

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

sassenheim

bestemmingsplan

agrarisch

bedrijventerrein

rijksstraatweg



adviesbureau voor
ruimtelijk beleid,
ontwikkeling en
inrichting
rotterdam

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

gemeente: Sassenheim
bestemmingsplan: Agrarisch Bedrijventerrein Rijkstraatweg
nummer 203.8326.00
opdrachtleider drs. A.Th.M. Hoedemaker

procedure

plan nummer	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
8326	mei 1985	17-12-1985	1 juli 1986 integraal goed - gekeurd	—

toelichting

1. PLANGEBIED EN VIGERENDE PLANREGELING	blz. 2
2. PLANMOTIEVEN	5
2.1. Het bestaande spreidingspatroon van bedrijven en knelpunten daarin	5
2.2. Het gemeentelijk beleid	6
2.3. Het streekplan Zuid-Holland West	7
2.4. Recente ontwikkelingen	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1. Het agrarische bedrijventerrein (Ahn - UAhn)	9
3.1.1. Ontsluiting	9
3.1.2. Geluidsaspecten	10
3.1.3. Landschappelijke inpassing	18
3.1.4. Ruimtelijke inrichting	18
3.2. Agrarische doeleinden met in hoofdzaak bollencultuur (AB)	20
3.3. Reconstructie Warmonderweg en ontsluitingsweg Oosthout	20
3.4. Leidingen	21
3.5. Windturbines	22
3.6. Overige bestemmingen	26
3.7. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen	26
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
5. OVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO	31

Het bestemmingsplan "Agrarisch Bedrijventerrein Rijksstraatweg" omvat de gronden die gelegen zijn tussen de Rijksstraatweg, de Warmonderweg, de Rijksweg A44 en de Dinsdagse Wetering (zie figuur 1).

Het plangebied, dat bestemd wordt voor de vestiging van agrarische hulp- en nevenbedrijven, ligt te midden van belangrijke nationale en regionale verkeerswegen. In het noorden sluit het plangebied aan op het bedrijventerrein Jagtlust. In het oosten, zuiden en westen wordt het plangebied omsloten door het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert thans het "Uitbreidingsplan Sassenheim, herziening 1960". Dit plan werd vastgesteld bij raadsbesluit van 12 juli 1960 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 11 september 1961, G.S. nr. 245.

Voor de gronden, gelegen binnen een afstand van 75 meter uit de as van de Rijksweg A44 en de gronden, nabij de grens met de gemeente Voorhout vigeert thans 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. Voor de gronden van het motel Sassenheim vigeert ten slotte het bestemmingsplan "Sassenheim, herziening 1967", dat door de raad werd vastgesteld bij besluit van 20 oktober 1967, en door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd bij besluit van 4 september 1968, G.S. nr. 204.

Uitgezonderd de gronden van het motel Sassenheim en de gronden binnen een zone van 75 meter uit de as van de Rijksweg A44, heeft het gehele plangebied in de vigerende plannen de bestemming Agrarische Doeleinden, met bebouwing, categorie I". Met in achtneming van de aangegeven rooilijnen kunnen hier "woningen, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen worden opgericht, benodigd voor de bedrijfsvoering van landbouw- en tuinbouwbedrijven, waaronder mede in dit artikel de bloembollenbedrijven worden begrepen".

Het oprichten van landbouwtechnische hulpbedrijven zoals grasdrogerijen, inrichtingen voor vervaardiging en onderhoud van landbouwwerktuigen, e.d. is hier niet toegestaan, terwijl het oprichten van bedrijfsgebouwen voor exportdoeleinden van bloembollen en/of sierteeltgewassen slechts is

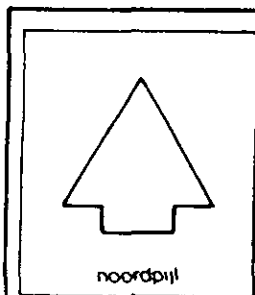
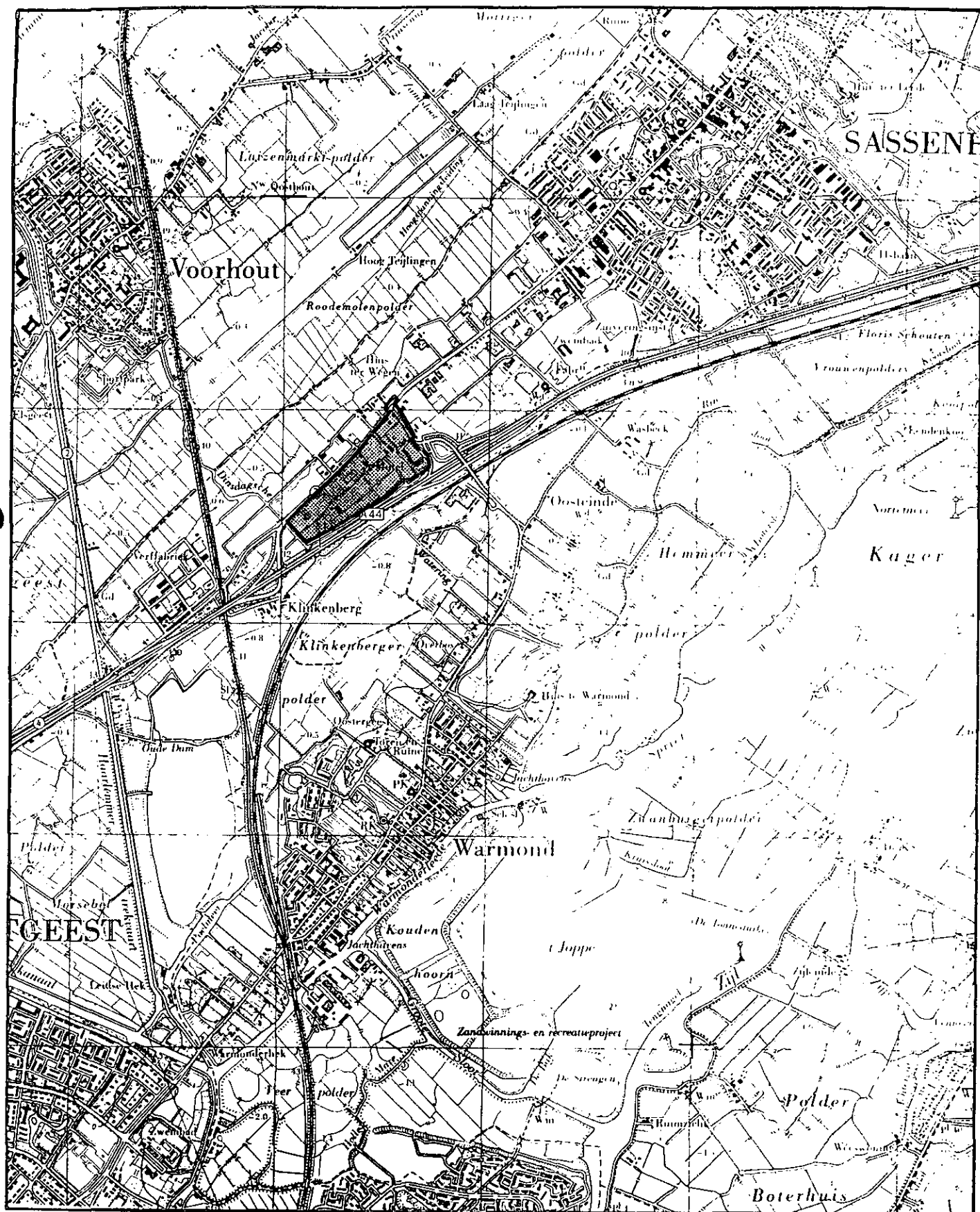
toegestaan voor zover deze, naar het oordeel van burgemeester en wethouders en gehoord het advies van deskundigen benodigd zijn voor de "juiste bedrijfsvoering van de op deze gronden gevestigde exportbedrijven en bloembollenbedrijven, welke sedert het tijdstip van het van kracht worden van dit plan van uitbreiding bij voortduring ter plaatse de bloembollenexport bedreven hebben".

De gronden binnen een zone van 75 meter uit de as van de Rijksweg A44 hebben de bestemming "Agrarische Doeleinden, zonder bebouwing, categorie III".

Langs de wegen zijn zones met de bestemming Openbare Groen aangegeven. Ter plaatse van het motel Sassenheim hebben de gronden de bestemming Motel waarbij een bouwpercentage is aangegeven van 35% en een maximale bouwhoogte van 10.50 meter.

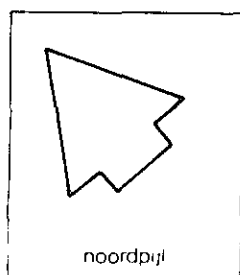
De gronden in het plangebied kennen momenteel een overwegend agrarisch gebruik. De percelen in het oostelijk plandeel, grenzend aan de Rijksweg A44 zijn in gebruik als grasland en maken deel uit van de oorspronkelijke strandvlakte.

De bebouwing in het plangebied wordt gekenmerkt door een vrij gedifferentieerd gebruik. Vooruitlopend op het bestemmingsplan zijn langs de Rijksstraatweg de bedrijfsgebouwen gerealiseerd van drie bloembollenexport- en handelsbedrijven. Nabij de Warmonderweg ligt een boerderij omgeven



SASSENHEIM
LIGGING PLANGEBIED
SCHAAL 1:25000

FIGUUR 1



noordpijl

SASSENHEIM
LIGGING PLANGEBIED
SCHAAL 1:5000

FIGUUR 1a

door een dichte boombeplanting. Een deel van deze boerderij komt voor op de lijst van beschermde monumenten. In het noordoostelijk deel van het plangebied domineren het motel en het viaduct in de Warmonderweg over de Rijksweg A44 het ruimtelijk beeld.

Om een aantal redenen is het gewenst tot een nieuw bestemmingsplan voor het onderhavige gebied te komen.

Het door de gemeente gevoerde beleid met betrekking tot de verplaatsing van industriële en ambachtelijke bedrijven heeft de laatste jaren inhoud gekregen in de bestemmingsplannen "Centrum", "Zuid" en "Noord" en in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Jagtlust". Het inrichten van het onderhavige plangebied voor de vestiging van aan de bollencultuur verwante agrarische hulp- en nevenbedrijven vormt een onlosmakelijk deel van dit beleid.

De achtergronden van dit beleid worden hieronder weergegeven.

2.1. Het bestaande spreidingspatroon van de bedrijven en knelpunten daarin

Het spreidingspatroon van de in Sassenheim gevestigde bedrijven wordt gekenmerkt door enerzijds concentratie en anderzijds versnippering. Er kunnen een tweetal grotere bedrijfsconcentraties worden onderscheiden nl. nabij de Industriekade en langs de Wasbeekerlaan, respectievelijk ten noordoosten en ten zuiden van de bebouwde kom.

Daarnaast zijn een groot aantal bedrijven van oudsher in de bebouwde kom gesitueerd, veelal in kleine concentraties, met name in de gebieden aan weerszijden van de Hoofdstraat, waar woon- en werkfuncties sterk met elkaar vermengd zijn.

Twee grote bedrijven hebben ten slotte een eigen vestigingsplaats gevonden in het buitengebied van de gemeente, te weten een verffabriek (Sikkens) en een auto-importbedrijf (HNG), respectievelijk ten zuidwesten van de spoorlijn Haarlem-Leiden en ten zuidoosten van de rijksweg A44-Warmonderweg.

In het spreidingspatroon is de ontstaansgeschiedenis van de bedrijven zichtbaar.

Een groot aantal bollenbedrijven en aan de bollencultuur verwante bedrijven heeft zich in het verleden in en aan de rand van de bebouwde kom gevestigd en is daar door latere uitbreiding van bebouwing en infrastructuur ingesloten geraakt. Ook toeleveringsbedrijven (onder andere transportbedrijven, aannemersbedrijven, verpakkingsindustriën, verwarmings-technische bedrijven etc.) ontwikkelden zich binnen de bebouwde kom op binnenterreinen en raakten door verdergaande groei meer en meer ingesloten.

Aldus ontstond een sterke menging van wonen en werken, van een duidelijke scheiding van functies was geen sprake.

Latere uitbreiding van de werkgelegenheid, o.a. ter vervanging van verloren gegane werkgelegenheid, heeft meer geconcentreerd plaatsgevonden langs Industriekade en Wasbeekerlaan. Hier zijn met name industrieel/ambachtelijke bedrijven gevestigd.

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Sassenheim en de economische en technische ontwikkelingen binnen de betrokken bedrijven hebben geleid tot een situatie waarin talrijke knelpunten kunnen worden aangegeven:

- een groot aantal bedrijven (bollenbedrijven, aan de bollencultuur verwante bedrijven, industriële bedrijven en ambachtelijke bedrijven) is in de loop der tijden ingesloten geraakt tussen de omringende bebouwing; op de huidige bedrijfsterreinen zijn er onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden hetgeen voor een rendabele bedrijfsvoering veelal beslist noodzakelijk is;

- het oude gebouwenbestand van veel bedrijven is veelal niet aangepast en geschikt voor een moderne bedrijfsvoering; nieuwbouw is gewenst;
- de stedenbouwkundige invloed van de oude bedrijfscomplexen op de omringende omgeving wordt meer en meer als negatief ervaren;
- de grote verkeersaantrekkende werking van de bedrijven werkt storend op de omgeving;
- stank en lawaai treedt op tijdens de produktieprocessen.

Steeds meer doet zich dan ook de behoefte gevoelen om de betrokken bedrijven, die sterk plaats- of regiogebonden zijn en een belangrijke functie vervullen in het kader van de lokale en regionale werkgelegenheid, naar andere bedrijventerreinen in de gemeente over te brengen. Op de vrijkomende bedrijfsterreinen kunnen daarna andere, meer passende bestemmingen, gerealiseerd worden.

In het recente verleden heeft een aantal van de genoemde bedrijven (vooral bollenexportbedrijven) besloten tot verplaatsing en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen op meer aantrekkelijke bedrijfslokaties. Zo is een tweetal bollenexportbedrijven verhuisd naar respectievelijk Voorhout en Noordwijkerhout. Andere exportbedrijven vonden een nieuwe vestigingsplaats in de gemeente Sassenheim in het onderhavige plangebied ten zuiden van de Warmonderweg.

Ook bij de industriële en ambachtelijke bedrijven is deze ontwikkeling op gang gekomen. Een aantal heeft reeds een nieuwe vestigingsplaats gevonden in het plangebied Jagtlust. Andere bedrijven overwegen een dergelijke verplaatsing.

2.2. Het gemeentelijk beleid

Bovengenoemde ontwikkelingen passen volledig in en zijn ook deels voortgekomen uit het tot nu toe door de gemeente gevoerde beleid met betrekking tot de vestiging en verplaatsing van bedrijven.

In de bestemmingsplannen "Centrum", "Zuid" en "Noord", die enkele jaren geleden zijn vastgesteld en goedgekeurd is aan dit beleid inhoud gegeven. Het voornemen bestaat om ook in de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen "Oost", "West" en "Landelijk Gebied", dit beleid voort te zetten. Dit beleid is gericht op het, waar nodig verplaatsen van in de bebouwde kom of elders gevestigde bedrijven, die om stedenbouwkundige en/of milieutechnische redenen niet meer passen in de huidige omgeving, naar bedrijventerreinen elders in de gemeente.

Slechts die bedrijven zijn in de woon- en centrumgebieden toelaatbaar die de kwaliteit van de woonomgeving niet verstoren.

De door hervestiging elders vrijkomende bedrijfsterreinen zullen dan ook hetzij worden aangewend ten behoeve van meer passende bestemmingen, hetzij in gebruik worden genomen door minder storende bedrijven die passen in de directe woonomgeving en daar een verlevendigend element zijn.

De eerste aanzetten tot realisering van dit beleid zijn reeds gegeven door de uitvoering van enkele reconstructie- en saneringsplannen, waarvoor door het rijk aanzienlijke financiële bijdragen zijn verleend en waarvoor ook door de gemeente zelf belangrijke financiële inspanningen worden getroost.

In aansluiting op en als logische voortzetting van het voorgestane beleid, is het streven erop gericht om elders in de gemeente bedrijventerreinen te ontwikkelen voor in de nabije toekomst te verplaatsen bedrijven. Ten zuiden van de Warmonderweg wordt nu een bedrijventerrein tot ontwikkeling gebracht voor agrarische hulp- en nevenbedrijven.

Dit bedrijventerrein past volledig in de, in het streekplan Zuid-Holland West weergegeven provinciale visie op de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de werkgelegenheid in de Bollenstreek.

2.3. Het streekplan Zuid-Holland West

Vanuit het streven te komen tot een zekere concentratie op regionale bedrijfsterreinen en de wenselijkheid ook nu de ontwikkeling van de oostelijke noord-zuid-as Hillegom-Oegstgeest extra te accentueren, is in het streekplan gekozen voor nieuwe regionale bedrijfsterreinen in Lisse, in Sassenheim en in Noordwijk. Bovengenoemde regionale bedrijfsterreinen zijn tevens bestemd voor de eventuele hervestiging van in de regio reeds aanwezige, niet aan de tuinbouw verwante bedrijven met een grootschalig en/of woonmilieu bedreigend karakter die om reden van stedenbouwkundige, bedrijfseconomische of milieutechnische aard verplaatst moeten worden.

Reeds aanwezige niet aan de tuinbouw verwante bedrijven die niet de bovengenoemde kenmerken van grootschaligheid en/of woonmilieu bedreigend karakter dragen, kunnen zich, zo stelt het streekplan, in het algemeen hervestigen in de aangegeven ontwikkelingszones voor stads- en dorpsgebied. Deze zones zijn in principe alleen bestemd voor stedelijke functies als wonen, recreatie en werken. Dit betekent echter dat ook bedrijven, die geen bedreiging vormen voor het woonmilieu, in de visie van het streekplan in de directe woonomgeving gesitueerd mogen worden.

Op aandringen van de gemeente Sassenheim is in het streekplan ten zuiden van de bebouwde kom van Sassenheim een deel van het bovengenoemde regionale bedrijfsterrein aangegeven als plaatselijk bedrijfsterrein in ontwikkeling, ten behoeve van reeds in Sassenheim aanwezige industriële en ambachtelijke bedrijven, die niet direct verwant zijn aan de tuinbouw.

Onder invloed van de algehele economische teruggang zijn thans evenwel ontwikkelingen gaande die de noodzaak om de gronden gelegen tussen de Wasbeekerlaan en de Warmonderweg specifiek te reserveren voor reeds in Sassenheim gevestigde bedrijven niet meer aanwezig doet zijn en zelfs minder gewenst maken.

Deze ontwikkelingen zijn o.a.

- de teruglopende vraag naar bedrijfsterreinen door reeds in Sassenheim gevestigde bedrijven ten gevolge van de economische teruggang en het stagneren van de ontwikkeling en uitvoering van reconstructie- en saneringsplannen in de bebouwde kom;
- de toenemende lokale en regionale werkloosheid, reden waarom een werkgelegenheidsstimuleringsbeleid gewenst is;
- de bijstelling van het streekplanbeleid zoals nader aangegeven in de evaluatie-nota Streekplan Zuid-Holland West;
- het niet uitgeven van door de gemeente verworven bedrijfsterreinen leidt tot onaanvaardbare renteverliezen.

Tegen deze achtergrond is besloten terug te komen op het oorspronkelijke verzoek om bovengenoemd bedrijventerrein Jagtlust te reserveren voor Sassenheimse, niet direct aan de bloembollencultuur verwante bedrijven en het bedrijfsterrein ook open te stellen voor andere bedrijven.

Dit bedrijfsterrein in ontwikkeling heeft een totale oppervlakte van ca. 10 hectare. Voor dit gebied is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Jagtlust" in voorbereiding.

Het gebied ten zuiden van de Warmonderweg, het onderhavige plangebied, heeft de functie van regionaal bedrijfsterrein behouden. Eerder is reeds aangegeven dat de vestigingsmogelijkheden hier beperkt zullen worden tot agrarische hulp- en nevenbedrijven, die direct aan de bloembollencultuur gebonden zijn.

In het Voorontwerp in hoofdlijnen van de streekplanherziening Zuid-Holland West wordt het beleid inzake de bedrijfsterreinen in de Bollenstreek gecontinueerd. Wat betreft de regionale bedrijfsvestiging gaat de voorkeur uit naar Lisse en Sassenheim, resp. vanwege de centrale ligging en de aansluiting op de randstedelijke verbindingen.

2.4. Recente ontwikkelingen

In het onderhavige plangebied is de vestiging van aan de bloembollencultuur verwante bedrijven lange tijd beperkt gebleven tot het grote bloembollenexportbedrijf, dat langs de Rijksstraatweg een plaats vond.

In overeenstemming met de eerder genoemde uitgangspunten en vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan, hebben zich onlangs in het plangebied twee nieuwe bloembollenexportbedrijven gevestigd.

De laatste jaren is er bij de teeltbedrijven meer en meer sprake van differentiatie. Hoewel de bloembol en bolbloem nog sterk de boventoon voeren, worden ook andere "Rijnsburgse" gewassen binnen het teeltplan opgenomen. Dit betekent een verruiming en verbetering van de arbeidsverdeling over het hele jaar, terwijl ook de concurrentiepositie van de bedrijven verbetert.

De bedrijven die uitsluitend op de handel en verwerking zijn gericht tonen dezelfde differentiatie. Vanuit dezelfde aanvoerkanalen, de bollentelers, wordt een veelheid van bollenteelt en sierteeltgewassen aangeboden. De bedrijven behandelen, verwerken en verhandelen tegenwoordig dan ook bloembolgewassen én sierteeltgewassen. Deze ontwikkeling is eenduidig en niet tegen te gaan.

Ten einde duidelijk te maken dat deze handel in sierteeltprodukten in dit plangebied aanvaardbaar is, omdat er een directe relatie is met de Bollenstreek en de hier aanwezige teeltbedrijven, is in de definitie voor agrarische hulp- en nevenbedrijven aangegeven dat ook de bewerking, verwerking, aanvoer of verhandeling in aan de sierteelt verwante produkten daaronder worden begrepen. Waar in het vervolg derhalve gesproken wordt over aan de bloembollencultuur verwante bedrijven, dient bedacht te worden dat hieronder tevens de handel etc. in sierteelt verwante produkten wordt verstaan.

3.1. Het agrarische bedrijventerrein (Ahn-UAhn)

De belangrijkste in het plangebied voorkomende bestemming is die van de Agrarische hulp- en nevenbedrijven (Ahn). Deze bestemming geeft aan dat het bedrijventerrein met nadruk gereserveerd is voor bedrijven die een directe relatie met de bloembollencultuur, alsmede bedrijven die anderszins betrokken zijn bij de bewerking en verwerking van bolprodukten. In de begripsbepaling voor de agrarische hulp- en nevenbedrijven is dit tot uitdrukking gebracht (zie artikel 1, lid 5). Door deze bestemmingslegging wordt inhoud gegeven aan de centrumpositie die de Bollenstreek inneemt in de nationale bloembollenteelt. Hoewel de omvang van het teeltareaal in de Bollenstreek nog steeds afneemt, neemt de betekenis van deze centrumpositie wat betreft handel en export nog steeds toe. Hier bevinden zich ook de bloembollenbeurs, de veilingen, andere centrale voorzieningen als het laboratorium voor Bloembollenonderzoek, het consulentenschap en de bloembollenkeuringsdienst.

Als concrete bestemming staan de bedrijfsterreinen van de reeds gevestigde bedrijven aangegeven. Het resterende gebied tussen de Rijksweg A44 en de Rijksweg vanaf de Dinsdagse Wetering tot aan het perceel van de monumentale boerderij heeft een uit te werken bestemming ten behoeve van agrarische hulp- en nevenbedrijven gekregen (UAhn).

De keuze voor een uit te werken bestemming is bepaald door het gegeven dat in het kader van toekomstige bedrijfsontwikkelingen in het plangebied nog geen concrete bouwplannen bekend zijn. In verband met de mogelijk zeer gedifferentieerde vraag vanuit het bedrijfsleven naar bouwgrond en bebouwingsmogelijkheden is het nodig in de planopzet voldoende flexibiliteit aanwezig te doen zijn, om de daarmee samenhangende meest functionele inrichting van het gebied mogelijk te maken. Ten aanzien van de uiteindelijke inrichting van het plangebied is echter wel reeds een aantal planologisch gewenste en ruimtelijk noodzakelijke voorwaarden in de voorschriften en de kaart opgenomen, terwijl een suggestie voor een inrichting van het bedrijventerrein op een toelichtende schets nummer 203-8326-L1 is aangegeven. In het hierna volgende zal op deze voorwaarden worden ingegaan.

3.1.1. Ontsluiting

De percelen waarop, op grond van het bestemmingsplan nieuwe bedrijfsvestigingen mogelijk wordt gemaakt zullen vanaf de Rijksweg moeten worden ontsloten. In de aanwezige verkeersstructuur vormt deze weg een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Sassenheim in de richting Den Haag, terwijl ook veel doorgaand verkeer vanuit en naar Lisse, Hillegom en Haarlem van deze weg gebruik maakt. In het kader van het door de gemeenteraad vastgestelde verkeerscirculatieplan voor Sassenheim zijn concrete voorstellen gedaan om in de huidige situatie verandering te brengen met het doel het doorgaande verkeer door het dorp te beperken.

Als belangrijkste maatregel in dit kader kunnen de herinrichtingen van de Hoofdstraat en de reconstructie van het kruispunt Hoofdstraat/Van Pallandtlaan worden genoemd ten einde te bereiken dat het verkeer komende uit Lisse zoveel mogelijk via de Van Pallandtlaan naar de Rijksweg A44 wordt geleid. Voorts wordt in het verkeerscirculatieplan voorgesteld de Warmonderweg inclusief de aansluiting op de Rijksweg te reconstrueren. De bedoeling van deze reconstructie, waarin ook het bestemmingsplan voorziet en die inmiddels grotendeels is gerealiseerd, is onder meer de attractiviteit en capaciteit van de aansluiting Warmonderweg te verhogen.

Het beleid van de gemeente is erop gericht het verkeer uit Sassenheim in zuidelijke richting en het verkeer naar Sassenheim uit zuidelijke richting via deze aansluiting op de Rijksweg A44 te laten rijden. De aansluiting Klinkenberg zal dan op langere termijn in eerste instantie alleen nog een functie voor de ontsluiting van Voorhout (plan Oosthout) in zuidelijke richting dienen te vervullen.

Als gevolg van deze ontwikkelingen zal de Rijkssstraatweg tussen de Dinsdagse Wetering en de Warmonderweg veel minder doorgaand verkeer te verwerken krijgen dan thans het geval is. Dit is met name van belang in verband met het projecteren van nieuwe ontsluitingswegen naar het agrarisch bedrijventerrein. De plaats van deze ontsluitingswegen is niet op de plankaart gefixeerd om bij de toekomstige uitwerking voldoende flexibiliteit te hebben voor het bereiken van de meest functionele inrichting. Het betreft hier toegangen tot het bedrijventerrein, waarmee meerdere bedrijven ontsloten kunnen worden. Het wordt wenselijk geacht het aantal toegangen tot ten hoogste twee te beperken om het ruimtelijke beeld van de Rijkssstraatweg niet al te zeer te versnipperen. De bestaande beplanting langs de weg zal hierbij zoveel mogelijk gespaard kunnen blijven. Ook de direct langs de Rijkssstraatweg liggende percelen zullen in de toekomst zoveel mogelijk van deze toegangen gebruik dienen te maken.

Bij het ontwikkelen van bouwplannen voor de langs de Rijkssstraatweg liggende percelen zal rekening moeten worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden voor het er achter liggende gebied.

Op de inrichtingsschets behorende bij dit bestemmingsplan zijn de twee ontsluitingswegen regelmatig over de lengte van de Rijkssstraatweg verdeeld, waardoor een verkeerskundig acceptabel ontsluitingsmodel wordt verkregen. Tevens is de indeling van het agrarisch bedrijventerrein met ontsluitingswegen van geringe lengte stedenbouwkundig verantwoord.

3.1.2. Geluidsaspecten

De drie wegen die het plangebied begrenzen hebben een aanzienlijke verkeersbelasting. Op grond van de Wet geluidhinder dient te worden nagegaan welke de gevolgen zijn van deze verkeersbelasting en de daarmee samenhangende geluidsproduktie voor de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied.

a. Zonering langs wegen

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	Buitenstedelijk ¹⁾
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) Het onderscheid "stedelijk" en "buitenstedelijk" berust onder meer op de overweging dat de hoogte van de geluidsproductie mede afhankelijk is van de snelheid van het wegverkeer. Tot stedelijk gebied worden derhalve gerekend de wegen binnen de bebouwde kom waarvoor een maximum snelheid geldt van niet meer dan 50 km/uur.

De wettelijke zonebreedte bedraagt voor de drie genoemde wegen in de huidige situatie:

- Rijksweg A44 400 m;
- Rijksweg 250 m;
- Warmonderweg 250 m.

Het plangebied bevindt zich dus in zijn geheel binnen een geluidszone.

b. 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 geluidgevoelige bestemmingen binnen de zones langs wegen aan bepaalde normen (grenswaarden) dienen te voldoen, tenzij zowel de weg als de geluidgevoelige bestemmingen op 1 januari 1982 reeds aanwezig of in aanbouw waren ofwel geprojecteerd in een voor deze datum geldend bestemmingsplan. 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 geluidsniveau van 50 dB(A) ("voorkeursgrenswaarde").

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 de artikelen 83 en 84 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).

Gedeputeerde Staten zullen in principe alleen een hogere grenswaarde aan 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.

Wat betreft andere nieuwe 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 het verschil tussen equivalent geluidsniveau binnenshuis en buitenshuis minimaal 20 dB(A) (gesloten enkel glasraam). De normen voor binnenshuis zijn daarom alleen bepalend indien de voorkeursgrenswaarde aan de buitengevel wordt overschreden.

Op grond van het voorgaande zijn in nieuwe situaties waarbij de weg aanwezig is en de woningen nog niet geprojecteerd zijn, de volgende grenswaarden van toepassing:

	voorkeurs- grenswaarde	uiterste grenswaarde	grenswaarde binnenshuis
stedelijk gebied	50 dB(A)	65 dB(A)	35 dB(A)
buitenstedelijk gebied	50 dB(A)	55 dB(A)	35 dB(A)

c. 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 1984-1988 in de tweede helft van 1985 in werking treden. Het beleid van de - toenmalige - Minister van Volksgezondheid en Milieuhygiëne is er echter op gericht 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 wegverkeerslawaaï.

Ter ondersteuning van dit interimbeleid is een bijdrageregeling geïntroduceerd. Op grond van deze regeling kan een bijdrage verleend worden in de kosten van extra voorzieningen die vooruitlopend op de in werking treding van de desbetreffende artikelen worden getroffen.

Vanaf het tijdstip dat de genoemde artikelen in werking zullen zijn (1985) dient het gemeentebestuur als volgt te handelen. Allereerst dient een akoestisch onderzoek ingesteld te worden 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 breedte van dit gebied bedraagt voor de Rijksweg A44 200 m en voor de Rijksweg en de Warmonderweg 100 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, door 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.

d. Berekeningen van de geluidsbelastingen

Om nader inzicht te krijgen in de geluidssituatie in het plangebied zijn onderstaande berekeningen uitgevoerd inzake de te verwachten geluidsbelastingen.

Voor de Rijksstraatweg en de Warmonderweg is rekening gehouden met de gevolgen van het uitvoeren van het door de raad vastgestelde verkeerscirculatie basisplan. Tevens is rekening gehouden met het gegeven dat de gemeente Sassenheim op korte termijn de Rijksstraatweg in eigendom zal overnemen van het Rijk. In verband met de uitbreiding van de bebouwing in zuidelijke richting (woongebied Wasbeek, woongebied Postwijk, bedrijventerrein Jagtlust en het agrarisch bedrijventerrein) ligt een teruglegging van de grens van de bebouwde kom in zuidelijke richting in de rede.

Om die reden is er in eerste instantie van uitgegaan dat de snelheid van het autoverkeer op de Rijksstraatweg en de Warmonderweg maximaal 50 km/uur zal bedragen.

In het verzoek aan Gedeputeerde Staten om een hogere grenswaarde vast te stellen voor het onderhavige plangebied is ook met dit gegeven rekening gehouden.

Gedeputeerde Staten zijn evenwel van oordeel dat ook al zal het plangebied in de toekomst volledig bebouwd worden, het zeer twijfelachtig is of de maximaal toegestane snelheid ter plaatse kan worden teruggebracht, gelet op het landelijk karakter van de omgeving, het wegontwerp en de wegfunctie van de Rijksstraatweg. Gezien dit oordeel van G.S. is in de berekeningen thans uitgegaan van een maximumsnelheid van 80 km/uur voor de Rijksstraatweg en 50 km/uur voor de Warmonderweg.

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van Standaard-Reken-Methode I, als beschreven in het Meet- en Rekenvoorschrift Verkeerslawaaai.

Er is geen rekening gehouden met afscherming door bijvoorbeeld wallen, schermen of aanwezige bebouwing.

Voor de berekening van het equivalent geluidsniveau volgens standaard rekenmethode I is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Rijksstraatweg

Intensiteit	= 7300 mvt/etm. ('s-nachts 0,8% = 59 mvt/uur);
Snelheid	= 80 km/uur;
Zwaar verkeer	= 10%;
Wegdek	= asfaltverharding;
Waarneemhoogte	= 5 m + maaiveld.

- Warmonderweg

Intensiteit = 6200 mvt/etm. ('s-nachts 0,8% = 50 mvt/uur);
 Snelheid = 50 km/uur;
 Zwaar verkeer = 10%;
 Wegdek = asfaltverharding;
 Waarneemhoogte = 5 m + maaiveld.

- Rijksweg A44

Voor de berekening van het equivalent geluidsniveau van verkeer op wegen in het buitenstedelijk gebied dient ook de nachtsituatie in beschouwing genomen te worden. Deze blijkt namelijk op wegen met veel doorgaand verkeer maatgevend te zijn.

Intensiteit = 30.000 mvt/etm, ('s-nachts 1% = 300 mvt/uur);
 (overdag 6,6% = 2100 mvt/uur);
 Snelheid = 100 km/uur;
 Zwaar verkeer = 15%
 Wegdek = asfaltverharding;
 Waarneemhoogte = 5 m + maaiveld.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de berekeningen vermeld:

etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau	Rijksstraatweg	Warmonderweg	Rijksweg A44
55 dB(A)	63 m	44 m	320 m
60 dB(A)	30 m	20 m	160 m
65 dB(A)			75 m

e. Tijdelijke correctie op reken- en meetwaarden

In zijn besluit van 27 mei 1981 heeft de - toenmalige - Minister van Volksgezondheid en Milieuhygiëne op grond van artikel 103 van de wet bepaald dat er een tijdelijke correctie van 5 dB(A) kan worden toegepast op de buitenbelasting van geluidgevoelige objecten. Deze correctie hangt samen met de verwachting dat de voertuigen op middellange termijn aanmerkelijk stiller zullen worden.

Dit houdt in dat de gecorrigeerde 50, 55 en 60 dB(A) isofonen op de volgende afstanden uit de wegas zijn gelegen (zie figuur 2):

etmaalwaarde equivalent geluidsniveau	Rijksstraatweg	Warmonderweg	Rijksweg A44
50 dB(A)	63 m	44 m	320 m
55 dB(A)	30 m	20 m	160 m
60 dB(A)			75 m

f. bestaande situaties op het plangebied

Op grond van de resultaten van de berekeningen kan worden bepaald, waar in het gebied van de verschillende zones geluidgevoelige bestemmingen voorkomen welke een hogere gevelbelasting ondervinden (na aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103) dan 55 dB(A). Deze situaties moeten te zijner tijd aan de minister worden gemeld zoals beschreven in subparagraaf c.

Uit de in de subparagraaf e genoemde tabel blijkt dat vier woningen zich binnen de 55 dB(A) contour bevinden. Gezien de afstand van de bestaande woningen tot de wegas dienen deze te zijner tijd aan de Minister te worden gemeld.

g. Nieuwe situaties in het plangebied

Het bestemmingsplan laat de bouw toe van bedrijfs- en dienstwoningen. De voorkeursgrenswaarde van de Wet (50 dB(A)) wordt thans in het gehele plangebied overschreden (zie figuur 2).

Gezien de aard van het plangebied (een bedrijventerrein) en het gegeven dat het treffen van maatregelen tot beperking van het lawaai nabij de geluidsbron (geluidswal, geluidsschermen) op grote financiële bezwaren stuit, wordt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de buitengevel met 5 dB(A) voor het geringe aantal woningen dat in het plangebied kan worden gerealiseerd, aanvaardbaar geacht. De grenswaarde van 55 dB(A) is voor wat betreft de Rijksweg A44 tevens de uiterste grenswaarde die wettelijk toelaatbaar is. Deze wordt bereikt op een afstand van 160 m.

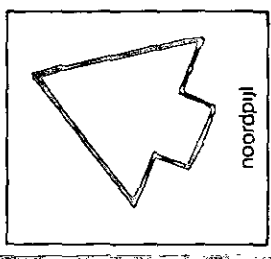
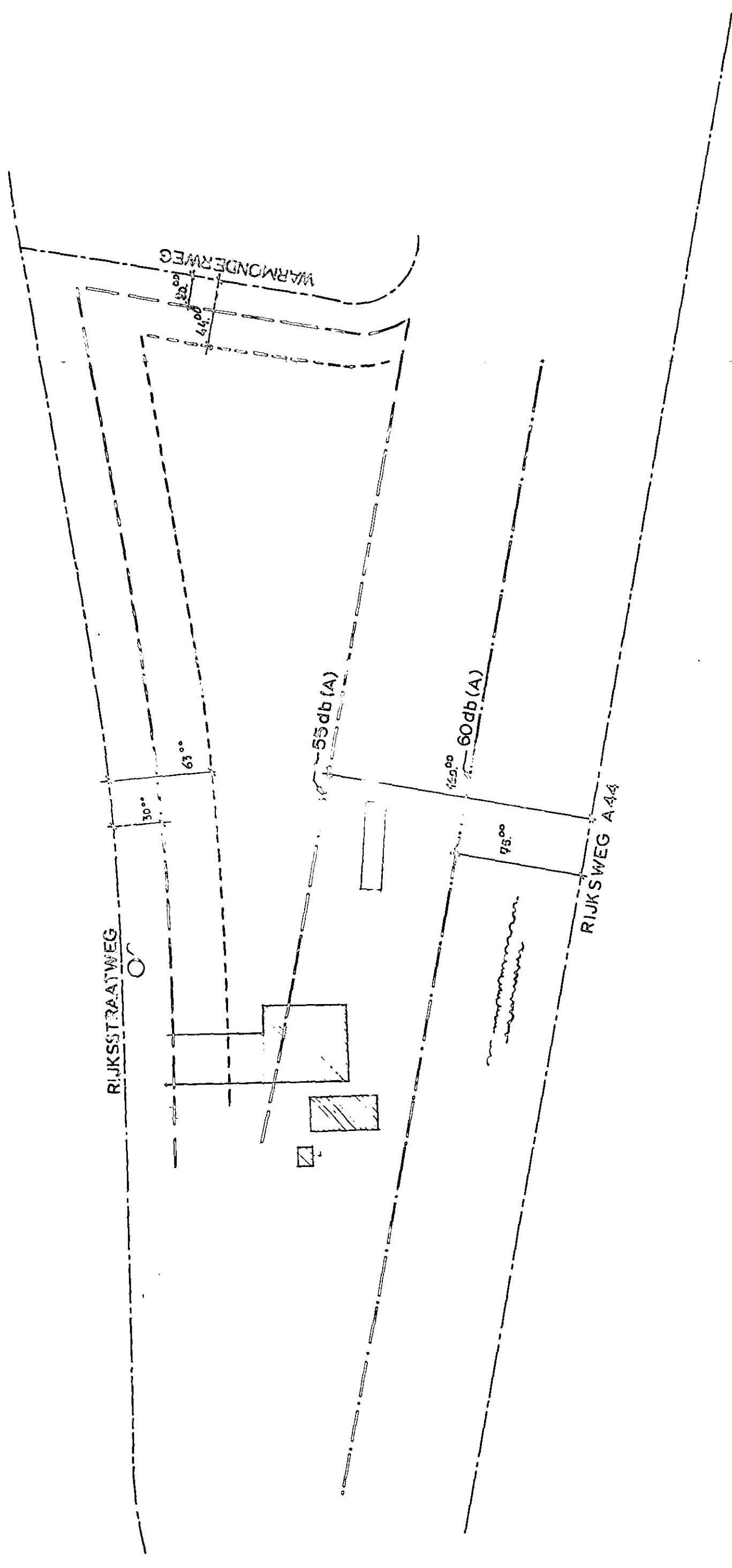
In het onderhavige plan is de bouw van bedrijfswoningen langs de Warmonderweg toegestaan op een afstand van 20 meter en langs de Rijkstraatweg op 30 meter uit de as van de weg.

Deze afstandsmaten corresponderen met het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 6 december 1983 inzake de vaststelling van een hogere grenswaarde voor het onderhavige plangebied. Bij besluit d.d. 20 februari 1984 heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer dit besluit goedgekeurd.

Naar aanleiding van een bezwaarschrift is in afwijking hiervan voor het perceel aan de Rijkstraatweg, sectie B nr. 1656 een minimale afstand van 27 meter uit de as van de weg aangehouden. Op deze wijze wordt het mogelijk om ter plaatse voor het bestaande bedrijfsgebouw een bedrijfswoning te realiseren. Reclamant heeft er in dit kader op gewezen dat de 55 dB(A)-contour, rekening houdend met toegestane afrondingen, op 27 meter uit de as van de weg ligt en niet op 30 meter. Uitgaande van 30 meter is genoemde bedrijfswoning niet realiseerbaar.

Bij het realiseren van bedrijfswoningen in de zone langs de Rijksweg A44 zal het beleid erop gericht worden de woningen aan de zijde van de weg zo veel mogelijk af te schermen door bedrijfsbebouwing. In artikel 8 van de voorschriften is bepaald dat eventuele bedrijfswoningen op een afstand van minimaal 75 m uit de wegas dienen te worden gesitueerd. In een strook tussen 75 en 160 m uit de wegas dienen woningen zodanig door bedrijfsgebouwen te worden afgeschermd dat de zichthoek vanuit de woning naar de weg toe maximaal 40° bedraagt (zie bijlage 1 en figuur 3). Deze afscherming leidt tot een vermindering van het geluidsniveau van minimaal 5 dB(A). Door de beschreven regeling is daarmee verzekerd dat de uiterste grenswaarde van de wet (55 dB(A)) niet wordt overschreden.

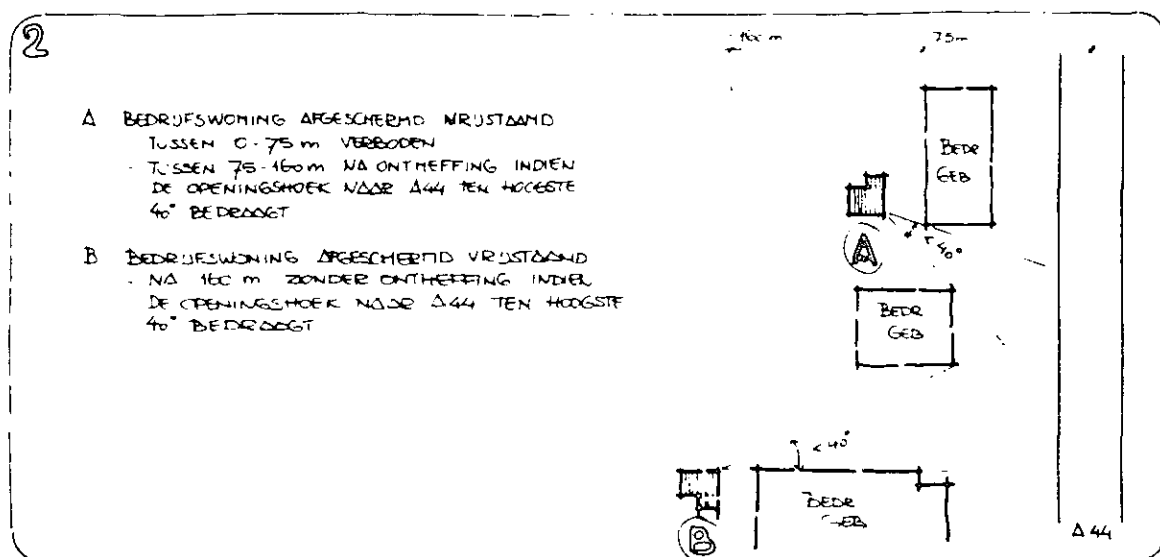
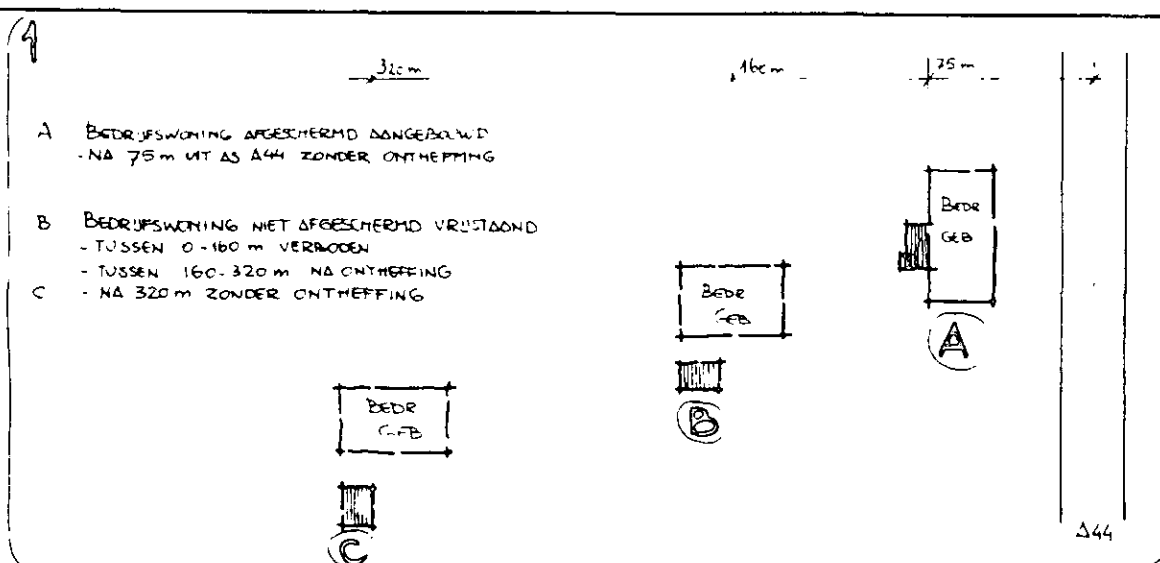
In figuur 3 is voor een aantal situaties aangegeven op welke wijze bedrijfswoningen toelaatbaar zijn.



- 50 db (A)
- 55 db (A)
- . - 60 db (A)

GELUIDSCONTOUREN ZONDER
INVLOED BEBOUWING
(na aftrek volgens art. 103)

FIGUUR 2



BOUWMOGELIJKHEDEN
VOOR
BEDRIJFSWONINGEN

FIGUUR 3

h. Industrielawaai

De Wet geluidhinder richt zich voor wat betreft Industrielawaai uitsluitend op de "grote lawaaimakers" de zogenaamde A-inrichtingen.

De vestiging van A-inrichtingen is in strijd met de functie van het bedrijventerrein en is dan ook in de voorschriften uitdrukkelijk uitgesloten.

De bepalingen van de Wet betreffende Industrielawaai zijn daarmee verder niet van toepassing.

3.1.3. Landschappelijke inpassing

Aan de inrichting van het bedrijventerrein worden geen stringente landschappelijke eisen gesteld. Alleen aan de westzijde is sprake van een "uitstraling" van het te bebouwen gebied naar het open landschap waarmee rekening dient te worden gehouden. De rand langs de Rijksweg, die de westelijke begrenzing vormt zal evenwel de presentatiezijde van de bedrijven zijn, terwijl de aanwezige beplanting langs deze weg reeds een concreet landschappelijk gegeven vormt. Alleen langs de Dinsdagse Wetering en langs de A44 is in het plan een strook grond bestemd voor groenaanplant. Omdat deze gronden wel tot het uitgeefbaar terrein gerekend dienen te worden, hebben zij de bestemming "bedrijfstuin" gekregen. De relatief geringe onderlinge afstand tussen de A44 en het bedrijventerrein en de mogelijkheid dat aan deze zijde van het bedrijventerrein achterkanten van gebouwen en opslag zullen komen maakt een afschermdende beplantingszone hier gewenst.

3.1.4. Ruimtelijke inrichtingen

Langs de Rijksweg zijn in het agrarisch bedrijventerrein aparte bebouwingszones aangegeven. In verband met een goede ruimtelijke profilering en de normen van de Wet geluidhinder is bepaald dat in een zone van 30 meter gemeten vanuit de as van de weg geen bebouwing mag worden opgericht. Vanaf 30 meter, gemeten vanuit de weg, mogen bedrijfsgebouwen en dienstwoningen worden opgericht. De goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 9 meter geldt voor een zone van 40 meter breedte gemeten vanuit de oostelijke bermsloot van de Rijksweg.

In het daar achter gelegen gebied mag de maximale hoogte 7 respectievelijk 12 meter bedragen voor de goot en nok van de gebouwen.

Deze laatstgenoemde maten komen overeen met het aanwezige bedrijfsgebouw van "De Vroomen B.V.". Een dwarsdoorsnede volgens deze voorwaarde is aangegeven op de inrichtingsschets behorende bij dit plan.

Nagenoeg alle bij reeds aanwezige Ahn-bedrijven in gebruik zijnde gronden zijn als zodanig bestemd (Ahn). Alleen die gronden die in de toekomst mogelijk nog een rol spelen bij een verdere uitwerking van het bedrijventerrein, zijn betrokken in het uit te werken gebied (UAhn).

Of deze gronden een rol spelen bij de verdere uitwerking van het bedrijventerrein, hangt vooral samen met de ontsluiting van het plangebied. In de voorschriften is ten aanzien hiervan bepaald, dat:

- er maximaal twee ontsluitingen op de Rijksweg mogen worden geprojecteerd;
- deze ontsluitingen onderling verbonden kunnen zijn;
- de rijbaanverharding van de ontsluitingswegen ten minste 6.00 meter dient te bedragen;
- er geen gebouwen mogen worden opgericht binnen een afstand van 10.00 meter uit de as van de ontsluitingsweg.

Het profiel van de ontsluitingsweg is op de inrichtingsschets aangegeven. De bedrijven kunnen in deze zone parkeer- en manoeuvreerruimte voor bedrijfsauto's projecteren of deze zone gebruiken als bedrijfstuin ter verfraaiing van de presentatiezijde van het bedrijfsgebouw.

Ervan uitgaande dat een ontsluitingsweg ook voor ten minste de helft (3.00 meter) op het terrein van de thans reeds aanwezige bedrijven kan worden geprojecteerd en rekening houdend met een onbebouwde zone van 7.00 meter uit de rand van de rijbaanverharding, dient een strook van 10.00 meter rondom de thans reeds aanwezige bedrijven in het UAhn-gebied te worden opgenomen.

In het kader van het overleg inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Jagtlust" is gebleken dat Rijkswaterstaat eist dat langs rijkswegen een strook wordt vrijgehouden van bebouwing.

Dit is zowel gewenst om ruimte te reserveren voor toekomstige veranderingen aan de weg als om redenen van verkeersveiligheid.

In de regel hanteert Rijkswaterstaat een bebouwingsvrije zone van 100 m vanuit de as van de weg. Uit met Rijkswaterstaat gevoerd overleg is gebleken dat in het onderhavige geval volstaan kan worden met een bebouwingsvrije zone van minimaal 50 meter. Reden hiervoor is o.a. de aanwezigheid van het viaduct in de Warmonderweg en de beplanting ten gevolge waarvan het zicht op de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk is afgeschermd. Door het aanhouden van deze 50 meter zone kan tevens rekening worden gehouden met de eisen die gesteld worden vanuit de aanwezigheid van de brandstofleiding (zie 3.4).

Rijkswaterstaat en PPC zijn van oordeel dat verhinderd moet worden dat de gebouwen in het plangebied zich "opdringerig" naar de rijksweg presenteren.

In dit kader pleiten zij ervoor dat er een minimaal 10 meter brede beplantingsstrook wordt aangelegd, waarvoor het bestemmingsplan de voorwaarden moet bieden. In het onderhavige plan is met deze beplantingsstrook rekening gehouden (zie 3.1.3). Deze is aangeduid met de bestemming "Bedrijfstuin", waarin het accent ligt op het aanbrengen van een groene afscherming met daarbij beperkte mogelijkheden voor het inrichten van parkeerruimte.

Voor de bebouwing van de gronden in het bedrijventerrein is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 70%. Hierdoor blijft er op het bedrijfsterrein voldoende ruimte over voor noodzakelijk aan te leggen parkeervoorzieningen voor werknemers en bezoekers. Toepassing van dit percentage vindt plaats bij de beoordeling van bouwaanvragen voor nieuwvestiging en uitbreiding, waarbij de eigendomssituatie bepalend is voor de omvang van de op te richten bebouwing. De gronden mogen slechts eenmaal bij het bepalen van het te bebouwen oppervlak worden meegeteld (dubbelbelbepaling).

Ook voor de reeds bestaande bedrijven is een bebouwingspercentage aangegeven. Omdat deze bedrijven langs de Rijksstraatweg veelal reeds een strook niet te bebouwen gronden kennen (Ahn(o)), is het bebouwingspercentage daarop aangepast.

Het is gewenst de nokrichting van de gebouwen haaks op de Rijksstraatweg te richten. Deze wens komt voor uit het gegeven dat de oorspronkelijke bebouwing op de strandwal ook deze oost-west nokrichting heeft, hetgeen samenhangt met de wijze waarop dit gebied in het verleden vanaf de strandwal is ontgonnen.

De reeds aanwezige bebouwing langs de Rijksstraatweg is hiermee in overeenstemming.

Bovengenoemde wens is niet in de planvoorschriften vertaald maar zal wel in het overleg met betrokkenen naar voren worden gebracht.

3.2. Agrarische doeleinden met in hoofdzaak bloembollencultuur (AB)

Langs de Warmonderweg is een agrarisch bedrijf gevestigd dat zich bezig houdt met het cultiveren vermeerderen van bloemen en planten. Het bedrijf neemt wat betreft zijn bedrijfsactiviteiten een bijzondere plaats in onder de bloembollen- en bloementeelbedrijven. In verband met verdere specialisatie heeft het bedrijf een nieuw bedrijfsgebouw opgericht langs de Rijksstraatweg. In het verlengde hiervan wenst het bedrijf de bestaande gebouwen/kassen achter de woning aan de Warmonderweg te vervangen door een schuur van ca. 1500 m². De bestaande rolkas langs de Warmonderweg zal dan worden afgebroken en op de hoek Warmonderweg-Rijksstraatweg zullen de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden worden benut voor sierteelt/bollenteelt.

Bovengenoemde ontwikkeling is in het bestemmingsplan door het opnemen van een daarop toegesneden wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders zullen van die bevoegdheid gebruikmaken wanneer genoegzaam is aangetoond dat de rolkas, die het zicht op de nabijgelegen monumentale boerderij belemmert ook daadwerkelijk wordt verwijderd.

Voor het betreffende bedrijf zijn twee bouwpercelen aangegeven waarbinnen de bedrijfsgebouwen inclusief kassen kunnen worden opgericht. Binnen het bouwperceel mag de oppervlakte van de kassen maximaal 3000 m² bedragen. Daarnaast is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om hiervan vrijstelling te verlenen tot maximaal 6000 m², nadat de agrarisch deskundige hierover advies heeft uitgebracht.

Ook aan een bloembollenteeltbedrijf langs de Rijksstraatweg is de bestemming Agrarische Doeleinden met in hoofdzaak bloembollencultuur (AB) toegekend. De situering van dit bouwperceel laat niet toe dat hier kassen worden opgericht.

3.3. Reconstructie Warmonderweg en ontsluitingsweg Oosthout

Zoals bovenstaand al is vermeld voorziet het bestemmingsplan in een reconstructie van de Warmonderweg. De Warmonderweg heeft gezien zijn functie van verbinding naar de Rijksweg A44 een nogal smal profiel; de aansluiting op de Rijksstraatweg is vrij onduidelijk. Bovendien ontbreken in het gedeelte van de Warmonderweg dat in het plangebied ligt voorzieningen voor (brom)fietzers. Bedoelde reconstructie is thans nagenoeg voltooid. De Warmonderweg is verbreed en aan weerszijden zijn (brom-)fietspaden aangelegd.

Het bestemmingsplan houdt voorts rekening met het voornemen om een wegverbinding tot stand te brengen tussen het plangebied "Oosthout" in de gemeente Voorhout en de Rijksstraatweg. In opdracht van het gemeentebestuur van Sassenheim is door de Grontmij in 1984 onderzocht welke de gevolgen zijn van de aanleg van deze "Oosthoutlaan". Uit het onderzoek komt naar voren dat de relatieve verkeerstoename na ingebruikneming van de "Oosthoutlaan" per wegvak zal bedragen:

-	Rijksstraatweg : deel Klinkenberg - "Oosthoutlaan"	+ 37%
-	Rijksstraatweg : deel "Oosthoutlaan" - Warmonderweg	+ 30%
-	Hoofdstraat : ten noorden van de Warmonderweg	+ 10%
-	Warmonderweg	+ 25%

Ten gevolge van deze verkeerstoename zal het kruispunt Warmonderweg - Rijksstraatweg overbelast raken. Er zullen lange wachttijden optreden op de Warmonderweg.

De plaatsing van een verkeersregelininstallatie (VRI) met bijbehorende linksafstrook is de enige maatregel waardoor de verkeersafwikkeling duidelijk zal verbeteren. Uit capaciteitsoogpunt is een VRI derhalve gewenst.

Het onderzoek geeft verder aan dat zonder aanleg van de "Oosthoutlaan" er geen bijzondere problemen zullen optreden op dit kruispunt. De aanleg van een linksaffer en het plaatsen van een VRI zullen in die situatie uit capaciteitsoogpunt geen duidelijke verbetering geven.

Ook op het kruispunt Rijksstraatweg-"Oosthoutlaan" zal te zijner tijd ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling een VRI gewenst zijn.

Gegeven de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om een verdergaande reconstructie van het kruispunt Warmonderweg - Rijksstraatweg mogelijk te maken dan gerealiseerd is in het kader van het verkeerscirculatieplan. Deze reconstructie is noodzakelijk om een goede verkeersafwikkeling mogelijk te maken na aanleg van de verbinding Oosthout - Rijksstraatweg. De reconstructie die voorzien wordt betreft het verbreden van de Warmonderweg om hier een linksafstrook mogelijk te maken. Hiertoe is op de plankaart een strook aangegeven waarop bedoelde wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

De aanleg van de verbinding Oosthout - Rijksstraatweg zal worden geregeld in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied, nu het overleg van de exacte tracekeuze nog niet is afgerond.

Burgemeester en wethouders zullen overigens slechts van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid gebruik maken wanneer genoegzaam is aangetoond dat de kosten van deze reconstructie - waaronder mede begrepen de kosten van verwerving, aanleg, planschade en procedure - niet ten laste van de gemeente Sassenheim komen.

3.4. Leidingen

In de berm van de Rijksweg A44 ligt een brandstofleiding van de Defensie Olie Centrale.

Op grond van de resultaten van recent TNO-onderzoek is de PPC van oordeel dat voor het zoneringsbeleid niet mag worden volstaan met het aanhouden van de eisen uit de tot dusver gehanteerde technische richtlijnen, te weten een 15 meter brede bebouwingsvrije zone ter weerszijden van de leiding.

Ten einde calamiteiten te beperken, is het aldus de PPC noodzakelijk in een zone van 35 meter ter weerszijden van deze leiding beperkingen te stellen aan het grondgebruik. In die zin is Gedeputeerde Staten onlangs geadviseerd over een te voeren zoneringsbeleid. Met bedoelde zonering is thans reeds rekening gehouden in samenhang met de bebouwingsvrije zone van 50 meter langs de rijksweg.

Vanwege de invloed op de infrastructuur en de planologische relevantie dient in het algemeen de brandstofleiding aangegeven te worden met de bestemming "leidingen".

De leiding zelf ligt echter niet in het plangebied "Agrarisch Bedrijventerrein". Wel strekt de zone van 35.00 meter ter weerszijden van de leiding waarbinnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming zijn toegelaten, zich voor een deel uit over het plangebied.

Aanleg van de leiding in het plangebied is ongewenst en ligt ook niet in de reden.

Om die reden is in het onderhavige geval aan de gronden binnen een afstand van 35.00 meter van de brandstofleiding waar slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten behoeve van die brandstofleiding, de nadere aanwijzing (b) gegeven.

Aangezien deze nadere aanwijzing samenvalt met andere bestemmingen is tevens bepaald dat ook bouwwerken, toegelaten ingevolge de voorschriften van die bestemmingen, mogen worden gebouwd, mits de leidingbelangen dit gedogen.

3.5. Windturbines

Voor het onderhavige plangebied is nagegaan in hoeverre en onder welke voorwaarden de plaatsing van windturbines mogelijk c.q. wenselijk is. Concreet is daarbij antwoord gegeven op de volgende vragen:

- tot welke hoogte kunnen deze turbines worden opgericht?
- welke overige voorwaarden (onderlinge afstand, welstand, beplanting etc.) kunnen aan het oprichten van windturbines worden verbonden?

- De wenselijkheid van windturbines

Alhoewel er op dit moment in het betreffende plangebied nog geen bouw-aanvragen voor het oprichten van windturbines zijn ingediend is het niet **ondenkbeeldig dat dit in de nabije toekomst wel het geval zal zijn.**

Immers de ligging van het plangebied in de kuststrook (veel wind) en de functie van het plangebied (bedrijven) maakt het voor ondernemers aantrekkelijk over te gaan tot het individueel of collectief opwekken van windenergie. De specifieke functie van de bedrijven maakt dat er zowel 's zomers als 's winters sprake is van een hoge energiebehoefte (o.a. koelcellen en tennishal). Mede vanwege het feit dat het oprichten van windturbines een milieuvriendelijke manier van energieopwekking is, dient deze ontwikkeling positief tegemoet te worden getreden.

- De toelaatbaarheid van windturbines

Voor de bepaling van de toelaatbaarheid van windturbines dient aandacht te worden besteed aan de volgende aspecten:

- landschappelijke inpassing
- stedenbouwkundige inpassing
- beplanting en bebouwing in de omgeving
- onderlinge hinder van turbines
- verkeersafleidende werking

- Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt op de grens van de relatief hoger gelegen strandwal en het lager gelegen poldergebied. De aanwezige monumentale boerderij markeert deze grens.

Van oudsher is de bebouwing geconcentreerd op de NO-ZW verlopende strandwal, langs de Rijksstraatweg. Plaatsing van windturbines op of in de directe nabijheid van een strandwal, en evenwijdig aan de strandwal sluit aan bij het oorspronkelijke vestigingspatroon van dit gebied.

Om landschappelijke redenen verdient het aldus aanbeveling dat windturbines in een zone evenwijdig aan de Rijksstraatweg worden opgericht.

Voorts is de onderlinge afstand van de windturbines in relatie tot de hoogte ervan van belang. Zweedse onderzoeken hebben aangetoond dat turbines die op een onderlinge afstand van minder dan 8 maal de ashoogte worden geplaatst het landschapsbeeld sterk kunnen gaan domineren.

Om die reden verdient het aanbeveling in het onderhavige plangebied (waar de potentiële gebruikers van windenergie op relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen) zoveel mogelijk te komen tot collectieve toepassing van windenergie.

- Stedebouwkundige inpassing

Voor de stedebouwkundige inpassing is het van belang hoe de windturbine is gesitueerd ten opzichte van de bebouwing, en hoe de maatvoering zich verhoudt tot die van de bebouwing.

De bedrijven, die op het bedrijventerrein kunnen worden gesitueerd zullen een duidelijk "presentatiezijde" hebben aan de kant van de ontsluitingsweg. Aan de achterzijde van het bedrijf zal veelal opslagruimte worden gerealiseerd.

In verband met de functie van de bebouwing verdient het aanbeveling de windturbines niet te "verstoppert" achter de bebouwing, maar duidelijk zichtbaar voor of naast de bebouwing te situeren.

Over het algemeen zal geen conflict bestaan tussen de maatvoering van de turbines (bij een maximale ashoogte van 30 m resp. bouwhoogte van 40 m) en de maatvoering van de bedrijfsbebouwing.

Echter nabij de (bestaande) agrarische- en woonbebouwing zullen dergelijke conflicten wel kunnen ontstaan. Om deze reden verdient het aanbeveling geen windturbines te plaatsen binnen een zone van 40 m langs de Rijksstraatweg.

Voor de bestaande monumentale boerderij (stierenmesterij) die niet direct langs de Rijksstraatweg is gelegen, wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

- Beplanting en bebouwing in de omgeving

In het plangebied ligt nabij de Warmonderweg een boerderij die (voor een deel) voorkomt op de lijst van beschermde monumenten en door dichte boombeplanting wordt omgeven. In verband met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van deze boerderij, en de beperkte ruimtelijke mogelijkheden dient het oprichten van een windturbine voor de voorziening van de eigen energiebehoefte van deze boerderij te worden voorkomen. Bij eventuele collectieve toepassing van windenergie kan de boerderij wel op de windenergievoorzieningen worden aangesloten. Voor het overige komen in het plangebied enige bestaande woningen voor langs de Rijksstraatweg, enkele reeds gerealiseerde bedrijven en het motel Sassenheim.

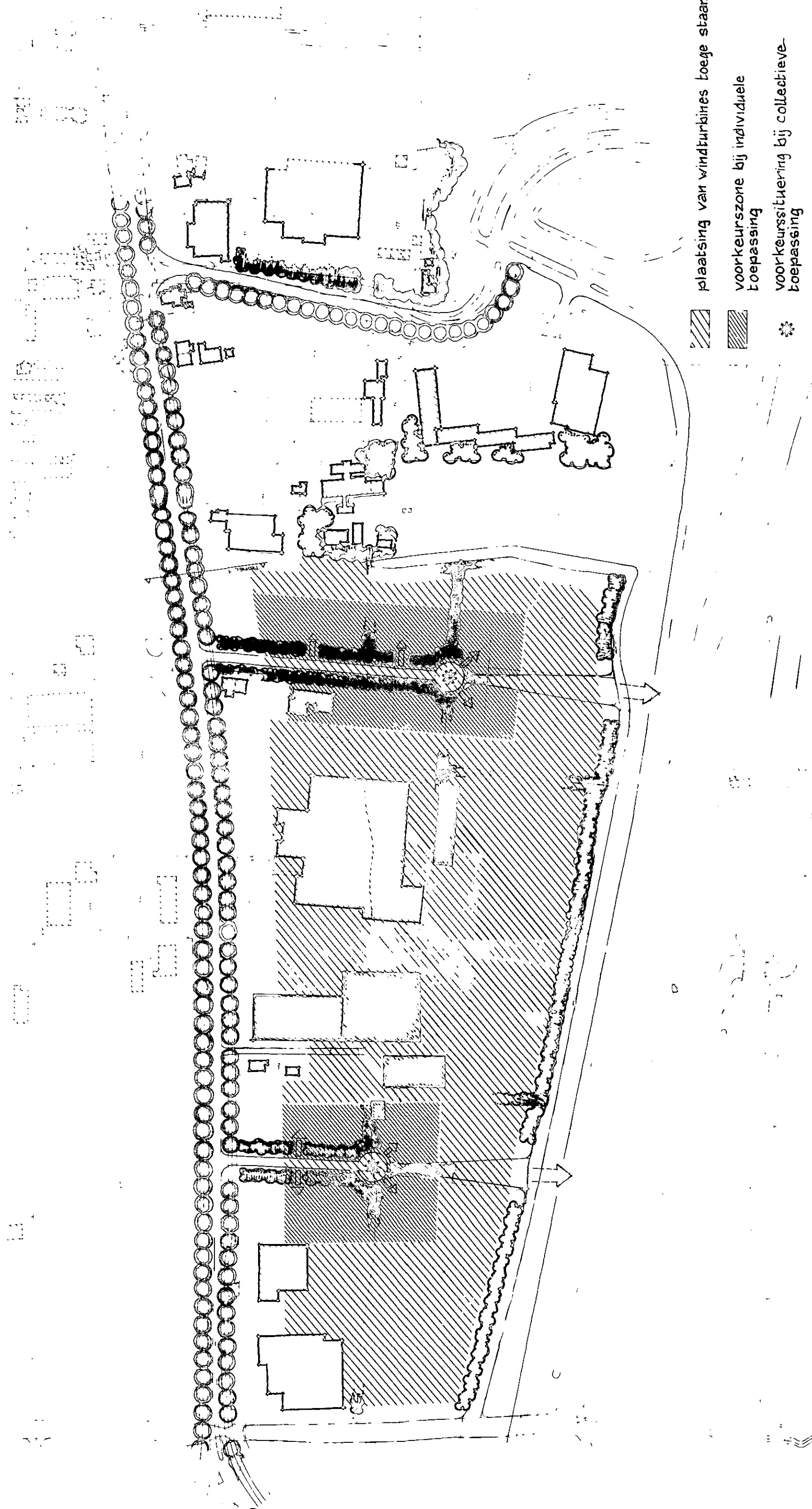
Bebouwing en beplanting zijn van belang in verband met de noodzaak tot vrije windvang voor windturbines. De rotors dienen uit te steken boven de directe omgeving (beplanting en bebouwing).

In het bestemmingsplan wordt (voor een deel van het gebied) een maximum nokhoogte van 12 m mogelijk gemaakt. Bij de bepaling van de bouwhoogte van turbines dient hiermee rekening te worden gehouden.

- Onderlinge hinder van turbines

Wanneer turbines te dicht op elkaar worden geplaatst vangen ze elkaar de wind af (zoeffect). Ook om deze reden verdient collectieve toepassing van windturbines de voorkeur boven individuele toepassing.

Onderlinge hinder kan worden voorkomen door in het bestemmingsplan een regeling op te nemen met betrekking tot de onderlinge afstand tussen windturbines, gerelateerd aan de rotordiameter ervan.



- plaatting van windturbines toege staan
- voorkeurszone bij individuele toepassing
- voorkeursituering bij collectieve toepassing

FIGUUR 4

TOELAATBAARHEID WINDTURBINES
BEDRIJVENTERRAIN RIJKSSTRAAT 1/EG

- Verkeersafleidende werking

In verband met de ligging van het plangebied grenzend aan de Rijksweg A44 dient aandacht te worden besteed aan de verkeersafleidende werking van de windturbines (i.v.m. verkeersveiligheid). In verband met de viaducten over de A44 zowel ten noorden als ten zuiden van het plangebied zullen windturbines al van enige afstand zichtbaar zijn. Het verrassingseffect voor gebruikers van de snelweg zal daarom gering zijn. De verkeersafleidende werking is dan ook minimaal.

Conclusies en beleidsuitgangspunten:

- In verband met ligging en functie van het plangebied en met het milieuvriendelijke karakter van de opwekking van windenergie dient het oprichten van windturbines in het plangebied in beginsel positief tegemoet te worden getreden.
- Om landschappelijke redenen en om onderlinge hinder te voorkomen verdient collectieve toepassing van windenergie (enkele grotere turbines) de voorkeur boven individuele toepassing.
- Om landschappelijke redenen dienen windturbines zoveel mogelijk te worden geplaatst in een zone evenwijdig aan de Rijksweg.
- Binnen een strook van 40 m langs de Rijksweg dienen geen windturbines te worden opgericht.
- Plaatsing van windturbines voor of naast de bedrijfsbebouwing verdient de voorkeur boven plaatsing achter de bedrijfsbebouwing.
- Voor de bestaande boerderij dient een aparte regeling te worden getroffen waarbij het de voorkeur verdient aansluiting te zoeken bij een collectieve windenergievoorziening op het naastgelegen bedrijventerrein.
- De toelaatbare hoogte van de windturbines dient te worden gerelateerd aan de hoogte van de omringende bebouwing (maximaal 12 m). De maximale rendabele maat voor de ashoogte van windturbines bedraagt 2 maal de nokhoogte van de omringende bebouwing plus 2 m:
 $2 \times 12 + 2 = 26 \text{ m}$. Op grond hiervan zal er naar verwachting veelal naar gestreefd worden om windturbines met een ashoogte van ca. 30 m (bouwhoogte ca. 40 m.) of hoger te realiseren.
- De minimale afstand tussen windturbines (i.v.m. zogeffect) bedraagt 4 maal de rotordiameter.

Op figuur 4 is aangegeven in welke zone aldus windturbines kunnen worden opgericht, zowel voor individuele als voor collectieve toepassing. Bij collectieve toepassing verdient het aanbeveling de windturbines op duidelijk herkenbare plaatsen te situeren, bijvoorbeeld aan het eind van de insteekwegen die wellicht het bedrijventerrein in de toekomst zullen gaan ontsluiten.

Bij individuele toepassing is aangegeven welke zones (om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen) bij voorkeur in aanmerking komen voor het plaatsen van windturbines. Aangezien echter nog niet bekend is waar precies toekomstige bedrijven zich zullen vestigen en hoe deze zullen worden ontsloten kan dit niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

In artikel 7 van de voorschriften is thans een regeling voor windturbines opgenomen voor de gronden met de subbestemming Agrarische hulp- en nevenbedrijven (Ahn), en voor het Uit te werken gebied voor agrarische hulp- en nevenbedrijven (UAhn). De regeling sluit aan op het door Gedeputeerde Staten voorgestane beleid inzake windturbines. Windturbines met een maximaal toegestane bouwhoogte (as + halve rotordiameter) van 25.00 meter zijn rechtstreeks toegelaten.

Om ook hogere windturbines mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders. Hiermee kunnen gedeelten van het plangebied bestemd worden voor "Windturbines", waar windturbines zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 50 m, nadat schriftelijk advies is ingewonnen van een adviseur inzake natuur en landschap.

3.6. Overige bestemmingen

De overige in het plangebied aanwezige gebouwen langs de Warmonderweg en de Rijksstraatweg zijn bestemd conform de bestaande situatie en het huidige gebruik. Het betreft hier het Motel Sassenheim, waarbij recent een westelijke vleugel is gerealiseerd, het woonhuis op de hoek Warmonderweg-Rijksstraatweg en een tweetal woningen langs de Rijksstraatweg. Daarnaast is in het plangebied nog een veeteeltbedrijf met thuisweide gevestigd.

3.7. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

- Algemeen

Binnen het plangebied heeft een inventarisatie-onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van gebouwen plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft tot doel de motivering te bieden voor een specifieke bestemmingsregeling voor gebouwen, die van grote betekenis zijn voor de karakteristiek en de beleving van een gebied. Soms vallen dergelijke gebouwen reeds onder de bescherming van de Monumentenwet, veelal is dat niet het geval.

In tegenstelling tot de handelwijze bij monumenten, waarbij de bouw-aanvraag behalve door de gemeentelijke diensten ook nog beoordeeld wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, vallen de gebouwen met cultuurhistorische waarden slechts onder de regels van eerstgenoemde instanties (toetsing aan de bouwverordening en aan welstandseisen). Voor bepaalde ondergeschikte zaken, zoals het verven of vervangen van een deur of het slopen van een hek of muurtje behoeft geen vergunning gevraagd te worden. Het is daarom duidelijk dat in veel gevallen de kwaliteit van de vervanging of verandering niet kan worden afgedwongen, zodat het beoogde doel slechts in overleg bereikt kan worden. Evenals bij zoveel zaken die de leefomgeving betreffen, gaat het hier om een proces van bewustwording. Sommige gebouwen zijn op zichzelf wellicht niet fraai te noemen, ze behoren echter vaak met andere bebouwing of met groen tot een totaalbeeld dat specifiek is voor de gemeente.

Het bestemmingsplan is niet het geëigende middel om het behoud c.q. het herstel van de genoemde waarden te regelen dan wel af te dwingen. Het bestemmingsplan kan wel een strak bouwkader aangeven en overigens het genoemde bewustwordingsproces activeren opdat bewoners en gebruikers van de gebouwen en de omgeving daar op zorgvuldige wijze mee omgaan.

- De waardering

Bij het uitspreken van een waardering van de betreffende gebouwen zal een onderlinge vergelijking op hoofdkenmerken en nuancering in deze waardering noodzakelijk zijn. Deze hoofdkenmerken betreffen o.a. de vorm van het dak, het materiaalgebruik van dak en muren, de aanwezigheid van oorspronkelijke elementen als gevelsteen, luiken, windveren, ramen, stoep, balcon, hek. Ten behoeve van de onderlinge vergelijking is de volgende indeling in klassen gemaakt:

- A. Gebouwen met een cultuurhistorisch waardevol c.q. karakteristiek uitwendig uiterlijk, dat nog niet of zeer weinig is aangetast door verbouwingen of veranderingen.
Hieronder vallen naast de officiële monumenten, de gebouwen waarbij de bedoelde waarden in belangrijke mate in oorspronkelijke vorm nog aanwezig zijn.
- B. Gebouwen als bedoeld onder A, die eenvoudiger van voorkomen zijn of waarbij verbouwingen het oorspronkelijk uitwendige karakter gedeeltelijk hebben aangetast, doch waarbij herstel technisch nog mogelijk is. Hieronder vallen de gebouwen welke uit een oogpunt van o.a. bewoonbaarheid relatief ingrijpend gewijzigd zijn door het aanbrengen van bijv. dakkapellen, grote raam- of deuropeningen, niet passende aanbouwen, e.d.
- C. Gebouwen als bedoeld onder A, waarbij verbouwingen het oorspronkelijk uitwendig karakter zo ingrijpend hebben aangetast, dat herstel technisch uitgesloten moet worden geacht.
Hieronder vallen de gebouwen - welke weliswaar in het totaalbeeld nog belangrijk zijn - doch waarbij de hoofdkenmerken bijvoorbeeld materiaalgebruik, vorm bijzondere elementen zo definitief zijn gewijzigd, dat de bedoelde waarden nog wel herkenbaar zijn, maar herstel redelijkerwijs niet meer verwacht kan worden.

Afhankelijk van de aangebrachte veranderingen kan de kwalitatieve waarder-
ing - kort samengevat - worden onderscheiden in:

- A. Gaaf en oorspronkelijk uitwendig karakter, geen belangrijke aantastingen, belangrijke gebouwen.
- B. Oorspronkelijk uitwendig karakter met kleine aantastingen, en/of eenvoudige gebouwen.
- C. Oorspronkelijk uitwendig karakter wel herkenbaar maar met grote aantastingen.

- De weergave van het onderzoek

De resultaten van het inventarisatie-onderzoek zijn voor het plangebied weergegeven in de bijlage.

Ten aanzien van de aangegeven gebouwen mag worden geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarde zodanig is, dat beschermende bepalingen gewenst zijn.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft de boerderij liggende Rijksstraatweg 60 op de Monumentenlijst geplaatst.

De omschrijving daarop luidt:

Boerderij langhuis, rieten dak, 17e of 18e eeuw.

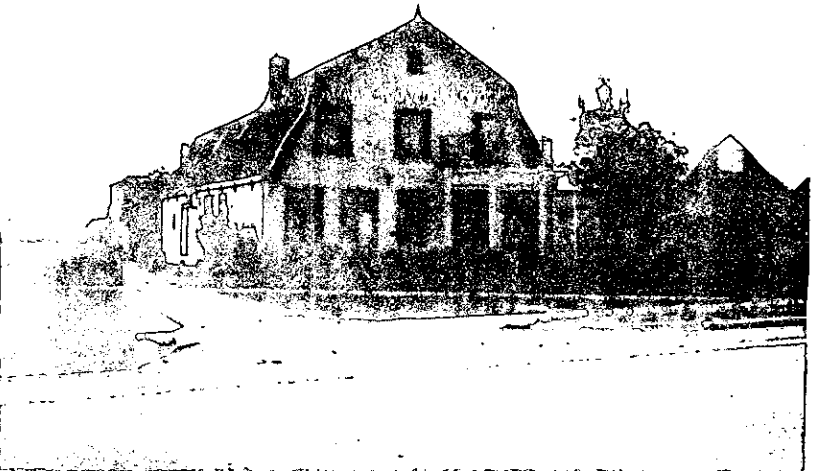
gemeente:	Sassenheim											
weg/straat	Rijksstraatweg											
huisnummer	66_68	60	54_56									
aard bebouwing												
woning	o								o	o		
boerderij					o							
schuur					o	o						
bedrijf/kantoor												
winkel, café e.d.												
bijzondere bebouwing												
daken												
zadeldak					o	o	o					
schilddak									o			
lessenaarsdak												
mansarddak	o									o		
platdak										o		
wolfseind					o							
dakkapel(len)										o		
rieten dak					o							
rode pannen						o						
grijze pannen	o						o	o	o			
golflaten												
makelaar(s)								o		o		
windveren												
muren												
rode baksteen	o				o	o	o	o				
gele baksteen												
gepleisterd/geverfd										o		
hout												
gevelversieringen	o											
schuiframen met roeden												
luiken												
gevelsteen												
situatie												
stoep										o		
hek	o											
balcon											o	
nok loodrecht o/d weg					o				o	o		
nok evenwijdig a/d weg	o					o	o					
waardering												
karakter	B				A				B			
kwaliteit-goed	o				o	o	o	o	o			
kwaliteit-matig												
kwaliteit-slecht												
beschermd monument					o							



66 eenvoudige, originele woningen
68 met mooie boombeplanting aan
de voorzijde

60 groot boerderijcomplex; monu-
ment met bijpassende schuren

54 eenvoudige bedrijfswoning,
56 gemoderniseerd



gemeente:	Sassenheim
weg/straat	Rijksstraatweg

huisnummer	48
-------------------	----

aard bebouwing

woning	☒	☐	☐	☐
boerderij	☐	☐	☐	☐
schuur	☐	☐	☐	☐
bedrijf/kantoor	☐	☐	☐	☐
winkel, café e.d.	☐	☐	☐	☐
bijzondere bebouwing	☐	☐	☐	☐

daken

zadeldak	☒	☐	☐	☐
schilddak	☐	☐	☐	☐
lessenaarsdak	☐	☐	☐	☐
mansarddak	☐	☐	☐	☐
platdak	☐	☐	☐	☐
wolfseind	☐	☐	☐	☐
dakkapel(len)	☒	☐	☐	☐
rieten dak	☐	☐	☐	☐
rode pannen	☐	☐	☐	☐
grijze pannen	☒	☐	☐	☐
golfplaten	☐	☐	☐	☐
makelaar(s)	☐	☐	☐	☐
windveren	☐	☐	☐	☐

muren

rode baksteen	☒	☐	☐	☐
gele baksteen	☐	☐	☐	☐
gepleisterd/geverfd	☐	☐	☐	☐
hout	☒	☐	☐	☐
gevelversieringen	☐	☐	☐	☐
schuiframes met roeden	☐	☐	☐	☐
luiken	☐	☐	☐	☐
gevelsteen	☐	☐	☐	☐

situatie

stoep	☒	☐	☐	☐
hek	☐	☐	☐	☐
balcon	☐	☐	☐	☐
nok loodrecht o/d weg	☒	☐	☐	☐
nok evenwijdig a/d weg	☐	☐	☐	☐

waardering

karakter	B	☐	☐	☐
kwaliteit - goed	☒	☐	☐	☐
kwaliteit - matig	☐	☐	☐	☐
kwaliteit - slecht	☐	☐	☐	☐
beschermd monument	☐	☐	☐	☐



48 oorspronkelijke villa
 van rond 1930

De gronden waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, zijn grotendeels in particuliere handen. De hantering van de uitwerkingsverplichting zal in nauw overleg met deze particulieren geschieden.

Het streven van het gemeentebestuur zal er daarbij, waar mogelijk op gericht zijn de realisering van gemeentelijk beleid ten aanzien van de vestiging en verplaatsing van bedrijven, bij de ontwikkelingen te betrekken.

Op basis van te sluiten exploitatie-overeenkomsten zal een volledige verrekening van kosten plaatsvinden.

Bij gelegenheid van het hanteren van de wijzigingsbevoegdheid zal volledig inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de weg-reconstructie.

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

1. de Provinciale Planologische Commissie;
2. de Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland;
3. de Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
4. de Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie;
5. de Rijksconsulent voor Handel, Ambachten en Diensten;
6. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
7. de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in Zuid-Holland;
8. het Hoogheemraadschap van Rijnland;
9. het Waterschap "De Oude Veenen";
10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
11. De gemeente Voorhout;
12. Hoofdingenieur-Directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer;
13. NZH Vervoersmaatschappij.

Van de onder 7 genoemde overleginstantie werd geen reactie ontvangen. Wel heeft de Inspecteur deel genomen aan het overleg in de Provinciale Planologische Commissie.

De reacties van de andere overleginstanties zijn onderstaand verkort weergegeven en voor zover noodzakelijk van commentaar voorzien.

1. Provinciale Planologische Commissie (brief d.d. 28 oktober 1982)ad 1

Hoofdropzet van het plan

De instemming met de hoofdropzet van het plan wordt gewaardeerd.

ad 2

Zone langs de Rijksweg

- Brandstofleiding

Mede naar aanleiding van de uitkomsten van recent TNO-onderzoek en het hierop gebaseerde advies van de PPC aan Gedeputeerde Staten inzake het te voeren zoneringsbeleid, is besloten in dit bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone van 35.00 m ter weerszijden van de brandstofleiding aan te houden. Een en ander is op de plankaart weergegeven en sluit aan op de wens van Rijkswaterstaat om vanuit de as van de rijksweg een bebouwingsvrije zone van 50.00 m aan te houden.

Met betrekking tot de in de bebouwingsvrije zone geprojecteerde beplanting wordt opgemerkt dat hier gedacht wordt aan niet-diep en fijnwortelende struiken en bomen die door hun wortelstructuur de grond vasthouden en zo extra bescherming bieden aan de boezemkade. In nauw overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat zal deze zone worden uitgewerkt.

ad 3

Kassen

Gezien de concrete situatie in het plangebied kan de opmerking over de beperking van de bouwhoogte in verband met nabij gelegen kassen slechts betrekking hebben op de gronden naast het bouwperceel van de Fa. W.F. Leenen. Op dit bouwperceel is een schuur gerealiseerd terwijl er bouwplannen zijn voor een bedrijfswoning. De bestemmingsregeling laat de bouw van kassen overigens ook toe.

Ten einde in de toekomst onnodige belemmering van zonlicht te voorkomen alsmede een voldoende toevoer van wind te waarborgen is de plankaart evenwel in die zin aangepast dat ten zuidwesten van het bouwperceel aan een 10.00 meter brede zone de bestemming UAhn(o) is toegekend, waardoor hier geen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen kunnen worden opgericht.

ad 4

Woningen

- 4.1. De woning aan de Warmonderweg blijkt bij nader inzien toch functioneel deel uit te maken van het naastgelegen bedrijf. Om die reden is de woning thans als bedrijfswoning aangegeven.
- 4.2. Hoewel de noodzaak tot het toelaten van een tweede agrarische bedrijfswoning bij de bestaande bedrijven thans mogelijk niet aanwezig is, is het denkbaar dat de behoefte daartoe in de toekomst wel aanwezig zal zijn. Om die reden is de betreffende bepaling in het plan opgenomen. Daarbij komt dat voor het nog uit te werken gebied nog niet te overzien is wat de behoefte aan bedrijfswoningen zal zijn. De grootte van de bedrijven is immers nog niet bekend. Het is zeer wel denkbaar dat er per bedrijf twee bedrijfswoningen noodzakelijk zijn.

De wijze waarop de tweede woning tot stand komt is zodanig geregeld (via vrijstelling en via de uitwerking) dat niet gevreesd behoeft te worden dat het aantal woningen in het plangebied onnodig toeneemt.

- 4.3. De niet-agrarische woningen in het plangebied zijn overeenkomstig de huidige situatie bestemd. Op grond van de bestemming Woondoeleinden is geen uitbreiding meer mogelijk. De woningen kunnen alleen op de gronden met de bestemming Erf worden uitgebreid. Een uitbreiding van maximaal 3.00 meter vanuit de achtergevel met een hoogte van maximaal 3.00 meter is dan mogelijk. Aangezien het hier woningen betreft, gelegen aan de rand van een bedrijventerrein is het niet zinvol hier dezelfde normen te hanteren als in het landelijk gebied van de gemeente.

In dit verband kan nog gewezen worden op het KB Leerdam van 7 augustus 1980 waarin de Kroon overweegt dat bij de bestemming van woningen rekening gehouden moet worden met de verscheidenheid van het gebied ten gevolge van de bebouwingsdichtheid.

Het onderhavige plangebied is een uitloper van de bebouwde kom van Sassenheim en zal, na invulling van de aanwezige bouwmogelijkheden daartoe ook in functioneel-ruimtelijke zin behoren.

ad 5

Intensieve veehouderij

Naar aanleiding van de P.P.C. opmerking zijn de gevolgen van het eventueel handhaven van het intensieve veehouderijbedrijf nogmaals onderzocht. Mede naar aanleiding van het feit dat er thans geen (financiële) mogelijkheden zijn om dit onderdeel van de bedrijfsvoering daadwerkelijk te doen beindigen en er middels de milieuwetgeving mogelijkheden zijn om regulerend op te treden, is besloten deze bedrijfsactiviteiten alsnog positief te bestemmen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn reeds aangegeven in het meest westelijk gelegen bouw kader.

ad 6

Geluidshinder

Aan de gevolgen van de Wet geluidhinder voor het al dan niet realiseren van bedrijfswoningen is thans nadere aandacht geschonken in de toelichting (paragraaf 3.1.2 en bijlage 1) en in de voorschriften (art. 6). Met betrekking tot de zones langs de Rijksstraatweg en de Rijksweg A44 is bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde ingediend. Bij besluit d.d. 6 december 1983 hebben Gedeputeerde Staten besloten een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vast te stellen (inclusief 5 dB(A) aftrek ex art. 103 Wgh) ten behoeve van woningen in het plangebied. Voorwaarde is dat de woningen zodanig geïsoleerd moeten worden dat het binnenniveau niet hoger is dan 35 dB(A) en er binnen een strook van 30 meter uit de as van de Rijksstraatweg geen woningen worden gerealiseerd. Dit G.S. besluit is door de Minister goedgekeurd bij besluit van 20 februari 1984 (zie ook paragraaf 3.1.2 onder g).

ad 7

Resultaten overleg ex artikel 8 BRO

Zie de opmerkingen naar aanleiding van de genoemde reacties.

ad 8

Juridische vormgeving

- artikel 1: Het begrip "Horecabedrijf" is thans in de begripsbepalingen opgenomen. Artikel 1 lid 8 is ten gevolge hiervan aangepast.
- artikel 1, lid 4 sub f: Het niet-grondgebonden karakter van deze bedrijfsvorm is thans benadrukt.
- artikel 1, lid 5: De tekst van dit lid wordt voldoende duidelijk geacht.
- artikel 2, lid 1 sub d: De procedure krachtens lid 2, waarin bezwaren kunnen worden ingediend bevordert in voldoende mate dat de belangen van derden niet onevenredig zullen worden geschaad.
- artikel 6, lid 3 (oud): Het betreft inderdaad een goedgekeurd uitwerkingsplan. De tekst is in die zin aangepast. De toevoeging "onherroepelijk" kan vervallen, omdat een goedgekeurd uitwerkingsplan van rechtswege onherroepelijk is.
- artikel 8: Juist in verband met lid 3 sub e kan in lid 2 sub a beter gesproken worden van garages en bergplaatsen, omdat het ruimtelijk geen verschil maakt of 2 bergplaatsen dan wel 2 garages worden gebouwd binnen het toegestane maximale oppervlak.
- De nadere aanwijzing (o) in lid 2 sub c is juist. In principe is hier volgens lid 1 sprake van open erf, waar derhalve slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd mogen worden bijv. erfafscheidingen.
- Het advies van de agrarisch deskundige wordt in het onderhavige geval niet noodzakelijk geacht omdat hier sprake is van een bedrijventerrein aan de rand van de bebouwde kom. Het onderhavige gebied kan niet gerekend worden tot het buitengebied van de gemeente. De noodzaak tot het inschakelen van de agrarisch deskundige wordt dan ook niet onderkend.
- artikel 9, lid 2 sub a en lid 3 sub d: Ten aanzien hiervan wordt verwezen naar het gestelde onder artikel 8.
- artikel 12, lid 3 (nieuw lid 5): In samenhang met artikel 4 is wel degelijk een hoogte bepaald. Het op de kaart vermelde cijfer 3 geeft aan een maximale hoogte van 3.00 meter. De nadere eisen kunnen derhalve terecht gesteld worden.
- artikel 14, lid 3 en artikel 8 lid 10 sub a en b (oud): De opmerking inzake het primaat van de leiding verbaast gezien het gestelde onder 2. Overigens is de waterkering primair gesteld boven de leidingbelangen.
- artikel 19, lid 2: Opslag van bagger, die vrijkomt als gevolg van reiniging van sloten is ingevolge het bepaalde in lid 3 sub b mogelijk op de aanliggende oevers.
- artikel 19, lid 5: De tekst is in de gevraagde zin aangepast.
- artikel 22, lid 2 (oud): Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

2. Provinciale Waterstaat (brief d.d. 1 september 1982 en 9 september 1982)ad 1**Waterstaatsdoeleinden**

Het primair karakter van de waterkering komt volledig tot uitdrukking in de inhoud van het desbetreffende bestemming en de bestemmingen waarmee deze bestemming samenvalt.

De relatie tussen de brandstofleiding en de waterkering is in de voorschriften verduidelijkt. De waterkering is primair boven de leidingbelangen gesteld.

ad 2**Verkeersdoeleinden**

De thans op de plankaart aangegeven reconstructie van de Warmonderweg is in overeenstemming gebracht met de meest recente plannen waarbij is rekening gehouden met de ontsluiting van bedrijven gelegen ten noorden van de Warmonderweg. De noord-oostelijke plangrens is aangepast aan het reconstuctieplan.

ad 3**Tennishal**

Het gebruik van de bedrijfsgebouwen als tennishal kan niet gezien worden als strijdig met de planopties. Het is een gegeven dat de bedoelde bedrijfsgebouwen voor een gedeelte van het jaar niet in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Het gebruik als tennishal kan dan gezien worden als het meest doelmatige gebruik gedurende die periode. Dit gebruik is niet zodanig dat er van een omzetting van de bestemming sprake is, het gaat immers slechts om een tijdelijk gebruik (gedurende de winterperiode). Thans is in art. 8 (Agrarische Doeleinden) voor dit tijdelijke gebruik een afzonderlijke vrijstelling opgenomen.

Overigens is om het eerder bedoelde tijdelijk gebruik als tennishal mogelijk te maken in artikel 8 een vrijstelling opgenomen voor de bouw van douche- en kleedruimten en kantinevoorzieningen voor de tennis- en badminton sport en daarmee vergelijkbare zaalsporten. Dergelijke voorzieningen kunnen immers niet op grond van de Agrarische bestemming worden gerealiseerd.

ad 4**Landschappelijk inpassing**

Verwezen wordt naar de opmerkingen n.a.v. de PPC-reactie. In overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat zal de landschappelijke inpassing gerealiseerd worden.

ad 5**Geluid**

Verwezen wordt naar de PPC-reactie.

ad 6**Voorschriften**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is afgestemd op de toegelaten nokhoogte van de gebouwen.

Dit betekent dat in het UAhn-gebied een maximale hoogte van 12.00 meter van toepassing is.

De vrees dat hier van een negatieve uitstraling over de rijksweg heen sprake zal zijn wordt, gezien deze hoogte en de reeds aanwezige objecten (spoorlijn, rijksweg met viaducten, bebouwing) niet gedeeld. Hierbij wordt opgemerkt dat de provincie over een eigen juridisch kader beschikt (de Verordening bescherming landschap en bodem in Zuid-Holland) om storende objecten te voorkomen.

3. Rijkswaterstaat (brief d.d. 29 juli 1982)

Zoals reeds vermeld zal de landschappelijke inpassing in nauw overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat worden gerealiseerd.

4. Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie (brief d.d. 23 juli 1982)

Met het verzoek het woord "Kerosineleiding" te vervangen door "Brandstofleiding" wordt ingestemd. Plankaart, voorschriften en toelichting zijn in deze zin aangepast.

5. Rijksconsulent voor Handel, Ambachten en Diensten (brief d.d. 27 september 1982)

Artikel 1 lid 5 : De koppeling van de definitie van agrarische hulp- en nevenbedrijven aan de bloembollencultuur is het gevolg van een bewuste beleidskeuze. Overeenkomstig de aanduiding van het streekplan Zuid-Holland West is in Sassenheim een bedrijventerrein in ontwikkeling. Het gedeelte hiervan ten zuiden van de Warmonderweg, het onderhavige plangebied, is bestemd voor de vestiging van aan de tuinbouw verwante bedrijven. Het gedeelte ten noorden van de Warmonderweg is in ontwikkeling voor met name andersoortige industriële en ambachtelijke bedrijven.

Zowel in reactie op het Streekplan Zuid-Holland West en de Concept-Evaluatienota Zuid-Holland West heeft de gemeente dit beleid geformuleerd. Er zijn thans geen motieven aanwezig om dit beleid te wijzigen. Wel is thans in de begripsbepaling voor agrarische hulp- en nevenbedrijven bepaald dat ook producten verwant aan de sierteelt verhandeld en bewerkt mogen worden (zie voor een nadere toelichting hierop paragraaf 3.1).

Artikel 10 en artikel 1 lid 8: Met de opmerking wordt ingestemd. De begripsbepaling gegeven in artikel 1 lid 8 blijft evenwel gehandhaafd in verband met de redactie van de gebruiksbepaling; aanpassing heeft plaatsgevonden aan de hand van de in NIROV verband voorgestelde redactie (cf. het rapport "Op dezelfde leest" d.d. juni 1984).

6. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland (brief d.d. 25 september 1982)

De verkeersafwikkeling zoals deze thans in het bestemmingplan wordt voorzien, maakt deel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde verkeerscirculatieplan voor Sassenheim. Hierin zijn concrete voorstellen gedaan om in de huidige situatie verandering te brengen met het doel het doorgaande verkeer door het dorp te beperken. In het actieplan dat deel uit maakt van het verkeerscirculatieplan is de reconstructie van de aansluiting Warmonderweg-Rijksstraatweg opgenomen. Na realisering van deze reconstructie behoeft de aansluiting Klinkenberg geen functie meer te vervullen voor de ontsluiting van Sassenheim. Overigens wordt m.b.t. de aansluiting Klinkenberg ook verwezen naar de opmerking dienaangaande van Rijkswaterstaat.

8. Hoogheemraadschap van Rijnland (brief d.d. 13 september 1982)

- a. De plankaart is in de gevraagde zin aangepast.
- b. Omtrent eventuele waterstaatkundige aanpassingen zal tijdig overleg met het Hoogheemraadschap worden gevoerd.
- c. Met de wens een strook van minimaal 2.50 meter vrij te houden van beplanting zal bij de realisering worden rekening gehouden, wanneer blijkt dat onderhoud vanaf de andere zijde niet mogelijk is.
- d. Van de noodzaak een vergunning te hebben voor het beplanten en bouwen van stroken langs boezemwater is goede nota genomen. Omtrent een en ander zal tijdig overleg worden gevoerd.
- e. Gestreefd wordt naar een spoedige aansluiting van het gebied op de centrale riolering.

9. Waterschap De Oude Veenen (brief d.d. 15 juli 1982)

Ten onrechte is het ontwerpplan naar het Waterschap De Oude Veenen gezonden. Het plangebied maakt nl. geen deel uit van dit Waterschap, maar behoort tot het Waterschap Middengeest. Dit Waterschap heeft inmiddels laten weten geen opmerkingen te hebben.

10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief d.d. 30 juni 1982)

Geen opmerkingen.

11. Gemeente Voorhout (brief d.d. 14 juni 1982)

Nadrukkelijk wordt nogmaals gesteld dat ook de kosten van de reconstructie voor de Warmonderweg, voor zover die reconstructie noodzakelijk is ten gevolge van de realisering van de aansluiting van Oosthout op de Rijksstraatweg, niet voor rekening van de gemeente Sassenheim mogen komen.

In de toelichting is de relatie tussen de aansluiting van Oosthout op de Rijksstraatweg en de verdere reconstructie van de Warmonderweg thans nader onderbouwd.

12. Hoofdingenieur-Directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer
(brief d.d. 27 oktober 1982)

Algemeen

Met betrekking tot de bestemmingsregeling wordt verwezen naar de opmerkingen naar aanleiding van de reactie van de Rijksconsulent voor Handel, Ambachten en Diensten.

De keuze van de begrenzing van het plangebied hangt samen met het feit dat hier sprake is van een afgerond gebiedsdeel, omsloten door drie wegen.

Ten aanzien van de gronden van het motel, de stierenmesterij en de bloembollenbedrijven is het in het geheel niet de bedoeling deze gronden aan te wenden voor agrarische hulp- en nevenbedrijven.

Toelichting

Bedrijfswoningen en dienstwoningen verschillen niet. In het spraakgebruik wordt in de agrarische sector echter veelal over bedrijfswoningen gesproken en in de andere sectoren over dienstwoningen (bijv. Horeca).

De norm van 3000 m² kassen is ontleend aan het streekplan Zuid-Holland West waarin staat aangegeven dat voor bestaande bloembollenteeltbedrijven een dergelijk oppervlak staand glas toelaatbaar is (blz. B54).

Daarnaast is thans in de voorschriften bepaald dat burgemeester en wethouders van deze maximale maat door middel van een vrijstelling mogen afwijken tot een maximum van 6000 m² per bouwperceel, wanneer de agrarisch deskundige en de adviseur inzake natuur en landschap daarmee kunnen instemmen (artikel 9 lid 8).

Op het tweede bouwperceel langs de Rijksstraatweg is de bouw van kassen niet gewenst in verband met de bestaande openheid tussen Rijksstraatweg en Warmonderweg en de wens deze openheid te handhaven.

Artikel 1 lid 4: Juist in het onderhavige plan is het noodzakelijk het begrip landbouw te differentiëren. In verband met de rechtszekerheid verdient een gedifferentieerde bestemming de voorkeur boven een algemene bestemming met een gedifferentieerde bebouwingsregeling.

Artikel 8 lid 1 sub a: Ten aanzien van dit artikel kan worden verwezen naar het gestelde hierover bij de reactie van de P.P.C.

Artikel 8 lid 4: Ook ten aanzien van dit punt kan worden verwezen naar het gestelde hierover bij de reactie van de P.P.C.

13. N.Z.H. Vervoermaatschappij (brief d.d. 12 november 1982)

Geen opmerkingen.

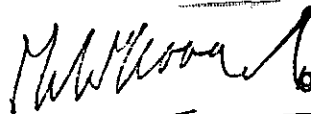
Goedgekeurd krachtens artikel 20... van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

Nr. B 21797/1

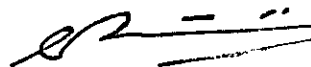
's-Gravenhage,

01 JULI 1986

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,



griffier,



voorzitter,

W. C. D. HOOGENDIJK

S. PATIJN



PROVINCIALE
PLANOLOGISCHE COMMISSIE
ZUID-HOLLAND

Koningskade 2
's-Gravenhage
Tel. 070-264111

Aan: burgemeester en wethouders
van de gemeente
SASSENHEIM

Werkgroep voor de Bestemmingsplannen.

Ons kenmerk : 220450/Verm/II
Beantwoording van : uw brief van 27 mei 1982

Datum:

26 JUNI 1982

Onderwerp : ontwerp-bestemmingsplan
"agrarisch bedrijven-
terrein Rijksstraatweg".

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 2-6-82	Nr. 2171
Ter beh. aan: I	
Antw.	Archief:

Geacht college,

Onze commissie behandelde 9 september bovengenoemd plan van uw gemeente. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. HOOFDOPZET VAN HET PLAN.

Wij achten het een goede zaak om een agrarisch bedrijfsterrein te stichten; door het concentreren van agrarische hulp- en nevenbedrijven is het mogelijk het open karakter van het agrarische gebied zo goed mogelijk veilig te stellen.

2. ZONE LANGS DE RIJKSWEG.

Het plan houdt rekening met de belangen van de kerosineleiding. Ons inziens is echter onvoldoende aandacht geschonken aan het risico dat de kerosineleiding voor nabijgelegen bestemmingen met zich meebrengt. De afstand tussen de leiding en de grens van het "uit te werken gebied voor agrarische hulp- en nevenbedrijven" varieert van 20 tot 25 meter. Wij zijn van oordeel dat grondgebruik dat frequent de aanwezigheid van (veel) mensen in zich bergt binnen een zekere invloedzone van een gevaarlijke leiding moet worden tegengegaan. De genoemde zone van 20 tot 25 meter vinden wij in dat verband te smal.

De Hoofd-ingenieur Directeur van rijkswaterstaat berichtte u de afstand van rijksweg tot de voorgestane bebouwing te gering te achten. Hij achtte het noodzakelijk uitgaande van de voorliggende plannen in de bestemming UAh(t) afschermdende beplanting op te nemen. Een dergelijke beplanting komt dan echter in strijd met de belangen van de waterkering (zie de brief van de DHI van provinciale waterstaat).

U wordt verzocht bij
beantwoording datum
en kenmerk van deze
brief te vermelden.

Bijlagen :

821025 BEC

wij achten het dan ook noodzakelijk dat in het plan een bredere bebouwingsvrije zone langs de rijksweg wordt opgenomen. Wij stellen u voor in overleg met de PPD en de inspecteur van de volksgezondheid te bezien hoe breed de zone in ieder geval uit oogpunt van veiligheid t.o.v. de leiding dient te zijn.

3. KASSEN.

Teneinde te voorkomen dat de kassen in het plangebied het zonlicht wordt ontnomen achten wij het nodig dat de maximum-hoogte voor de bestemmingen grenzend aan de kassen wordt beperkt. Voorgesteld wordt de toegelaten hoogte trapsgewijs in de richting van de erfscheiding te laten afnemen (bijv. tussen 15 en 30 meter uit de erfscheiding: goot-hoogte 6 meter, nokhoogte 9 meter en de 15 meter-zone grenzend aan de erfscheiding onbebouwd).

4. WONINGEN

4.1 In de nw-hoek zijn enkele bollenteelt-bedrijven gevestigd. Ten behoeve daarvan zijn ook bedrijfswoningen toelaatbaar. In dat verband is de bestemming van de woning aan de Warmonderweg ons niet duidelijk. Behoort deze woning niet tot het erbij gelegen bedrijf? (Gewezen kan worden op het GS-besluit t.a.v. het bouwplan van W.F. Leenen-B 21410 dd. 21-4-'82).

4.2. De noodzaak tot het toelaten van een tweede bedrijfswoning (art. 8, lid 4, artikel 18, lid 3) achten wij niet aanwezig.

4.3. Wij achten het noodzakelijk dat niet-agrarische woningen en hun inhoud worden beperkt tot maximaal 400 m³.

5. INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

In het plangebied is een bedrijf gevestigd dat zich heeft gespecialiseerd in het mesten van stieren. In de voorschriften is intensieve veehouderij echter uitgesloten. Wij achten dat niet aanvaardbaar: het beperkte areaal weidegrond maakt intensieve veehouderij hier welhaast noodzakelijk. Ook de monumentstatus van de boerderij maakt een zorgvuldige inpassing van het aanwezige bedrijf noodzakelijk. Enige uitbreiding dient daarbij niet bij voorbaat te worden verboden.

6. GELUIDHINDER

Wij kunnen instemmen met de conclusies die t.a.v. de geluidhinder in de toelichting zijn gegeven.

Wij wijzen u er wellicht ten overvloede op dat het bestemmingsplan eerst kan worden vastgesteld als gedeputeerde staten voor de vestiging van bedrijfswoningen en dienstwoningen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld.

7. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO.

In het voorafgaande kwamen reeds reacties van de HID van rijkswaterstaat en van de DHI van provinciale waterstaat aan de orde. Voor wat betreft de reconstructie van de Warmonderweg verwijzen wij nog naar de brieven van de DHI van provinciale waterstaat.

8. JURIDISCHE VORMGEVING.

M.b.t. de juridische aspecten merken wij het volgende op:

artikel 1

Wij achten het nodig dat in de begripsbepalingen een omschrijving van het begrip "horeca" wordt opgenomen.

artikel 1, lid 4, sub f

Als onderscheidend criterium met de onder e bedoelde bedrijven kan beter worden verwezen naar de bij het bedrijf behorende grond als productiemiddel dan naar de weidegang, aangezien dit niet meer bepalend is voor het gemaakte onderscheid.

artikel 1, lid 5

Wij achten het voor de duidelijkheid gewenst dat ook in de aanhef melding wordt gemaakt van "ten dienste van de bloembollencultuur. Idem ad 5a 5b en 5c".

artikel 2, lid 1 sub d

Hier dient tevens bepaald te worden dat de belangen van derden niet in onevenredige mate mogen worden geschaad.

artikel 6, lid 3.

Bedoeld zal zijn een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan. Zie in dit verband lid 4.

artikel 8.

In lid 2, sub a kan beter worden gesproken van één bedrijfswoning met bijbehorende garage en bergplaats i. p. v. garages en bergplaatsen. Zie in dit verband lid 3, sub e.

De nadere aanwijzing (o) in lid 2, sub c moet zijn (w). Het in dit zelfde liddeel aangegeven sterteken klopt niet met dat op de plankaart. T.a.v. lid 2, sub e en lid 10, sub a en b, zij verwezen naar de algemene opmerking. In vergelijking met lid 9, sub d rijst de vraag waarom t.a.v. de 2e bedrijfswoning geen advies van de agrarische deskundige wordt ingewonnen.

artikel 9, lid 2, sub a en lid 3, sub d.

Zie de opmerking bij artikel 8, lid 2, sub a.

artikel 12, lid 3.

Nadere eisen kunnen pas worden gesteld indien in het artikel zelf reeds eisen zijn gesteld omtrent de hoogte en de situering van de gebouwen. Een hoogtemaat is hier echter alleen maar gegeven voor erfafscheidingen, doch blijkt sub b worden die in dit lid niet bedoeld.

artikel 14, lid 3 en artikel 8, lid 10, sub a en b.

Met verwijzing naar de algemene opmerking is het niet juist om binnen de hier bedoelde bestemmingen een primaat te geven aan de leiding, waarvoor de betreffende grond zelfs niet is bestemd en de binnen de bestemming aanwezige bouwmogelijkheden daarvan afhankelijk te laten zijn.

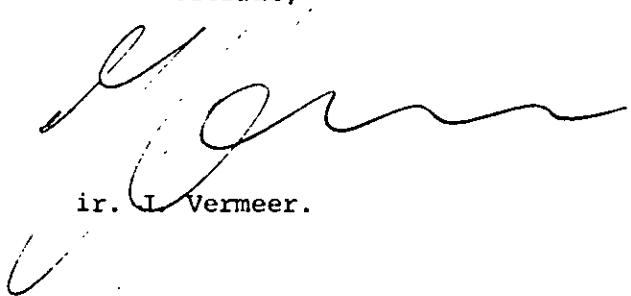
artikel 19, lid 2.

Hier dient duidelijker een uitzondering gemaakt te worden voor de opslag van bagger die vrijkomt als gevolg van reiniging van sloten. Het is beter in lid 5 te spreken over het voornemen om vrijstelling te verlenen dat gepubliceerd moet worden en niet het voorgenomen andere gebruik.

artikel 22, lid 2.

Ter voorkoming van rechtsonzekerheid dient "behoudens onteigening" te worden vervangen door "onverminderd de bevoegdheid tot onteigening".

Namens de commissie,
de secretaris;



ir. I. Vermeer.

Aan

het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente

Sassenheim.

No. 47978/D

Bericht op:

Datum:

1 SEP 1982

uw brief van 27-5-1982

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 2-9-82 1766	
Ter bch. aan: I	
Antw.	Archief:

terug
Bijlagen: nieuwe

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan
agrarijsch bedrijfsterrein
Rijksstraatweg.

In reactie op het mij voor overleg ex art. 8 B.R.O.
toegezonden plan bericht ik u het volgende.

1. Waterstaatsdoeleinden.

Het plan onderscheidt de bestemmingen Water en Waterkering. De ongekleurde plankaart in aanmerking nemende lijkt de bestemming Agrarische doeleinden UAh(t)"Water" en "Waterkering" te dekken. Dat geldt ook andere bestemming (Ahn, H, A). M.n. voor de waterkeringen ligt het in de rede deze expliciet primair te stellen.

De relatie tussen de bestemming Waterkering en de aanwijzing kerosineleiding (k) acht ik voorts onjuist. Bouwen t.b.v. waterkeringen in diezelfde bestemming kan m.i. niet op voorhand afhankelijk worden gesteld van het leiding-belang. Zeker niet in de situatie waarin de eigenlijke leiding buiten de waterkering ligt. Ik adviseer u ook t.o.v. de leidingen duidelijk tot uitdrukking te brengen dat de waterkering een primair belang vertegenwoordigd.

Terzijde merk ik op dat bij gemis aan definiëring van bestemmingsgrenzen, zonegrenzen (k) en bebouwingsgrenzen (lijndikten) de kaart in zwart-wit uitvoering, deels, moeilijk leesbaar is.

2. Verkeersdoeleinden.

In de toelichting wordt het voornemen uitgesproken de Warmonderweg te verbreden en om aan beide zijden (brom)fietspaden aan te leggen.

- Ik -

Ik adviseer u, mede ter behoud van de aanwezige beplanting toch de bestaande verhardingsbreedte van 7,10 m te handhaven. Toegevoegd kunnen de fietspaden zó worden gelegd dat er een minimum breedte van 4,50 m berm wordt gehandhaafd tussen de paden en de te graven sloten.

3. Tennishal.

De vraag rijst of niet duidelijk(er) de positie van de Tennishal Klinkenberg kan worden geduid. Gezien het plan kan de tennisactiviteit onder de overgangsregeling blijven functioneren. Het lijkt gewenst de strijdigheid met de planopties nader aan te geven.

4. Landschappelijke inpassing.

Bedrijfstuin ligt als andere aanwijzing bij de bestemming UAh(t) overwegend op de bestemming "waterkering". (Of ook "water" hierbij betrokken is is niet duidelijk.) Beplanting zoals de toelichting die voorstelt langs de Dinsdagse Wetering beslaat dan ook de gronden voor waterkering. Hoewel ik instem met een landschappelijke inpassing c.q. camouflage heb ik bezwaar tegen inplanting op de gronden bestemd voor waterkering. Ik adviseer u voor voorgenomen beplantingen contact op te nemen met het hoogheemraadschap Rijnland. Dit heeft de zorg voor de in het plan gelegen boezemkaden (alsmede een polderkade van de polderafdeling Middengeest) die het achterliggende gebied van de Warmonderdam- en Alkemadepolder beschermen.

5. Geluid.

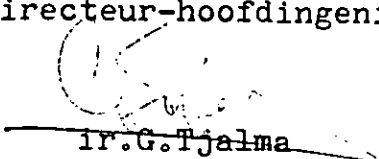
Wellicht ten overvloede attendeer ik u op de noodzaak vóór vaststelling van het plan, voorzover nodig, een verzoek om hogere grenswaarden bij het college van gedeputeerde staten aan te vragen.

6. Voorschriften.

Uit de voorschriften valt niet goed op te maken dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoende in hoogte gelimiteerd zijn. Afgezien dat dit door de W.R.O. wordt gevraagd is het m.i. hier relevant om het oprichten van eventuele reclame-objecten, zichtbaar vanaf de snelweg, bij voorbaat in de perken of onmogelijk te maken. Gevreesd zou kunnen worden dat eventuele reclame-objecten, over de snelweg heen, een negatief uitstralend effect kunnen hebben op het landelijk gebied.

Ik vertrouw u met het gestelde van dienst te zijn.

De directeur-hoofdingenieur,


Ir. G. Tjalma



PROVINCIALE WATERSTAAT ZUID-HOLLAND

PROVINCIEHUIS KONINGSKADE 2 2596 AA S-GRAVENHAGE

TEL (070) 264111 TELEX 31080 cdkzh nl

Aan

het College van Burgemeester en

Wethouders van de gemeente

Sassenheim.

No. 47978/D

Bericht op:

uw brief van 27-5-1982.

Datum: 9 SEP 1982

terug
Bijlagen: nieuwe

Onderwerp:

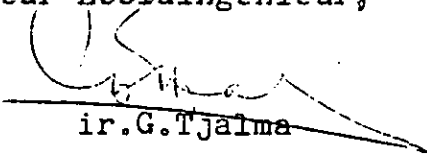
Ontwerp bestemmingsplan
agrarisch bedrijfsterrein
Rijksstraatweg.

Ter correctie van mijn eerdere brief over hetzelfde onderwerp (d.d. 1-8-1982) bericht ik u het volgende.

Ik verzoek u punt 2 van de vorige brief als verval-
len te beschouwen. Daarvoor in de plaats attendeer
ik u voor zover nodig op het G.S.-besluit van 2-7-1982
no. B 2113/1/24 (afd. 1) waarin u in overweging wordt
gegeven de totale verhardingsbreedte van de Warmonder-
weg toch te beperken tot 7,10 m. Op dit punt zou het
bestemmingsplan kunnen volgen.

Voorts heb ik op basis van uw tekening no. 1-23-01-11
(wijziging 3/9/'82) geconstateerd dat inmiddels met
bestaande beplantingen is rekening gehouden. Wel lijkt
nu de bestemmingsbegrenzing op de plankaart niet meer
(of nog niet) in overeenstemming met uw tekening
no. 1-23-01-11.

De directeur-hoofdingenieur,


ir. G. Tjalma

directie zuid-holland

GEMEENTE SASSENHEIM	
Ing: 30-7-82 Nr. 1534	
Ter beh. aan: I	
Antw.	Archief:

AAN het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sassenheim,
Wilhelminalaan 1,
2171 CS Sassenheim.

uw kenmerk:

uw brief van: 27 mei 1982

onderwerp:

Ontwerp-bestemmingsplan
"Agrarische Bedrijventerrein
Rijksstraatweg"; vooroverleg.

rijswijk (z-h), 29 juli 1982.

ons kenmerk: GXW 13994

verzonden: 29 JULI 1982

bijlagen:

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan "Agrarische Bedrijventerrein Rijksstraatweg", dat u mij in het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toezond, deel ik u het volgende mede.

Teneinde eventuele onderlinge hinder van weg en bebouwing te voorkomen wordt er van uitgegaan dat de afstand van de bebouwing tot de as van rijksweg 44 minimaal 100 m dient te zijn. Blijkens de plankaart is de afstand van de bebouwingsgrens tot de as van de rijksweg ongeveer 40 meter. Wellicht kan in de toekomst met deze beleidslijn rekening worden gehouden. Voor wat betreft het ontwerp-bestemmingsplan kan accoord gegaan worden mits in voldoende mate rekening gehouden wordt met de belangen van de rijksweg bijvoorbeeld door toepassing van afschermdende beplanting. Ik stel u voor deze afschermdende beplanting in onderling overleg nader uit te werken.

- Ik -

correspondentieadres
postbus 5401
2280 HK rijswijk (z-h)
slr winston churchilllaan 366
tel. (070) 94 92 52
telex 31156-rwszh-nl

hier klaar met de bus naar 16 en 21
indienst wel 16 en 21
station 16 en 21

behoort bij: brief

nr: GXW 13994

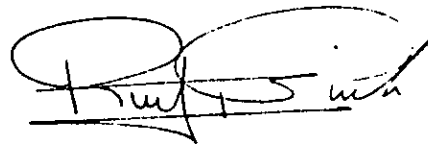
datum: 29 juli 1982

bladnr: 2

Ik wijs u erop, gezien het gestelde op bladzijde 9 van de toelichting, dat bij Rijkswaterstaat de wens leeft de aansluiting Klinkenberg, die in de huidige vorm reeds enkele malen aanleiding heeft gegeven tot spookrijden, op te heffen. Dit mede in verband met plannen voor een eventuele verplaatsing van de huidige afrit Voorhout voor vanuit zuidelijke richting komend verkeer naar het Postviadukt in combinatie met de provinciale plannen tot rekonstruktie en verlegging van de S 54.

De hoofdingenieur-directeur,

l. H.I.D.



26 JULI 1982

DIENTST GEBOUWEN, WERKEN EN TERREINEN
2e GENIE-COMMANDEMENT
EERSTAANWEZENDSCHAP 's-GRAVENHAGE

Carel van Bylandtlaan 3, 2596 HP 's-Gravenhage, telefoon 070-73 3131

uw kenmerk

uw brief van

ons nummer

's-Gravenhage,

862

23 juli 1982

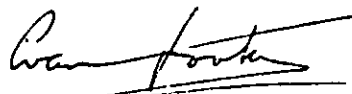
bijlagen: - -

onderwerp: Overleg ex. art. 8 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
"Agrarisch Bedrijventerrein
Rijksstraatweg"

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

1. In antwoord op uw brief d.d. 27 mei 1982, betreffende overleg ex. art. 8 BRO, inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Agrarisch Bedrijventerrein Rijksstraatweg", deel ik u mede dat buiten het plangebied een ondergrondse brandstofleiding is gelegen.
2. Op de plankaart is deze brandstofleiding opgenomen als Kerosineleiding en bij de bestemmingen "Agrarische doeleinden", "Foreca", "Water", en "Uit te werken gebied voor agrarische hulp- en nevenbedrijven" onder nadere aanwijzingen aangegeven als (k) Kerosineleiding.
3. In de voorschriften is deze brandstofleiding eveneens als kerosineleiding vermeld, t.w. in artikel 8 drie maal, in artikel 10 twee maal, in artikel 14 drie maal, in artikel 18 twee maal en in de planbeschrijving op blz. 18 vier maal.
4. Ik verzoek u zowel op de plankaart als in de voorschriften het woord "Kerosineleiding" te wijzigen in "brandstofleiding".

De Eerstaaanwezend-Ingenieur der Genie
voor deze,
het Hoofd van de Afd. Ruimtelijke
Ordering en Beheerszaken


C. van Kooten

"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. 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 ^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 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.