



STEDENBOUWKUNDIG PLAN SWIFTERBANT - ZUID

'WAAR DUIN EN POLDER SAMENKOMEN'



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



gemeente
dronten

COLOFON

STEDENBOUWKUNDIG PLAN SWIFTERBANT ZUID
Gemeente Dronten en BügelHajema Adviseurs

STATUS
Definitief

DATUM
20 januari 2022

OPDRACHTGEVER
Gemeente Dronten

CONTACTPERSOON GEMEENTE
Jaap van Duin

CONTACTPERSOON BUGELHAJEMA ADVISEURS
Elsbeth Luning

INHOUDSOPGAVE

1.0	Stedenbouwkundig plan	blz. 4
2.0	Sferen en profielen	blz. 10



Stedenbouwkundig plan Swifterbant -Zuid (januari 2022)

1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerp ruimtelijke hoofdopzet

In het oorspronkelijke structuurplan voor de kern Swifterbant van een halve eeuw geleden was het ruime opgezette groene karakter een belangrijk uitgangspunt. Dit karakter en de groene omlijsting van de woonwijken door grote groengebieden zoals (dorps)bossen, sportvelden en recreatiegebieden vormen ook nu nog de schakel tussen de woongebieden en het buitengebied. De bossen zijn hoofdzakelijk aan de zuidwestzijde van de kernen gelegen om de inwoners van de kernen beschutting te bieden tegen de wind. Door de groene randen heeft Swifterbant een introvert karakter dat sterk contrasteert met de grootschalige openheid van de landbouwgebieden waarin ze zijn gelegen. Het landschap van de polder wordt gekenmerkt door de strakke lijnen van wegen, watergangen en lanen en de grote openheid in contrast met de met bos omrande kernen. In een verder verleden zag het landschap er heel anders uit. Duizenden jaren geleden zocht een grillige rivier haar weg in het gebied en ontstonden rivierduinen. Een tijd waarin de mens een droge plek zocht om te wonen en de Swifterbantcultuur ontstond.

Een ontwerpteam bestaande uit een vertegenwoordiging van inwoners van Swifterbant en belanghebbenden heeft op basis van deze inspiratie een drietal denkrichtingen ontwikkeld voor Swifterbant-Zuid. Een poldermodel, In de luwte met een bosrijke omarming en Rivierduin geïnspireerd op de rivierduinen in de ondergrond. Deze zijn voorgelegd aan de inwoners van Swifterbant en de voorkeur voor Rivierduin in combinatie met In de Luwte is vertaald in een Ruimtelijke Hoofdstructuur. Dit is door de raad in juni 2020 vastgelegd.

Deze Ruimtelijke Hoofdstructuur is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Daarin zijn de voorkeursdenkrichtingen 'Rivierduin' en 'In de Luwte' gecombineerd in een hoofdopzet met twee gebiedsdelen met elk hun eigen sfeer en identiteit. Bijgaande afbeelding geeft een indruk van het stedenbouwkundige plan. Dit betreft geen eindplan, gedurende de fasering kunnen buurten wijzigen (binnen de gestelde randvoorwaarden van de ruimtelijke hoofdstructuur en dit BKP).

'Wonen in de luwte' sluit goed aan bij het groen en bosrijke aanzien van Swifterbant. Dit gebiedsdeel bevindt zich met name aan de noordwestzijde van Swifterbant-Zuid. De buurt ligt in de luwte van een nieuw windbos dat in aanvulling op de bestaande windsingel langs de Bisonweg in de westelijke rand van het plangebied wordt

gecreëerd. Een afwisseling in traditioneel ogende buurten die aan de bosrand, aan het water of het openbaar groen zijn gelegen. Doorzichten door de wijk geven zicht op het omringende polderlandschap.

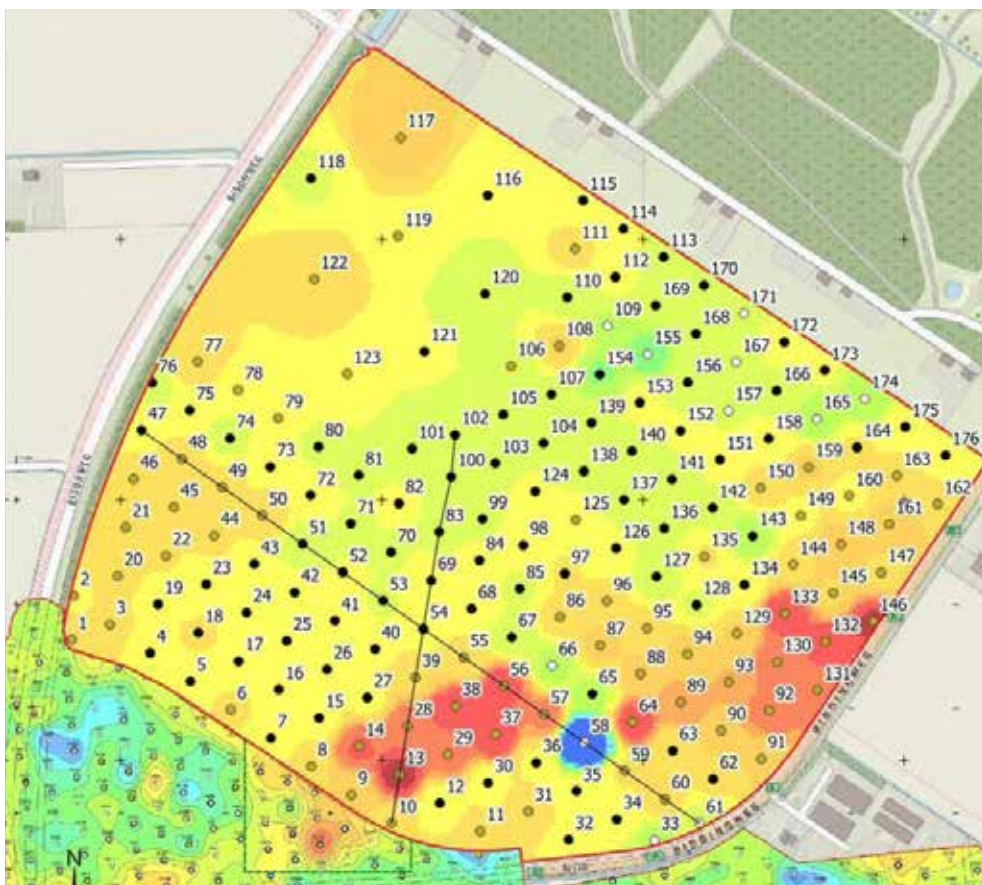
'Wonen op het rivierduin' is geïnspireerd op het oorspronkelijke landschap met de rivierduinen. Een nieuwe duinachtige woonomgeving met natuurlijke beplanting, hoogteverschillen (met rivierduinen tot 5m hoogte) en lager gelegen 'krekken'. In dit gedeelte van de wijk zijn de kavels van de woningen kleiner dan 'In de luwte', maar de voor- en of achtertuin ogen in feite veel groter door de ligging in het openbare en avontuurlijke rivierduingebied. De overgang tussen privé en openbaar wordt op een zo natuurlijk mogelijke manier vorm gegeven en tussen clusters struweel door is er zicht op het omliggende polderlandschap. Een centrale gebogen hoofdontsluitingsweg, voorzien van een gevarieerde laanbeplanting verbindt de verschillende buurten met elkaar en sluit op twee punten aan op de Bisonweg.

De wijk wordt dooraderd en omrand door een stelsel van wadi's, 'de kreek' en groenzones. Dit wordt nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. Ook wordt het plan doorgerekend op het opvangen van grote regenbuien en periodes van droogte. Door de wijk en langs de randen ligt een fijnmazig wandelpadennetwerk dat aansluit op het toekomstige Swifterpark ten zuiden van de wijk.

Zo ontstaat een rivierduinlandschap dat uitdaagt om naar buiten te gaan, te bewegen en een ontspannen gevoel oproept. Een permanent vakantiegevoel?

Cultuurhistorie en archeologie

In het zuidoostelijke en zuidelijk deel van het plangebied zijn oude rivierduinen in de ondergrond aangetroffen. Deze delen transformeren op historisch verantwoorde wijze naar een uniek landschap van rivierduinen, natuurlijke beplantingen in overgang naar de omringende lager gelegen 'kreken'.



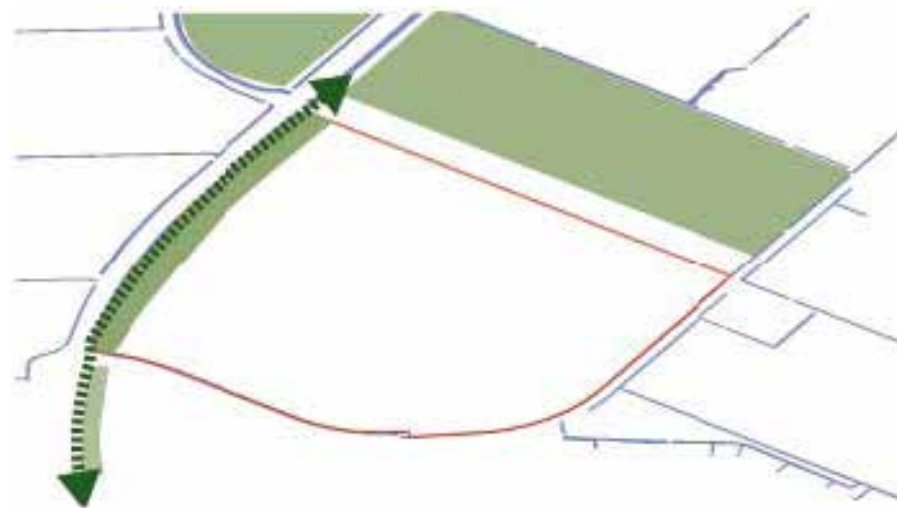
Kaart met locatie oude rivierduinen (rood / oranje gekleurde gebied)

Landschappelijke aanhechting op omgeving

Swifterbant wordt gekenmerkt door de omarming van grootschalige bossen aan de west- en zuidzijde van het dorp. Deze windsingels en bossen zorgen voor luwte en een aangenaam woonklimaat. In het voorkeursmodel zijn nieuwe windsingels aan de west- en zuidzijde voorzien als nieuwe omarming van de wijk. Ook in het Swifterpark is een windbos aan de zijde van de Bisonweg voorzien. Samen met deze groenstructuur vormt dit een voortzetting van het groene en bosrijke aanzien van Swifterbant. Ook schermt het de windturbines in de omgeving af.

Aan de oostzijde zorgt een landschappelijke zone tussen de Biddingweg en de wijk met wadi's, rivierduinen en boom- en struweelgroepen ervoor dat de weg onderdeel gaat vormen van de nieuwe wijk en de stedenbouwkundige structuur hierop ruimtelijk aanhecht.

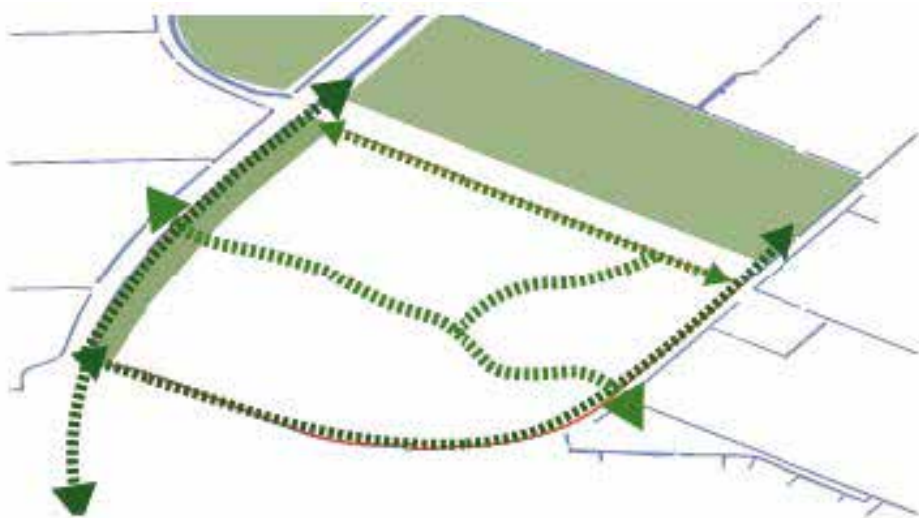
De langzaamverkeersroutes in Swifterbant-Zuid worden verbonden met de rondom gelegen groene uitlooptgebieden, zoals het Swifterpark ten zuiden en de dorpsbossen ten noorden van het plangebied.



Principe landschappelijke aanhechting

Groenstructuur

In de westrand van de wijk vormen robuuste bosstroken een verbinding met bestaande groenstructuren van Swifterbant. Een natuurlijke groenstructuur vlecht zich door de wijk zelf heen, met kruidenrijke gras- en struweelzones en wadi's met flauwe hellingen. Gevarieerde bomenlanen langs de hoofdontsluiting zorgen voor een structurerend element in de wijk. De oostzijde van de wijk toont haar gezicht in de vorm van een natuurlijk woongebied. Het is hierbij de ambitie de sfeer van een rivierduinlandschap zo dicht mogelijk te benaderen. Een natuurlijk, glooiend landschap met hoger gelegen drogere (zandige) delen en lager gelegen, nattere / kleiige delen. De natuur mag hier haar gang gaan en wordt extensief beheerd.



Principe groenstructuur

Duurzame woonwijk

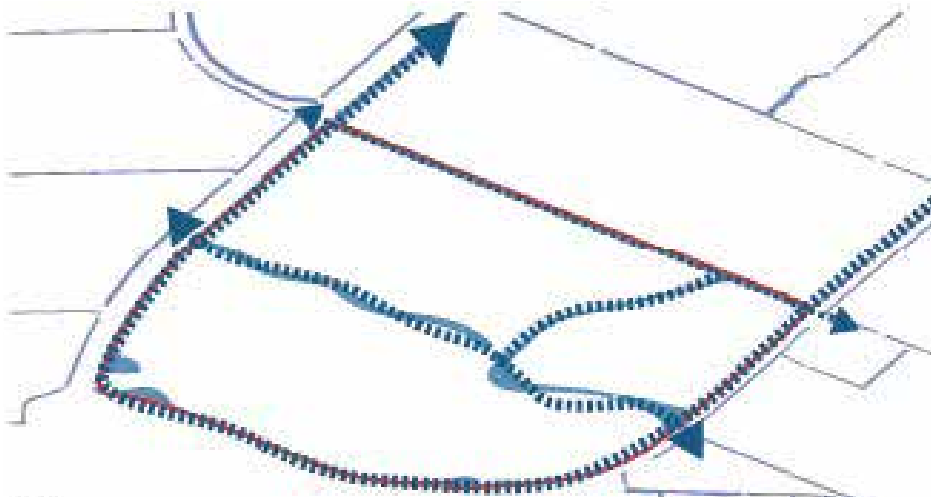
Uitgangspunt vormt de realisatie van een duurzame wijk. In de wijk zal geen gasnet worden aangelegd. De duurzaamheidsvisie voor Swifterbant-Zuid geeft een beeld van geschikte energievoorzieningen, duurzame mobiliteit en materiaalgebruik. Innovatie en bewezen bestendig gebruik kunnen daarbij hand in hand gaan. Ook de zongerichte oriëntatie van de woningen vormt een belangrijk uitgangspunt. De ambities en maatregelen uit de duurzaamheidsvisie zijn vertaald in het stedenbouwkundige plan en in voorliggend beeldkwaliteitsplan. Voor de conclusies en adviezen verwijzen wij naar het uitgebreidere document 'Duurzaamheidsvisie gebiedsontwikkeling Swifterbant Zuid, gemeente Dronten', d.d. 1-5-2020.



Voorbeeld van Indak" zonnepanelen op zuidzijde

Wateropvang (kreken en wadi's)

Een stelsel van grillige krek en wadi's met flauwe hellingen (1:4) verzorgt de opvang van regenwater. De grotere wadi's in het midden van de wijk bufferen de piekafvoer. Er wordt een goede balans gezocht tussen de benodigde oppervlakte aan watergangen en groen. De uitvoering van de waterstructuur wordt nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.



Principe wadistructuur



Wadi

Infrastructuur

Op de Biddingweg wordt een aansluiting gemaakt in combinatie met een veilige voetgangersontsluiting van het zuidelijk gelegen Swifterpark. Het Swifterpark wordt ontwikkeld tot een natuur- en educatiepark en voegt een prachtig park met wandelpaden als uitlooptgebied toe aan de nieuwe woonwijk.

Voor fietsers en voetgangers worden twee 'doorsteken' als verbindingen tussen de noordelijk gelegen paardenweides opgenomen. Langs de bosrand en de paardenweides ten westen van de Bisontocht is een derde langzaamverkeersontsluiting voorzien, die de verbinding maakt met de Bloemenbuurt. Deze route wordt sociaalveilig ingericht en voorzien van goede en duurzame verlichting.

Het gehele plangebied van Swifterbant-Zuid komt binnen de bebouwde kom te liggen, waarbij het snelheidsregiem op de omliggende wegen Bisonweg en Biddingweg naar 50 km/u gaat.

De infrastructuur gaat uit van minimale verharding, zodat het groen en landschap optimaal tot zijn recht komt. Ook vanuit de duurzaamheidsambities is dit het streven. Waar dat kan wordt centraal geparkeerd op lommerrijke parkeerplaatsen (om hitte-eilanden te voorkomen) en op eigen erf. Omdat in de hele wijk 30 km/u gaat gelden, kunnen fietsers overal op de rijbaan. Twee fiets- en voetgangersverbindingen door het noordelijk gelegen bos zorgen voor korte lijnen met het dorp. Voor voetgangers komen aparte paden. Een goede toegankelijkheid (ook voor minder validen) is een vereiste.

Flexibiliteit in woningtypen

In de deelgebieden zijn woonbuurten met verschillende woningtypen opgenomen. Het plangebied wordt in fasen gerealiseerd, waardoor in iedere fase een aanbod van verschillende woningen "op de markt" komen. De woningaantallen zijn bij benadering aangegeven. Binnen het plangebied is het mogelijk om flexibel met woningtypes om te gaan. Dit betekent dat op een plaats waar rijenwoningen zijn aangegeven in de verkaveling er twee-onder-een-kapwoningen kunnen komen, maar ook omgekeerd.

Bewegen en spelen

De toegankelijkheid van de openbare ruimte voor kinderen en ouderen verdient extra aandacht. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en de beschikking hebben over een diverse, natuurlijke en avontuurlijke speelruimte in het groen dichtbij huis. Dit wordt ook ondersteund in het speelruimteplan van de gemeente Dronten.

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Daarom dient, naast de woningvoorraad, ook de openbare ruimte levensloopbestendig te worden ingericht.



Avontuurlijke speelplekken in het groen gelegen



Kaart sferen en bijzondere bebouwing

3. SFEREN EN PROFIELEN

Visie op de beeldkwaliteit

Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan als vertrekpunt is een visie ontwikkeld op de beeldkwaliteit. De stedenbouwkundige hoofdropzet bestaat uit twee gebiedsdelen: wonen in de luwte en wonen op het rivierduin. Bij het wonen op het rivierduin in het oostelijke deel van het plangebied wordt de rijke historie van het gebied beleefbaar gemaakt. De hoger gelegen rivierduinen die bij archeologisch onderzoek zijn aangetroffen heeft geïnspireerd tot het creëren van een uitdagende nieuwe duinachtige woonomgeving met natuurlijke beplanting, hoogteverschillen en lager gelegen 'kreeken'. Het gebied oogt avontuurlijk en groen met grassen, opgaand groen (inheemse soorten) en fruit-en besdragende struiken en bomen. Dit gedeelte van de wijk krijgt een informeel karakter waarbij grenzen tussen privé en openbaar op een natuurlijke manier in elkaar overgaan.

Het wonen in de luwte van het nieuwe windbos dat aan de westzijde wordt gecreëerd is een afwisseling in meer traditionele buurten die aan de bosrand, aan de wadi of het openbaar groen zijn gelegen.

De openbare ruimte in dit gebiedsdeel is een groene dooradering in 'oorspronkelijke Swifterbant-sfeer'. In dit beeldkwaliteitsplan is dit vertaald naar de sfeer 'De kreek'. Dit betreft plas-dras gebieden, rivierduin met kruiden en grassen, ruigte met struweel, hier en daar een (klim)boom, wadi's, elementen van hout, fruitbomen en (moes)tuinen.



Impressie oorspronkelijk landschap Swifterbant-cultuur, bron: www.tekenen.alfazet.nl

Hierbinnen liggen de paden, speelplekken en parkeerplaatsen, maar ook de woningen opgenomen als onderdeel van de sfeer.

Een belangrijk onderdeel van wonen in de luwte is de bosrand aan de west- en noordzijde. Het is hier besloten, natuurlijk ingericht met loofbomen en hagen. Op een aantal plekken in het plan zijn bijzondere bebouwingsaccenten op markante zichtpunten, zoals alzijdige appartementen gebouwen, hofwoningen en verbijzonderde hoekwoningen.

Om de beoogde identiteit tot uiting te laten komen en de ruimtelijke kwaliteit van de hoofdstructuur te waarborgen wordt er met behulp van referentiebeelden een beeld geschetst van de beoogde sferen voor Swifterbant-Zuid en er worden specifieke beeldkwaliteitsregels benoemd.

De sferen en accenten zijn als volgt onderverdeeld:

A. Wonen in de luwte

1. De laan
2. De kreek
3. De bosrand

B. Wonen op het rivierduin

C. Bijzondere bebouwing

1. Alzijdige appartementen in de bosrand
2. Hofwoningen
3. Verbijzonderde hoekwoningen

WONEN IN DE LUWTE

DE LAAN

De ontsluitingsweg van Swifterbant-Zuid is een doorlopende gebogen laan vanaf de nieuwe te realiseren aansluitingen op de Bisonweg.

De laan is karakteristiek door haar gebogen wegverloop, de brede groenbermen waarin forse bomen (1e orde) kunnen groeien, de groene met hagen begrensde voortuinen en traditionele bebouwing zijn gericht op de laan. Er wordt extra aandacht besteed aan de biodiversiteit van de laan door extensief beheer en plaatsing van bijvriendelijke objecten (in nabijgelegen groengebieden).



Principeprofiel van de laan



WONEN IN DE LUWTE

DE KREEK

Kreken in de wijk (wadi's), geïnspireerd op de rivierduinen in de ondergrond en de Swifterbant cultuur waarmee Swifterbant sterk verbonden is, dooraderen de wijk. De woonsfeer 'De kreek' is de natuurlijke en verbindende laag. De routes voor voetgangers en fietsers, speelplekken en wadi's bevinden zich in deze sfeer. Door wadi's met kruidenrijk gras, het meer open karakter en gebruik van natuurlijke materialen als blank hout wordt een voelbare relatie met wateropvang gelegd door de gehele wijk. De openbare ruimte 'buigt' om de hoeken, in het ontwerp wordt er extra aandacht aan vloeiende hoeken en bochten besteedt.





WONEN IN DE LUWTE

DE BOSRAND

Swifterbant-zuid wordt aan de westzijde omsloten door een brede bosrand. Dit vormt een natuurlijke scheiding tussen de omliggende wegen, het open gebied en de wijk zelf. Hierdoor ontstaat een besloten bosrijke omgeving. De groene kwaliteiten hiervan worden de wijk in getrokken. Architectonische woningen gebouwd met circulaire materialen hebben hun achtertuin aan de bosrand en hun voortuin aan een laantje. In de openbare ruimte staan veel grote bomen in volle grond.



Principeprofiel van de bosrand



WONEN OP HET RIVIERDUIN

Het gebiedsdeel Op het rivierduin geeft een gevoel van natuurlijk en vrij wonen in een heuvelachtig open landschap. De kreek krult zich om de rivierduinen heen. Door de bijzondere ondergrond (zand, gemengd met klei) is de kruidenrijke vegetatie bijzonder. Een frisgroen ruig landschap met plukken struweel, grassen en hier en daar opgaande beplanting en zomerse bloemenweelde.

Landschap en wonen vloeit hier in elkaar over. Woningen staan vrij georiënteerd op en tussen de heuvels en gaan door de lichte en natuurlijke tinten op in het landschap. De privétuinen zijn terrassen aan het landschap. De vormgeving van de patio of terras sluit qua kleur en vorm aan bij de openbare ruimte. Daardoor ontstaat een natuurlijke, maar ook heldere overgang tussen openbaar en privé. De inrichting in de openbare ruimte wordt gemaakt van natuurlijke materialen, zoals blank hout.



Principeprofiel van rivierduin



BIJZONDERE BEBOUWING

ALZIJDIGE APPARTEMENTEN IN DE BOSRAND

In de bosrand zijn aan de noordzijde drie appartementenblokken gelegen. Gelegen aan de nieuwe ontsluiting en fietsroute zullen zij een visitekaartje van de wijk zijn. Door het gebruik van natuurlijke kleurtinten en materialen gaan de gebouwen op in de bosrijke omgeving.



BIJZONDERE BEBOUWING

HOFWONINGEN IN DE KREEK

In de kreek-sfeer is een aantal hofwoningen gesitueerd. Het betreft een compacte woonsetting van grondgebonden woningen voor specifieke doelgroepen, zoals seniorenhof of jongerenhof. De woningen vormen in uitstraling een eenheid en zijn gericht op een gemeenschappelijke groene tuin waarin ten minste één mooie boom staat. Aan straatzijde ogen de gevels van de hofwoningen ook representatief en er zijn herkenbare openingen het hof in.



BIJZONDERE BEBOUWING

HOEKACCENTEN IN DE KREEK

In de kreek-sfeer is een aantal hoekaccenten aangegeven. Dit zijn hoekkavels gelegen op markante plekken in de wijk. Ze liggen aan belangrijke landschappelijke dragers of aan grotere groenzones. De woningen op deze kavels mogen afwijkend zijn. Een bijzondere architectonisch vormgegeven gevel aan ten minste twee zijden. Ook de erfafscheiding van de hoektuinen worden afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld ronde begrenzing met schanskorven of leifruit gecombineerd met een haag.



