



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon A. Breuer - Linschooten
Doorkiesnummer 023 5676764
Uw brief ---
Ons kenmerk 14.069589\gw
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Woningbouw lintbebouwing kleine kernen

Verzenddatum

- 5 FEB. 2014

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Weteringbrug op 6 juni jl. is in de gemeenteraad een discussie ontstaan over het al dan niet toestaan, of toe *mogen* staan, van nieuwe woningen in de lintbebouwing van kleine kernen. Het gaat daarbij juridisch gezien om nieuwe woningen in het buitengebied.

In het verleden hebben ons meerdere keren initiatieven bereikt van particulieren die een woning willen realiseren op hun kavel in deze bebouwingslinten. U bekend zijn bijvoorbeeld het initiatief van mevrouw Rimmelzwaan uit Vijfhuizen en de heer Enthoven uit Weteringbrug. Het is niet de eerste keer dat over dergelijke initiatieven, of beter gezegd over het afwijzen van dergelijke kleinschalige initiatieven, een discussie in uw gemeenteraad ontstaat. Uit die discussie komt naar voren dat het maken van een afweging voor een enkele woning om maatwerk vraagt. De ruimtelijke impact van een enkele woning in een bestaand bebouwingslint is namelijk niet vergelijkbaar met de bouw van een nieuwe woonwijk in het open buitengebied.

Alvorens wij, conform toezegging, met de gedeputeerde in gesprek gaan over het kunnen leveren van het door onze gemeente gewenste maatwerk, vinden wij het op zijn plaats om eerst met u te bepalen wat in het overleg met de provincie onze inzet zou moeten zijn. Daarbij rekening houdend met uw eigen vastgestelde beleidskaders en die van de provincie.

In deze brief zullen wij dan ook onze beleidskaders alsmede enkele overwegingen voor het al dan niet toestaan van nieuwe woningen in bebouwingslinten in het buitengebied nader uiteen zetten. Deze overwegingen hebben onder andere betrekking op behoud van ruimtelijke kwaliteit en de behoefte aan woningbouw. Deze aspecten komen namelijk ook in de Provinciale Verordening naar voren als randvoorwaarden voor nieuwe woningbouw.



Provinciaal Ruimtelijk Beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is vastgelegd dat gemeenten in bestemmingsplannen geen nieuwe woningbouw mogelijk maken in het landelijk gebied. Van dit algemene uitgangspunt kan afgeweken worden; het buitengebied zit niet zondermeer op slot. Indien de voorgenomen woningbouw past binnen de provinciale woonvisie, de regionale actieprogramma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningbouwprognose is er in beginsel ruimte voor nieuwe woningen. Wel moet aangetoond zijn dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Ook de in de verordening opgenomen kwaliteitseisen dienen in acht genomen te worden.

Daarmee biedt de Provinciale Verordening in beginsel ruimte om nieuwe woningbouw in het landelijk gebied toe te staan. Dat de praktijk weerbarstiger is blijkt uit het feit dat meerdere woningbouwinitiatieven in onze bebouwingslinten door de provincie zijn tegengehouden met als argument dat nut en noodzaak niet waren aangetoond of dat de openheid van het landschap te veel in het geding was. De vraag is of deze argumenten in deze gevallen terecht waren of dat deze naar onze mening toch onvoldoende recht doen aan onze overwegingen.

Overwegingen

Onze gemeente kenmerkt zich door een veelheid aan kleine historische kernen die voornamelijk aan en langs de Ringvaart liggen. In die kernen is sprake van lintbebouwing met een afnemende bebouwingsdichtheid naarmate de afstand tot de dorpskern groter wordt. Het maken van een afweging om al dan niet medewerking te verlenen aan woningbouwinitiatieven in het buitengebied is voor ons geen eenvoudige. Een afweging tussen het individuele belang en het belang van een grotere omgeving vraagt in ieder geval om zorgvuldigheid.

Verstedelijking in Haarlemmermeer

Een algemeen uitgangspunt van ons ruimtelijk beleid is dat wij voorstander zijn van het zoveel mogelijk open houden van ons buitengebied. Juist de contrasten tussen onze stedelijke kernen en het open agrarische landschap geven de Haarlemmermeer in belangrijke mate zijn ruimtelijke kwaliteit. Dit standpunt hebben wij ook verwoord in onze Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Onze eerste reactie op woningbouwinitiatieven in het buitengebied is dan ook dat ruimte hiervoor gezocht dient te worden in het bestaand stedelijk gebied. Deze ruimte kan gevonden worden door transformatie van bijvoorbeeld verouderde bedrijfskavels, intensivering van bebouwing op een kavel of het combineren van functies.

Dit algemene uitgangspunt biedt echter op voorhand geen perspectief voor particuliere eigenaren die een kavel bezitten in een bebouwingslint van een kleine kern en daar een enkele woning willen realiseren. Het gaat ons dan ook te ver om particuliere woningbouwinitiatieven in lintbebouwing zondermeer een halt toe te roepen.

In de Structuurvisie hebben wij aangegeven dat de kleine historische kernen zich veelal kenmerken door een traditionele leefstijl en een veel lager dynamisch karakter kennen dan kernen als Hoofddorp en Nieuw-Vennep of grootschalige transformatiegebieden. Het dorps karakter van de kleine kernen willen we behouden. In dat kader is het van belang dat deze kernen niet te snel en niet te veel uitbreiden. Het beleid voor de kleine kernen is gericht op de historie van deze kernen, hun identiteit en behoud van kwaliteit.

Medewerking verlenen aan een enkel woningbouwinitiatief in lintbebouwing van kleine kernen verhoudt zich in beginsel met dit in onze Structuurvisie opgenomen verstedelijkingsprincipe. Zoals vanuit uw raad tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Weteringbrug ook al is opgemerkt, is er namelijk een wezenlijk verschil tussen een volumineuze woningbouwontwikkeling en de bouw van een enkele woning.

Woningbouwbehoefte

Wat een rol kan en zelfs moet spelen bij de afweging om een afzonderlijke woning toe te staan is de vraag of daar behoefte aan is, zowel qua type als qua woonmilieu. Deze behoefte kan lokaal zijn, maar uiteindelijk ook regionaal. Belangrijk uitgangspunt voor het actieprogramma voor de woningmarkt in onze regio is het vraaggericht bouwen. Denken vanuit de vraag betekent ook inzicht hebben in de aantrekkingskracht van plekken. Oftewel, denken vanuit onderscheidende (ruimtelijke) kwaliteiten en het benutten van identiteiten.

Historie, identiteit en ruimtelijke kwaliteit

Onze kleine kernen zijn ontstaan langs primaire ontsluitingswegen: de Ringdijk en een weg die daar haaks op staat. Bij de kruising van die wegen bevindt zich nu veelal de feitelijke dorpskern. Langs de hierboven beschreven primaire ontsluitingswegen bevinden zich de uitlopers van die dorpskernen. Het gaat daarbij niet om geplande bebouwing maar om bebouwing die historisch langs die wegen gegroeid is. Het gevolg van deze ontstaansgeschiedenis is dat er ruimtelijk gezien geen harde grens te bepalen is die aangeeft waar de kern precies ophoudt. Er is eerder sprake van een overgangszone tussen de feitelijke dorpskern enerzijds en het feitelijke agrarische buitengebied anderzijds. De ruimtelijke kwaliteit van de kleine kernen met hun lintbebouwing is gelegen in het feit dat langs de primaire ontsluitingswegen een korrelige bebouwingsstructuur is ontstaan die zich duidelijk onderscheidt van de bebouwingsdichtheid van de dorpskern. In de lintbebouwing is sprake van een lage bebouwingsdichtheid waarbij de nadruk ligt op vrijstaande of twee-onder-éénkapwoningen. De onderlinge afstand tussen die woningen zorgt ervoor dat er zicht blijft op het achterliggende, open agrarische landschap.

Wat ons betreft vormt de lintbebouwing van onze kleine kernen daarmee een specifieke ruimtelijke kwaliteit in onze polder. Deze kwaliteit of identiteit onderscheidt zich ten opzichte van de meer stedelijke woonmilieus van Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Juist die verschillen tussen plekken en gebieden worden naar onze mening nog te weinig gebruikt bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouw. Het lokale DNA kan een veel grotere rol krijgen bij het investeren in woonmilieus in Haarlemmermeer en de regio. Kleinschalige woningbouwinitiatieven voor open gaten in lintbebouwing kunnen daarmee dus kansen zijn voor het vergroten van de diversiteit van het woningbouwaanbod in Haarlemmermeer en de regio.

Sociale duurzaamheid

In onze Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 hebben wij ook benadrukt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het aspect sociale duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Van belang is dat ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in een behoefte van toekomstige generaties. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Weteringbrug, waar wij eerder aan refereerden, heeft uw raad waardering uitgesproken voor degenen die zich verbonden voelen met hun leefomgeving en willen investeren in de leefbaarheid en het levensvatbaar houden van een kern die te maken heeft met vergrijzing en een dalend inwoneraantal. Wat dit betreft kan zelfs een enkele woning op de schaal van een kleine kern een investering betekenen in één van de woonmilieus van onze gemeente.

Overleg met de provincie

Niet ter discussie staat dat de gemeente Haarlemmermeer ongebreidelde verstedelijking van het buitengebied niet toe staat. Het kunnen of mogen leveren van maatwerk bij kleinschalige woningbouw in lintbebouwing van kleine kernen geeft wel aanleiding tot discussie. Om die reden willen wij met u van gedachten wisselen over de wijze, waarop wij dit aan de orde gaan brengen bij de gedeputeerde, zonder daarbij afbreuk te doen aan uw eigen beleidskaders of die van de provincie.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings