



Advies
woningbouwlocatie
Swifterbant

januari 2018

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Aanleiding.....	4
3. Probleem/vraagstelling.....	4
4. Achtergrond.....	4
5. Overwegingen.....	5
6. Advies.....	5
7. Aanbevelingen.....	5
8. Bijlagen.....	7

1. Inleiding

Dit adviesrapport is opgesteld door het werkteam Swifterbant Groeit, Het advies heeft als fundament alle in de bijlagen genoemde documenten. Deze bijlagen zijn een onlosmakelijk onderdeel van dit rapport.

Na acceptatie door de opdrachtgever zal het advies gepubliceerd worden op de website www.swifterbantgroeit.nl.

Swifterbant, 6 februari 2018.

Werkteam Swifterbant Groeit:

Anne-Marie van Huffel-de Graaf

David van der Schans

Edwin Goedegebuure

Geert Kruizinga

Jan Oosterga

Jos Weesepeel

Ron Bolink

Ad Withaar, voorzitter

Het werkteam wordt vanuit de gemeente Dronten ondersteund door Jaap van Duin (gemeentelijk projectleider) en Herma Timmerman (projectassistent).

2. Aanleiding

Al enkele jaren is er gesproken over nieuwe woningbouw in Swifterbant. Er zijn geen concrete plannen opgesteld. In december 2016 heeft de gemeente Dronten de notitie Swifterbant Groeit opgesteld en in uitvoering genomen (bijlage A).

Op 10 mei 2017 is een werkteam gestart met haar werkzaamheden onder leiding van de onafhankelijk voorzitter. De kern van de opdracht voor het werkteam is het opstellen van een advies voor een nieuwe woningbouwlocatie in Swifterbant, waarbij de inwoners van Swifterbant geraadpleegd worden over de wenselijkheid van woningbouwlocaties.

Het advies van het werkteam wordt uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders van Dronten.

3. Probleem/vraagstelling

Swifterbant moet groeien, dat is het uitgangspunt. Dit uitgangspunt wordt door vrijwel alle inwoners gedeeld. Geen woningbouw betekent krimp in het aantal inwoners en zal ook leiden tot krimp in de voorzieningen.

In de woonvisie van de gemeente Dronten (bijlage B) wordt uitgegaan van 350 woningen in 10 jaar.

De opdrachtgever wil voor deze woningen een woningbouwlocatie die voldoende draagvlak heeft onder de inwoners van Swifterbant.

4. Achtergrond

In de afgelopen jaren zijn er plannen ontwikkeld maar het draagvlak in het dorp bleek daarvoor onvoldoende.

Voor het werkteam was er voldoende materiaal beschikbaar over alle mogelijke en genoemde woningbouwlocaties in Swifterbant (bijlage C).

In Swifterbant wonen 6.347 mensen (peildatum 1 januari 2018) in ongeveer 2.600 huishoudens; zij zijn de belanghebbenden.

In de bevolking zijn per locatie groepen belanghebbenden te onderscheiden (bijlage D).

Geen nieuwe woningbouw betekent geen groei en zelfs krimp, dit is onwenselijk.

Onvoldoende draagvlak voor de nieuwe woningbouwlocatie betekent protest en weerstand in het dorp, dat kost tijd en energie, bouw zal worden vertraagd en de kans op succesvolle nieuwbouw neemt af.

De gemeente Dronten en in het bijzonder de gemeenteraad zijn eindverantwoordelijk voor de besluitvorming over de woningbouw in Swifterbant.

De inwoners van Swifterbant zijn sceptisch over de daadkracht van de gemeente in het verleden. Zij vinden dat de besluitvorming ook nu nog te lang duurt.

5. Overwegingen

Het werkteam heeft alle potentiële en ooit genoemde locaties beschreven met sterke en zwakke punten en getoetst aan de uitgangspunten. De volgende uitgangspunten staan uitgewerkt in het locatiedocument (bijlage C).

1. De volume-eis = 350 woningen in 10 jaar.
2. Passend bij of versterken van het groene karakter van Swifterbant.
3. Passend in de lopende procedures (bijv. windmolens).
4. Passend in het financieel kader.
5. Locatie dient snel te realiseren zijn.
6. Draagvlak bij bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.

Het document met de beschrijving van alle locaties (bijlage C) is voorgelegd aan de inwoners van Swifterbant. Dit is gebeurd via de website en via inloopavonden volgens een opgesteld plan voor de raadpleging (bijlage D).

Alle reacties zijn verzameld (bijlage E) en door het werkteam samengevat. (Bijlage G)

De reacties van de inwoners zijn verwerkt in het locatiedocument.

In Swifterbant is vooral veel commentaar op de staat van onderhoud, de daarmee samenhangende risico's voor veiligheid en milieu en de uitstraling van het oude industrieterrein Spelwijk. Een nieuwe woningbouwlocatie zal weerstand en onbegrip oproepen als er geen plan van aanpak komt voor de sanering en renovatie van Spelwijk.

In de uiteindelijke besluitvorming zijn 3 locaties intensief besproken in het werkteam.

1. Locatie 2 Spelwijk is het meest genoemd door de inwoners van Swifterbant, woningbouw is beter dan de huidige staat van onderhoud, dat is het meest gehoord. De locatie voldoet niet aan de uitgangspunten, het ontwikkelen van woningbouw duurt te lang en is te duur.
2. Locatie 1 Rivierduin gebied is als tweede genoemd als geschikte locatie, deze locatie is lastig te ontsluiten, de verwervingskosten zijn hoger door de compensatie van de huidige ondernemer/eigenaar en de extra kosten voor de infrastructuur, het is vooral de eerste jaren een kaal en onaantrekkelijk gebied.
3. Locatie 4 Swifterbant Zuid is unaniem als de best passende woningbouwlocatie gekozen door het werkteam

6. Advies

Het werkteam adviseert om locatie 4 Swifterbant Zuid aan te wijzen als woningbouwlocatie voor de middellange termijn, waarbij gelijktijdig een plan van aanpak wordt opgesteld over de vitalisering/sanering van Spelwijk, als randvoorwaarde voor een succesvolle uitwerking en steun van dit advies.

Locatie Swifterbant Zuid voldoet aan de uitgangspunten en heeft voldoende draagvlak onder de inwoners van Swifterbant. De bezwaren van de eigenaren van de paardenstallen aan de rand van de locatie zijn gehoord, maar de paardenstallen kunnen blijven bestaan en zijn in te passen in een plan.

De kernkwaliteiten groen, ruim, bereikbaar en betaalbaar bepalen de aantrekkelijkheid van Swifterbant Zuid.

Locatie 4 is een aantrekkelijke locatie ook voor nieuwe inwoners van Swifterbant, er ontstaat een woonomgeving met een goede kwaliteit:

- beslotenheid door groen, omsloten aan de noordzijde door het Zwanenbloembos, aan het westzijde door een boomsingel/windsingel (Bisonweg) en aan de zuidzijde het te ontwikkelen Swifterpark,
- korte afstand tot goede ontsluitingswegen, de verwachting is dat ca 80% van de toekomstige bewoners van buiten Swifterbant komt,
- het openbaar verkeer eenvoudig aan te passen,
- verwerving grond lijkt realiseerbaar met huidige eigenaar, het gaat om een volledig bedrijf,
- een korte ontwikkeltijd,
- de grondkosten zijn naar verwachting laag, er zijn weinig bijzondere aanpassingen nodig,
- de huidige ontwikkeling op Bloemenzoom kan versneld worden door woningbouw op deze locatie,
- het is een betaalbare goede omgeving, waar ook goedkopere (starters)woningen gerealiseerd kunnen worden.

7. Aanbevelingen

Het werkteam heeft veel gehoord tijdens haar verkenning. Dit betreft meningen en reacties die ook van belang zijn voor de ontwikkeling van Swifterbant. De aanbevelingen vallen buiten de directe opdracht van het werkteam maar zijn van belang om te melden.

Aanbeveling 1 : Spelwijk saneren/vitaliseren

Gelijktijdig met het advies voor een woningbouwlocatie wordt een plan van aanpak Spelwijk opgesteld voor de sanering en vitalisering van de Spelwijk, dit plan wordt ook gelijktijdig met het advies over de locatie voorgelegd aan de gemeenteraad.

In dit plan staan de beleidsvoornemens van de gemeente gericht op vitalisering van de Spelwijk met een concreet tijdpad voor de aanpak. De vitalisering van de Spelwijk loopt in tijd gelijk met de ontwikkeling van de woningbouw in Swifterbant Zuid.

Onderdeel van het plan is ook een extra inzet op de handhaving van de milieueisen en de andere wettelijke regels.

De vitalisering van Spelwijk vraagt een inspanning van gemeente Dronten, de ondernemers en eigenaren om tot actie te komen. Dit mag niet vrijblijvend zijn. Revitaliseren, herbestemmen en nieuwe woon/werkvormen, maar ook mogelijkheden om sportvoorzieningen (sporthal), scholen hier te vestigen kunnen onderdeel van de aanpak zijn.

Er kan een interessant gebied ontstaan, los van de andere industrieterreinen De Kolk/Tarpan. Een andere passende naam is wenselijk om een duidelijke breuk met het verleden te maken.

Financiële ondersteuning voor de realisatie van het plan Spelwijk kan mogelijk gevonden worden in de reservering bovenwijkse voorzieningen.

Heldere, tijdige en eenduidige communicatie over het plan en de voortgang naar de inwoners van Swifterbant is noodzakelijk.

Aanbeveling 2 : Bloemenzoom ontsluiten

Het gebied Bloemenzoom heeft nu een ontsluitingsweg door Spelwijk. Een nieuwe ontsluiting naar de Biddingweg zal de aantrekkelijkheid van het gebied zeker vergroten. Door bijvoorbeeld een wegversmalling tussen de Industrieweg en de Bloemenzoom kan sluijverkeer door vrachtverkeer voorkomen worden.

Aanbeveling 3 : Appartementen bouwen

Locatie 14 Hoeksteen, zonder Kombuis is uitermate geschikt om een appartementen gebouw te realiseren, aan een dergelijk gebouw met grotere luxe appartementen is behoefte. De Kombuis is in ontwikkeling (MFC).

Aanbeveling 4 : Communicatie

De communicatie over de woningbouw moet zo helder en eenduidig mogelijk zijn, makkelijk toegankelijk voor de inwoners. Uit de ervaring van het werkteam blijkt dat een combinatie van een actuele website en inloopavonden prima werkt.

Aanbeveling 5 : Verkeersstromen

In alle te ontwikkelen plannen is het belangrijk de verkeersstromen en het openbaar vervoer opnieuw te beoordelen. Er ontstaat soms onvoorzien en onbedoeld "sluijverkeer".

Aanbeveling 6 : Zelfvoorzienend wonen

In Swifterbant is een kleine groep die graag zelfvoorzienend en duurzaam wil wonen. Dit past goed bij het groene karakter van Swifterbant.

BIJLAGEN

- A) Opdracht notitie Swifterbant Groeit, december 2016.
- B) Werkwijze werkteam: spelregels, samenwerking en evaluatie.
- C) Verkenning en beschrijving locaties.
- D) Raadpleging bevolking: plan voor de raadpleging ("Swifterbant Praat Mee").
- E) Resultaten raadpleging "Swifterbant Praat Mee" , alle meningen verzameld.
- F) Samenvatting werkteam van de gehoorde opvattingen.