

Visie op bouwen in- en rondom Zwaanshoek (november 2023)

Stichting Dorpsraad Zwaanshoek heeft als doel om leefbaarheid voor haar bewoners te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Onder leefbaarheid scharen we als Dorpsraad onderwerpen als Bouwen, Mobiliteit, Maatschappelijk belang, Veiligheid, Duurzaamheid en Ecologie (zowel kwantiteit als kwaliteit met ruimte voor natuur en recreatie) in- en rondom ons rustige en groene dorp. Een brug verbindt Zwaanshoek met Bennebroek. Dankzij de weelderige natuur behoort ons dorp tot één van de groenste kernen van Haarlemmermeer.

In 2023 had Zwaanshoek 2.164 inwoners. Bijna 62% van de hen viel in de leeftijd van 18 t/m 64 jaar. Daarnaast bestond ruim 20% uit jongeren t/m 17 jaar en 18% uit inwoners van 65 jaar of ouder.

Met enige regelmaat wordt Dorpsraad Zwaanshoek benaderd met het verzoek een plan te steunen voor woningbouw in- of net buiten Zwaanshoek. Uit een enquête gehouden in 2022 onder de inwoners van Zwaanshoek is duidelijk gebleken dat zij de bouw van starterswoningen belangrijk vinden maar ook verkeersintensiteit en verkeersveiligheid worden genoemd als belangrijk thema. De Dorpsraad voelt zich door de inwoners gesteund in haar opstelling om te streven naar een houdbare balans tussen woningbouw en verkeersbelasting. Vanuit toekomstbestendigheid willen we daarbij ook inzetten op duurzaamheid en ecologie.

Aandachtsgebieden voor bouwen in- en rondom Zwaanshoek

Maatschappelijk belang

De Dorpsraad maakt zich zorgen over de prioritering van woningbouw. Er is een grote behoefte en een tekort aan starterswoningen, niet alleen in Zwaanshoek maar ook in de Haarlemmermeer. Naast invulling van maatschappelijke opgaven is er in Zwaanshoek onvoldoende gelegenheid voor jongeren met eigen woonruimte een zelfstandig bestaan te starten. Inwoners van Zwaanshoek hebben in de enquête laten weten de realisatie van starters- en doorstroomwoningen belangrijk te vinden.

Recent zijn binnen ons dorp echter alleen projecten met woningen (ruim) boven de NHG-norm gerealiseerd. Ook de verdere ontwikkeling van het gebied Boseilanden gaat uit van kostbare appartementen en villa's. De weinige bouwplannen waarin een significant deel is ingeruimd voor starters en voor doorstroomwoningen blijven al geruime tijd stilliggen.

De Dorpsraad heeft daarom de voorkeur voor realisatie van starters- en doorstroomwoningen in plaats van woningen boven de NHG-norm, en ziet graag mogelijkheden om woningen in de toekomst te laten aansluiten bij de behoeften die er dan binnen de maatschappij zijn. Hierbij valt te denken aan het toepassen van circulaire bouwprincipes of mogelijkheden tot ombouwen van woningen zodat deze aansluiten bij een andere bevolkingssamenstelling.

Mobiliteit

Ieder bouwplan brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Om die reden heeft de Dorpsraad zich de afgelopen jaren tegen bouwplannen uitgesproken onder het mom 'eerst bewegen, dan bouwen'. Door de veranderde situatie op de woningmarkt en het tekort aan betaalbare woningen vindt de Dorpsraad dat het tegenhouden van bouwprojecten niet altijd maatschappelijk verantwoord en wenselijk is. Daarnaast heeft woningbouw in omliggende dorpen ook gevolgen voor de verkeersbewegingen in Zwaanshoek. Daarmee resulteert tegenhouden van woningbouw in Zwaanshoek eigenlijk in het omgekeerde van wat door bewoners wenselijk wordt geacht.

De Dorpsraad ziet daarom in bouwplannen graag terug dat er naast de inrichting van de infrastructuur ook breed wordt gekeken naar het inpassen van moderne mobiliteit, zoals openbaar- en deelvervoer, en het faciliteren van elektrisch aangedreven vervoermiddelen (denk aan opladen voor zowel auto's als tweewielers) voor bewoners en haar gasten.

Duurzaamheid

In aanvulling op wettelijke eisen voor bouw van duurzame woningen ziet de Dorpsraad graag dat er breder wordt gekeken naar mogelijkheden die het plan biedt voor de directe omgeving van het nieuwe plan. Zo is het wellicht mogelijk om ook bestaande woningen te laten profiteren van nieuwe ontwikkelingen. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan het kunnen aansluiten van de oorspronkelijke woningen in het dorp (uit de periode 1970 – 1985) aan een warmtenet als dat wordt aangelegd zodat de afhankelijkheid van aardgas voor verwarming kan worden verminderd.

Ecologie

Zwaanshoek is een rustig en groen dorp dat ligt tussen Hoofddorp en de Ringvaart. Een brug verbindt Zwaanshoek met Bennebroek. Dankzij de weelderige natuur is Zwaanshoek één van de groenste kernen van de Haarlemmermeer. De groene uitstraling komt door de vele grote (oude) bomen langs wegen en straten. Op diverse centrale plekken tussen de woningen zijn plekken met bomen, struiken en gras waar kinderen veilig kunnen spelen en waar inwoners kunnen recreëren. Maar ook direct grenzend aan het dorp is veel ruimte en natuur te vinden.

De Dorpsraad ziet de groene uitstraling als een belangrijk onderdeel van het dorpse karakter, en wil zich daarom inspannen voor het behouden – en waar mogelijk uitbreiden – van ecologische waarde en natuur in- en rondom het dorp, als basis voor een mooie biodiversiteit in het gebied. Hiervoor is uiteraard een aansluiting op een groter netwerk van natuur buiten het dorp ook van groot belang.

Beoordelingscriteria voor bouwen in- en rondom Zwaanshoek

In dit document zijn de randvoorwaarden vastgelegd die zullen worden gebruikt tijdens de evaluatie van voorgelegde plannen voor woningbouw in- en rond het dorp. Het doel van de randvoorwaarden is om helder te kunnen motiveren waarom de Dorpsraad het ene project ondersteunt en het andere niet.

Om de steun van de Dorpsraad te krijgen zal een voorgelegd plan voor woningbouw in- of rondom Zwaanshoek worden beoordeeld op de volgende randvoorwaarden:

- Het plan draagt bij aan het in stand houden van de leefbaarheid. De Dorpsraad verstaat hieronder het aanbieden van starters- en doorstroomwoningen binnen een groen en duurzaam plan dat past bij de dorpskern.
- Starterswoningen dienen aangeboden te worden onder de NHG-norm, dit in verband met de starterslening van de gemeente Haarlemmermeer, ofwel als zelfstandige sociale huurwoningen.
- Starterswoningen worden primair toegewezen aan starters uit de gemeente Haarlemmermeer, met voorkeur voor starters uit Zwaanshoek.
- Starters- en doorstroomwoningen dienen te worden toegewezen voor eigen bewoning. Speculatie op waardestijging dient te worden tegengegaan.
- Het plan past binnen het dorpskarakter. Hieronder verstaan wij bijvoorbeeld laagbouw (drie woonlagen of minder), en aansluiting op bestaande bouw in het dorp.
- Het plan biedt voldoende parkeergelegenheid aan eigen bewoners, en biedt ruimte voor elektrisch- en deelsvervoer door bewoners en bezoekers.
- Het plan is klimaatbestendig en groen opgezet en de inrichting draagt bij aan en natuurlijke diversiteit.
- De ontwikkelaar stelt een verkeers- en inrichtingsplan op waaruit blijkt dat de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming gewaarborgd is.
- Het plan draagt zorg voor verkeersontsluiting waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande verbindingen zodat geen nieuwe uitritten op de hoofdverbindingen binnen het dorp nodig zijn.
- De ontwikkelaar spant zich maximaal in om de verkeersintensiteit zo laag mogelijk te houden.
- De woonkwaliteiten van Zwaanshoek worden verbeterd, bijvoorbeeld door de aanleg van een extra fiets- en wandelverbindingen tussen het dorp en recreatiegebieden of omliggende dorpen of anderszins.
- De Dorpsraad wil graag zien hoe de randvoorwaarden worden ingevuld en zal participeren in de planvorming om zo invloed te hebben op de gestelde ambities.

Bronnen

<https://onderzoek.haarlemmermeergemeente.nl/zwaanshoek>

Versiebeheer

Versie 4 – november 2023: aangepaste structuur op basis van thema, met toevoegingen over sociale huur, Duurzaamheid, Ecologie.

Versie 3 – februari 2023: Eerste versie die extern is gedeeld.