, 15 augustus 1983
Herenstraat 71, tel. (02522) 190 06

Aan het College van burgemeester en wethouders van Sassenheim

Wilhelminalaan 1

2171 CS SASSENHEIM.

Onderwerp:

Ons kenmerk:

Bij:

Vooroverleg ex artikel 5006
8 B.R.O.

Naar aanleiding van uw brief van 27 juli 1983 inzake bovengenoemd onderwerp delen wij u mede geen bemerkingen te hebben tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Postwijk" van uw gemeente.

Burgemeester en wethouders van Voorhout;
de secretaris, de burgemeester,

J.L. Boon

M.Th. van de Wouw

ken: JvW
kop: AA
col:

Energiebedrijf Rijnland

Postadres: Postbus 41,
2300 AA Leiden
Gevestigd: Leiden
Langegracht 70
Telefoon: 071 - 252911
Telex: 39011

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van Sassenheim

Wilhelminalaan 1

2171 CS SASSENHEIM

Uw kenmerk

Uw brief van
27-7-'83

Doorkiesnr.

Ons kenmerk
S1- 15077

Datum
4 augustus 1983.

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 8 B.R.O.
inzake het bestemmingsplan "Postwijk".

Edelachtbaar College,

In antwoord op Uw brief van 27 juli 1983 inzake bovengenoemd
onderwerp delen wij U mede, dat kennisneming van het bestem-
mingsplan "Postwijk" ons geen aanleiding geeft tot het maken
van opmerkingen.

De Directeur van
het Energiebedrijf Rijnland,

[Handwritten signature]

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
(Laan Corpus den Hoorn 102)
Telefoon 050-219111
Telex 53448
Telegramadres Gasunie

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Sassenheim
Wilhelminalaan 1
2171 CS SASSENHEIM

Uw kenmerk

Ons kenmerk
TN/ET 83.782

Datum
10 AUG 1983
Doorkiesnummer
050-21.2426

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan
"Postwijk"

Geacht College,

In antwoord op Uw brief van 27 juli 1983, waarmee U ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van artikel 8 B.R.O. deed toekomen, delen wij Uw College mede dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Inmiddels verblijven wij,

hoogachtend,



H. Schuiten

NOORD-ZUID-HOLLANDSE VERVOER MAATSCHAPPIJ NV



LEIDSEVAART 396 POSTBUS 514 2003 RM HAARLEM TELEFOON 023 - 31 92 27 / GIRO 8436

Bereikbaar met de bussen 6, 71 en 80

College van Burgemeester en Wethouders
van Sassenheim
Wilhelminalaan 1
2171 CS SASSENHEIM

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 11-10-83 Nr. 2194	
Ter beh. van: I	
Antw.	Archief:

Uw brief van 27 juli 1983 Ons kenmerk: 4.122/VO/33.071

Uw kenmerk:

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Postwijk Haarlem. 12 oktober 1983

Edelachtbaar College,

Naar aanleiding van het ons toegezonden "Ontwerp-bestemmingsplan Postwijk" doen wij u hierbij onze reactie toekomen.

De door u geprojecteerde 1265 woningen in de nieuwe wijk Posthof zullen door de kwartierdienst via de Hoofdstraat op goede wijze ontsloten worden. Gelet de afstand van de bebouwingsgrens tot de Hoofdstraat (400 à 450 m.) is het noodzakelijk dat de plaats van de bushaltes en de ontsluitingswegen nauw op elkaar afgestemd worden.

Wij stellen u dan ook voor bij de verdere detaillering van de aansluitingen op de Hoofdstraat hierover nader overleg te voeren.

Vanwege de grote breedte van het plangebied en de daarmee gepaard gaande lange loopafstanden naar de bushaltes aan de Hoofdstraat achten wij het gewenst de woningdichtheid te differentiëren. Daarbij zou nabij de Hoofdstraat met hoge dichtheden en nabij de grens met Voorhout met lage dichtheden gebouwd moeten worden.

Door een goede afstemming van woningbouw en openbaar vervoer wordt het mogelijk de positie van deze laatste te versterken waarmee de gehele regio gediend is.

Hoogachtend,
Noord-Zuid-Hollandse
Vervoer Maatschappij N.V.,

Dict FvdB
Typ YM
Bijlagen



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting

Directie van de Volkshuisvesting
in de provincie Zuid-Holland
Laan van Nieuw Oost Indië 127
2593 BM 's-Gravenhage
telefoon 070 - 824101
tst: 348
Hoofdafdeling T.D.
Afdeling I.Z.

Het College van
Burgemeester en Wethouders
Postbus 26
2170 AA Sassenheim

Uw kenmerk

Uw brief van

Kenmerk

Datum

27-7-1983

0926048/R 22

29 SEP. 1983

Onderwerp : overleg ex artikel 8 Besluit op de
Ruimtelijke Ordening bestemmingsplan
"Postwijk"

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 30-9-83 Nr. 2044	
Ter beh. aan: I	
Antw.	Archief:

In antwoord op nevenaangehaalde brief deel ik U het volgende mede.
Uit het oogpunt van volkshuisvesting geeft het plan mij voorshands
geen aanleiding tot het maken van bemerkingen.
De op het onderhavige plan betrekking hebbende exploitatieberekening
is in mijn bezit en terzake werd reeds overleg gepleegd.

De Hoofdingenieur-Directeur,
o.l.

L. van Dijken
(L. van Dijken)

Bijlagen

Bezoekuren dinsdag t/m donderdag van 9-12 uur

Verzoeken bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden

Per brief één onderwerp behandelen

DGVH - 4037

912 - 308470LC



STAATSTOEZICHT OP DE VOLKSGEZONDHEID

inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu
voor Zuid-Holland

Huis te Landelaan 492
2283 VJ Rijswijk
Postbus 1863
2280 DW Rijswijk
Telefoon (070) 948880
(in dringende gevallen ook
na kantooruren)
Telex 33660 rivom nl

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 5 - 10 - 83 Nr. 2077	
Ter beh. aan: <u>I</u>	
Antw.	Archief:

Aan: het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Sassenheim,
Wilhelminalaan 1,
2171 CS SASSENHEIM.

Uw brief : d.d. 27.7.'83

Uw kenmerk :

RIJSWIJK, 29 september 1983

Ons kenmerk: 4573/3.6.Q

Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk".

In reactie op het mij per kantbrief toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Postwijk" deel ik u het volgende mede.

1. Geluidhinder.

Ik acht het in een nieuw uitbreidingsplan van de omvang als Postwijk uitermate ongewenst dat een geluidbelasting aan de gevels van woningen wordt mogelijk gemaakt die gelijk is aan het wettelijk maximum van 65 + 5 dB(A).

Ik kan mij dan ook niet verenigen met artikel 16, tweede lid van de voorschriften waarin voor woningen en andere geluidgevoelige objecten een minimale afstand van 11 m tot de weg van de Hoofdstraat als minimum wordt voorgeschreven.

Een grotere afstand is noodzakelijk, bij voorkeur gecombineerd met het treffen van voorzieningen in de overdrachtsfeer.

Mijn advisering over het inmiddels door uw College bij Gedeputeerde Staten ingediende verzoek tot het vaststellen van een hogere dan de voorkeursgrenswaarde zal dan ook dezelfde strekking hebben.

2. Staat van Inrichtingen.

In de bij de planvoorschriften gevoegde staat van inrichtingen zijn drukhouders voor LPG-stations voor het wegverkeer met een inhoud tussen 6 m³ en 12 m³ ten onrechte ingedeeld in categorie 2.

Coll :
Bijlagen:
Typ :
H.I.M.H. 78 - 823825

- 2 -

Verzoeken ons kenmerk, de tekening en onderwerp in uw antwoord te vermelden.

Nr.4573/3.6.Q

d.d. 29 september 1983.

Overigens merk ik op dat alleen in artikel 16, eerste lid onder d naar deze Staat wordt verwezen.

Naar mijn mening moet de staat in beginsel worden gehanteerd bij elke bestemming die vormen van bedrijvigheid c.a. toelaat.

3. Verplaatsing Mecanorama/Polyvroom

Uit de toelichting op het ontwerpplan wordt onvoldoende duidelijk welke concrete mogelijkheden uw College ziet voor de verplaatsing van bovengenoemd bedrijf.

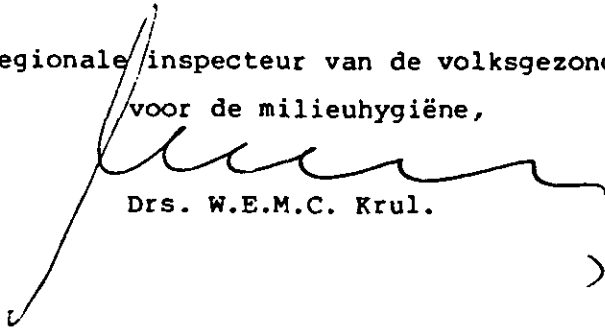
De ontwikkeling van de onmiddellijk naast de betreffende locatie geprojecteerde woonbebouwing is hiermee naar mijn mening onlosmakelijk verbonden.

4. Plaatsen voor het aanbieden van huishoudelijk afval.

Uit het ontwerpplan blijkt dat uw College het voornemen heeft in de Postwijk de huishoudelijke afvalstoffen in te zamelen via een stelsel van wijkcontainers met een maximale afstand tot de verschillende percelen van 75 meter.

Ik wijs erop dat voor zo'n systeem een ontheffing als bedoeld in artikel 3, tweede lid van de Afvalstoffenwet nodig is.

De regionale inspecteur van de volksgezondheid
voor de milieuhygiëne,


Drs. W.E.M.C. Krul.

Typ.: jek

bijlagen *g*

1.1. De bevolking

- Per 1 januari 1983 telde Sassenheim 13.000 inwoners, een toename ten opzichte van januari 1975 met 314 inwoners of te wel + 2,5%.
- In de periode 1975 t/m 1982 staat tegenover een geboortenoverschot van 357 personen een vertrekoverschot van 43 personen.

- Tabel 1 Ontwikkeling inwoneraantal Sassenheim 1975 t/m 1982

jaar	inwoner aantal per 1-1	natuurlijke aanwas			migratieoverschot			saldo vermeer- dering
		geboor- ten	sterf- ten	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	
1975	12.686	156	102	+54	773	779	- 6	+ 48
1976	12.734	129	106	+23	479	697	-218	-195
1977	12.539	131	96	+35	607	641	- 34	+ 1
1978	12.540	139	109	+30	538	613	- 75	- 45
1979	12.495	153	91	+62	646	589	+ 57	+119
1980	12.614	151	109	+42	571	562	+ 9	+ 51
1981	12.665	166	103	+63	579	442	+137	+200
1982	12.865	153	105	+48	640	553	+ 87	+135
1983	13.000							

- Ondanks het kleine, negatieve migratiesaldo zijn de aantallen migranten altijd vrij groot geweest: in de periode 1975-1983 4833 vestigers en 4876 vertrekkers.
- Na 1979 is het vertrekoverschot omgeslagen in een vestigingsoverschot, hetgeen samenhangt met de woningvoorraadontwikkeling. Uit onderzoek is gebleken dat het vertrek uit een gemeente een vrij autonome component is, maar dat de vestiging sterk afhankelijk is van de gerealiseerde woningbouw.
- Uit onderzoek blijkt dat de vestigings- en vertrekbewegingen naar de Bollenstreek en de Leidse Agglomeratie in de periode 1975 t/m 1979 nagenoeg in evenwicht waren (1280 resp. 1301 personen). Naar overig Nederland was er een vertrekoverschot van 257 personen.

In de jaren 1980 en 1981 is er sprake van een beperkt vestigingsoverschot uit de Bollenstreek en Leidse Agglomeratie (+ 58 personen) en een enigszins ruimer vestigingsoverschot uit overig Nederland (+ 89 personen).

- Tabel 2 Leeftijdsopbouw Sassenheim-Nederland 1980

leeftijd	Sassenheim		Nederland
	abs.	%	%
0- 4 jaar	754	6,0	6,3
5- 9	1054	8,4	7,7
10-14	1271	10,1	8,7
15-19	1287	10,2	8,9
20-24	940	7,5	8,5
25-29	855	6,8	8,1
30-34	964	7,6	8,4
35-39	882	7,0	6,5
40-44	860	6,8	5,7
45-49	774	6,1	5,5
50-54	678	5,4	5,2
55-59	608	4,8	5,1
60-64	453	3,6	4,1
65-69	432	3,4	3,8
70-74	317	2,5	3,2
75-79	229	1,8	2,3
80-84	146	1,2	1,4
85+	110	0,9	0,9

Voor enkele leeftijdsgroepen:

leeftijd	Sassenheim	Nederland
	%	%
0-19 jaar	34,7	31,6
20-39	28,9	31,5
40-64	26,7	25,6
65+	10,8	11,6

- Met name de groep van 0-19 jarigen is in Sassenheim oververtegenwoordigd. Hoewel er uit de leeftijdsopbouw van de vestigings- en vertrek-bewegingen in de periode 1979 t/m 1981 blijkt dat er sprake is van een vertrekoverschot in de leeftijdscategorie van 15-24 jarigen en van vestigingsoverschotten in de leeftijdscategorie van 25-34 jaar, dient toch ook rekening te worden gehouden met een toenemende druk op de woningmarkt van met name de jongeren.

1.2. Woningvoorraad, woningbezetting en woningbehoefte

- Tussen 1 januari 1975 en 1 januari 1983 is de woningvoorraad toegenomen van 3517 tot 4341 woningen, d.w.z. 824 woningen.

- Tabel 3 Toename woningvoorraad Sassenheim 1975 t/m 1982

jaar	toegevoegd door nieuwbouw							saldo
	voor- raad per 1-1-	woning- wet	premie huur	premie koop	vrije sector	anders- zins	ontrok- ken	
1975	3517	54	24	67			12	133
1976	3650				4		4	0
1977	3650	39	34		46		43	76
1978	3726		14		3		7	10
1979	3736	8		70	61		11	128
1980	3864	43		61	21		14	111
1981	3975	33	30	130	46		6	233
1982	4208	25	64	42	1	5	4	133
1983	4341							
Totaal abs.		212	166	360	182	5	101	824
%		23	18	39	20			

- De gemiddelde woningbezetting bedraagt in Sassenheim:

jaar	Sassenheim	Zuid-Holland West	Nederland
1-1-1975	3,61 inw./won.	2,99 inw./won.	3,15 inw./won.
1-1-1980	3,27	2,78	2,97
1-1-1982	3,06		2,88
1-1-1983	2,99		-

- De GWB is belangrijk hoger dan in Nederland en vooral Zuid-Holland-West maar de daling sinds 1975 is sterker geweest. Deze daling hangt samen met demografische factoren (gemiddeld minder kinderen, meer bejaarden) en maatschappelijke factoren (het meer zelfstandig wonen van jongeren, het langer zelfstandig wonen van ouderen, meer alleenstaanden en onvolledige gezinnen).

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in de periode 1975-1980 toegenomen van 243 per 1-1-1975 tot 271 per 1-1-1980 en 438 per 1-1-1983. Dit ondanks het feit dat er sinds 1979 vrij veel woningen zijn gerealiseerd en de inschrijvingscriteria nog vrij stringent zijn (alleenstaanden thans - sinds 31 mei 1983 - vanaf 21 jaar, toekomstig gehuwden en samenwonenden vanaf een gezamenlijke leeftijd van 38 jaar).

Tabel 4 Ingeschreven woningzoekenden en woningtekort in Sassenheim 1980-1983

peildatum	gehuwde ingezetenen		toekomstig		alleen- staan- den	bejaar- den	totaal	woning- tekort ²⁾
	met woon- ruimte	zonder woon- ruimte	gehuwden/samen- wonenden	in Sass. niet in woon- Sass. achtig woon- achtig				
	1	2	3	4	5	6		
1-1-1975 ¹⁾							243	
1-1-1980	8	0	143	47	54	19	271	194
1-1-1981	9	0	180	63	68	23	343	261
1-1-1982	9	0	183	70	101	26	389	304
1-1-1983	8	0	209	107	92	22	438	358

1) De gegevens per 1-1-75 zijn niet zodanig uit te splitsen dat een vergelijking met andere jaren mogelijk is.

2) Het tekort is de som van de kolommen 3, 4 en 5 minus 50 afvallers.

- In de jaren 1980 t/m 1982 zijn er in Sassenheim 483 woningen in complexen opgeleverd in de volgende differentiatie:

woningwet	111 = 23%
premiehuur	94 = 20%
premiekoop	224 = 46%
vrije sector	54 = 11%

Deze woningen zijn als volgt verdeeld:

1. doorstromers binnen Sassenheim (vrijgekomen woningen toegewezen aan wachtlijst):	207
2. wachtlijst ingezetenen:	108
3. wachtlijst economisch gebonden:	53
4. anderszins (medisch/sociale motieven):	5
5. wisselwoning renovatie:	21
6. rijksvoorkeurdwoningen:	14
7. vestiging via vrije sectormarkt, bewoners afkomstig uit Sassenheim:	24
8. vestiging via vrije markt, bewoners afkomstig van elders:	51

Geconstateerd wordt dat de onder 3, 6 en 8 genoemde woningen tot vestigingsoverschotten aanleiding geven (totaal 118 woningen). Daarnaast zij ten gevolge van het betrekken van woningen door Sassenheimers naar schatting ca. 60 partners van elders naar Sassenheim gekomen.

- Een belangrijk element in de woningvoorraadontwikkeling in Sassenheim in de periode 1980 t/m 1982 vormde de particuliere woningbouw in het centrum. Deze woningbouw die op basis van vigerende bestemmingsplannen mogelijk was, wordt positief gewaardeerd als functieversterkend element in het centrum. Dat dit in een aantal gevallen tot vestiging van buiten Sassenheim leidde, was onvermijdelijk.

1.3. Beleidsvoornemens

- Het streekplan Zuid-Holland West stelt dat het inwoneraantal van Sassenheim in de periode 1975-1990 mag toenemen met het equivalent van de natuurlijke aanwas.
- De woningvoorraad dient, aldus het streekplan, in die periode huisvesting te bieden aan alle eigen inwoners en aan de sociaal- en economisch gebonden, de zogenaamde erkende woningzoekenden.
- Tabel 5 De toegestane woningvoorraadtoename 1975 t/m 1989 volgens het streekplan Zuid-Holland West (1978) en de concept-Evaluatienota Zuid-Holland West (1982)

jaar/periode	1975	1980	1985	1990
	1975 t/m 1979	1980 t/m 1984	1985 t/m 1989	1980 t/m 1989
<u>Streekplan</u>				
woningvoorraad	3515	4030	4525	5025
woningvoorraad- toename	515	495	500	995
<u>Evaluatienota</u>				
woningvoorraad		3864		4855
woningvoorraad- toename				990

- In de evaluatienota wordt uitgegaan van een woningtekort per 1-1-1980 van 110 woningen, welk tekort in de periode 1980 t/m 1989 mag worden ingelopen. Dit tekort is afgeleid uit gegevens van de Centrale Directie Volkshuisvesting (zie Informatieblad 1 Woningbehoefte). Door de C.D.V. is met behulp van het Regionale Woningbehoefte Onderzoek een schatting gemaakt van het aantal woningzoekenden zonder woning dat als gevolg van de krappe woningmarkt (nog) geen woning heeft kunnen vinden.

Voor de situatie per 1-1-1980, 1-1-1981 en 1-1-1982 schat de C.D.V. dit aantal urgent woningzoekenden op resp. 141, 110 en 30 personen/huishoudens. Geconstateerd wordt dat deze ontwikkeling in scherp contrast staat met de toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden en de door de gemeente verstrekte gegevens over de urgent woningzoekenden nl. 244, 311 en 354 personen/huishoudens. In de evaluatienota wordt de jaarlijkse toename van de woning-behoefte berekend op 88 woningen.

- Sassenheim streeft naar verruiming van de inschrijvingscriteria voor woningzoekenden en handhaving van een maximale wachttijd voor een woning van 2,5 jaar. Dit met volledige uitvoering van de wettelijk voorgeschreven taak om:
 - alle economisch gebonden in te schrijven;
 - alle gescheiden personen in te schrijven;
 - alle bejaarden in te schrijven.

Wegverkeerslawaaï**Zonering**

Op 1 januari 1982 zijn de artikelen van de Wet geluidhinder betreffende zonering langs wegen in werking getreden (art. 74 en 75).

Dit houdt in dat langs alle wegen geluidszones aanwezig zijn behalve langs wegen waarvan de gemeenteraad na overleg met de wegaanlegger of wegbeheerder in een raadsbesluit heeft vastgesteld dat de intensiteiten binnen een periode van 10 jaar niet hoger zullen worden dan 2450 mvt/etm. De breedte van een zone is bovendien afhankelijk van het aantal rijstroken, de snelheid en van de intensiteit (zie onderstaande tabel).

Zonebreedte ter weerszijden van wegen volgens artikel 74

Aantal rijstroken	zonebreedte	
	stedelijk ¹⁾	buitenstedelijk
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
2	200 m	250 m
2 minder dan 5000 mvt/etm.	100 m	250 m

1) Tot het stedelijk gebied worden gerekend de wegen binnen de bebouwde kom waarvoor een maximum snelheid geldt van niet meer dan 50 km/uur.

Grenswaarden in nieuwe situaties

Eveneens op 1 januari 1982 zijn de artikelen van de Wet geluidhinder betreffende nieuwe situaties in werking getreden (art. 76 t/m 87). Dit houdt in dat de geluidsbelasting aan de gevels van geluidgevoelige objecten zoals woningen, scholen, kantoren, etc., binnen de zones langs wegen aan bepaalde normen (grenswaarden) dienen te voldoen. Uitgezonderd worden situaties waarin op 1 januari 1982 de weg aanwezig of in aanleg was en waarbij tevens de woningen reeds aanwezig of in aanbouw waren. Deze gevallen worden tot de zogenaamde bestaande situaties gerekend. Ook wanneer de woningen aanwezig zijn en de weg geprojecteerd is (in een geldend bestemmingsplan), of wanneer de weg aanwezig is en de woningen geprojecteerd zijn, is er sprake van een bestaande situatie.

In de praktijk wordt ieder voor genoemde datum vastgesteld bestemmingsplan in dit verband als geldend beschouwd.

Als wettelijke grenswaarde tegen de buitengevel geldt in nieuwe situaties een etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau¹⁾ van 50 dB(A) ("voorkeursgrenswaarde").

- 1) Equivalent geluidsniveau: het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het in de loop van een bepaalde periode optredend geluid. Onder de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau wordt verstaan de hoogste van de twee volgende waarden:
 - a. de waarde van het equivalent geluidsniveau over de dagperiode (7.00-19.00 uur);
 - b. de met 10 dB(A) verhoogde waarde van het equivalent geluidsniveau over de nachtperiode (23.00-7.00 uur).

Volgens artikel 83 en 84 Wgh kan het gemeentebestuur in "bijzondere situaties" aan Gedeputeerde Staten verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen, die in de wet genoemde maxima niet te boven mag gaan (uiterste grenswaarde).

In nieuwe situaties waarbij de weg aanwezig is, zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- uiterste grenswaarde in binnenstedelijk gebied: 65 dB(A);
- uiterste grenswaarde in buitenstedelijk gebied: 55 dB(A).

Gedeputeerde Staten zullen in principe alleen een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting van de gevel vaststellen indien:

- de noodzaak of wenselijkheid van de geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse kan worden aangetoond;
- al het mogelijke is gedaan om het lawaai van de geluidsbron te beperken (vooral via verkeersmaatregelen);
- de toepassing van geluidswallen of -schermen onvoldoende doeltreffend is of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- binnen de aanwezige mogelijkheden ervoor gezorgd is, dat de eerste rij woningen de functie van een geluidsscherm vervult;
- de tuinen en geluidgevoelige ruimten binnenshuis zoveel mogelijk naar de "rustige" kant zijn georiënteerd.

Vooruitlopend op een aanpassing van de Woningwet, zoals aangekondigd in art. 179 van de Wet geluidhinder, ware binnenshuis - bij gesloten ramen - als grenswaarde een etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau van 35 dB(A) aan te houden. Op dit moment is alleen een norm van 35 dB(A) voor nieuwe situaties waarin woningen in aanbouw of aanwezig zijn wet- telijk vastgelegd.

Voor de overige situaties worden alleen normen voor de toelaatbare geluidsbelasting binnenshuis genoemd in de Memorie van Toelichting van de Wet geluidhinder.

Zonder speciale voorzieningen aan een gevel bedraagt bij kwalitatief goede woningen het verschil tussen equivalent geluidsniveau buitenshuis en binnenshuis minimaal 20 dB(A) (gesloten enkel glasraam). De normen voor binnenshuis zijn daarom alleen bepalend indien de voorkeursgrenswaarde aan de buitengevel wordt overschreden.

Grenswaarden in bestaande situaties

De artikelen van de Wet geluidhinder betreffende bestaande situaties (art. 88 t/m 101 en 104) zullen volgens het Indicatief Meerjaren Programma Geluid 1983-1987 eerst in 1985 in werking treden.

Het beleid van de Minister van Volksgezondheid en Milieuhygiëne¹⁾ is er echter opgericht nu reeds zoveel mogelijk rekening te houden met de inwerkingtreding van de genoemde wetsartikelen. Hierdoor kan voorkomen worden dat in akoestisch opzicht ongewenste situaties gehandhaafd blijven of zullen ontstaan. Het betreft hier het zogenaamde interimbeleid geluidwering woningbouw tegen wegverkeerslawaai.

1) Thans: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Ter ondersteuning van dit interimbeleid heeft de Minister middels zijn besluit van 13 februari 1982 de Bijdrageregeling wegverkeerslawaaï gntroduceerd. Op grond van deze regeling kan een bijdrage verleend worden in de kosten voortvloeiend uit voorzieningen die vanaf 1 januari 1982 in uitvoering worden genomen, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de desbetreffende artikelen van de wet.

Alleen in onderstaande gevallen kan - onder bepaalde voorwaarden - een bijdrage worden verleend:

- a. preventie van nieuwe geluidshindersituaties;
- b. gekoppelde sanering (gecombineerd met thermische isolatie);
- c. urgente sanering;
- d. sanering bij reconstructie van een weg.

Vanaf het tijdstip dat de genoemde artikelen in werking zullen zijn (1985) dient het gemeentebestuur als volgt te handelen. Allereerst wordt een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidsbelasting van woningen binnen het zogenaamde "gebied van de zone". Hieronder verstaat men een beperkt gedeelte van de zone, waarop in bestaande situaties primair de aandacht wordt gericht.

De afmetingen daarvan staan weergegeven in onderstaande tabel.

Breedte van het gebied van de zone ter weerszijden van de weg (artikel 88)

Aantal rijstroken	zonebreedte	
	stedelijk	buitenstedelijk
1 of 2	100 m	150 m
3 of 4	150 m	200 m
5 of meer	150 m	400 m

Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of woningen ten gevolge van wegverkeer een hogere geluidsbelasting aan de gevel ondervinden dan 55 dB(A). Deze situaties moeten, vergezeld van een programma van maatregelen, via tussenkomst van Gedeputeerde Staten aan de Minister worden gemeld.

Die maatregelen moeten ervoor zorgen dat de geluidsbelasting aan de gevels van de betreffende woningen niet boven de 55 dB(A) uitkomt. Bij AMvB kan in bijzondere situaties weer worden geregeld dat er programma's komen die gericht zijn op een beperking van de geluidsbelasting tot hogere waarden dan 55 dB(A). In die programma's moeten dan tevens maatregelen voorkomen, waarmee binnenshuis een belasting van maximaal 45 dB(A) wordt bereikt. De Minister stelt na ontvangst van het programma de ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidsbelasting vast. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting zal evenwel nooit meer bedragen dan 65 dB(A) voor in een geldend plan geprojecteerde of voor in aanbouw zijnde woningen en 70 dB(A) voor bestaande woningen.

Ter bepaling van de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau tegen de gevels van de woningen binnen de zone zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode I en II, als beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift verkeerslawaai. Voor het weggedeelte langs de woongebieden IV, V en VI biedt het toepassingsbereik van SRMI voldoende ruimte om deze methode te kunnen toepassen. Voor het weggedeelte langs de woongebieden II en III in de toepassing van SRM-II noodzakelijk aangezien de nieuwe woningen in de Postwijk ten dele worden afgeschermd door bestaande bebouwing.

Met betrekking tot de gehanteerde verkeersintensiteiten wordt opgemerkt dat ten behoeve van het onlangs door de Raad vastgestelde verkeerscirculatieplan, verkeerstellingen zijn uitgevoerd die ten grondslag liggen aan de prognose van de intensiteiten in 1993.

Het verkeerscirculatieplan beoogt een beperking van het doorgaande verkeer op de Hoofdstraat (- 4100 mvt/etmaal). De uitbreiding van Sassenheim met Postwijk zal een extra verkeersbelasting op de Hoofdstraat veroorzaken (+ 2300 mvt/etmaal). Als gevolg van deze invloeden zal de huidige verkeersintensiteit van gemiddeld 12.600 dalen tot 10.800 mvt/etmaal. Met betrekking tot de wegen binnen het plangebied wordt het volgende opgemerkt.

Aangezien de verkeerproduktie van een woonwijk niet slechts afhankelijk is van het aantal maar ook van de aard van de woningen zijn - bij de verschillende mogelijkheden voor de woningverdeling - verschillende prognoses gemaakt. Rekening houdend met een verkeerproduktie van 5-ritten per werkdag voor een eengezinswoning, respectievelijk 3,5 voor een kleinere, gestapelde woning en met het uit tellingen geconstateerde feit dat in Sassenheim de verkeerproduktie op zaterdag 10% en op zondag 40% lager ligt dan op werkdagen, resulteert een verkeerproduktie die varieert tussen 4200 en 4900 mvt/etmaal. Aangezien de verdeling van de woningen over de wijk zodanig zal zijn dat op beide ontsluitingswegen de verkeersintensiteit gelijk zal zijn kan worden vastgesteld dat op de wijkontsluitingswegen de verkeersintensiteit niet hoger zal zijn dan 2450 mvt/etmaal.

De overige uitgangspunten zijn vermeld in de tabel.

In de uitkomsten van de berekeningen is een correctie van 5 dB(A) verwerkt. Deze correctie is toegestaan op grond van de verwachting dat het verkeer op middellange termijn aanzienlijk stiller zal worden (zie artikel 103 Wgh).

lokatie/waarneempunt	Hoofdstraat		eenheid
etmaalintensiteit	10.800		mvt/etm
dag/nacht	D	N	-
aantal rijlijnen	1		-
hoogte waarnemer	5	5	m
hoogte wegdek			m
bodemfactor	0,1 0,8	0,1 0,8	-
objectfractie	0,5	0,5	-
snelheid lichte voertuigen	50	50	km/h
intensiteit lichte voertuigen	637	76	mvt/h
snelheid middelzware voertuigen	50	50	km/h
intensiteit middelzware voertuigen	69	8,3	mvt/h
snelheid zware voertuigen	50	50	km/h
intensiteit zware voertuigen	17,4	2,1	mvt/h
snelheid motorrijwielen	50	50	km/h
intensiteit motorrijwielen	0	0	mrw/h
type wegdek glad/grof/klinkers	asfalt		-

"Paraplueregeling in verband met bordeelverbod"

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Wet- en regelgeving	3
1.3. Gevolgen van de wetswijziging	4
2. Overwegingen	5
2.1. Huidige situatie ten aanzien van prostitutiebedrijven	5
2.2. Uitgangspunten van het gemeentelijk prostitutiebeleid	5
2.3. De instrumenten	6
2.4. Ruimtelijk beleid	7
3. Juridische vormgeving	9
4. Uitvoerbaarheid	13
4.1. Economische uitvoerbaarheid	13
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. Overleg ex artikel 10 Bro	15

Raadsbesluit

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

Het Wetboek van Strafrecht kende tot 1 oktober 2000 het verbod tot beroeps- of bedrijfsmatig verrichten of aanbieden van seksuele handelingen, het zogenaamde algemene bordeelverbod. Op 1 oktober 2000 is het algemeen verbod uit het Wetboek van Strafrecht gehaald. Dit betekent dat de exploitatie van prostitutie vanaf deze datum niet meer in algemene zin strafbaar zal zijn. De exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft echter strafbaar.

De achtergrond van de wetswijziging is een betere regulering van de prostitutiebranche. Als gevolg van de wetswijziging ligt hier primair een taak van de gemeentelijke overheid. De gemeenten staan diverse instrumenten ter beschikking bij de uitvoering van deze taak. Een belangrijk instrument is de regulering van seksinrichtingen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Een ander instrument is het bestemmingsplan. Met een bestemmingsplan kan uit een oogpunt van ruimtelijke ordening de vestiging van seksinrichtingen worden gereguleerd. Aangezien vóór de wetswijziging van 1 oktober 2000 tegen de vestiging van seksinrichtingen strafrechtelijk kon worden opgetreden, bevatten bestemmingsplannen van voor deze tijd geen regeling ten aanzien van seksinrichtingen. De onderhavige bestemmingsplanregeling vult de lacune op, die na de wetswijziging in de bestaande bestemmingsplannen van de gemeente Sassenheim is ontstaan.

1.2. Wet- en regelgeving

De wet "Wijziging van het Wetboek van Strafrecht, enige andere wetboeken en enige wetten (opheffing bordeelverbod)" heeft geleid tot het schrappen van het ouder artikel 250bis van het Wetboek van Strafrecht. Dit wetsartikel luidde als volgt: *"Hij die van het opzettelijk teweegbrengen of bevorderen van ontucht door anderen met derden een beroep of een gewoonte maakt, wordt gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste een jaar of een geldboete van de derde categorie."*

Als gevolg van de wetswijziging is dit artikel komen te vervallen. Andere artikelen waarin onder meer de ontucht met minderjarigen of de vrouwenhandel zijn strafbaar gesteld, zijn gehandhaafd (Artikel 250ter Wetboek van Strafrecht). Hiermee is een eind gekomen aan de historisch gegroeide gedoogsituatie ten aanzien van de exploitatie van prostitutie en kan adequater worden opgetreden tegen ongewenste vormen en/of strafbare vormen ervan.

De wet "Wijziging van het Wetboek van Strafrecht, enige andere wetboeken en enige wetten (opheffing bordeelverbod)" introduceerde tegelijkertijd met de opheffing van het bordeelverbod in de Gemeentewet een nieuw artikel 151a. In dit artikel is thans bepaald dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om een verordening vast te stellen waarin voorschriften worden gesteld met betrekking tot het bedrijfsmatig geven van gelegenheid tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling. Op grond van dit artikel wordt aan gemeenten expliciet de mogelijkheid geboden om ten aanzien van bedrijfsmatige prostitutie een vergunningenbeleid te voeren. Daaronder worden eveneens de niet-inrichting gebonden vormen van prostitutie verstaan, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.3. Gevolgen van de wetswijziging

De legalisering van de exploitatie van prostitutie kan als neveneffect hebben dat exploitanten hun activiteiten gaan uitbreiden of verleggen naar kleinere gemeenten. Kleinere gemeenten kunnen aantrekkelijke vestigingsplaatsen zijn, bijvoorbeeld omdat huurprijzen van bedrijfsruimten lager liggen dan in de grote steden of omdat de bereikbaarheid met de auto beter is. Een ander neveneffect kan zijn dat een stringent prostitutiebeleid van naburige gemeenten tot gevolg heeft dat de prostitutie uit die gemeenten zich verplaatst naar gemeenten die geen of een minder strikt prostitutiebeleid voeren.

De wetswijziging voorziet echter niet in de mogelijkheid voor gemeenten om bordelen geheel te verbieden. De Minister van Justitie heeft zich ten tijde van de totstandkoming van de wet op het standpunt gesteld dat een dergelijk lokaal verbod in strijd is met artikel 19, derde lid, van de Grondwet. In artikel 19, derde lid, van de Grondwet is het recht op de vrije keuze van arbeid neergelegd, behoudens beperkingen bij of krachtens de wet. Zonder formeel wettelijke grondslag mag het in de Grondwet verankerde grondrecht niet door gemeenten worden beperkt. Een restrictief beleid dient dan gebaseerd te zijn op voorschriften en bevoegdheden op het terrein van de openbare orde, ruimtelijke ordening en eventueel (leef)milieu. Het beleid kan zich richten op beperking en regulering en/of lokalisering van de verschillende vormen van prostitutie, waarbij aandacht kan worden geschonken aan mogelijke verschuiving naar andere vormen van prostitutie.

In een bestemmingsplan wordt de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden in verband met de bestemming voorschriften gegeven omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bebouwing. Veel van de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Sassenheim kennen geen regeling omtrent de vestiging van prostitutiebedrijven in het plangebied. De vestiging hiervan was voorheen immers strafbaar. Nu echter bordelen legaal kunnen worden gevestigd, is het zaak dat evenals bij andere gebruiksfuncties van bebouwde en onbebouwde gronden de ruimtelijke ordeningsaspecten van bordelen in het bestemmingsplan worden afgewogen. Door de opheffing van het bordeelverbod is het eveneens mogelijk prostitutie positief te bestemmen en de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie op ongewenste locaties te verbieden.

2. Overwegingen

5

2.1. Huidige situatie ten aanzien van prostitutiebedrijven

In de gemeente Sassenheim is, voorzover bekend, geen sprake van welke vorm van prostitutie dan ook. Ook is nooit gebleken dat er vanuit deze branche belangstelling zou bestaan voor Sassenheim.

Mede gelet op de situering binnen de Randstad en de goede bereikbaarheid vanaf snelwegen is het echter goed mogelijk dat prostitutiebedrijven zich in Sassenheim willen vestigen. Aanvragen tot vestiging zijn mede afhankelijk van het beleid dat de overige gemeenten in de (directe) omgeving zullen hanteren. Voorzover bekend wordt binnen de regio een werend beleid gevoerd.

2.2. Uitgangspunten van het gemeentelijk prostitutiebeleid

Op 12 september 2000 is door de gemeenteraad de beleidsnota "Van Gedogen naar Mogen" vastgesteld. In deze nota zijn de uitgangspunten van het gemeentelijk prostitutiebeleid vastgelegd.

Het beleid ten aanzien van prostitutie is vooral restrictief van aard. In de beleidsnota is vastgelegd dat gelet op de negatieve randverschijnselen zoals verkeersoverlast, criminaliteit en de zeer belastende en negatieve effecten die openlijke prostitutie, zoals straat- en raamprostitutie, hebben op het woon- en leefklimaat en de openbare orde en veiligheid in Sassenheim deze vorm van prostitutie in zijn totaliteit zal worden verboden. Dit geldt evenzeer voor het bedrijven van prostitutie op of aan de weg vanuit auto's, campers en andere voertuigen.

Ten aanzien van seksclubs of privé-huizen is overwogen dat het besloten karakter van deze vormen van prostitutie weinig aanstootgevend zijn. Aangezien momenteel in Sassenheim geen seksinrichtingen zijn gevestigd, wordt er verwacht dat de regionale belangstelling niet groot is en om de schaal van de inrichting in overeenstemming te houden met de schaal van de gemeente is het aantal prostituees dat binnen een dergelijke inrichting werkzaam mag zijn, beperkt.

Gelet hierop is vestiging van seksclubs of privé-huizen in beginsel toegestaan, met dien verstande dat een afweging zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking en de parkeerdruk voor de directe omgeving.

Ook ten aanzien van escortbureaus is onder dezelfde afwegingen aangegeven dat vestiging niet op bezwaren stuit. Voor deze vorm van prostitutie wordt vooralsnog geen maximum bepaald ten aanzien van het aantal werkzame prostituees, omdat de werkzaamheden die vanuit een escortbureau worden verricht zich beperken tot telefonische afhandeling.

Gelet op de lokale situatie, de bescherming van de woon- en leefomgeving alsmede de openbare orde en veiligheid wordt het aantal prostitutiebedrijven dat binnen de gemeente Sassenheim wordt toegestaan bepaald op maximaal twee, waarvan maximaal één seksinrichting (seksclub of privé-huis) en maximaal één escortbedrijf.

Binnen de gemeente Sassenheim wordt geen concentratie van prostitutiebedrijven voorgestaan. Ter bescherming van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, sociale veiligheidsaspecten en maatschappelijke leefomstandigheden, is vestiging van een prostitutiebedrijf binnen gebieden met een woonfunctie niet wenselijk. De vestiging en exploitatie van prostitutiebedrijven zal derhalve moeten geschieden op een bedrijventerrein(en) (met uitzondering van de bedrijventerreinen Industriekade en Akzo) of in het buitengebied (= landelijk gebied).

In de beleidsnota zijn de volgende randvoorwaarden van het prostitutiebeleid geformuleerd:

1. openlijke prostitutie, waaronder straat- en raamprostitutie en prostitutie vanuit auto's, campers of andere voertuigen is niet toegestaan;
2. toegestaan wordt maximaal één escortbedrijf en maximaal één seksinrichting waarbij bij de laatste het maximumaantal werkzame prostituees wordt gesteld op vier;

3. eventuele seksinrichtingen die alsnog aanwezig blijken te zijn, voor zoezeer zij voldoen aan de te stellen regels, legaliseren;
4. geen concentratiebeleid voeren;
5. vestiging slechts toelaten op (een) bedrijventerrein(en) (met uitzondering van de bedrijven-terreinen Industriekade en Akzo) en het buitengebied;
6. maken van regionale afspraken met betrekking tot arbeidsomstandigheden van prostitutees;
7. maken van regionale afspraken met betrekking tot handhaving regelgeving.

2.3. De instrumenten

Bij de regulering van de branche door de gemeente speelt vooral de verordenende bevoegdheid van het lokaal bestuur een grote rol. Zoals reeds genoemd in paragraaf 1.2 is bij de behandeling van het wetsvoorstel tot opheffing van het bordeelverbod in de Tweede Kamer bij amendement artikel 151a aan de Gemeentewet toegevoegd. Op grond van dit artikel wordt aan gemeenten expliciet de mogelijkheid geboden om ten aanzien van bedrijfsmatige prostitutie een vergunningbeleid te voeren. Daaronder worden tevens de niet-inrichting en niet-plaatsgebonden vormen van prostitutie verstaan, zoals bijvoorbeeld een escortservice.

De belangrijkste instrumenten

De Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het voeren van een vergunningenbeleid voor de exploitatie van prostitutie is het belangrijkste instrument dat het lokaal bestuur ter beschikking staat om de exploitatie van prostitutie binnen de gemeente te beheersen en te regelen. Het vergunningenbeleid is neergelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), waarbij de door de VNG ter beschikking gestelde model-APV is gevolgd. Deze APV bevat regels omtrent de locatie van prostitutiebedrijven, de sluitingstijden, gedragseisen ten aanzien van de exploitant, eventuele beheerders en de bedrijfsvoering. Aan de hand van de verordening kan worden beslist of de aanvrager van een vergunning daarvoor in aanmerking komt en onder welke voorwaarden. Sassenheim heeft daarbij gebruikgemaakt van de mogelijkheid om, met het oog op de bescherming van de sociale veiligheid en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, het aantal vergunningen dat kan worden verleend aan een maximum te verbinden. Gelet op de schaal van de gemeente en de schaal van het voorzieningenniveau binnen de gemeente is ervoor gekozen om dit aantal bedrijven (na vrijstelling) toe te laten in niet-woongebieden. Vestiging van meer prostitutiebedrijven dan het gestelde maximum is op basis van hetgeen is vastgelegd in de beleidsnota onwenselijk.

Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Zolang de exploitatie van prostitutie verboden was, was het niet mogelijk om in een bestemmingsplan expliciet aan te geven waar prostitutiebedrijven wel en waar niet konden worden gevestigd.

Door de wijziging van het Wetboek van Strafrecht kunnen gemeenten de vestiging van prostitutiebedrijven en de lokalisering ervan beheersbaar maken door middel van een gericht ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid wordt vertaald in regelgeving in (te herziene) bestemmingsplannen. Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk prostitutie positief te bestemmen en de bedrijfsmatige uitoefening op ongewenste locaties te verbieden.

Bij de afweging dient steeds te worden bekeken of de vestiging van een prostitutiebedrijf leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat of een verstoring van de sociale veiligheid. Bij vergunningverlening kan acht worden geslagen op het karakter van de straat (woongebied), de aard van de inrichting en de druk op het woon- en leefklimaat ter plekke. Het gaat hierbij niet alleen om overlast, maar ook om gevoelens van onveiligheid. In het kader van deze parapluherziening wordt vormgegeven aan het gemeentelijk ruimtelijk kader.

Het instrument van de bestemmingsplannen is voornamelijk ondersteunend aan het door de gemeente gevoerde beleid en aan het instrument van de vergunningverlening, zoals neergelegd in de APV. Echter, doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd. De vergunningverlening ten behoeve van een prostitutiebedrijf in het kader van de APV wordt dan gekoppeld aan de bestemmingwijziging van gronden en opstellen waar prostitutiebedrijven zich wel of niet mogen vestigen.

2.4. Ruimtelijk beleid

Een planologische regeling was tot op heden niet noodzakelijk omdat prostitutie strafrechtelijk verboden was. Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk om prostitutie positief te bestemmen, aan een maximum te binden en de bedrijfsmatige uitoefening op ongewenste locaties te verbieden. Binnen de gemeente Sassenheim is ervoor gekozen om het aantal prostitutiebedrijven te maximaliseren op twee en vestiging alleen toe te staan op de daarvoor aangegeven bedrijventerreinen en in het buitengebied.

De gemeente Sassenheim bestaat in hoofdzaak uit vier functioneel en karakteristiek te onderscheiden gebieden.

Woongebieden

Het centrum van de gemeente Sassenheim, de gebieden Wasbeek, Mennepark, Achter het Oude Koningshuis, de Kooi, Postwijk, Noord, Teylingen en de gebieden/gronden welke zijn geregeld in het bestemmingsplan Oost-West vervullen voornamelijk een woonfunctie. Er is verspreid in de gebieden een beperkt aantal bedrijven gevestigd. Vooral het centrum voorziet in basis- en stedelijke voorzieningen.

In de bestemmingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden wordt de vestiging van prostitutiebedrijven uitgesloten.

Sport/recreatiegebied

Ten zuidwesten van de kern van Sassenheim ligt het sport- en recreatiegebied Rode Molenpolder. Vanwege de sociale veiligheid en de functie van dit gebied wordt de vestiging van een prostitutiebedrijf hier uitgesloten.

Bedrijventerreinen

In de gemeente Sassenheim is een aantal bedrijventerreinen gesitueerd. In het zuiden van het gemeentelijk grondgebied ligt het agrarisch bedrijventerrein Rijksstraatweg, het bedrijfsterrein Akzo en bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Ten noorden van het woongebied De Kooi ligt het bedrijventerrein de Industriekade. Tussen het woongebied Wasbeek en het agrarische bedrijventerrein Rijksstraatweg ligt het bedrijventerrein Jagtlust.

Vanwege de geïsoleerde ligging ten opzichte van woon- en centrumfuncties (zo min mogelijk overlast) worden bedrijventerreinen in principe als vestigingslocatie voor een prostitutiebedrijf onder voorwaarden aanvaardbaar geacht. De vestiging van prostitutiebedrijven wordt echter uitgesloten op het bedrijfsterrein Akzo (gelegen in het zuiden van het gemeentelijk grondgebied) en op het bedrijventerrein Industriekade (ten noorden van het woongebied de Kooi). Vanwege het solitaire karakter van het bedrijfsterrein Akzo, waarbij veiligheidsrisico's van boven gemeentelijk niveau in acht moeten worden genomen, is de vestiging van prostitutiebedrijven hier niet gewenst. Het bedrijventerrein is niet vrij toegankelijk en is streng beveiligd. Vestiging van prostitutiebedrijven op het bedrijventerrein Industriekade is niet gewenst vanwege de ligging ten opzichte van woonbebouwing en de gemeentelijke woonschepenligplaats en vanwege de ontsluitingsstructuur. Rekening houdend met een afstandseis van 50.00 m blijven er weinig mogelijkheden voor vestiging van prostitutiebedrijven over.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld d.d. 4 maart 2002 en goedgekeurd d.d. 16 oktober 2002) is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het vestigen van een prostitutiebedrijf. Het is wenselijk om deze regeling in beginsel uniform te hanteren voor niet-woongebieden binnen de gemeente, met uitzondering van de bedrijventerreinen Industriekade en Akzo en sportcomplex Rode Molenpolder.

Landelijk gebied

De gemeente Sassenheim bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. Het landelijk gebied wordt vanwege de toelaatbaarheid van bedrijfsmatige activiteiten en de meer geïsoleerde ligging van woon- en centrumfuncties (zo min mogelijk overlast) als een geschikt gebied beschouwd voor de vestiging van een prostitutiebedrijf.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld d.d. 4 maart 2002 en goedgekeurd d.d. 16 oktober 2002) is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het vestigen van een prostitutiebedrijf. Het is wenselijk om deze regeling in beginsel uniform te hanteren voor niet-woongebieden binnen de gemeente, met uitzondering van de bedrijventerreinen Industriekade en Akzo en sportcomplex Rode Molenpolder.

Om de vestiging en lokalisering van prostitutiebedrijven beheersbaar te maken, wordt naast het aanpassen van de APV het instrument van de ruimtelijke ordening toegepast. Door middel van een gericht ruimtelijk beleid – het aanpassen van de binnen de gemeente vigerende bestemmingsplannen – wordt hieraan vormgegeven.

De vigerende bestemmingsplannen worden herzien door een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Het gebied waarop de parapluregeling betrekking heeft, betreft vrijwel de gehele gemeente. De parapluperziening heeft een specifieke strekking en is daarom beperkt van karakter. Overige wellicht wenselijke aanpassingen zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

De parapluperziening heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	Kroon/Raad van State
1. Teylingen 1986	21/10/1986	24/02/1987	-
2. Noord na 1 ^e herziening	16/04/1985	15/10/1985	02/07/1987
- 1 ^e wijziging	01/06/1993	29/03/1995	-
3. Huis ter Leede	08/03/1988	27/09/1988	12/12/1989
- na 1 ^e herziening	24/09/1991	28/04/1992	23/07/1993
4. De Kooi (1982)	20/12/1982	12/02/1985	10/10/1986
- na 1 ^e herziening	05/07/1988	08/11/1988	-
5. Achter het Oude Koningshuys	16/04/1985	19/07/1985	-
6. Koningspark 1989	02/07/1991	19/11/1991	-
7. Postwijk	02/07/1985	18/03/1986	-
- na 1 ^e herziening	09/09/1986	14/04/1987	17/03/1988
8. Mennepark	03/11/1998	09/02/1999	-
9. Oost-West	21/12/1993	28/06/1994	-
10. Sportcomplex Rode Molenpolder	09/03/1993	17/08/1993	03/01/1995
11. Industrikade	24/08/1982	04/10/1983	29/08/1985
12. Agrarisch Bedrijventerrein Rijksstraatweg	17/12/1985	01/07/1986	-
13. Bedrijventerrein Jagtlust	15/04/1986	18/11/1986	-
- na 1 ^e herziening	12/11/1991	31/03/1992	-
14. Bedrijfsterrein Akzo	13/12/1994	11/04/1995	-
15. Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid	28/06/1994	14/02/1995	-

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiebedrijven wordt door middel van de paraplubestemmingsplanherziening in de betreffende bestemmingsplannen uitgesloten/verboden.

In de vigerende bestemmingsplannen Centrum en Zuid en Wasbeek wordt de vestiging van prostitutiebedrijven reeds uitgesloten.

3. Juridische vormgeving

9

Het opnemen van een bestemming om prostitutie te regelen was in het verleden niet nodig. De activiteiten waren immers verboden op grond van het Wetboek van Strafrecht. Door wijziging van de wetgeving is aanpassing van de bestemmingsplannen thans echter aan de orde. Deze aanpassing heeft betrekking op de volgende aspecten: de begripsbepalingen, de gebruiksbepalingen (het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting is strijdig met de bestemming) en de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling ten behoeve van maximaal twee prostitutiebedrijven binnen de gemeente Sassenheim, waarvan maximaal één seksinrichting (seksclub of privé-huis) en maximaal één escortbedrijf, in het landelijk gebied of op een bedrijventerrein.

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de vigerende c.q. vastgestelde maar nog niet goedgekeurde bestemmingsplannen. Deze inventarisatie is nodig om na te gaan welke bestemmingen in principe de vestiging van een prostitutiebedrijf zouden toelaten. Zowel het bestemmingsplan Landelijk Gebied als het bestemmingsplan Wasbeek zijn integraal herzien. In deze plannen is een regeling opgenomen conform deze parapluregeling. Voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid is een eerste herziening in voorbereiding. In dit plan zal te zijner tijd eveneens een regeling ten aanzien van prostitutiebedrijven worden opgenomen. Gelet op de termijn tot vaststelling ziet de onderhavige parapluregeling op de nog vigerende regeling in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid.

De volgende bestemmingen vragen aandacht.

Bedrijfsbestemmingen

De exploitatie van een prostitutiebedrijf kan worden aangemerkt als een bedrijfsmatige activiteit. In bestemmingsplannen met een bedrijfsbestemming wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten veelal gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten/Staat van Inrichtingen. Hoewel een prostitutiebedrijf hierin niet wordt genoemd, bieden de betreffende bestemmingsplannen de mogelijkheid om door middel van een wijziging van de Staat of vrijstelling van de planvoorschriften, ook prostitutiebedrijven toe te staan.

Horeca

Een prostitutiebedrijf valt niet onder de in veel plannen gehanteerde begripsbepaling voor horecabedrijf. Discussabel is of bestemmingsplannen die vestiging van horecabedrijven mogelijk maken, maar waarin een goede begripsbepaling ontbreekt, prostitutiebedrijven toelaten.

Wonen

Uit jurisprudentie blijkt dat een prostitutiebedrijf niet in een pand met een ("zuivere") woonbestemming mag worden uitgebaat. Ook is er bij een bordeel of seksclub geen sprake van een aan-huis-gebonden vrij beroep dat in een woning zou mogen worden uitgeoefend.

Naar aanleiding van de inventarisatie is de conclusie getrokken dat bestemmingsplannen waarbij in enigermate discussie zou kunnen ontstaan over de vraag of prostitutiebedrijven toelaatbaar zijn, aanpassing behoeven. Er is derhalve gekozen voor een sluitende systematiek.

Begripsbepalingen

De herziening is onder andere vormgegeven door aan de begripsbepalingen een omschrijving van de begrippen prostitutiebedrijf, seksinrichting en escortbedrijf toe te voegen. Een prostitutiebedrijf wordt omschreven als een seksinrichting of een escortbedrijf. Het begrip seksinrichting wordt omschreven als: "de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig dan wel in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar". Een escortbedrijf wordt als volgt omschreven: "de natuurlijke persoon, groep van personen, of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend".

- landelijk gebied
- bedrijventerrein
- S'heim-Zuid
- bedrijventerrein Jagtlust
- agrarisch bedrijventerrein Rijksstraatweg



Figuur 1

Ligging bestemmingsplannen waarvoor vrijstellingsbevoegdheid van toepassing is.

Gebruiksbepalingen

In plannen die op grond van het vorenstaande ruimte bieden voor de vestiging van prostitutiebedrijven, is het voorts nodig de gebruiksbepalingen aan te passen. In deze plannen is dan ook de bepaling opgenomen dat het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting strijdig is met de bestemming. Deze vorm van gebruik is derhalve strafbaar in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In plannen waarin een definitie van een bouwwerk ontbrak of waar de definitie van gebouw onvoldoende duidelijk is zijn deze definities toegevoegd of aangepast.

Vrijstellingsbevoegdheid

Binnen de bestemmingsplannen Agrarisch Bedrijventerrein Rijksstraatweg, Bedrijventerrein Jagtlust en Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid is een vrijstellingsregeling opgenomen voor de vestiging van een prostitutiebedrijf op de binnen deze plannen gelegen bedrijventerreinen. Ook in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld d.d. 4 maart 2002 en goedgekeurd d.d. 16 oktober 2002) is als uitvloeisel van het beleid een vrijstellingsregeling opgenomen voor de vestiging van een prostitutiebedrijf (zie figuur 1).

Aangezien het vestigen van een prostitutiebedrijf afhankelijk is van nadere afwegingen is vestiging van een prostitutiebedrijf afhankelijk van de verlening van vrijstelling door burgemeester en wethouders. De voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen ten behoeve van de vestiging van een prostitutiebedrijf zijn:

- het mag geen openlijke prostitutie betreffen;
- ingeval er sprake is van horeca, dient horeca een ondergeschikt onderdeel van het prostitutiebedrijf te zijn;
- de afstand ten opzichte van woningen en woonschepen dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- er is maximaal één seksinrichting en maximaal één escortbedrijf toegestaan;
- ten behoeve van de activiteit moet kunnen worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In voorkomend geval stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid om hun reactie omtrent de vrijstelling van de vigerende regeling naar voren te brengen.

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

4. Uitvoerbaarheid

13

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is beperkt van omvang en voorziet niet in werken of werkzaamheden uit te voeren door of in opdracht van het gemeentebestuur. Er is derhalve afgezien van een onderzoek als bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van de paraplu-herziening vanaf 20 juni 2002 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. De bewoners en andere belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken. Vanwege het beperkte karakter van deze herziening is ervan afgezien een informatieavond in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening te houden.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend.

5. Overleg ex artikel 10 Bro

15

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. VROM-inspectie Regio Zuid-West;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
5. Regionale Brandweer Rijnland;
6. Gemeente Lisse;
7. Gemeente Voorhout;
8. Gemeente Warmond;
9. Gemeente Oegstgeest;
10. Vereniging voor Handel en Industrie Sassenheim (VHIS).

Van de onder 1, 2, 3, 7 en 8 genoemde instanties is schriftelijk een reactie ontvangen. De instanties onder 2, 3, 7 en 8 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Onderstaand wordt de reactie van de PPC samengevat en van commentaar voorzien. Waar nodig is in samenhang daarmee de plantoelichting en de voorschriften aangepast.

1. Reactie

In artikel 9 worden de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zodanig gewijzigd, dat via vrijstelling het vestigen van prostitutiebedrijven mogelijk wordt gemaakt. Inmiddels is voor het landelijk gebied van Sassenheim een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bij de vaststelling van de parapluregeling kan ofwel artikel 9 vervallen ofwel moet duidelijk zijn om welk bestemmingsplan het gaat.

Antwoord

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is door de gemeenteraad op 4 maart 2002 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 16 oktober 2002, besluitnummer DRM/ARB/02/147A.

In dit bestemmingsplan is in artikel 37 lid 6 een vrijstellingsregeling opgenomen voor de vestiging van een prostitutiebedrijf:

"Vrijstellingsbevoegdheid prostitutiebedrijven

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 jo lid 2 en 3 voor het vestigen van maximaal twee prostitutiebedrijven op het grondgebied van de gemeente Sassenheim onder de voorwaarden dat:

- a. het niet-openlijke prostitutie betreft;
- b. maximaal één seksinrichting en maximaal één escortbedrijf zijn toegestaan;
- c. de afstand tot woningen van derden ten minste 50.00 m bedraagt;
- d. ingeval er sprake is van horeca, de horeca uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van het prostitutiebedrijf betreft;
- e. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer."

De toelichting en de voorschriften zullen hierop worden aangepast. Artikel 9 zal komen te vervallen, omdat het bestemmingsplan Landelijk Gebied reeds een regeling voor prostitutiebedrijven bevat.

2. Reactie

In de vrijstellingsregelingen is als voorwaarde opgenomen dat het geen openlijke prostitutie betreft. Is deze voorwaarde ruimtelijk relevant?

Antwoord

Raamprostitutie heeft voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling een sterkere negatieve invloed op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu van de omgeving dan de activiteiten van een escort-bedrijf of de aanwezigheid van een besloten seksclub. Ook de veiligheid in het woon- en leefmilieu is in dit kader van belang.

In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt verduidelijkt dat met openbare orde de sociale veiligheid met het oog op de omgeving en de kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt bedoeld. Met name het goede woon- en leefklimaat en sociale veiligheidsaspecten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld d.d. 4 maart 2002 en goedgekeurd d.d. 16 oktober 2002) is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het vestigen van een prostitutiebedrijf. De gemeente Sassenheim vindt het wenselijk om deze regeling in beginsel uniform te hanteren voor niet-woongebieden binnen de gemeente.

3. Reactie

Gevraagd wordt om planologisch te onderbouwen waarom in vier gebieden in totaal twee prostitutiebedrijven (via vrijstelling) worden toegelaten.

Antwoord

In eerste instantie is er voor gekozen om het beleid zoals dat is verwoord in de APV over te nemen. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat prostitutiebedrijven in principe niet zijn toegestaan. Alleen na vrijstelling en onder voorwaarden kunnen maximaal twee prostitutiebedrijven zich vestigen. Gelet op de schaal van de gemeente en de schaal van het voorzieningenniveau binnen de gemeente is er voor gekozen om dit aantal bedrijven (na vrijstelling) toe te laten in niet-woongebieden.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld d.d. 4 maart 2002 en goedgekeurd d.d. 16 oktober 2002) is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het vestigen van een prostitutiebedrijf. Zoals hierboven is aangegeven vindt de gemeente het wenselijk om deze regeling in beginsel uniform te hanteren voor niet-woongebieden binnen de gemeente.

4. Reactie

Gevraagd wordt om een nadere ruimtelijke onderbouwing te geven, waarom de keuze gemaakt wordt om prostitutiebedrijven slechts op bedrijventerreinen mogelijk te maken.

Antwoord

Op een bedrijventerrein zal de kwaliteit van het woon- en leefmilieu minder worden aangetast dan in een woonbuurt.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld d.d. 4 maart 2002 en goedgekeurd d.d. 16 oktober 2002) is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het vestigen van een prostitutiebedrijf. Zoals hierboven aangegeven vindt de gemeente het wenselijk om deze regeling in beginsel uniform te hanteren voor niet-woongebieden binnen de gemeente.

Gelet op de aard en omvang van de bedrijventerreinen Industriekade en Akzo is het niet reëel om met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid prostitutiebedrijven toe te laten op deze terreinen (zie paragraaf 2.4). Dit geldt ook voor het sportcomplex Rode Molenpolder. In de toelichting wordt dit nader onderbouwd.