



Gemeente Haarlemmermeer

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Lisserbroek" van de gemeente Haarlemmermeer.

192

I. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten (artikel 10, lid 2, van het besluit op de ruimtelijke ordening).

Het op het ogenblik nog van kracht zijnde uitbreidingsplan "Lisserbroek" werd door de gemeenteraad op 6 april 1961 vastgesteld.

In de toelichting op dit plan stond vermeld dat het eigen karakter van deze woonkern in de loop der jaren behouden is gebleven en dat de dorpsgemeenschap zich tot een hechte eenheid heeft ontwikkeld. Verder werd in deze toelichting geconstateerd dat de bevolkingsomvang en de sociale structuur een zinvol voortbestaan van deze kern wenselijk maken, maar dat de plaatselijke voorzieningen, met name die in de belangrijkste sectoren van verzorging, daarvoor verbeterd zouden moeten worden. Als gevolg van de geleidelijke vermindering van de bloembollenteelt in dit gebied moeten - aldus de toelichting - ook buiten de agrarische sektor voldoende bestaansmogelijkheden aanwezig zijn; daarom diende ook ruimte te worden gereserveerd voor kleine niet-agrarische bedrijven. Gezien het (in 1960) bijzonder grote aantal kleine en slechte woningen (78% van de in dat jaar in Lisserbroek aanwezige woningen was gebouwd vóór 1946!) en de snel uitbreidende bevolking van Lisserbroek was verder de bouw van een aantal woningen noodzakelijk. Tenslotte zou men rekening moeten houden met de behoefte aan enkele nieuwe scholen, één of meer kerkgebouwen en een dorpshuis, en aan de bouw van een nieuwe brug naar Lisse.

In het plan "Lisserbroek" van 1961 is met deze wensen rekening gehouden. Het bollengebied ten zuiden van Lisserbroek was op dat tijdstip zeer slecht verkaveld en ontsloten. Het feit dat door deze gronden het tracé van rijksweg 16 zou komen te lopen, opende de mogelijkheid een betere verkaveling en ontsluiting van de bollenpercelen tot stand te brengen. Met dit doel stelde de raad voor dit gebied op 5 juli 1962 het uitbreidingsplan "Lisserbroek-zuid" vast, waarin een ontsluitingsweg was geprojecteerd tussen het tracé van rijksweg 16 en de Lisserdijk; deze ontsluitingsweg was in het plan zodanig ingetekend dat de in dit gebied aanwezige bebouwing daaraan zou komen te liggen. Tevens was de mogelijkheid geschapen voor een doortrekking van de in het toenmalige uitbreidingsplan "Abbenes" opgenomen verbindingsweg tussen Abbenes en het Turfspoor. Tussen eerstgenoemde nieuwe ontsluitingsweg in Lisserbroek-zuid en de kern Lisserbroek bleef de mogelijkheid van verdere dorpsuitbreiding aanwezig.

Het eerstgenoemde plan "Lisserbroek" van 1961 werd op 26 maart 1963 door gedeputeerde staten van Noord-Holland goedgekeurd. Ook het tweede plan "Lisserbroek-zuid" kon in dat jaar de goedkeuring van de provincie verwerven, met uitzondering echter van een bouwstrook achter de Lisserdijk (ten zuiden van de bestaande brug) die gedeputeerde staten uit stedenbouwkundig oogpunt minder gewenst achtten; zij waren n.l. van oordeel dat daar alleen agrarische bedrijfsgebouwen toelaatbaar zijn. Op 3 december 1963 heeft de gemeenteraad het plan aan deze wens van gedeputeerde staten alsnog aangepast door de vaststelling van de 1e wijziging van het uitbreidingsplan "Lisserbroek-zuid", welke wijziging op 22 juni 1965 de goedkeuring van gedeputeerde staten van Noord-Holland verwierf.

Op grond van de wettelijke bepalingen is de raad verplicht, de van vóór 1965 daterende oude uitbreidingsplannen te vervangen door nieuwe bestemmingsplannen die op basis van de thans geldende regeling tot stand worden gebracht. Terwille van de overzichtelijkheid zijn de beide plannen "Lisserbroek" en "Lisserbroek-zuid", alsmede de 1e wijziging van laatstgenoemd plan nu vervangen door één nieuw plan "Lisserbroek".

- 2 -

In dit nieuwe plan zijn ten opzichte van de oude plannen enkele wijzigingen aangebracht. Zo is o.a. de geprojecteerde nieuwe brug over de ringvaart vervallen, waardoor ook de Lisserweg niet meer in die richting is doorgetrokken. In verband hiermede zijn aan de verlengde Narcissenstraat mogelijkheden ontstaan voor de bouw van een aantal woningwetwoningen (die intussen zijn uitgevoerd). Verder is het ontwerp-tracé voor rijksweg 16 intussen zodanig gewijzigd dat het nu buiten het gebied ligt waarop het plan betrekking heeft. Hierdoor worden de tuinbouwbedrijven niet meer getroffen door schadesnijdingen. Tevens is het nu mogelijk geworden een betere ontsluitingsweg voor het tuinbouwgebied te ontwerpen. Hiertoe is de IJweg, die nu nog uitloopt op de Lisserweg, in zuidelijke richting doorgetrokken; zij zal 600 m ten noorden van het Turfspoor op de Lisserdijk aansluiten.

Voor het doorgaand verkeer op de Lisserweg is een betere oplossing geschapen door het tracé van de Lisserweg vanaf het Turfspoor in zuidelijke richting om te buigen en regelrecht te laten aansluiten op de brug over de ringvaart. Daardoor zal de dorpskern ontlast kunnen worden van het doorgaande verkeer. Deze om te leggen Lisserweg zal nu de zuidelijke begrenzing vormen van de dorpskern. Het gebied gelegen tussen de bestaande uitbreiding en genoemde weg, dat in het 'nu nog' geldende plan is bestemd voor "agrarische doeleinden zonder bebouwing", krijgt nu de globale bestemming "woongebied". Burgemeester en wethouders zullen later met toepassing van artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening voor dit gebied een detailplan uit moeten werken. De oppervlakte van deze toekomstige woonwijk bedraagt ± 13 ha. Uitgaande van een bruto-dichtheid van pl.m. 25 woningen per ha, betekent deze uitbreiding een vergroting van de woningbouw mogelijkheden in Lisserbroek met ± 325 woningen.

Ten zuiden van dit toekomstige woonwijkje, aan de overzijde van de om te leggen Lisserweg, zijn ten behoeve van een aantal plaatselijke bedrijven, een tweetal terreinen bestemd voor "handel en nijverheid" en "agrarische handels- en hulpbedrijven".

Ter voorziening in de plaatselijke behoeften is ten oosten van de dorpskern een terrein bestemd voor rekreatiedoeleinden. Op deze gronden kunnen 3 sportvelden worden aangelegd. Om reeds nu een eventuele latere uitbreiding van het woongebied zo weinig mogelijk te belemmeren, zijn de gronden gelegen tussen deze bestemmingen en de door te trekken IJweg bestemd voor "agrarische doeleinden II" wat inhoudt dat er geen kassen mogen worden gebouwd. Tenslotte zijn een aantal bouwwerken die de laatste jaren via een vergunning ex artikel 19 van de wet op de ruimtelijke ordening of het (inmiddels vervallen) artikel 20 van de Wederopbouwwet zijn gebouwd, door een passende bestemming in het plan opgenomen.

Voor het overige is het nieuwe ontwerp-plan nagenoeg gelijk aan de geldende oude plannen.

De in april 1972 vervaardigde kaart van het voorontwerp van het bestemmingsplan en de daarbij gevoegde concept-voorschriften en -toelichting zijn op 26 juni 1972 in het dorpshuis "De Meerkooet" aan de Krabbescheerstraat te Lisserbroek onderwerp geweest van een openbare gedachtenwisseling, waarvoor alle inwoners van de gemeente, het planontwerp hebben toegelicht.

Na afloop van deze bijeenkomst, die door ± 100 belangstellenden - voor het merendeel inwoners van de dorpskern - werd bijgewoond, is door enige aanwezigen de vraag gesteld of de langs het Turfspoor geprojecteerde bebouwingsstrook "bebouwing voor agrarische doeleinden (G)" die op een enkel punt onderbroken was, opgevuld zou kunnen worden. Aangezien hiertegen van gemeentewege geen bezwaren bestonden, is de kaart op 30 juni 1972 alsnog in deze zin gewijzigd. / die dorpskern waren uitgenodigd en waarin een lid van het college van burgemeester en wethouders, tezamen met enkele ambtenaren van

II. Resultaten van het vooroverleg, bedoeld in artikel 8 van het besluit op de ruimtelijke ordening.

In het kader van het vooroverleg, bedoeld in artikel 8 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp van dit plan op 4 juli 1972 toegezonden aan:

1. de stichting provinciaal opbouworgaan Noord-Holland;
 2. de hoofdingenieur-direkteur van staatsbosbeheer, directie Noord-Holland;
 3. de eerstaanwezend-ingenieur der genie;
 4. dijkgraaf en hoogheemraden van Rijnland;
 5. dijkgraaf en heemraden van de Haarlemmermeerpolder;
 6. de inspekteur van de volksgezondheid;
 7. burgemeester en wethouders van Lisse;
- en op 10 juli 1972 aan:
8. de provinciale planologische dienst van Noord-Holland.

Op 1 september 1972 hebben burgemeester en wethouders aan de sub 1 t/m 7 genoemde overlegorganen bericht dat zij in het planontwerp intussen nog een wijziging hadden aangebracht, welke inhield dat de langs een gedeelte van de ringdijk gelegde bestemming "bebouwing met eengezinshuizen C1" uit het plan was verwijderd en dat de betrokken bouwstroken evenals het overgrote deel van de resterende ringdijkpercelen ten noorden van het nieuwe Lisserwegtracé, nu de bestemming "bebouwing met eengezinshuizen C" hadden verkregen. Vooraf had het college in een brief d.d. 16 augustus 1972, gericht aan de provinciale planologische dienst (zie sub 8) deze wijziging toegelicht met het motief dat er h.i. geen aanleiding meer bestond voor de handhaving van de speciale bestemming C1. Deze bestemming die in tegenstelling tot "bebouwing met eengezins-huizen C", waarvoor een goothoogte van 5-6 meter voorgeschreven is, slechts een bebouwingshoogte van 3-4 meter toelaat, was aanvankelijk in het plan opgenomen omdat gedeputeerde staten van Noord-Holland blijkens hun beslissingen over de bestemmingsplannen "Huigsloot" en "Nieuwebrug" in het algemeen voor de dijkbebouwing een grotere goothoogte dan 5 meter minder gewenst achten.

In hun genoemde brief van 16 augustus 1972 deelden burgemeester en wethouders de provinciale planologische dienst mede dat zij intussen tot de slotsom waren gekomen dat de argumenten van landschappelijke aard die door gedeputeerde staten tegen een ringdijkbebouwing van meer dan 5 meter worden aangevoerd (vrees voor visuele aantasting van de oeverlijn) voor de onderhavige bouwstrook niet gelden, aangezien aan de andere zijde van de ringvaart, in de gemeente Lisse, bebouwing in meerdere woonlagen is uitgevoerd (o.m. étagewoningen en een schoolgebouw) terwijl ook aan de Haarlemmermeerse kant met toepassing van het vigerende, van 1961 daterende uitbreidingsplan "Lisserbroek", waarin de toegestane goothoogte eveneens op 5-6 meter gesteld is, reeds verscheidene woningen met een dergelijke goothoogte tot stand zijn gekomen. Ook overal elders langs de ringdijk in Lisserbroek is bij de bouw van woningen steeds een goothoogte van 5-6 meter toegestaan en aangehouden. De vrees dat deze woningen een visuele aantasting van de oeverlijn zullen vormen, is derhalve naar hun mening voor het ringdijkgedeelte dat binnen deze dorpskern is gelegen, niet gegrond. Als argument vóór het vervallen van de bestemming C1 kan tenslotte nog worden aangevoerd dat het plan aldus in overeenstemming wordt gebracht met het vigerende plan, hetgeen h.i. ook uit een oogpunt van een goede rechtsbedeling - verkregen rechten mogen immers niet zonder dringende noodzaak worden beperkt - de voorkeur verdient.

De resultaten van het vooroverleg met de sub 1 t/m 8 vermelde organen kunnen als volgt worden samengevat.

ad 1 t/m 4. De stichting provinciaal opbouworgaan Noord-Holland en de eerstaanwezend-ingenieur der genie hebben burgemeester en wethouders bericht dat het planontwerp hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Van de zijde van het staatsbosbeheer en van het hoogheemraadschap van Rijnland is geen reactie op de brief van 4 juli 1972 ontvangen.

ad 5. Dijkgraaf en heemraden van de Haarlemmermeerpolder hebben medegedeeld dat zij van het ontwerp-bestemmingsplan kennis hebben genomen en dat zij van deze gelegenheid gebruik maken om de aandacht te vestigen op hun brief van 2 februari 1972, nr G/177, gericht aan het college van burgemeester en wethouders, waarin zij o.a. hebben bericht, geen medewerking te kunnen verlenen aan een verdere uitbreiding van het aantal ozingen via de gemeentelijke rioleringen; over deze aangelegenheid zou nog nader overleg met het gemeentebestuur en met het hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden.

Te dien aanzien valt het volgende op te merken.

In hun aangehaalde brief van 2 februari 1972 hebben dijkgraaf en heemraden er de aandacht op gevestigd dat de kwaliteit van het oppervlaktewater in de polder steeds verder achteruitgaat en dat de verontreiniging op het ogenblik al zover is voortgeschreden dat ook het steeds weer toevoeren van water slechts een beperkte doorspoeling en verdunning tot gevolg heeft, zulks nog afgezien van het feit dat het onberperkt inlaten van water tot een ongewenste waterstand in de polder leidt, met name in de laaggelegen delen. Het polderbestuur ziet als voornaamste oorzaak van de polderboezem d.m.v. de gemeentelijke rioleringen van de verschillende woonkernen. Ofschoon het college zegt een zeer open oog te hebben voor de schrijnende woningnood in de gemeente, die het steeds een zodanige urgentie heeft toegekend dat het stellen van eisen voor adequate zuiveringsmaatregelen tot dusverre achterwege is gebleven, is intussen m.b.t. de belasting van het oppervlaktewater de grens van het toelaatbare ruimschoots overschreden, zodat verder uitstel van het treffen van maatregelen terzake niet verantwoord is. Met het oog hierop hebben dijkgraaf en heemraden na uitvoerig beraad in eerste instantie besloten, aan een verdere uitbreiding van het aantal lozingen via de gemeentelijke rioleringen geen medewerking te verlenen. Daarbij hebben zij zich terdege gerealiseerd dat daardoor wellicht de uitvoering van bij de gemeente in voorbereiding zijnde woningbouwprojecten in gevaar kan komen, maar het college is niettemin van mening dat een verdergaande vervuiling van het oppervlaktewater in het licht van de aan het waterschap opgedragen taak niet getolereerd kan worden, zodat het polderbestuur - hoe ongaarne ook - deze beslissing heeft moeten nemen. Verdere maatregelen, in het bijzonder tegen de lozing van industriële bedrijven welke niet op de gemeentelijke riolering zijn aangesloten, zijn nog bij het waterschap in studie. Het polderbestuur verklaarde zich tenslotte te allen tijde bereid met burgemeester en wethouders te overleggen over een oplossing van de moeilijkheden die wellicht door genoemd besluit zouden worden veroorzaakt.

Uit de inhoud van deze brief blijkt duidelijk dat de bezwaren van dijkgraaf en heemraden zich in feite niet richten tegen het uitbreiden van de woonbebouwing in de dorpskernen, maar uitsluitend tegen het lozen van rioolwater in ongezuiverd staat op het oppervlaktewater van de polder. Om die reden heeft het in de brief aangekondigde overleg over deze zaak met het hoogheemraadschap van Rijnland zich hoofdzakelijk toegespitst op de vraag, wanneer de nabij Zwaanshoek te bouwen nieuwe rioolwaterzuiveringsinrichting voor het zuidelijke deel van Haarlemmermeer tot stand zal komen, aangezien na de voltooiing daarvan aan de bezwaren van het polderbestuur tegemoetgekomen zal zijn. Het ziet er thans naar uit dat met de bouw van deze installatie eind 1973 of begin 1974 zal worden begonnen, waarna de installatie vermoedelijk in 1976 of 1977 in gebruik zal kunnen worden genomen. Omdat verwacht mag worden dat ook de geprojecteerde dorpsuitbreiding van Lisserbroek niet eerder dan in 1976 zal worden uitgevoerd, is aan dijkgraaf en heemraden bericht dat van de zijde van de gemeente thans wordt aangenomen dat bij hun college tegen het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan geen bezwaren meer bestaan.

ad 6. De inspekteur van de volksgezondheid acht het voor een volledige beoordeling zijnerzijds van de milieuhygiënische aspecten van het plan noodzakelijk dat daarin aanwijzingen te vinden zijn betreffende de riolering van de woongebieden, zowel wat betreft het systeem als t.a.v. de afvoer van dierlijke afvalstoffen. Deze aanwijzingen worden door hem gemist.

Verder komt het genoemde inspekteur wenselijk voor dat op de gronden welke zijn bestemd voor agrarische doeleinden II de vestiging van dierveredelingsbedrijven - waarbij hij in het bijzonder denkt aan kippen-, nertsen- en varkenshouderijen - wordt uitgesloten. Voor het overige geeft het ontwerp hem geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Aan gemelde funktionaris is geantwoord dat aanduidingen betreffende de manier waarop de afvoer van de riolering van de woongebieden zal moeten plaatsvinden, naar de mening van burgemeester en wethouders niet in de voorschriften van een bestemmingsplan thuishoren. Om deze reden is dit college niet bereid, te bevorderen dat dergelijke aanwijzingen alsnog in de voorschriften van het plan worden opgenomen. Burgemeester en wethouders delen verder mede dat zij vanzelfsprekend de opvatting onderschrijven dat een goed funktionerend rioleringsstelsel essentieel is voor de kwaliteit van een woonwijk en dat daarom voor de dorpskern Lisserbroek een rioleringsplan is opgesteld waarin rekening is gehouden met de afvoer van het afvalwater naar de centrale zuiveringsinstallatie voor Haarlemmermeer-zuid, die in de omgeving van Zwaanshoek zal worden gebouwd en, zoals hiervoor onder ad 5 is vermeld, waarschijnlijk eind 1976 of begin 1977 in bedrijf zal kunnen worden gesteld. Dit rioleringsplan zal in de eerste plaats dienen voor de woonwijken; in principe zal het echter tevens mogelijk zijn, op het afvoersysteem ook de voor agrarische doeleinden bestemde gebieden - voorzover zulks met het oog op de dichtheid van de bebouwing en de aard van de betrokken bedrijven noodzakelijk is - aan te sluiten. Een en ander zal eerst kunnen worden gezien zodra met de ontsluiting van deze gebieden wordt begonnen.

Ofschoon b. en w. verder van mening zijn dat de wijze waarop de bestemming "agrarische doeleinden II" in artikel 12 van de concept-planvoorschriften is omschreven, de vestiging van dierveredelingsbedrijven op de betreffende gronden vrijwel uitsluit, achten zij het niet bezwaarlijk, de uitoefening van dit soort bedrijven binnen die bestemming alsnog uitdrukkelijk uit te sluiten. Om deze reden hebben zij de aanhef van dat artikel gewijzigd in dier voege dat in plaats van "met uitzondering van woningen" wordt gelezen "met uitzondering van woningen en gebouwen en/of bouwwerken ten dienste van dierveredelingsbedrijven".

ad 7. Burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse zijn van mening dat door het ontbreken in artikel 3 van regelen, die burgemeester en wethouders bij het uitwerken van winkelbestemmingen in het toekomstige woongebied, onvoldoende inzicht bestaat in de omvang die het toekomstig winkelapparaat in dit gebied gaat aannemen. Aangezien volgens dit college de mogelijkheid bestaat dat dit winkelapparaat een omvang gaat aannemen die groter is dan de omvang van een wijkwinkelcentrum en van een dergelijke winkelvoorziening een zuigkracht kan uitgaan ten nadele van het winkelareaal in Lisse, delen burgemeester en wethouders van die gemeente mede, bezwaar te moeten maken tegen genoemd artikel 3. Gaarne zagen zij dit artikel zodanig gewijzigd dat daarin regelen worden gegeven die vastleggen, dat de omvang van de nieuw te stichten winkelbebouwing tezamen met de reeds bestaande winkels aan de Lisserdijk niet groter zal zijn dan nodig is voor voorziening in de plaatselijke behoeften.

Op deze brief is door burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer geantwoord dat weliswaar in artikel 3 van de ontwerp-voorschriften inderdaad geen regelen zijn gegeven betreffende de maximaal toegestane omvang van het winkelapparaat in het geprojecteerde woonwijkje ten zuidwesten van de Rietstraat, doch uit de verdere inhoud van dit artikel toch wel af te leiden valt dat deze omvang de grootte van een bescheiden wijkwinkelcentrum niet te boven zal gaan. Lid 2 van artikel 3 bepaalt n.l. dat de dichtheid van de in deze wijk op te richten woonbebouwing niet minder dan 25 en niet meer dan 35 woningen per ha mag bedragen. Verder schrijft dit artikel voor dat tenminste 90% van de woningen eengezinswoningen moeten zijn en dat de meergezinshuizen een hoogte van 6,50 meter niet mogen overschrijden. De verplichting om deze limietbepalingen in acht te nemen maakt het naar de mening van b. en w. vrijwel onmogelijk, binnen dit buurtje een zodanig groot winkelcentrum te stichten dat daarvan zuigkracht zou kunnen uitgaan ten nadele van het winkelareaal van de gemeente Lisse.

Overigens merken b en w nog op dat het nimmer in de bedoeling heeft gelegen, in de dorpskern Lisserbroek de totstandkoming van een winkelcentrum te bevorderen of aan het ontstaan van een dergelijk centrum in enigerlei vorm medewerking te verlenen. Het te verwachten toekomstige inwonertal van deze kern zal dermate klein blijven dat de bewinkeling altijd het karakter van een buurtvoorziening zal houden. Tengevolge hiervan zullen op de voor toekomstig "woongebied" bestemde gronden hooguit enkele incidentele winkelvevestigingen kunnen worden gerealiseerd ter aanvulling op de bestaande winkelveorzieningen of voor eventuele hervestiging van in het dorp reeds aanwezige winkelbedrijven.

Aangezien het niet mogelijk is de ontwerp-voorschriften van het plan aan te vullen met een bepaling als door b. en w. van Lisse wordt voorgesteld - een dergelijke bepaling zou immers objectieve criteria moeten bevatten in de vorm van een concreet getal m² winkelvloeroppervlakte, welke getal met het oog op mogelijke hervestigingen van bestaande winkels niet exakt te bepalen valt - kan aan dit voorstel geen gevolg worden gegeven. Uit het vorenstaande blijkt naar de mening van burgemeester en wethouders evenwel afdoende dat de vrees voor een eventuele nadelige invloed van het toekomstige winkelbestand van Lisserbroek voor het winkelareaal in de gemeente Lisse, niet gegrond is.

Hierna hebben burgemeester en wethouders van Lisse nog aan hun ambtgenoten van Haarlemmermeer medegedeeld, dat zij het standpunt, dat de voorschriften niet in de door hen gewenste zin kunnen worden aangevuld, niet kunnen delen, maar dat zij niettemin bereid zijn ervan uit te gaan dat de gemeente Haarlemmermeer de totstandkoming van een winkelcentrum in Lisserbroek niet zal bevorderen of aan het ontstaan van een dergelijk centrum geen medewerking zal verlenen.

Ad 8. Van de zijde van de provinciale planologische dienst werden aanvankelijk in mondeling overleg enkele vragen en opmerkingen over het planontwerp naar voren gebracht, die als volgt kunnen worden samengevat:

- a) het was de p.p.d. niet duidelijk in hoeverre behoefte bestond aan de ruim 300 geprojecteerde woningen;
- b) vanuit de dienst was bezwaar gemaakt tegen een goothoogte van 5-6 meter voor de ringdijkwoningen langs de Hillegommerdijk;
- c) verzocht werd, mede te delen, aan welke bedrijven de voor "handel en nijverheid" aangewezen gronden uitgegeven zouden worden, aan wie deze gronden toebehoorden en in hoeverre de gemeente voornemens was, deze terreinen aan te kopen en binnen welke termijn; gewezen werd voorts op het feit dat ten zuiden van dit gebied nog een terreintje voor handel en nijverheid is bestemd;
- d) bezwaar werd gemaakt tegen het ontbreken van overeenstemming met de provinciale directie van de volkshuisvesting over de exploitatieberekening van het plan.

Ten aanzien van deze punten hebben burgemeester en wethouders op 31 augustus 1972 aan die dienst het volgende bericht.

- "1) Zowel in het door de raad in 1964-1965 vastgestelde structuurplan voor de gemeente, dat in 1965 aan U is toegezonden, als in het voorlopige voorontwerp van het streekplan voor de Meerlanden, is voorzien in een beperkte uitbreiding van de woonbebouwing van Lisserbroek. Deze bescheiden uitgroei is voornamelijk nodig om de behoefte aan woonruimte op te vangen, die in de nabije toekomst zal ontstaan door de sterke afnemings van de gemiddelde gezinsgrootte (die nu nog ruim 4 bedraagt maar in de rest van de gemeente reeds gedaald is tot 3,5) en ter voorziening in de normale plaatselijke woningbehoefte.
- 2) Ons college kan ook bij nadere overweging niet inzien waarom dijkbebouwing met een hoogte van 5-6 meter in Lisserbroek een visuele aantasting van de oeverlijn van de ringvaart zou kunnen veroorzaken. Hiervoor heeft o.i. te minder vrees te bestaan omdat een deel van de reeds aanwezige dijkbebouwing - met name in het noordelijke deel van de kern - op grond van het geldende plan van nog oudere uitbreidingsplannen reeds is verwezenlijkt met een goothoogte van meer dan 5 meter.

- 3) De gronden die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn bestemd voor "agrarische handels- en hulpbedrijven" zijn voor een belangrijk deel eigendom van een plaatselijk bollen-exportbedrijf dat daar reeds jaren is gevestigd en zich geleidelijk nog verder uitbreidt. De voor "handel en nijverheid" aangewezen percelen zijn voor een deel in handen van de gemeente; één van deze percelen is intussen reeds uitgegeven aan een plaatselijk aannemersbedrijf dat bezig is, zich aldaar te hervestigen. De resterende, voor dit doel bestemde grond is eveneens benodigd voor kleine ondernemingen die thans nog tussen de woonbebouwing verspreid zitten. Langs het zuidelijke deel van de Lisserdijk is nog een smederijbedrijf in het plan gesanktioneerd, doch dit bedrijfje is ter plaatse reeds jaren aanwezig en veroorzaakt geen overlast aan de omwonenden; verplaatsing hiervan naar het industrieterreintje lijkt ons dan ook, mede gelet op de daaraan verbonden kosten, niet zinvol.
- 4) Met de directeur van de volkshuisvesting en de bouwnijverheid in de provincie Noord-Holland is intussen contact opgenomen over de exploitatiemogelijkheden van het plan; een voorlopige exploitatieberekening is aan deze funktionaris toegezonden."

Na opnieuw gepleegd mondeling overleg is ter aanvulling op deze gegevens door burgemeester en wethouders op 13 november 1972 nog een nadere brief aan de p.p.d. gericht, waarbij een kadastrale tekening was gevoegd met de eigendomsverhoudingen van de voor "handel en nijverheid" bestemde gronden en waarin verder werd gesteld:

"Wij streven ernaar, de bedoelde industriepercelen die nog geen eigendom van de gemeente zijn, zo spoedig mogelijk aan te kopen, teneinde ze daarna aan gegadigden te kunnen uitgeven. Aangezien wij echter de ervaring hebben dat dergelijke aankopen in sommige gevallen niet door gedeputeerde staten worden goedgekeurd voordat dit college over het bestemmingsplan een beslissing heeft genomen, is het van groot belang dat spoedig tot tervisielegging van het ontwerpplan kan worden overgegaan. In verband daarmee zouden wij het op prijs stellen indien U zou willen bevorderen dat het vooroverleg met de provinciale planologische commissie thans op korte termijn afgesloten zou kunnen worden."

Op 26 januari 1973 berichtte het hoofd van de afdeling gemeentelijke plannen van de provinciale planologische dienst - mede naar aanleiding van de behandeling van het planontwerp in de vergadering van de commissie voor de gemeentelijke plannen - dat:

- a) t.a.v. het in het plan opgenomen "woongebied" geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, doch dat het gewenst lijkt voor de realisering van deze $\pm$ 325 woningen in het plan een fasering op te nemen;
- b) eveneens kan worden ingestemd met de bestemming "handel en nijverheid"; aangezien evenwel uit de brief van b. en w. d.d. 31 augustus 1972 blijkt dat deze gronden nog niet geheel eigendom van de gemeente zijn, wordt om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegengaan, aanbevolen deze gronden aan te kopen voordat het plan in de procedure wordt gebracht;
- c) hij van mening is - mede naar aanleiding van een exkursie ter plaatse met enige leden van de commissie voor de gemeentelijke plannen - dat, hoewel aan de overzijde van de ringvaart de laatste jaren bebouwing met een stedelijke allure is tot stand gekomen (uitbreiding van Lisse) - dit geen argument behoeft te vormen, nu ook aan de polderzijde de karakteristiek van de dijkbebouwing te veranderen. Juist vanuit dit geurbaniseerde stadsdeel zal z.i. de behoefte aan het gezicht op de polder met haar typische karakteristieke bebouwing wellicht de voorkeur verdienen boven het beleven van wederom bebouwing met min of meer stedelijke elementen. Om deze reden gaf genoemde funktionaris in overweging, in de bouwstrook langs de Hillegommerdijk geen hogere bebouwing toe te staan dan met een goothoogte van maximaal 4 tot 4,5 meter;

- d) blijkens de hem bekend zijnde gegevens ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid nog geen overeenstemming was bereikt met de daarvoor in aanmerking komende instanties;
- e) ten aanzien van de in het plan opgenomen hoogspanningsleiding nog in overweging gegeven wordt, op de plankaart een strook van 55 meter breedte aan te geven, waarbinnen onder bepaalde door het provinciaal elektriciteitsbedrijf van Noord-Holland te stellen voorwaarden mag worden gebouwd.

Genoemde funktionaris adviseerde tenslotte, het plan voor tervisielegging gereed te doen maken, nadat deze opmerkingen in het plan waren verwerkt.

Op deze brief is het volgende door burgemeester en wethouders geantwoord:

- ad a) aangezien nog niet vaststaat, op welk tijdstip met de realisering van het geprojecteerde nieuwe woonwijkje ten zuidwesten van de Rietstraat zal worden begonnen, en evenmin bekend is door wie en in welk tempo deze huizen zullen worden gebouwd, is het niet mogelijk een fasering van deze woningen in het bestemmingsplan op te nemen; het ziet er echter niet naar uit dat de ruim 300 in dit gebied geprojecteerde woningen t.z.t. als één bouwplan zullen worden uitgevoerd. Overigens blijkt zowel uit de toelichting als uit de concept-voorschriften dat de verwezenlijking van deze woonwijk slechts zal kunnen geschieden op grond van een door burgemeester en wethouders vast te stellen en door gedeputeerde staten van Noord-Holland goed te keuren uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening;
- ad b) van gemeentewege worden al geruime tijd pogingen in het werk gesteld, de in het planontwerp voor "handel en nijverheid" aangewezen gronden in eigendom te verwerven. Hierbij wordt echter aangetekend dat juist het ontbreken van een bestemmingsplan er enkele malen toe heeft geleid dat aan raadsbesluiten tot aankoop van grond door gedeputeerde staten van Noord-Holland goedkeuring werd onthouden en dat het voorhanden zijn van een vastgesteld bestemmingsplan onontbeerlijk is om zonodig tot onteigening te kunnen overgaan;
- ad c) burgemeester en wethouders kunnen ook bij nader inzien geen aanleiding vinden tot het wijzigen van hun standpunt inzake de goothoogte van de ringdijkbebouwing, zoals dat standpunt is weergegeven in de brieven van dat college aan de provinciale planologische dienst d.d. 16 augustus 1972 en 31 augustus 1972; zij wensen dan ook in het ontwerpplan dan ook de goothoogte van bebouwingscategorie C te handhaven op 5-6 meter;
- ad d) burgemeester en wethouders hebben er inmiddels in een schrijven d.d. 6 februari 1973, gericht aan gedeputeerde staten van Noord-Holland, op gewezen dat het niet mogelijk en op grond van de wettelijke voorschriften ook niet vereist is, voor globale woningbouwbestemmingen die nog op grond van genoemd artikel 11 moeten worden gedetailleerd, uitgewerkte exploitatieberekeningen op te stellen en bij het plan te voegen. Indien het provinciaal bestuur blijft verlangen dat dergelijke gespecificeerde exploitatieramingen reeds bij het ontwerp-bestemmingsplan worden geproduceerd en zelfs, dat daarover overeenstemming moet zijn bereikt met de provinciale direktie van de volkshuisvesting en de bouwnijverheid, zal dit tot gevolg hebben dat het geven van globale bestemmingen nagenoeg onmogelijk wordt gemaakt omdat de gevraagde gedetailleerde gegevens slechts kunnen worden verkregen aan de hand van op volkomen fiktieve wijze samengestelde ervaringscijfers; deze zogenaamde berekeningen vergen veel tijd en hebben voor de beoordeling van het plan in geen enkel opzicht meer waarde dan bedoelde globale ervaringscijfers op zich. Aangezien bovendien gebleken is dat in andere provincies soepeler regelingen bestaan m.b.t. de eisen waaraan de bij bestemmingsplannen te voegen exploitatie-opzetten moeten voldoen, hebben b. en w. er in genoemde brief bij het college van gedeputeerde staten op aangedrongen, voor bestemmingsplannen waarin globale bestemmingen zijn opgenomen, geen gedetailleerde exploitatieberekeningen te vragen;

ad e) de door de p.p.d. bedoelde strook ter breedte van 55 meter, waarbinnen de hoogspanningsleiding is getraceerd, is reeds indicatief op de kaart van het ontwerpplan aangegeven. Aangezien het provinciaal elektriciteitsbedrijf van Noord-Holland op deze gronden een zakelijk recht heeft dat de bebouwing in dit gebied bindt aan de door dit bedrijf gestelde voorwaarden, komt het burgemeester en wethouders niet noodzakelijk voor, ook in de planvoorschriften nog bebouwingbeperkende bepalingen ter bescherming van deze leiding op te nemen.

Aangezien de standpunten van p.p.d. en gemeentebestuur na dit uitgebreide overleg nu wel voldoende duidelijk zijn, menen burgemeester en wethouders dat met deze laatste brief het vooroverleg met deze provinciale dienst wel als afgesloten kan worden beschouwd.

III. Resultaat naar het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid, bedoeld in artikel 7, lid 3, van het besluit op de ruimtelijke ordening.

Deze resultaten zijn vervat in een afzonderlijke bijlage.

v/djm

Behoort bij besluit van

de raad

van de wethouders

van Haarlemmermeer, d.d. 3 januari 1974,

No. 9.

Mij bekend,
de secretaris.

Dit bestemmingsplan
geldt nog slechts
voor een strook grond
ten zuidoosten van en
parallel aan
de percelen a/b Waterklaver
straat.
Die grond heeft de
bestemming
openbaar groen.