

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

### **Bestemmingsplan**

**Sportcomplex Rode Molenpolder**

**Projectnr.: 7843-32224**

### **Opdrachtgever**

**Gemeente Sassenheim**

**Capelle aan den IJssel, februari 1993**

**Procedure**

|                                              | Gemeenteraad | Gedeputeerde<br>Staten             | Kroon |
|----------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-------|
| datum,<br>besluit<br>en/of<br>bijzonderheden | 09-03-1993   | 17/01/93 nr<br>DRO/ARB/<br>70538 A |       |

## Inhoud

Blz.

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| <b>Toelichting</b>                                | 1  |
| 1 Inleiding                                       | 1  |
| 2 Plangebied                                      | 2  |
| 3 Planbeschrijving                                | 4  |
| 3.1 Ruimtelijke structuur                         | 4  |
| 3.2 Inrichting                                    | 6  |
| 4 Milieu-aspecten                                 | 9  |
| 5 Bestemmingen                                    | 10 |
| 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid | 11 |
| 7 Overleg                                         | 12 |

## Bijlagen

1. Verslag inspraakavond van 7 oktober 1992
2. Overlegreacties ex artikel 10 B.R.O.

|                      |    |
|----------------------|----|
| <b>Voorschriften</b> | 16 |
|----------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Algemeen                     | 16 |
| Artikel 1: Begripsbepalingen | 16 |
| Artikel 2: Wijze van meten   | 17 |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Bestemmingsbepalingen          | 18 |
| Artikel 3: Recreatie           | 18 |
| Artikel 4: Verkeer             | 20 |
| Artikel 5: Boezemwater         | 21 |
| Artikel 6: Primair waterkering | 22 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Bijzondere bepalingen                                                 | 23 |
| Artikel 7: Algemene vrijstellingen en uitsluiting aanvullende werking | 23 |
| Artikel 8: Wijzigingsbepaling                                         | 24 |
| Artikel 9: Overgangsbepalingen                                        | 25 |
| Artikel 10: Algemene gebruiksbepaling                                 | 26 |
| Artikel 11: Strafbepaling                                             | 27 |
| Artikel 12: Slotbepaling                                              | 28 |

## Tekeningen

1. Overzichtskaart
2. Inrichtingskaart  
Bestemmingsplankaart

## **Toelichting**

# Toelichting

1

## Inleiding

De gemeente Sassenheim kent een omvangrijk ruimteprobleem. Om enerzijds meer ruimte te bieden aan de bestaande sportfuncties en anderzijds ruimte te creëren voor de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn de mogelijkheden onderzocht naar de uitbreiding dan wel uitplaatsing van het bestaande sportcomplex aan de Menneweg in Sassenheim.

In opdracht van het gemeentebestuur van Sassenheim zijn achtereenvolgens de 'Nota Sportvelden', het 'Programma van eisen benodigd aantal sportvelden' en het deelrapport 'Vaststellen onderzoeksvarianten en -opzet' uitgebracht. In de deelrapportage is een overzicht opgenomen van beschikbare locaties voor de verplaatsing van de bestaande sportvoorzieningen aan de Menneweg. Enkel de locatie Rode Molenpolder voldeed in voldoende mate aan de bij de locatiekeuze gestelde criteria. In opdracht van de gemeente Sassenheim zijn door 'Oranjewoud' vervolgens de rapportages 'Uitbreiding/verplaatsing sportcomplex Sassenheim; Fase 1: Uitgangspunten', 'Uitbreiding/verplaatsing sportcomplex Sassenheim; Fase 2: Modellenafweging', 'Hoofdstructuur Rode Molenpolder' en 'Inrichtingsplan Sportcomplex Rode Molenpolder' opgesteld. Op basis van deze rapportages is besloten tot realisatie van het sportcomplex en tussengebied.

Voor de realisatie van het sportcomplex en tussengebied is een wijziging van het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied' waarin het plangebied is opgenomen noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor het recreatief gebied in het plangebied de Rode Molenpolder.

## Plangebied

### Situering

Het plangebied de Rode Molenpolder is gelegen ten zuid-westen van de kern van Sassenheim. Het gebied ligt op de overgang van strandwal naar strandvlakte. De strandvlakte strekt zich over het open gebied tussen Sassenheim en Voorhout en maakt deel uit de waterstaatkundige eenheid de Roodemolenpolder. Het plangebied wordt begrensd aan de noordzijde door het woongebied de Postwijk, aan de oostzijde door de Roodemolensloot inclusief het manegeterrein, aan de zuidzijde door de erfgrans van het veehoudersbedrijf van de gebroeders Van Dijk en aan de westzijde door de gemeentegrenssloot met de gemeente Voorhout. De gemeentegrenssloot is de hoofdwatgang van de Rode Molenpolder. Het plangebied is in gebruik als agrarisch gebied, hoofdzakelijk als grasland.

Op kaart 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

### Streekplan

In het streekplan Zuid-Holland West is het gebied vanaf de spoorlijn Haarlem-Leiden tot aan de grens van het sportcomplex Rode Molenpolder met het bestemmingsplan Postwijk aangeduid met 'bedrijfsterrein locatie, te reserveren' en 'ontwikkelingsgrens bedrijfsterrein'.

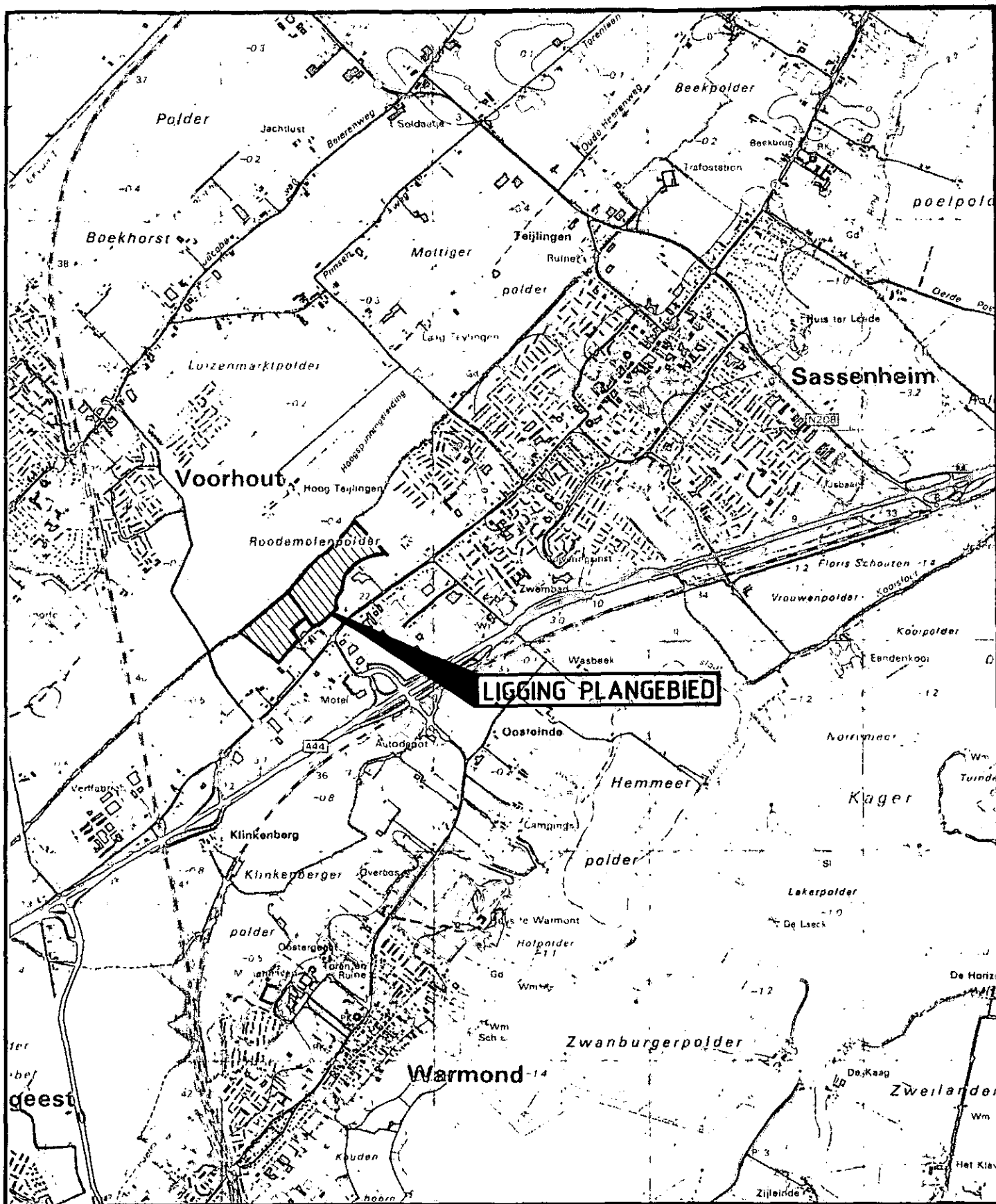
De eerste aanduiding in het streekplan geeft aan dat ontwikkeling van deze voor bedrijfsterreinen geschikt lijkende locaties pas mogelijk is nadat noodzaak, mogelijkheid en wenselijkheid daarvan zijn gebleken. In de loop van de planperiode van het streekplan kan een keuze worden gemaakt uit deze locatiemogelijkheden. De eventuele ontwikkeling van deze locatie mag ruimtelijk niet onmogelijk worden gemaakt.

De tweede aanduiding in het streekplan wijst op de voorkeursrichting voor een mogelijke uitbreiding van bestaand bebouwd gebied, voornamelijk ten behoeve van bedrijfsvestiging.

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van het in het streekplan genoemde studiegebied. In het bedrijfsterrein-programma is een planologische reservering van circa 15 ha opgenomen voor het boven uit het streekplan omschreven gebied. De gemeente verleent haar medewerking aan het vervullen van de taakstelling. Op het regionaal bedrijfsterrein Sassenheim-Zuid, gelegen tussen de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Oosthoutlaan, bedraagt de netto oppervlakte uitgeefbaar bedrijfsterrein circa 14 ha. In het overige deel van het studiegebied uit het streekplan, gelegen tussen de Oosthoutlaan en het bestemmingsplangebied Postwijk, wordt aanvullend een oppervlakte van circa 4,5 ha netto uitgeefbaar bedrijfsterrein gereserveerd. De ontwikkeling van het sportcomplex binnen het studiegebied bedrijfsterreinen uit het streekplan zal geen beperkingen opleveren voor de genoemde taakstelling en vormt derhalve geen reden om aan onderhavig plan goedkeuring te onthouden.

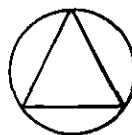
### Structuurschets

In de Structuurschets Duin- en Bollenstreek, opgesteld door het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek, heeft het plangebied een groene inrichting aansluitend op een te ontwikkelen Randstadgroenstructuur.



KAART 1.  
**OVERZICHTSKAART**  
 SCHAAL: 1 : 25000

datum: Nov '92  
 projectnr. 32224



**oranjewoud**

**Bestemmingsplan**

Het plangebied valt binnen het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (december 1989) en heeft de bestemming agrarische doeleinden met als nadere aanwijzing open gebied. Voor een beperkt gebied geldt de sub-bestemming export en handelsbedrijf en de sub-bestemming bollencultuur.



## Planbeschrijving

De planbeschrijving is ontleend aan de rapportages 'Hoofdstructuur Rode Molenpolder' (maart 1992) en 'Inrichtingsplan sportcomplex Rode Molenpolder' (augustus 1992).

Het plangebied zal worden ingericht als recreatief gebied. Onderscheiden worden het toekomstig sportcomplex en een tussengebied. Het sportcomplex zal worden gebruikt door twee voetbalverenigingen welke nu nog hun thuishaven hebben op het sportcomplex aan de Menneweg in Sassenheim. Het tussengebied is als bufferzone gelegen tussen de geplande uitbreiding van de Postwijk en het te realiseren sportcomplex.

### 3.1

#### Ruimtelijke structuur

##### Landschappelijke hoofdstructuur

De ligging van het plangebied op de overgang van strandwal en strandvlakte geeft het gebied een herkenbare zonering van dicht naar open. De op de hogere strandwal gelegen bebouwing en opgaande beplanting geeft dit deel een besloten, dicht karakter. De Hoofdstraat en Rijksstraatweg vormen een zuidelijke uitloper van de strandwal waarop de kern Sassenheim is gelegen. Langs deze ontsluitingsweg ligt verspreid bebouwing met woon- en bedrijfsdoeleinden.

De strandvlakte strekt zich uit tussen de strandwallen waarop de kernen Sassenheim en Voorhout zijn gesitueerd. De strandvlakte kenmerkt zich door haar landschappelijke eenheid met een open karakter.

##### Visueel-ruimtelijke structuur

Vanaf de strandwal bestaan karakteristieke zichtlijnen over de lager gelegen strandvlakte. Het contrast dicht-open wordt langs de zichtlijnen ervaren.

Verdere kenmerken van de visuele structuur zijn:

- het niet afgeronde uitbreidingsgebied de Postwijk
- het landschappelijk bijzonder element de Roodemolensloot, welk een noord-zuid verbinding vormt tussen de kern Sassenheim en het plangebied
- de monumenten Wildrijk en Schoonewegen gelegen aan de Roode-molensloot.

Voor de hoofdstructuur van het plangebied gelden de bestaande zonering en zichtlijnen als structuurbepalende elementen. In het ontwerp komt dit tot uiting door de situering van verdichtende elementen aansluitend op de strandwal en het openhouden van de zichtlijnen vanaf de strandwal op de strandvlakte.

##### Hoogteligging

De ligging aan de voet van de strandwal geeft hoogteverschillen in het plangebied. De strandwal ligt gemiddeld op N.A.P. 0,00 m. In het plangebied varieert de gemiddelde hoogteligging van N.A.P. -0,30 m tot N.A.P. -0,40 m. Langs de gemeentegrenssloot liggen de laagste gronden op N.A.P. -0,70 m.

### **Waterhuishouding**

Het plangebied is onderdeel van de waterstaatkundige eenheid de Roodemolenspolder. Voor de waterhuishouding van de polder is van belang dat de gemeentegrenssloot blijft gehandhaafd. Het Waterschap De Veen- en Geestlanden adviseert een norm van 6% open water in het gebied.

In de Roodemolenspolder varieert de gemiddelde laagste grondwaterstand van 0,50 tot 0,80 m onder maaiveld. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt 0,40 m onder maaiveld.

De Roodemolensloot heeft een constant zomer- en winterpeil van N.A.P. -0,60 m. De Roodemolensloot is van belang voor de waterbeheersing binnen het boezemsysteem van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### **Groenstructuur**

Langs de Roodemolensloot bestaat een groene as vanuit het besloten, stedelijk gebied naar het open, landelijk plangebied. De voortzetting en uitwerking van deze groene as brengt het stedelijk en het landelijk gebied met elkaar in contact. Het plangebied vormt een uitloopgebied voor de stedelijke omgeving. Voor de inrichting van de strandvlakte tussen Sassenheim en Voorhout wordt in de Structuurschets Duin- en Bollenstreek aangegeven dat deze een combinatie van groen en recreatie dient te bevatten, dit in het kader van de eventueel te realiseren Randstadgroenstructuur. De voorgestelde planontwikkeling voor het sportcomplex en het tussengebied sluit hierop aan. Bij de inrichting van het groen dient te worden gelet op de gebruikswaarde en belevingswaarde van het groen, de sociale veiligheid en de plaatselijk bestaande ecologische waarden van de Roodemolensloot en aangrenzende strandvlakte.

### **Verkeersstructuur**

Voor de ontsluiting van het plangebied is gekozen om dit rechtstreeks te doen op de Hoofdstraat. Een ontsluiting via de Postwijk over de Vliegeniersweg is afgewezen vanwege:

- de overschrijding van de normering ingevolge de Wet Geluidshinder aan de Vliegeniersweg
- het oproepen van wijkvreemd doorgaand verkeer door de woonwijk
- de veiligheidsaspecten
- het extra ruimtebeslag voor infrastructuur in het woongebied
- de belasting van het open tussengebied door doorsnijding.

De ontsluitingsweg op de Hoofdstraat vanaf het sportcomplex heeft een meest noordwaarts gelegen ligging. Overwegingen bij deze keuze zijn geweest:

- de kortste afstand ten opzichte van het stedelijk gebied van Sassenheim
- een korte interne ontsluiting vanaf de centrale voorzieningen en parkeerterrein
- de beschikbare ruimte voor het realiseren van een apart opstelvak voor linksafslaand verkeer
- een zo'n groot mogelijke onderlinge afstand ten opzichte van bestaande aansluitingen op de Hoofdstraat
- de flexibiliteit voor toekomstige planontwikkelingen.

Voor het langzaam verkeer wordt het huidige fietspad langs de Hoofdstraat voortgezet langs de ontsluitingsweg richting het sportcomplex. Tevens zal de fietsroute langs de Roodemolensloot voortgezet worden vanuit de kern Sassenheim tot aan het sportcomplex.

Het plangebied ligt binnen het bereik van de aan de Hoofdstraat gelegen bushaltes. De afstand vanaf de halteplaatsen bedraagt maximaal 400 m.

## 3.2

### Inrichting

#### Sportcomplex

Het sportcomplex beslaat het zuidwestelijk deel van het plangebied. Bij de inrichting van het complex heeft de bestaande zonering in het plangebied als uitgangspunt gediend. Verdichtende elementen als bebouwing worden aansluitend op de strandwal gesitueerd en richting strandvlakte wordt de structuur groen en open. Deze structurering geeft een noordoost-zuidwest as over het complex waarlangs de elementen dicht en open geordend zijn. Om sporttechnische en landschappelijke redenen is gebleken dat een vergroting van het plangebied voor het sportcomplex gewenst is. De omvang en structuur van het plangebied geeft knelpunten ten aanzien van de situering van de velden, de afmetingen van de velden en de inpasbaarheid van het complex in het landschap. Hiertoe zal de loop van de te handhaven sloten worden aangepast rekening houdend met de waterhuishouding. De aanpassingen vinden plaats in overleg met het waterschap en het hoogheemraadschap.

Het sportcomplex kent de volgende inrichtingselementen:

- velden
- bebouwing
- groenvoorziening
- infrastructuur
- waterkering en water
- natuurbouwzone.

#### Velden

Totaal omvat het complex 10 voetbalvelden, te weten 1 hoofdveld, 3 trainingsvelden en 6 bijvelden. De trainingsvelden zijn voorzien van lichtinstallaties. Bij de situering van de velden gelden de volgende uitgangspunten:

- de manege blijft gehandhaafd
- de verenigingen behouden zoveel mogelijk de eigen identiteit
- het hoofdveld ligt centraal op het complex
- hoofdveld en trainingsvelden liggen op korte afstand van de club- en kleedruimten
- vanwege de bezonning is een situering optimaal waarbij de lengte-as noordwest/zuidoost is georiënteerd.

Vanaf de zuidwestelijke zijde van het complex richting tussengebied liggen achtereenvolgens: 4 bijvelden, 2 trainingsvelden, 1 hoofdveld, 1 trainingsveld en 2 bijvelden.

### *Bebouwing*

De bebouwing op het complex bestaat uit een centrale voorziening met club- en kleedruimten en een tribune aan het hoofdveld.

Ter behoud van de identiteit van de gebruikers worden er twee functioneel en ruimtelijk gescheiden club- en kleedruimten opgericht. Door deze scheiding ontstaat een binnenruimte tussen de voorzieningen. Deze binnenruimte kan door middel van een overkapping worden benut als aanvullende sportvoorziening om bijvoorbeeld trainingen gedurende het gehele seizoen mogelijk te maken.

Voor deze bebouwing geldt dat aangesloten wordt op de reeds bebouwde strandwal.

De centrale voorziening ligt centraal op het complex grenzend aan het hoofdveld. Het hoofdveld en centrale voorzieningen geven een ruimtelijke en functionele scheiding aan het totale complex.

Voor een tribune langs een sportveld geldt vanwege de overheersende windrichting een optimale situering aan de noordwest, west of zuidwest zijde. Verder heeft het de voorkeur de tribune te situeren ter hoogte van de middenlijn van het veld.

Aan de lange zijde van het hoofdveld staat een tribune. De ligging van het hoofdveld en de centrale voorzieningen bepalen de plaats van de tribune nabij de hoofdwatgang van het plangebied, de gemeentegrenssloot. Voor de inpassing in het landschap blijft de hoogte van de tribune beperkt en steekt de tribune niet uit ten opzichte van de aan de overzijde gelegen centrale voorzieningen.

De landschappelijke ligging stelt eisen aan het gebruik van materialen en kleuren en de vormgeving. Aan de bebouwing hoeven geen verdere specifieke eisen te worden gesteld.

### *Groenvoorzieningen*

Het groen op het sportcomplex vervult twee functies. Enerzijds vormt het een afscherming van het sportcomplex en anderzijds draagt het bij aan de belevingswaarde van het gebied aansluitend op de eventueel te realiseren Randstadgroenstructuur.

Rond het gehele sportcomplex zijn beplantingsstroken van gemiddeld 5 m breed gesitueerd. De beplanting geeft ondersteuning aan de noordoost-zuidwest as over het complex met aan strandwalzijde een dichtere verschijning dan aan strandvlaktezijde. In een aantal gevallen worden de bomen niet voorzien van onderbeplanting waardoor doorzichten onder de bomen mogelijk blijven. Daarnaast worden de plaatselijk waardevolle slootoevers ondersteund.

### *Infrastructuur*

Vanaf de Hoofdstraat loopt een ontsluitingsweg naar het sportcomplex. Het profiel is totaal 25 m breed en omvat groen, een rijweg, een fietspad en een leidingenstrook. Deze weg eindigt op een parkeerterrein dat aansluitend op de centrale voorzieningen is gelegen. Het parkeerterrein omvat 150 parkeerplaatsen. Voor momenten van piekbezoek is het mogelijk om langs een gedeelte van de ontsluitingsweg op het complex te parkeren.

Vanaf de Postwijk is het sportcomplex over het fietspad langs de Roodemolensloot bereikbaar.

#### *Waterkering en water*

Langs de Roodemolensloot is een strook gereserveerd gericht op de waterhuishouding. Op deze strook mag in het belang van de waterkering niet worden gebouwd. Bij de inrichting van de strook dient eveneens rekening te worden gehouden met het belang van de waterkering, dit in overleg met het waterschap.

De gemeentegrenssloot en de Roodemolensloot blijven gehandhaafd. De Roodemolensloot betreft boezemwater. Voor het maken van kunstwerken in het boezemwater is tijdig overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. De gemeentegrenssloot betreft een poldersloot.

#### *Natuurbouwzone*

Langs de hoofdwatgang van het plangebied, de gemeentegrenssloot, wordt een natuurbouwzone gerealiseerd. Dit terreingedeelte wordt verlaagd zodat een natte grasland- en moerasvegetatie kan ontstaan. De natuurbouwzone kan dienst doen als waterbuffer bij overvloedige regenval.

De situering van de natuurbouwzone langs de strandvlakte draagt bij aan de inpasbaarheid van het sportcomplex in haar omgeving.

#### *Tussengebied*

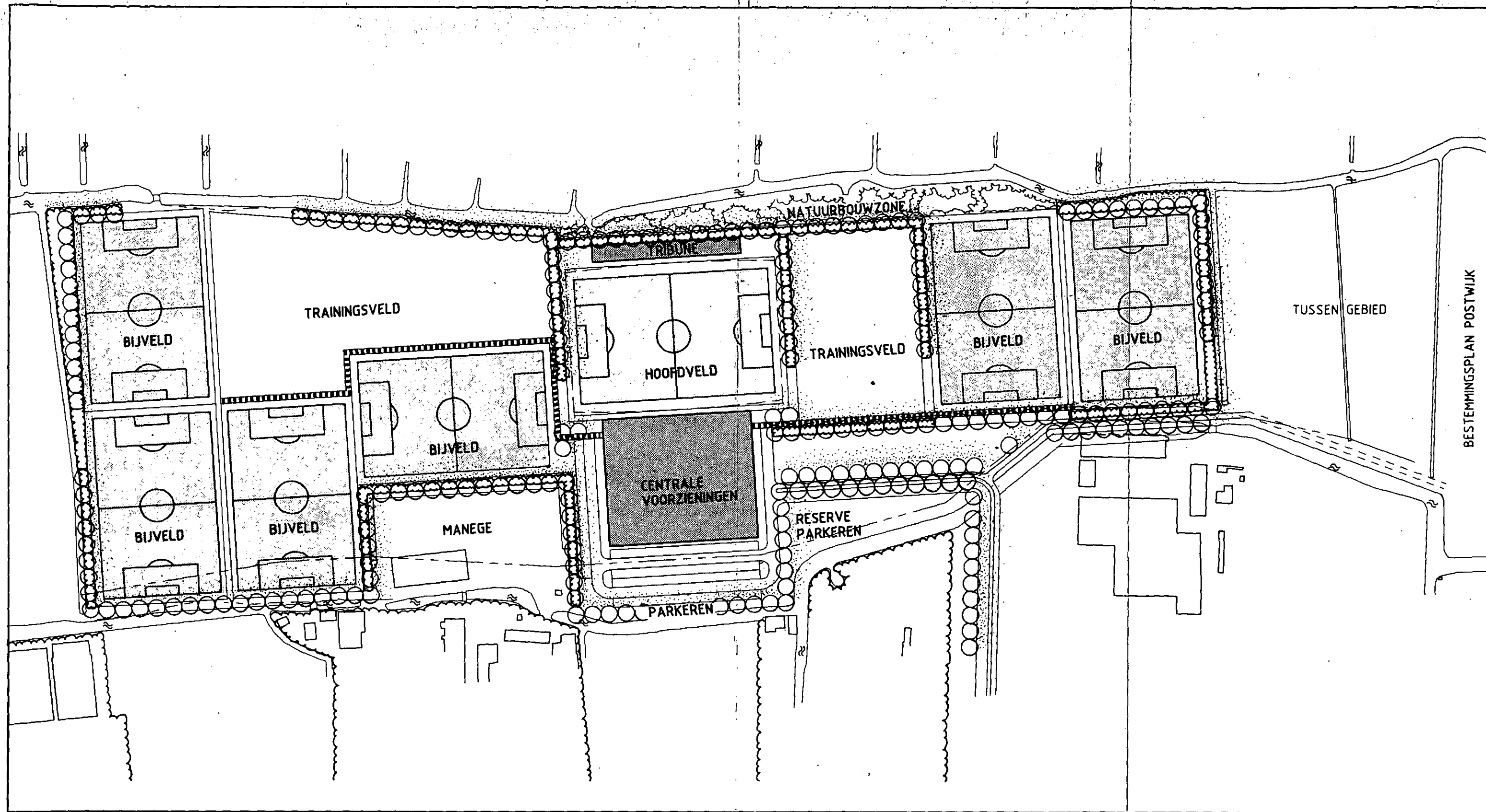
Het tussengebied ligt ingesloten tussen de uitbreiding van de Postwijk en het sportcomplex. Het gebied vervult een functie als buffer tussen het sportcomplex en het woongebied.

Het tussengebied is een groen gebied. Het gebied blijft een onbebouwde, open vlakte doorkruist door een langzaamverkeersroute. Vanuit het tussengebied bestaat een open zicht op de aangrenzende vlakte.

De bestaande groenstructuur langs de Roodemolensloot wordt in het tussengebied voortgezet richting sportcomplex en strandvlakte. Het gebied vormt een aanzet voor een recreatief uitloopgebied in de strandvlakte tussen Sassenheim en Voorhout, zoals bedoeld in de Structuurschets Duin- en Bollenstreek.

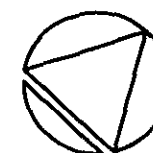
Daarnaast vervult het gebied een compenserende waterbergende functie voor het aangrenzende gebied. De 6% norm aan open water in het plangebied, zoals gesteld door de waterbeherende instantie, kan hier zonodig voor een deel worden gerealiseerd.

Op bijgaande kaart 2 is de voorgestelde inrichting van het sportcomplex weergegeven. Door het tussengebied is indicatief de loop van de langzaamverkeersroute tussen de Postwijk en het sportcomplex aangegeven.



KAART 2

# INRICHTINGSKAART



datum: AUG '92  
project nr.: 32224

**oranjewoud**

## Milieu-aspecten

De vegetatie van de sloten en slootkanten is plaatselijk waardevol. Daar waar mogelijk zal langs de te handhaven sloten natuurbouw worden gepleegd om de aanwezige waarden te handhaven en te versterken. Recente uitbreidingen van Voorhout en Sassenheim hebben het belang van het plangebied als broed- en fourageplaats voor weidevogels gereduceerd. De beplantingsstroken hebben daar waar mogelijk voldoende breedte om een gevarieerde en gezonde vegetatie ook in ecologisch opzicht te ontwikkelen.

Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan heeft een standaard-bodemonderzoek conform V.N.G.-richtlijn plaatsgevonden

('Oranjewoud', november 1992, projectnummer 9929-32362).

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding om nader onderzoek te verrichten of maatregelen te treffen. Voor het realiseren van de genoemde bestemmingen in dit bestemmingsplan bestaan geen beperkingen.

## Bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan bevat vier bestemmingen: recreatie, verkeer, boezemwater en primair waterkering.

De bestemming recreatie is gelegd op de gronden welke benodigd zijn voor de aanleg van het sportcomplex en het tussengebied. Het omsluitende groen valt binnen deze bestemming. Op de plankaart zijn twee bouwvlakken ingetekend.

Binnen deze bouwvlakken dienen de centrale voorzieningen en de tribune te worden gebouwd. Kleinere gebouwen kunnen buiten deze bouwvlakken worden gebouwd, doch via de planvoorschriften is hieraan een maximum verbonden. Op de plankaart is aangegeven wat voor de bouwvlakken de maximale goothoogte, de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn.

Omdat nog niet alle gronden binnen het plangebied en met name binnen de bestemming recreatie in handen zijn van de gemeente, het nog niet zeker is dat de gemeente deze gronden binnen afzienbare tijd via minnelijke weg kan verwerven en de aanleg van het sportcomplex op korte termijn dringend is gewenst, is in de voorschriften een bepaling opgenomen als bedoeld in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreffende gebied is ook aangegeven op de bestemmingsplankaart.

Deze bepaling uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening impliceert dat zonnig versneld kan worden onteigend. Bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan dienen de betreffende eigenaren afzonderlijk te worden aangeschreven.

De bestemming verkeer is gelegd op de ontsluitingsweg vanaf de Hoofdstraat tot aan het sportcomplex.

De bestemming boezemwater ligt op de Roodemolensloot. Het aanbrengen van kunstwerken in het boezemwater is vergunningplichtig. Langs de Roodemolensloot is een strook grond met een breedte van circa 10 m gelegd met de bestemming primair waterkering.

De bestemmingen kunnen worden getypeerd als globale eindbestemmingen. Gelet op de problematiek binnen het plangebied, is het niet nodig bevonden uitgebreide beschrijvingen in hoofdlijnen in de voorschriften op te nemen.



## Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en realisatie wordt geheel gefinancierd uit de daartoe beschikbare gemeentelijke middelen. Voor de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieberekening gemaakt die de haalbaarheid van de ontwikkeling ondersteunt.

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 17 september 1992 tot 15 oktober 1992.

Op 7 oktober 1992 is het voorontwerp-bestemmingsplan tijdens een inspraakavond toegelicht en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Een verslag van de inspraakavond is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen.

Schriftelijke reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ontvangen van ARAG-Rechtsbijstand en mr. G.J. Vermeulen, beide namens de gebroeders K. en K. van Dijk.

ARAG-rechtsbijstand bericht bij brief van 14 oktober 1992, kenmerk 680/40748/91, dat zij namens de gebroeders K. en K. van Dijk bezwaar aan tekenen tegen het voorontwerp-bestemmingsplan. Spoedig zullen de gronden waarop het bezwaarschrift berust kenbaar worden gemaakt.

*In het huidige planstadium wordt gelegenheid geboden tot inspraak. Het indienen van bezwaren tegen het plan of onderdelen daarvan is eerst aan de orde bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontbreken van een inhoudelijke reactie op het plan maakt afhandeling in dit stadium niet mogelijk.*

De heer mr. G.J. Vermeulen bericht bij brief van 29 september 1992 dat hij zich verbaast over de gekozen datum van de hoorzitting gezien de dan nog lopende termijn van de tervisielegging van het plan. Daar hij geen inzage in het voorontwerp- bestemmingsplan heeft kunnen krijgen, moet hij namens de firma Gebroeders van Dijk alle rechten voorbehouden. Tevens vraagt hij duidelijkheid over de plangrens ter hoogte van de gronden van de firma Gebroeders van Dijk.

*Voor zover relevant voor het voorontwerp-bestemmingsplan melden wij het volgende. De toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 7 oktober 1992 heeft plaatsgevonden conform de gemeentelijke verordening. Deze avond richtte zich op het geven van een toelichting op het plan en werd een ieder in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.*

*Betreurd wordt dat de heer Vermeulen door enkele misverstanden geen inzage in het plan heeft kunnen krijgen. Een exemplaar van het voorontwerp plan is hem toegezonden. Voor het bepalen van de plangrens wordt verwezen naar de bijgaande kaarten en de op de plankaart vermelde kadastrale gegevens.*

## Overleg

Het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Provinciaal Planologische Commissie
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland
4. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentenschap Provincie Zuid-Holland
5. Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening
6. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in Zuid-Holland
7. Hoogheemraadschap van Rijnland
8. Waterschap Veen- en Geestlanden
9. Polderafdeling Middengeest
10. Gemeente Voorhout
11. Energiebedrijf Rijnland
12. N.V. Nederlandse Gasunie.

Van de instanties genoemd onder 1, 2, 3, 4, 7, 10 en 12 is een schriftelijke reactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening ontvangen. Deze reacties zijn integraal als bijlage 2 van de toelichting opgenomen. Van het Energiebedrijf Rijnland is een telefonische reactie ontvangen waarop een schriftelijke bevestiging zal volgen. Geen reacties zijn ontvangen van de instanties genoemd onder 5, 6, 8 en 9.

Voor de onder 3, 11 en 12 genoemde instanties gaf het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Van de overige instanties zijn de volgende reacties ontvangen:

1. De Provinciaal Planologische Commissie bericht bij brief van 6 november 1992, kenmerk BOE/PPC 92.429(3) het volgende:
  - a. De commissie kan in beginsel instemmen met het ontwikkelen van een nieuw sportcomplex zoals in de toelichting beschreven. Het is echter onduidelijk op welke wijze aan de streekplantaakstelling van een bedrijfsterrein van netto 15 ha tegemoet kan worden gekomen. De commissie hecht waarde aan het voldoen aan de genoemde taakstelling.

*De gemeente Sassenheim is bereid tot de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsterrein. Daaraan wordt momenteel gewerkt. Het studiegebied bedrijfsterreinen in het streekplan beslaat de gronden gelegen tussen de spoorlijn Haarlem-Leiden en het bestemmingsplangebied Postwijk. Het plangebied voor het onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van de gronden van het studiegebied.*

*De onderhavige planontwikkeling vormt geen beletsel voor het realiseren van de streekplantaakstelling. In de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven dat aan de streekplantaakstelling van een bedrijfsterrein tegemoet is gekomen.*

- b. Informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn niet beschreven.

*In het stadium van het vooroverleg waren de resultaten van het verrichte bodemonderzoek nog niet bekend. In de toelichting is een beschrijving van de onderzoeksresultaten opgenomen.*

- c. Het boezemwater en de waterkering dienen als afzonderlijke bestemmingen op de plankaart en in de voorschriften te worden opgenomen.

*Het plan is overeenkomstig deze reactie aangepast.*

- d. De commissie stemt in met de vooroverlegreactie zoals ontvangen van de Rijksconsulent Economische Zaken aangaande het regionale bedrijfsterrein te Sassenheim. De bedoelde reactie wordt onderstaand behandeld bij 4.

*Verwezen wordt naar hetgeen onder a bovenstaand is vermeld.*

- 2. De Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland bericht bij brief van 16 november 1992, kenmerk RXS/94703 het volgende:

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt het fietspad langs de ontsluitingsweg van het sportcomplex krap vormgegeven. Om conflicten bij het gebruik te voorkomen wordt geadviseerd een breedte van minimaal 3,50 m voor het dubbelzijdig fietspad te realiseren.

*De op de plankaart opgenomen profielschets van de ontsluitingsweg is vooralsnog indicatief. Bij de nadere uitwerking en detaillering van het profiel in volgende planfasen zal deze reactie worden meegenomen. Binnen het totale profiel is voldoende ruimte aanwezig om het plan overeenkomstig deze reactie aan te passen.*

- 4. De Rijksconsulent Economische Zaken bericht bij brief van 4 september 1992, kenmerk 2850409.B92 het volgende:

In het plan wordt geen aandacht geschonken aan de ligging van het plangebied binnen de ontwikkelingsgrens bedrijfsterrein uit het streekplan Zuid-Holland West. Onduidelijk is hoe het de voorgestelde planontwikkeling zich verhoudt tot de streekplantaakstelling.

*Overeenkomstig de reactie is in de toelichting aangegeven hoe de gemeente Sassenheim aan de taakstelling zal voldoen. Verwezen wordt ook naar hetgeen bovenstaand bij 1 onder a hieromtrent is vermeld.*

7. Het Hoogheemraadschap van Rijnland bericht bij brief van 20 oktober 1992, kenmerk 9210483 het volgende:

De in het plangebied gelegen Roodemolensloot dient de primaire bestemming 'boezemwater' te krijgen en als zodanig op de kaart en in de voorschriften en toelichting te worden opgenomen.

*Het plan is overeenkomstig deze reactie aangepast.*

10. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorhout bericht bij brief van 5 oktober 1992, kenmerk ljuwb.76/4715 het volgende:

De gemeente acht de realisering van de tribune op de aangegeven plaats ongewenst. De tribune is direct gesitueerd aan binnen de gemeente Voorhout gelegen gronden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. De tribune zal uitstralingseffecten hebben op de in het bedoeld gebied aanwezige vogelpopulatie.

Daarnaast beperkt de tribune het uitzicht naar en van de gemeente Voorhout. Rekening houdend met de windrichting is een andere situering van de tribune mogelijk welk tegemoet komt aan genoemde bezwaren.

*Aan de situering van de tribune heeft een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen. Deze uitgangspunten komen voort uit aandachtspunten welke voor situering gelden vanuit sporttechnische eisen, eisen voor het optimaliseren van de inrichting en eisen ten aanzien landschappelijke inpasbaarheid. Deze afweging is beschreven in de rapportage 'Hoofdstructuur Rode Molenpolder'. Bij de situering van een tribune is niet enkel de overheersende windrichting bepalend, ook bezonning speelt een rol. De meest optimale en enig te realiseren plaats van de tribune nabij de gemeentegrenssloot heeft in het ontwerp geleid tot een zorgvuldige inpassing van deze bebouwing. Door middel van een zorgvuldige inpassing van de tribune in groen en aanleg van een natuurbouwzone als buffer is de bebouwing goed in te passen in haar landschappelijke omgeving. Bij de assortimentskeuze van de beplanting dient rekening te worden gehouden met de bestaande vogelpopulatie in het aangrenzende gebied. Daarnaast zijn vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling van de bebouwing aandachtspunten ter voorkoming van het creëren van storende elementen. Het bebouwingsvlak zoals aangegeven op de plankaart is gereduceerd tot een breedte gelijk aan het tegenover gelegen bebouwingsvlak voor de centrale voorzieningen.*

**Bijlage 1: Verslag inspraakavond van 7 oktober 1992**

# GEMEENTE SASSENHEIM

VERSLAG van de op 7 oktober 1992 gehouden inspraakavond in het kader van de inspraakprocedure bestemmingsplan "Sportcomplex Rode Molenpolder".

Aanwezig: mevrouw A.J.M. Wagemakers-van Oursouw, voorzitter;  
drs. T. Fabel, medewerker afd. algemene zaken;  
ing. Y. Soet, medewerker van het ingenieursbureau Oranjewoud.

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Nadat zij de heren Soet en Fabel en zichzelf heeft voorgesteld aan het aanwezige publiek licht zij de bedoeling van deze avond toe. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal mondeling worden toegelicht en er wordt een mogelijkheid geboden om vragen te stellen dan wel op- en aanmerkingen te maken.

Het voorontwerp-bestemmingsplan ligt nog een week ter inzage en gedurende deze peperiode kunnen eventuele reacties schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend.

Pas wanneer het ontwerp-bestemmingsplan gereed is en ter inzage ligt kunnen er bezwaarschriften worden ingediend.

Hierna geeft de voorzitter het woord aan de heer Soet van Oranjewoud om de plannen nader toe te lichten.

De heer Soet legt uit dat Oranjewoud eerst heeft uitgezocht welke verenigingen die het huidige sportcomplex aan de Menneweg bevolken, uitgeplaatst zouden worden naar het nieuwe complex in de Rode Molenpolder. Uitkomst daarvan is dat de korfbalvereniging Top en de rugbyclub The Bassetts op het Mennewegcomplex zullen blijven. De overige verenigingen worden uitgeplaatst.

Toen dit feit bekend was, is er een hoofdstructuur in ontwerp gemaakt waarbij met diverse factoren rekening is gehouden. Een en ander is de basis geweest voor een definitief inrichtingsplan.

Aan de hand van een ingekleurde tekening licht de heer Soet de inrichting van het gebied toe. Er zal zorggedragen worden voor een zowel landschappelijk als voor de sportverenigingen verantwoorde beplanting in het desbetreffende gebied. Om dit sportcomplex te kunnen realiseren is ook een bestemmingsplan noodzakelijk. Spreker legt aan de hand van een andere tekening uit hoe een en ander gedacht is. Er is gekozen voor een rekreatieve bestemming, waaronder de sport ressorteert en waarbinnen ook een parkachtig inrichting tot stand kan worden gebracht.

Er is rekening gehouden met de verkeerstoegangen voor zowel automobilisten als fietsers/voetgangers en in het plan is ook rekening gehouden met een waterkeringsfunctie, welke is opgelegd door het waterschap.

Hierna worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en op- of aanmerkingen te maken.

De heer Van Biezen (CDA) merkt op dat bij de velden van Ter Leede een stuk beplanting ontbreekt; hij vraagt om verduidelijking.

De heer Soet antwoordt dat er binnen het gebied sprake moet zijn van doorzichten. Er wordt hier wel beplanting aangebracht maar dan zodanig laag dat dit doorzicht gewaarborgd wordt.

De heer Krol, Hoofdstraat 53 vraagt of er al iets bekend is over de invulling van het gebied tussen de Rode Molenpoldersloot en de Hoofdstraat.

De heer Soet brengt naar voren dat er op dit moment een agrarische bestemming ligt op het desbetreffende gebied waarmee het gebruik van dit terrein is vastgelegd. Op dit moment wijzigt zich in die bestemming niets. Het onderhavige voorontwerp heeft immers geen betrekking op deze percelen.

De heer Ruigrok, Rijksstraatweg 69 vraagt of er nog rekening is gehouden met eventuele overlast voor de omwonenden met name voor wat de geluidshinder betreft.

De heer Fabel merkt op dat het bijveld van het sportcomplex in de buurt van de betrokke-  
ne gesitueerd is. Daarmee is bereikt dat de afstand tussen de woonbebouwing en de  
trainingsvelden zo groot mogelijk wordt. Die trainingsvelden worden het meest intensief  
gebruikt.

De heer Soet zegt dat er recent een onderzoek gedaan is naar geluidsoverlast voor  
omwonenden van een sportcomplex, waarbij gebleken is dat de geluidsbelasting van  
sporters niet boven een dusdanig niveau is dat daar speciale voorzieningen voor getroffen  
moeten worden. Er zou van geluidsoverlast gesproken kunnen worden wanneer men met  
geluidsinstallaties gaat werken. Voor de gemeente is het echter mogelijk om aan een  
dergelijk gebruik eisen te stellen.

Vervolgens vraagt de heer Ruigrok of de sportvelden nog verlicht worden.

De heer Soet antwoordt dat de trainingsvelden zullen worden verlicht, maar de bijvelden  
niet.

De heer Ruigrok informeert of er zand wordt opgebracht op de polder en of de grondwa-  
terstand gelijk blijft bij het verleggen van de waterpartijen.

De heer Soet merkt op dat er een cultuurtechnisch onderzoek is verricht dat nog niet  
geheel is afgerond; een peilverlaging is in ieder geval niet noodzakelijk. De velden krijgen  
een drainagesysteem en zullen eveneens bezand worden om een betere kwaliteit van de  
velden te bevorderen. Het waterpeil blijft echter gelijk.

De heer Ruigrok heeft gekonstateerd dat het aantal sloten in het gebied aanzienlijk wordt  
verminderd; hij vraagt zich af hoe het zit met de waterberging in het gebied.

De heer Soet antwoordt dat er voldaan moet worden aan een bepaald aantal m2 waterber-  
ging per gebied. Voor het desbetreffende gebied zal een extra berging gekreeerd worden  
opdat er inderdaad een aantal sloten verdwijnt.

De heer Van der Plas wijst op de kapillaire werking van het water; het is hem bekend dat  
water indien het vergraven wordt, een natuurlijke drang heeft naar de voormalige sloot.  
Spreker vraagt of dat opgevangen kan worden door een drainagesysteem.

De heer Soet zegt dat daarvoor extra voorzieningen getroffen zullen worden; er zijn  
technieken ontwikkeld om deze problemen op te lossen. Een normale drainage van de  
sportvelden zou daarin niet kunnen voorzien.

Nadat de voorzitter gekonstateerd heeft dat er geen vragen, op- en aanmerkingen meer  
zijn dankt zij de aanwezigen voor hun komst en sluit hierna de vergadering.

De gemeentesekretarie,  
w.g. C. Lut-Mooijman.

**Bijlage 2: Overlegreacties ex artikel 10 B.R.O.**



Provinciehuis  
Koningskade 1  
2596 AA 's-Gravenhage  
Postbus 90602  
2509 LP 's-Gravenhage  
Telefoon (070) 3116611  
Telefax (070) 3247538  
Telex 31088 cdkzh nl



Provincie Zuid-Holland

GEMEENTE SASSENHEIM

Ing. 1 0 NOV. 1992 Nr. 4509

Ter beh. aan: B2

Antw.

Archief:

Burgemeester en wethouders  
van SASSENHEIM

Provinciale planologische commissie

- ☐ gemeentelijke plannen
- ☐ (boven-)regionale plannen
- ☐ landelijk gebied

Dienst : Ruimte en Groen  
Afdeling : PPC-secretariaat

Ons kenmerk : BOE/PPC 92.429(3)

Uw kenmerk : 7843-32224 d.d.  
21 augustus 1992

Doorkiesnummer: (070) 3117476

Bijlagen :

Onderwerp : overleg ex art. 10 BRO 's-Gravenhage,  
ontwerp-bestemmingsplan  
Sportcomplex Rode Molen-  
polder

VERZONDEN OP: - 6 NOV. 1992

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 22 oktober 1992.

Wij hebben daabij kennis genomen van uw reactie op het pre-advies.  
Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

#### 1. STREEKPLAN

In het streekplan Zuid-Holland West is het onderhavige gebied aangeduid met: "bedrijfsterreinlocatie, te reserveren" dat wil zeggen ontwikkeling pas mogelijk nadat noodzaak, mogelijkheid en wenselijkheid zijn gebleken. In de loop van de planperiode kan een keuze tussen deze locaties worden gemaakt. Een eventuele ontwikkeling mag ruimtelijk niet onmogelijk worden gemaakt.

Voorts geldt voor het betrokken gebied de aanduiding "ontwikkelingsgrens bedrijfsterrein", dat wil zeggen voorkeursrichting voor een mogelijke uitbreiding van bestaand behouwd gebied voornamelijk ten behoeve van bedrijfsvestiging.

In het streekplan wordt uitgegaan van een terrein met een omvang van circa 15 ha netto.

Door de realisatie van het nieuwe sportveldencomplex kan de op de streekplankaart aangeduide reservering voor bedrijfsterrein niet volledig als zodanig worden bestemd. In de omgeving van het plangebied is volgens uw reactie, na aanleg van het sportveldencomplex, ruimte voor een aaneengesloten bedrijfsterrein van 10 ha netto (gebied A). In verband met de regionale bedrijfsterreinenbehoefte is het echter noodzakelijk dat circa 15 ha wordt gerealiseerd in Sassenheim.

Hoewel wij gelet op uw argumentatie op zich kunnen instemmen met het ontwikkelen van een nieuw sportcomplex, is het anderzijds noodzakelijk te

K:\PPC\1623\emc



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.

kunnen voldoen aan de bedrijfsterreinbehoefte van 15 ha. Door de verdere beperkingen die dit plan daaraan stelt is dit alleen nog mogelijk door naast deelgebied A tevens deelgebied C te benutten voor bedrijfsterrein. Derhalve is een duidelijke uitspraak van uw gemeente nodig om deelgebied C te reserveren als bedrijfslocatie, zodat voldaan kan worden aan de streekplantaakstelling van 15 ha netto bedrijfsterrein (G1).

## 2. BODEM

Het ontwerp-plan bevat geen informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit. Conform de Nota Planbeoordeling 1991 dienen de resultaten van het bodemonderzoek in de toelichting van het plan te worden vermeld. Indien sprake is van overschrijding van de referentiewaarden bodemkwaliteit (A-toetsingswaarden) moeten de rapportages worden toegezonden aan de provincie en daarbij worden aangegeven, welke conclusies worden getrokken ten aanzien van de realiseerbaarheid van het bestemmingsplan (G2).

## 3. WATER/WATERKERING

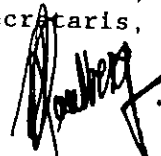
Het boezemwater (de Rode Molenpoldersloot), alsmede de waterkering dienen als afzonderlijke bestemming op plankaart en in de voorschriften te worden opgenomen.

Tevens dient de waterkering duidelijk te worden begrensd (G1).

## 4. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

Wij kunnen instemmen met de overlegreactie van de Rijksconsulent Economische Zaken inzake het regionaal bedrijfsterrein, zie punt 1.

Hoogachtend,  
namens de PPC,  
de secretaris,

  
drs. H.M. Zaalberg

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan gedeputeerde staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling, aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.



Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Directie Zuid-Holland

Aan

Het college van burgemeester  
en wethouders van Sassenheim  
Postbus 26  
2170 AA SASSENHEIM

Contactpersoon

A. Boot

Datum

Ons kenmerk

RXS/94703

Onderwerp

Vooroverleg ontwerp-bestemmings-  
plan "Sportcomplex Rode Molen-  
polder".

Doorkiesnummer

010-4026576

Bijlage(n)

Uw kenmerk

Geacht college,

Het ontwerp-bestemmingsplan "Sportcomplex Rode Molenpolder", dat mij namens uw college in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening werd toegezonden door Ingenieursbureau "Oranjewoud" B.V. te Capelle aan den IJssel, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Bij bestudering van het aspect "Verkeersveiligheid" is opgevallen dat langs de ontsluitingsweg van het sportcomplex slechts aan één zijde een fietspad is geprojecteerd. Kennelijk gaat het hier derhalve om een éénzijdig, in twee richtingen bereden fietspad.

Naar mijn mening is het fietspad dermate smal (circa 2,70 meter) dat het risico bestaat dat conflicten zullen gaan optreden tussen elkaar tegemoetkomende fietsers. Bij een dergelijke krappe vormgeving is het ook niet denkbeeldig dat fietsers gebruik zullen gaan maken van de rijweg, hetgeen tot onverwachte conflicten met het autoverkeer kan leiden.

Ik zou u derhalve willen adviseren een fietspad ter weerszijden van de ontsluitingsweg te realiseren, dan wel het éénzijdige fietspad te verbreden tot minimaal 3,50 meter.

Hoogachtend,  
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,

ir. J.P.M. Hoskam,  
l.h.i.d.

getekend

# Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen  
Directie Zuid-Holland  
Postbus 11117  
2301 EC LEIDEN  
Telefoon: 071-359135  
telefax : 071-359233

Aan:  
Ingenieursbureau  
Oranjewoud B.V.  
Afd. Ruimtelijke inrichting en groen  
t.a.v. de heer I. Soet  
Postbus 8590  
3009 AN ROTTERDAM

Uw brief

Uw kenmerk

Ons nummer  
92089614

Datum

08 SEP. 1992

Onderwerp  
Overleg ex art. 10 Bro  
ontwerp-bestemmingsplan  
"Sportcomplex Rode Molenpolder".

In antwoord op uw brief, d.d. 21 augustus 1992, kenmerk 7843-32224, betreffende overleg ex art. 10 Bro inzake ontwerp-bestemmingsplan "Sportcomplex Rode Molenpolder", deel ik u mede dat bij voornoemd ontwerp geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken. Het ontwerp geeft mij zodoende geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur,  
voor deze,  
het Hoofd Afd. Ruimtelijke Ordening,

Mr. A.B. DALMIJN

Bijlagen

Bezoekadres  
Morsweg 1 te Leiden

Doorkiesnummer  
Tel.071-359272



Ministerie van Economische Zaken

Rijksconsulentschap Zuid-Holland

Aan  
Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Sassenheim  
Postbus 26  
2170 AA SASSENHEIM

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| GEMEENTE SASSENHEIM         |          |
| Ing. - 7 SEP. 1992 Nr. 3368 |          |
| Ter beh. aan: AZ            |          |
| Antw.                       | Archief: |

Datum  
4 september 1992

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
2850409.B92

Bijlagen:

Onderwerp  
Voorontwerp bestemmingsplan Sportcomplex Rode Molenpolder

Naar aanleiding van uw verzoek om advies d.d. 21 augustus 1992 inzake bovengenoemd onderwerp deel ik u het volgende mede.

Op de plankaart van het vigerende streekplan Zuid-Holland West valt het gebied, waarop het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betrekking heeft, binnen de ontwikkelingsgrens bedrijfsterrein.

Hieraan wordt door u in het plan geen aandacht geschonken.

Ik vraag mij derhalve af, hoe dit ontwerp-bestemmingsplan zich verdraagt met de onder meer door mij zeer gewenste ontwikkeling van het regionale bedrijfsterrein Sassenheim-Zuid.

Het plan geeft mij verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken  
in de provincie Zuid-Holland

Drs. G.W. Huiskamp



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| GEMEENTE SASSENHEIM        |          |
| Ing. 23 OKT. 1992 Nr. 4238 |          |
| Ter beh. aan: A2           |          |
| Antw.                      | Archief. |

TF

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

9210483

drs. L.Th.P.J. van Leeuwen

(071) 259363

Bestemmingsplan "Sport-  
complex Rode Molen-  
polder".

College van Burgemeester en  
Wethouders van Sassenheim,  
Postbus 26,  
2170 AA SASSENHEIM.

Leiden.

20 OKT. 1992

Naar aanleiding van het ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO toegezonden, in de marge vermelde, bestemmingsplan brengen wij het volgende onder uw aandacht.

De in het plangebied gelegen Rodemolensloot dient de primaire bestemming "boezemwater" te krijgen.

Wij verzoeken u de plankaart, de plantoelichting en de bij het plan behorende voorschriften dienovereenkomstig aan te passen.

Voor het maken van kunstwerken in het boezemwater is het noodzakelijk tijdig overleg te voeren met de afdeling vergunningen van het hoogheemraadschap.

Voor het overige geeft dit plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,

dijkgraaf

secretaris-rentmeester.

Breestraat 59  
postadres:  
postbus 156  
2300 AD Leiden  
telefoon (071) 25 91 25  
telefax (071) 12 39 16

LE.057/lvm



Aan Oranjewoud BV

Postbus 8590

3009 AN Rotterdam

Onderwerp  
Bestemmingsplan Sportcomplex  
Rode Molenpolder

Ons kenmerk  
1jvwb.76/

Bijl.

Geachte heer,

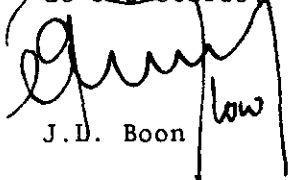
Naar aanleiding van uw brief d.d. 21 augustus 1992, kenmerk 7843-32224, inzake bovengenoemd onderwerp delen wij u mede dat wij niet kunnen instemmen met de situering van de tribune binnen de bestemming "Recreatie".

Bedoelde tribune is direkt gesitueerd aan binnen de gemeente Voorhout gelegen gronden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Realisering van bedoelde tribune op die plaats zal uitstralingseffecten hebben op de in bedoeld gebied aanwezige vogelpopulatie. Daarnaast achten wij vanuit een oogpunt van uitzicht van en naar de gemeente Voorhout realisering van bedoelde tribune op die plaats ongewenst.

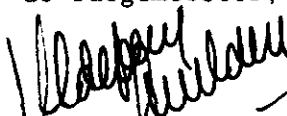
Rekening houdend met de windrichting is naar ons oordeel ook een situering van de tribune mogelijk die aan de hiervoor aangegeven bezwaren tegemoet komt.

Voor het overige geeft het plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Voorhout,  
de secretaris

  
J.D. Boon

de burgemeester,

  
M.E.B. de Goeij-Smulders

Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V.  
Afdeling Ruimtelijke Inrichting en Groen  
t.a.v. de heer Ir. H. Valk  
Postbus 8590  
3009 AN Rotterdam

Postbus 124  
2280 AC Rijswijk  
Verrijn Stuartlaan 14  
Telefoon 070-3196196  
Telex 32382  
Telefax 070-3989615  
Handelsregister Groningen 29700

Ons kenmerk: TN/RR-G 92.731  
Uw kenmerk : 7843-32224

Datum: 27 augustus 1992  
Doorkiesnummer: 070-3196169

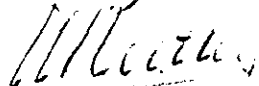
Onderwerp: Overleg ex artikel 10 BRO inzake ontwerp-bestemmingsplan  
Sportcomplex Rode Molenpolder

Geachte heer Valk,

Naar aanleiding van uw brief van 21 augustus jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO deed toekomen, delen wij u mede dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

U dankend voor de toezending, doen wij u hierbij het bestemmingsplan weer toekomen.

Hoogachtend,



Mr. C.J.M. Rutten.

Bijlage: ontwerp-bestemmingsplan



"Paraplueregeling in verband met bordeelverbod"

toelichting



## Inhoud van de toelichting

|                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>1. Inleiding</b>                                        | blz. 3 |
| 1.1. Aanleiding                                            | 3      |
| 1.2. Wet- en regelgeving                                   | 3      |
| 1.3. Gevolgen van de wetswijziging                         | 4      |
| <b>2. Overwegingen</b>                                     | 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      |
| <b>3. Juridische vormgeving</b>                            | 9      |
| <b>4. Uitvoerbaarheid</b>                                  | 13     |
| 4.1. Economische uitvoerbaarheid                           | 13     |
| 4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                      | 13     |
| <b>5. Overleg ex artikel 10 Bro</b>                        | 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 <sup>e</sup> herziening         | 16/04/1985  | 15/10/1985  | 02/07/1987           |
| - 1 <sup>e</sup> wijziging                    | 01/06/1993  | 29/03/1995  | -                    |
| 3. Huis ter Leede                             | 08/03/1988  | 27/09/1988  | 12/12/1989           |
| - na 1 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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. Industriedijk                             | 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 <sup>e</sup> 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 vrijstellingsbevoegd-  
heid 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.