Swifterbant Groeit

Verkenning en beschrijving van alle genoemde woningbouwlocaties in Swifterbant

definitieve versie

Gegevens document

	Documentnaam	Notitie Verkenning en beschrijving van alle genoemde woningbouwlocaties in Swifterbant
	Document eigenaar	Werkteam Swifterbant Groeit
	Document beheerder	Ad Withaar email: voorzitter@swifterbantgroeit.nl
	Datum laatste versie	30 januari 2018, definitieve versie
	Status document	Definitieve versie , onderdeel van adviesrapport

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Uitgangspunten 5

2.1 Kenmerken van Swifterbant 6

2.2 Woonvisie Dronten, de groei van Swifterbant 7

2.3 Kengetallen woningbouw 8

2.4 Uitgangspunten bebouwing 9

2.5 Financieel kader 10

2.6 Afstanden tot de voorzieningen in het dorp 11

2.7 Criteria voor de toetsing van de locatie 12

3 Genoemde woningbouwlocaties 13

3.1 Kaart met alle genoemde locaties 13

3.2 Alle genoemde woningbouwlocaties 14

3.2.1 Rivierduin - locatie 1 15

3.2.2 Spelwijk - locatie 2 17

3.2.3 De Gekgeworden Kever - locatie 2A 19

3.2.4 Swifterbant Oost – locatie 3 21

3.2.5 Swifterbant Zuid – locatie 4 23

3.2.6 Sportvelden en ijsbaan – locatie 5 25

3.2.7 De Greente Zuid – locatie 6 26

3.2.8 Het Hazepad – locatie 7 27

3.2.9 Staatbosbeheer – locatie 8 29

3.2.10 Scholen – locatie 9 31

3.2.11 Volkstuinen/paardenstallen/bijenstallen - locatie 10 32

3.2.12 Bosweg/Bisonweg – locatie 11 35

3.2.13 Kamperhoekweg/Beverweg – locatie 12 37

3.2.14 Hertenkamplaan – locatie 13 40

3.2.15 De Kombuis/De Hoeksteen – locatie 14 42

1 Inleiding

Swifterbant, het dorp waar we wonen, het dorp wat ons ter harte gaat, is ontworpen op de tekentafels van de Rijksdienst voor de IJsselmeer Polders in 1957. In 1963 werden de eerste woningen opgeleverd. Een dorp met ondertussen ruim 6.300 inwoners. Gelegen in een gebied met landbouwbedrijven. Omdat heel de polder ontworpen is op de tekentafels is alles in de omgeving strak en recht. Sommigen vinden het saai, anderen houden ervan, zoals menselijke smaken verschillen.

In de 60er jaren werden de wijken rondom De Greente en de 'oude' Bloemenbuurt gebouwd. De jaren daarna werd er voortvarend doorgegaan met uitbreiden. Er was veel werkgelegenheid in de aardappelverwerking en de landbouw. Er ontstond een intensief verenigingsleven; Swift'64 de 'OMNI'-vereniging voor de verschillende sporten, een vrouwenvereniging en een jeugdsoos, een kerkcentrum voor verschillende geloofsovertuigingen, een winkelcentrum voor de eerste levensbehoeften en een medisch centrum voor de verschillende zorgverleners. In 3 à 4 decennia (tot medio 90er jaren) groeide ons dorp uit van 700 naar bijna 6.700 inwoners, maar is ondertussen ook weer iets gekrompen.

Het grootste deel van de oudere inwoners is niet in Swifterbant geboren, men is hiernaar toe verhuisd om wat voor reden dan ook: werk, een aantrekkelijke woning, familie of vrienden die ook naar Swifterbant kwamen. Maar de later in het dorp geboren inwoners dienen zich aan en zoeken ook woonruimte in Swifterbant. Er is veel groen in het dorp, we hebben een (relatief) groot 'dorpsbos' waar we de hond en onszelf kunnen uitlaten. We wonen in een landelijk, rustig dorp, veilig om kinderen op te laten groeien, weg van de stad, en toch ben je binnen een uurtje in Amsterdam.

Swifterbant, 30 januari 2018.

Werkteam Swifterbant Groeit:

Anne-Marie van Huffel-de Graaf

David van der Schans

Edwin Goedegebuure

Geert Kruizinga

Jan Oosterga

Jos Weesepoel

Ron Bolink

Ad Withaar, voorzitter

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

2 Uitgangspunten

Het werkteam heeft uit alle beschikbare documenten de uitgangspunten voor de woningbouwlocaties samengevat. Voor de zoektocht naar de locaties gaat het om de mogelijkheden voor de middellange termijn, de komende 10 jaar. In de woonvisie Gemeente Dronten is de planperiode al gestart. Er is een achterstand in de bouw van nieuwe woningen in Swifterbant.

2.1 Kenmerken van Swifterbant

Swifterbant is een dorp met rust, ruimte en veel groen, en dat moet ook blijven. Maar ook is de aanwezigheid van goede voorzieningen van belang in het dorp. Het landelijke en bosrijke karakter van Swifterbant is een sterk punt van Swifterbant en de inwoners waarderen dit en willen dit behouden.
Bij nieuwe woongebieden gaat het niet alleen om het aantal woningen. De omlijsting met groengebieden is een belangrijk onderdeel bij de keuze en de inrichting.

2.2 Woonvisie Dronten, de groei van Swifterbant

In de Structuurvisie Dronten 2030 staat (p.53):

Dynamische samenleving

'De gemeente Dronten zet de komende jaren nadrukkelijk in op het realiseren van een duurzame leefomgeving waar mensen naar tevredenheid wonen. De belangrijkste ambitie is om de kernen vitaal en leefbaar te houden en om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden. ...'

Een belangrijk uitgangspunt van de structuurvisie is dat alle inwoners een kans moeten hebben op de woningmarkt in de eigen kern (p.54)

GROEI BEVOLKING

Autonome groei	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	6.120	6.210	6.250	6.210	6.150	+130	+30
Dronten	27.790	28.110	28.540	28.950	29.190	+750	+1.400
Swifterbant	6.450	6.560	6.590	6.560	6.530	+140	+80
Trendscenario	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2015-2025**	**2015-2035**
Biddinghuizen	6.120	6.250	6.330	6.330	6.320	+210	+200
Dronten	27.790	28.300	28.910	29.550	30.020	+1.120	+2.230
Swifterbant	6.450	6.600	6.670	6.690	6.700	+220	+250
Trendscenario plus	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2015-2025**	**2015-2035**
Biddinghuizen	6.120	6.390	6.650	6.860	7.050	+530	+930
Dronten	27.790	29.020	30.500	32.100	33.600	+2.710	+5.810
Swifterbant	6.450	6.760	7.010	7.240	7.490	+560	+1.040

2.3 Kengetallen woningbouw

In de Structuurvisie Dronten 2030 staat de woningbehoefte. In 2017 is er een update van de getallen uitgevoerd. De gemeente heeft voor de aantallen gekozen voor het trendscenario, het middenscenario.

WONINGBEHOEFTE

Autonome groei	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	2.550	2.660	2.730	2.750	2.750	+180	+200
Dronten	11.310	11.900	12.300	12.520	12.670	+990	+1.360
Swifterbant	2.610	2.760	2.880	2.950	2.960	+270	+350
Trendscenario	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2015-2025**	**2015-2035**
Biddinghuizen	2.550	2.670	2.760	2.800	2.820	+210	+270
Dronten	11.310	11.970	12.440	12.750	12.980	+1.130	+1.670
Swifterbant	2.610	2.770	2.910	2.990	3.030	+300	+420
Trendscenario plus	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2015-2025**	**2015-2035**
Biddinghuizen	2.550	2.720	2.880	3.000	3.100	+330	+550
Dronten	11.310	12.250	13.040	13.700	14.320	+1.730	+3.010
Swifterbant	2.610	2.830	3.040	3.210	3.330	+430	+720

2.4 Uitgangspunten bebouwing.

In de Structuurvisie Dronten 2030 staat (paragraaf 4.8):

Bevolking en wonen

Voor alle drie de kernen is de visie om 25 tot 30% betaalbare (sociale) woningbouw, 35 tot 40% middeldure woningbouw en 35 tot 40% duurdere woningbouw te realiseren.

INDICATIEF PROGRAMMA

	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Koop - appartement	15%	-	-
Koop - rij-/hoek	25%	**25%**	25%
Koop - 2-1 kap	15%	**15%**	15%
Koop - Vrijstaand	10%	**10%**	10%
Huur - Rij-/ hoek	-	-	-
Huur - Appartementen	10%	**10%**	5% a 10%
Huur - Senior	10%	**10%**	5% a 10%
Vrije ruimte	**15%**	**30%**	**35%**
Totaal	100%	**100%**	100%

2.5 Financieel kader

Voor de toetsing aan het financieel kader is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Binnen het financieel kader horen de verwervingskosten van de grond, het bouwrijp van maken van de grond en het gereedmaken van de infrastructuur.

Gedeeltelijk binnen het financieel kader vallen extra kosten voor verplaatsing van de huidige gebruikers en de aanpassing van de locatie, maximaal 5% van de totale kosten.

Buiten het financieel kader vallen de extra compensatiekosten, grondreiniging, wijziging in de infrastructuur (bijv. wegomlegging).

2.6 Afstanden tot de voorzieningen in het dorp

Voor de afstand tot de voorzieningen is het werkteam uitgegaan van de afstand tot de medische voorzieningen. Deze voorzieningen lijken belangrijker dan de winkels en andere voorzieningen. De afstanden zijn hemelsbreed gerekend vanaf het midden van de locatie.

Er zijn 2 bereikbaarheidscirkels (zie kaart):

Tot 1.000 meter = goed bereikbaar.
Tot 1.500 meter = op redelijke afstand.

2.7 Criteria voor de toetsing van de locatie

In de notitie Swifterbant Groeit (december 2016) zijn de volgende criteria opgenomen waaraan de gezochte woningbouwlocatie moet voldoen:

1. De volume-eis = 350 woningen in 10 jaar.

   Deze eis komt uit de woonvisie 2016, zie paragraaf 2.2).

2. Passend bij of versterken van het groene karakter van Swifterbant.

   Het groene karakter van het dorp moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

3. Passend in de lopende procedures (bijv. windmolens).

   Grote wijzigingen in de infrastructuur zijn niet snel te realiseren, lopende procedures bijvoorbeeld plaatsing windmolens geven ook een negatief beeld.

4. Financieel kader.

   De normale kosten voor grondverwerving zijn financieel haalbaar, andere kosten beperken de financiële haalbaarheid zoals bijvoorbeeld uitplaatsing bedrijven.

5. Snel te realiseren zijn.

   De ontwikkeling van de bouwlocatie moet binnen 1½ – 2 jaar gerealiseerd kunnen worden. De eerste bouwactiviteit is dan zichtbaar.

6. Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.

   Er is geen (grote) weerstand te verwachten en met de eigenaar lijkt overeenstemming mogelijk.

De toetsing is weergegeven in 3 beoordelingen:

JA = voldoet aan het criterium.

JA/NEE = voldoet gedeeltelijk aan het criterium.

NEE = voldoet niet aan het criterium.

3 Genoemde woningbouwlocaties

3.1 Kaart met alle genoemde locaties

3.2 Alle genoemde woningbouwlocaties

Locatie **1** Rivierduin.

Locatie **2** Spelwijk.

Locatie **2A** De Gekgeworden Kever.

Locatie **3** Swifterbant Oost.

Locatie **4** Swifterbant Zuid.

Locatie **5** Sportvelden en ijsbaan.

Locatie **6** De Greente Zuid.

Locatie **7** Het Hazepad.

Locatie **8** Staatsbosbeheer.

Locatie **9** Scholen.

Locatie **10** Volkstuinen/paardenstallen/bijenstallen.

Locatie **11** Bosweg/Bisonweg.

Locatie **12** Kamperhoekweg/Beverweg.

Locatie **13** Hertenkamplaan.

Locatie **14** De Kombuis/De Hoeksteen.

3.2.1 Rivierduin - locatie 1

Het gebied is nu landbouwgrond met een eigenaar. De grond is 50% erfpacht en 50% in eigendom van de eigenaar. Er zijn twee woonerven met schuren.
De locatie wordt begrensd door de Kamperhoekweg/Swifterringweg.
De Kamperhoekweg is een 100 km/uur weg.

Omvang locatie (aantal m^2/aantal mogelijk woningen)
De locatie is in totaal 32,4 ha (324.000 m^2). Er is ruimte voor 648 woningen (zie paragraaf 2.4).

Sterke punten van deze locatie:
+ De locatie is bekend bij de inwoners van Swifterbant, er lijkt weinig weerstand te bestaan tegen deze locatie.
+ De locatie ligt op een redelijke afstand van de dorpskern.
+ Er is voor de korte, middellange en lange termijn voldoende ruimte om te groeien.
+ Er zijn mooie zichtlocaties mogelijk, er ontstaat een hoge woonkwaliteit.
+ Gemakkelijk in te passen voor een route voor openbaar vervoer.

Zwakke punten van deze locatie:
– De Kamperhoekweg naar Emmeloord kan geluidsoverlast veroorzaken. Oplossingen als een geluidswal en/of 50-70 km/uur weg maken zijn nodig.
– Omleiding voor doorgaand verkeer en landbouwverkeer vanaf Lelystad en Rivierduinweg naar de Kamperhoekweg is noodzakelijk om sluipverkeer door de bebouwde kom tegen te gaan.
– Gelegen in waardevol archeologisch gebied.

Financieel
De kosten voor de grondverwerving, de compensatie voor de bedrijfskrimp/bedrijfssluiting van het agrarische bedrijf.
Het is gezien de omvang een grote voorinvestering. Een degelijke financiële analyse is noodzakelijk.
De ontsluiting en de oplossing voor de geluidsoverlast zijn bijkomende investeringen.

Belanghebbenden bij deze locatie
Direct-belanghebbenden zijn:
- De eigenaar.
- De bewoners van Kampwijk.
- De twee woonerven met schuren aan de Rivierduinweg.
- Natuur- en milieucoöperatie Rivierduingebied.

Locatie Rivierduin

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen .	JA	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Meerwaarde lijkt haalbaar.
Passend in procedures.	JA	Bestemmingsplan wijzigen.
Financieel kader.	JA/NEE	Infrastructuur voorzieningen.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	JA	Weinig weerstand bij inwoners verwacht.

3.2.2 Spelwijk - locatie 2

Spelwijk is een oud industrieterrein. Het valt in twee delen uiteen door de weg die er doorheen loopt. De entree van het dorp heeft een verwaarloosde aanblik. Dit is geen mooi visitekaartje.

Omvang locatie (aantal m²/ aantal mogelijk woningen)

De totale oppervlakte is 22 ha (240.000 m²). Er is ruimte voor 440 woningen.
Het valt in twee delen uiteen in een verhouding van 60:40.

Sterke punten van deze locatie:

+ De locatie is bekend bij de inwoners van Swifterbant. Er lijkt een sterke voorkeur voor deze locatie te bestaan, er is weinig weerstand tegen. Het gaat dan vooral om de huidige zeer rommelige en slecht onderhouden delen van deze locatie.
+ De locatie ligt dichtbij de dorpskern en de voorzieningen.
+ Door woningen te bouwen krijgt de 'entree' van het dorp een veel beter aanzicht en betere uitstraling.
+ Er is een goede ontsluiting vanuit het dorp. De afhandeling van de verkeersbewegingen en het openbaar vervoer lopen allen over de bestaande hoofdstructuren.

Zwakke punten van deze locatie:

– Het gehele terrein zal opnieuw moeten worden ingericht tegen hoge kosten.
– Er is sprake van vervuilde grond en asbestproblematiek. Daarnaast blijven er milieubeperkingen zolang er bedrijven zijn gevestigd.
– De ontwikkeling van dit gebied zal veel tijd kosten (meerdere jaren).
– Er is voor de middellange en lange termijn alleen voldoende ruimte (18 ha nodig) om te groeien als de gehele locatie kan worden ontwikkeld.

Financieel

De verwervingskosten zullen hoog zijn, er zijn veel eigenaren. De grond- en asbestsanering is kostbaar; ook de herinrichtingskosten zijn hoog.

Belanghebbenden bij deze locatie

Direct belanghebbenden zijn:

- De eigenaren van de grond en de bedrijven.
- De bewoners van de aangrenzende woonwijken.
- De bewoners van de woningen gelegen op dit industrieterrein.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie

- Aanpak van de locatie is nodig, anders blijft de ergernis bestaan.
- De kosten voor de asbestsanering zullen toch moeten worden gemaakt. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor deze kosten.
- Voor de kortere termijn is deze locatie geen oplossing. De gehele locatie kan worden opgedeeld in 3 delen, die afzonderlijk ontwikkeld kunnen worden. Dit geeft goede kansen voor een gefaseerde aanpak.

Locatie Spelwijk

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen .	JA	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Meerwaarde lijkt haalbaar.
Passend in procedures.	JA	Grondvervuiling, wijziging bestemmingsplan.
Financieel kader.	NEE	Hoge verwervingskosten, infrastructuur vervangen.
Snel te realiseren.	NEE	Sanering en verwerving kost tijd.
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	JA	Niet alle eigenaren zullen meewerken, er lijkt weinig weerstand bij de inwoners.

3.2.3 De Gekgeworden Kever - locatie 2A

Deze locatie is gedeeltelijk bos en een deel van de gebouwen staat leeg en is gedeeltelijk gesloopt. De gemeente Dronten is voor de helft eigenaar (bosgedeelte). De andere helft is particulier bezit.

Omvang locatie (aantal m^2/aantal mogelijk woningen)

Deze locatie is ongeveer 2 ha (20.000m^2) groot, er is ruimte voor 30 tot 40 woningen.

Sterke punten van deze locatie:

+ De locatie is bekend bij de inwoners van Swifterbant. Er lijkt weinig weerstand te bestaan tegen deze locatie.
+ De locatie ligt dichtbij de dorpskern.
+ Het is nu rommelig. Woningbouw geeft een verbetering van de entree van Swifterbant.
+ Er is een goede bestaande ontsluiting vanuit het dorp.

Zwakke punten van deze locatie:

– Geluidsoverlast van de Dronterringweg.
– Het bos bevat mogelijk beschermde dieren en planten.
– Het is een kleine locatie.
– Er is voor de middellange en lange termijn niet voldoende ruimte (18 ha nodig).

Financieel

Het opruimen van de locatie en het verwerven zijn extra kosten.

Belanghebbenden bij deze locatie

Direct belanghebbenden zijn:

- De eigenaren van de grond en de bedrijven.
- De bewoners van Het Blazoen en De Koningshof.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie

Deze locatie is alleen mogelijk in combinatie met een andere locatie.

Locatie De Gekgeworden Kever

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	
Passend in groene karakter Swifterbant.	NEE	
Passend in procedures.	JA	Wijziging bestemmingsplan.
Financieel kader.	NEE	Afhankelijk van verwervingskosten en/of aanpassen infrastructuur.
Snel te realiseren.	JA	Wijziging bestemmingsplan.
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	JA	Lijkt weinig weerstand op te roepen bij de inwoners.

3.2.4 Swifterbant Oost – locatie 3

Deze locatie bestaat uit landbouwgrond van een eigenaar met drie erfpachten Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het ligt om de hoek van de Dronterringweg en de Biddingweg.

Omvang locatie (aantal m²/aantal mogelijk woningen)

De locatie is 18 ha (180.000 m²) en biedt ruimte voor ongeveer 360 woningen.

Sterke punten van deze locatie:

+ De locatie is snel te ontwikkelen.
+ Bekend bij de inwoners van Swifterbant, er lijkt weinig weerstand te bestaan tegen deze locatie.
+ De locatie ligt op redelijke afstand van de dorpskern, de voorzieningen.
+ Er zijn mooie zichtlocaties mogelijk, er ontstaat een hoge woonkwaliteit.
+ Er is voor de middellange en lange termijn voldoende ruimte (18 ha nodig) om te groeien.
+ Route openbaar vervoer is gemakkelijk in te passen.

Zwakke punten van deze locatie:

– De wegen kunnen geluidsoverlast veroorzaken.
– De ontsluiting vanuit het dorp, een goede directe ontsluiting is er niet.
– Mogelijk windmolens te dichtbij.
– Omleiding van doorgaand verkeer, landbouwverkeer en bereikbaarheid van de niet aan te kopen kavels is noodzakelijk. Tevens kan dit helpen om sluipverkeer door de bebouwde kom tegen te gaan.

Financieel

De kosten voor de grondverwerving, de compensatie voor de bedrijfskrimp/-sluiting van het agrarische bedrijf.
Het is gezien de omvang een grote voorinvestering. Een degelijke financiële analyse is noodzakelijk.
De ontsluiting en de oplossing voor de geluidsoverlast zijn bijkomende investeringen.

Belanghebbenden bij deze locatie

De eigenaar is de direct belanghebbende.
Mogelijk andere belanghebbende is het naastliggende erf met schuren.
Er zijn geen direct omwonenden.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie

Deze locatie is alleen aantrekkelijk als Spelwijk (locatie 2 en 2a) wordt opgeruimd en (gedeeltelijk) wordt ontwikkeld.

Locatie Swifterbant Oost

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	JA	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Meerwaarde voor groen is haalbaar. Uitzicht op Spelwijk is minpunt.
Passend in procedures.	JA	Windmolens gepland binnen 500 - 700 meter.
Financieel kader.	JA / NEE	Aanpassing van de infrastructuur is kostbaar.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/en eigenaren.	JA	

3.2.5 Swifterbant Zuid – locatie 4

De locatie is landbouwgrond met 1 eigenaar. De locatie wordt begrensd door paardenstallen, de Bisonweg en de Biddingweg. Het deel van de locatie waar de paardenstallen op zijn gevestigd (4,85ha) is eigendom van de gemeente Dronten.

Omvang locatie (aantal m²/aantal mogelijk woningen)

De locatie is 41,4 ha (414.000 m²). Er is ruimte voor 828 woningen.

Sterke punten van deze locatie:

+ De locatie is snel te ontwikkelen.
+ Bekend bij de inwoners van Swifterbant, er lijkt weinig weerstand te bestaan tegen deze locatie.
+ De locatie ligt op een redelijke afstand van de dorpskern en de voorzieningen.
+ Er zijn mooie zichtlocaties voor woningen mogelijk.
+ Er is voor de middellange en lange termijn voldoende ruimte (18 ha nodig) om te groeien.
+ Aansluiting bij het plan "Swifterpark" en dorpsbossen.
+ Gescheiden door houtwal van de Bisonweg (uitvalsweg Swifterbant).
+ Zeer goede ontsluiting naar de N307.
+ Afwikkeling van verkeersstromen sluiten goed aan op het hoofdstructuurnet.
+ In te passen in het openbaar verkeer.

Zwakke punten van deze locatie:

– De wegen kunnen geluidsoverlast veroorzaken.

Financieel

Er moet rekening worden gehouden met de kosten voor grondverwerving en compensatie voor de bedrijfskrimp/bedrijfssluiting van het agrarische bedrijf. Het is gezien de omvang een grote voorinvestering. Een degelijke financiële analyse is noodzakelijk.
De ontsluiting en de oplossing voor de geluidsoverlast zijn bijkomende investeringen.
De kosten voor het eventueel verplaatsen (naar de andere kant van de locatie) van de paardenstallen zijn mogelijk bijkomende kosten.

Belanghebbenden bij deze locatie

De twee eigenaren van de betreffende kavels en de bewoners aan de Biddingweg zijn de direct-belanghebbenden.
Belanghebbenden zijn de eigenaren van de paardenstallen met weiden, die zijn verenigd in vereniging "Het Behouden Paard".

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie

- Verhuizing van de paardenstallen naar de andere kant van de locatie als mogelijkheid onderzoeken bij de inrichting van de locatie.
- De geluidszone van de spoorlijn vaststellen (Pro Rail).
- De combinatie met locatie 8 lijkt een mogelijkheid een mooie ontsluiting naar het dorp te kunnen maken.

Locatie Swifterbant Zuid

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	JA	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Meerwaarde voor groen is haalbaar. Mooi gelegen tussen bosrand en Swifterpark.
Passend in procedures.	JA	
Financieel kader.	JA	Verwerving normale kosten.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	JA	Paardenstallen eventueel verplaatsen in overleg. Lijkt weinig weerstand op te roepen bij de inwoners.

3.2.6 Sportvelden en ijsbaan – locatie 5

De sportvelden zijn recent gerenoveerd (kunstgras) en lijken goed te voldoen.
Het voetbalcomplex is recent gerenoveerd en ingekrompen. Er is een kunstgrasveld aangelegd en er zijn nieuwe kleedkamers gebouwd. De accommodatie voldoet aan de eisen qua omvang van de vereniging.

Opmerkingen van het werkteam over deze locatie

- Op dit moment is voor deze locatie geen verder onderzoek gewenst. Er lijken voldoende alternatieven.
- Verplaatsing van de sportvelden vraagt veel investeringen.

3.2.7 De Greente Zuid – locatie 6

In het verleden was het een verwaarloosde wijk. Destijds leek het “platgooien” van deze wijk en het uitvoeren van nieuwbouw een goede optie. Echter Oost Flevoland Woondiensten heeft recentelijk de huizen en straten volledig gerenoveerd.

Opmerkingen van het werkteam over deze locatie

Op dit moment is deze locatie geen optie voor nieuwe woningbouw.

3.2.8 Het Hazepad – locatie 7

De locatie bestaat grotendeels uit bos en struiken. De locatie wordt omsloten door de Bosweg, de Randweg en woonwijk de Buitenhof. Er staat een hoofdtransformator van Liander op de locatie. De gemeente is de grondeigenaar.

Omvang locatie (aantal m^2/aantal mogelijk woningen)
De locatie is ongeveer 2,6 ha (26.000 m^2), ruimte voor 40 tot 50 woningen.

Sterke punten van deze locatie:
+ De locatie sluit aan bij een bestaande woonwijk.
+ De locatie ligt op een goed bereikbare afstand van de dorpskern en de voorzieningen.

Zwakke punten van deze locatie:
– Er is geluidsoverlast van de Randweg.
– Verkeersoverlast in weekend van Randweg (sportcomplex) en Bosweg (congreshal van Jehovah's Getuigen).
– Het bos bevat mogelijk beschermde dieren en planten.
– Het is een kleine locatie, er is voor de middellange en lange termijn onvoldoende ruimte (18 ha nodig).

Financieel
De kosten voor het herplaatsen van het bos.

Belanghebbenden bij deze locatie
De gemeente is als eigenaar de direct-belanghebbende.
Gemeente en bewoners van Buitenhof 10-22 zijn belanghebbenden.
Een andere belanghebbende is Liander.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie
Compensatie voor het "bos"-verlies zal helder en duidelijk moeten zijn.

Locatie Het Hazepad

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA/NEE	Herplanten bos.
Passend in procedures.	JA	
Financieel kader.	JA /NEE	Kosten herplanten bos. Kosten eventuele verplaatsing hoofdtransformator.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	NEE	Weerstand inwoners te verwachten.

3.2.9 Staatbosbeheer – locatie 8

De locatie (bos Bloemenwijk) bestaat uit bos en een kleine open weide. De eigenaar is Staatsbosbeheer. De gemeente heeft het 40-jarig erfpacht in bezit.

Omvang locatie (aantal m^2/aantal mogelijk woningen)

De locatie is 4 ha (40.000 m^2) groot, er is ruimte voor 80 woningen.

Sterke punten van deze locatie:

+ De locatie sluit aan bij een bestaande woonwijk.
+ De locatie ligt op een redelijk bereikbare afstand van de dorpskern en de voorzieningen.
+ Er is een goede ontsluiting naar de N307 mogelijk.

Zwakke punten van deze locatie:

– Er gaat veel groen verloren bij bebouwing van deze locatie.
– Het bos bevat mogelijk beschermde dieren en planten.
– Het is een kleine locatie, er is voor de middellange en lange termijn onvoldoende ruimte (18 ha nodig).

Financieel

De kosten voor het herplaatsen van het bos en de grondverwerving van Staatsbosbeheer.

Belanghebbenden bij deze locatie

- Staatsbosbeheer is als eigenaar is direct-belanghebbende.
- De gemeente heeft het bos in erfpacht.
- De gebruikers van het bos behoeven extra aandacht in de besluitvorming.
- De bewoners van Zwanebloem zijn direct-belanghebbenden.
- De vrijwilligers van Landschapsbeheer Flevoland onderhouden het bos en zijn ook belanghebbenden.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie.

- Compensatie voor het “bos”-verlies zal helder en duidelijk moeten zijn.
- Het lijkt een oplossing voor de toekomst, maar alleen in geval locatie 4 en 11 worden ontwikkeld. Dit zorgt dan voor een betere verbinding met de dorpskern.
- De mogelijke overlast en milieueffecten van (een deel van) de paardenstallen moeten worden onderzocht.
- Bij het ontwikkelen van locatie 4 en 11 is deze locatie van belang in verband met het goed inrichten van betreffende locaties.

Locatie Staatsbosbeheer

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	Alleen in combinatie met 4.
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Herplanten bos.
Passend in procedures.	JA	
Financieel kader.	JA/NEE	Verwervingskosten zijn normaal. Kosten herplanten bos.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	JA/NEE	Weerstand van de inwoners is te verwachten.

3.2.10 Scholen – locatie 9

In de ontwikkelingsplannen van een multifunctioneel gebied (MFG) was enige jaren geleden verhuizing en samenvoeging van de scholen aan de orde. Na deze samenvoeging zou er een locatie vrijkomen die geschikt zou zijn voor woningbouw. Deze plannen zijn niet meer actueel.
De grondeigenaar is de gemeente. Het is een beperkt gebied, maar kent wel een mooie centrale ligging in het dorp.

Opmerking werkteam over deze locatie

De komende jaren is deze locatie niet beschikbaar voor woningbouw. Deze locatie is nu geen actuele woningbouwlocatie meer.

3.2.11 Volkstuinen/paardenstallen/bijenstallen - locatie 10

De locatie bestaat uit bebouwde volkstuinen, paardenstallen en bijenstallen. De eigenaar van deze grond is de gemeente Dronten. De volkstuinen beslaan 50% van de totale oppervlakte.

De totale locatie is 11,4 ha, ruimte voor ongeveer 220 woningen.
De locatie bestaat uit 2,3 ha bos aan de zijden van de manage; de paardenweiden beslaan 2,5 ha en de volkstuinen 6,58 ha.

Omvang locatie (aantal m²/aantal mogelijk woningen)
De locatie is 11 ha groot, er is ruimte voor ongeveer 220 woningen.

Sterke punten van deze locatie:
+ De locatie ligt op een goed bereikbare afstand van de dorpskern en de voorzieningen.
+ De locatie heeft een mooie ligging, namelijk beschut in het groen aan de bosrand.

Zwakke punten van deze locatie
– Er gaat veel groen/bos verloren bij bebouwing.
– Het bos bevat mogelijk beschermde dieren en planten.
– Er is mogelijk (milieu)overlast van de paardenstallen en/of de manege.
– Verkeersoverlast in het weekend van de congreshal van Jehovah's Getuigen.
– Mogelijk lawaaioverlast sportvelden.
– Er is voor de middellange en lange termijn onvoldoende ruimte (18 ha nodig).

Financieel
De kosten voor het herplaatsen van het bos. De kosten voor de verplaatsing van de volkstuinen, de paardenweiden, de bijenstallen (imkers met hun voorzieningen).
Er moet een nieuwe locatie worden gevonden voor de huidige gebruikers: volkstuinders (ruim 140), paardenhouders (5) en bijenstallen. Deze locatie moet worden ingericht en mogelijk kosten voor een passende compensatie in verband met verplaatsing.
Er moet rekening worden gehouden met een eventuele afkoopsom voor Manege Koning.

Belanghebbenden bij deze locatie
De gemeente als eigenaar is de direct-belanghebbende.
Belanghebbenden zijn:
- Vereniging Het Behouden Paard.
- Imkerij de Flevobij.
- De volkstuinders (140), vertegenwoordigd door het bestuur van de volkstuinvereniging.
- Manege Koning.

De gebruikers van het bos behoeven extra aandacht in de besluitvorming.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie
- Compensatie voor het "bos"-verlies zal helder en duidelijk moeten zijn.
- De mogelijke overlast en milieueffecten van (een deel van) de paardenstallen vaststellen.

Locatie Volkstuinen/paardenstallen/bijenstallen

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Veel bos compenseren.
Passend in procedures.	NEE	Windmolens gepland binnen 500-700 m.
Financieel kader.	JA/NEE	Verwervingskosten normaal. Compensatiekosten gebruikers. Kosten herplanten bos.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	NEE	Veel weerstand van de inwoners te verwachten.

3.2.12 Bosweg/Bisonweg – locatie 11

Het gebied is nu landbouwgrond met 1 eigenaar. De locatie wordt begrensd door de Bisonweg en de Bosweg.

Omvang locatie (aantal m²/aantal mogelijk woningen)

De locatie is in totaal 16 ha (160.000 m²). Er is ruimte voor 320 woningen.

Sterke punten van deze locatie:

+ De locatie is bekend bij de inwoners van Swifterbant. Er lijkt weinig weerstand te bestaan tegen deze locatie.
+ De locatie heeft een mooie ligging met uitzicht op de bosrand.
+ Er zijn mooie zichtlocaties mogelijk, er ontstaat hoge woonkwaliteit.
+ Zeer goede ontsluiting naar de N307.

Zwakke punten van deze locatie:

– Locatie mogelijk beperkt te gebruiken door de mogelijke plaatsing windmolens.
– De locatie ligt op de rand van een redelijke afstand tot de dorpskern en de voorzieningen.

Financieel

De kosten voor de grondverwerving, de compensatie voor de bedrijfskrimp/sluiting van het agrarische bedrijf.

Belanghebbenden bij deze locatie

Direct-belanghebbenden zijn de eigenaar van de grond en de bewoners van de twee erven. Er zijn geen direct-belanghebbende bewoners in de omgeving.

Vragen/opmerkingen van het werkteam over deze locatie

In combinatie met locatie 4 bestaan er voor een langere termijn goede ontwikkelingsmogelijkheden.

Locatie Bosweg/Bisonweg

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Groenaanplant mogelijk.
Passend in procedures.	NEE	Windmolens mogelijk gepland binnen 500-700 m.
Financieel kader.	JA	Verwervingskosten normaal.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	JA	Weinig/geen weerstand verwacht van de inwoners.

3.2.13 Kamperhoekweg/Beverweg – locatie 12

Het gebied is nu landbouwgrond met 1 eigenaar. De grond van de jachthaven is van de gemeente Dronten. De locatie wordt begrensd door de Kamperhoekweg/Beverweg. Deze locatie ligt aan De Kamperhoekweg (N711) De Kamperhoekweg is een 100 km/u weg en is de ontsluiting van Dronten naar de A6 in noordelijke richting. De Beverweg is de ontsluiting voor langzaam verkeer naar de Noordoostpolder (NOP).

Omvang locatie (aantal m²/aantal mogelijk woningen)

De locatie is in totaal 25.58 ha (255.000 m²). Er is ruimte voor ca. 510 woningen.
De jachthaven is 1,31 ha.

Sterke punten van deze locaties:

+ De locatie is bekend bij de inwoners van Swifterbant, er lijkt weinig weerstand te bestaan tegen deze locatie.
+ De locatie ligt op redelijke afstand van de dorpskern en op redelijke afstand van het strand nabij de Ketelbrug.
+ Er is voor de middellange en lange termijn voldoende ruimte (18 ha nodig) om te groeien.
+ De dorpskern en de voorzieningen zijn goed bereikbaar.
+ Ligging bij jachthaven aan het vaarwater, de Swiftervaart, met open vaarverbinding naar Ketelhaven (10 km).
+ Aan de oostkant ligt een bosstrook.
+ Er zijn mooie zichtlocaties mogelijk, dit kan resulteren in een hoge woonkwaliteit.
+ Zeer goede ontsluiting naar de A6.
+ Ligging aan het water mogelijk na omlegging van de Beverweg.
+ Afwikkeling kan gemakkelijk via de bestaande en makkelijk aan te leggen nieuwe infrastructuur.
+ Inpassing van het openbaar vervoer goed mogelijk.

Zwakke punten van deze locaties:

– De Kamperhoekweg naar Emmeloord kan geluidsoverlast veroorzaken, oplossingen als geluidswal en/of 50 km/u weg maken zijn noodzakelijk.
– Een aandachtspunt is de ontsluiting vanuit het dorp door de doorgaande weg.
– De locatie grenst aan industrieterrein De Kolk.
– Matige ontsluiting naar de N307.
– Lastige verbinding met dorpskern en de voorzieningen vanwege de N711.
– De Beverweg kan verkeersoverlast veroorzaken.
– Mogelijke verplaatsing van de jachthaven met aanlegsteigers.
– Omleiding doorgaand verkeer en landbouwverkeer naar de Kamperhoekweg is noodzakelijk om sluipverkeer door de bebouwde kom te voorkomen
– De aanblik van industrieterrein De Kolk is vanuit de haven rommelig.

Financieel

De te maken kosten zijn vooral voor grondverwerving en compensatie voor de bedrijfssluiting van het agrarische bedrijf.
De ontsluiting en de oplossing voor de geluidsoverlast vergen bijkomende investeringen.

Belanghebbenden bij deze locatie
Direct-belanghebbenden zijn:
- De eigenaren van de gronden.
- De gebruikers van de jachthaven.
- De watersportvereniging.

Vragen/opmerkingen van het werkteam over deze locatie
Voor deze locatie is eerst een goede ontsluiting nodig voordat er met de inrichting van het terrein kan worden gestart.
In combinatie met locatie 1 is er voldoende groeiperspectief voor de komende 10 jaar.

Locatie Kamperhoekweg/Beverweg

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	JA	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	Groenaanplant mogelijk.
Passend in procedures.	JA	
Financieel kader.	NEE	Verwerving normaal, hoge kosten infrastructuur.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden /eigenaren.	JA	Weinig/geen weerstand verwacht van de inwoners.

3.2.14 Hertenkamplaan – locatie 13

Het gebied is nu bosgrond. De gemeente is eigenaar van deze grond. Het is onderdeel van een groter bosgebied; het Dorpsbos Swifterbant. Deze locatie omvat een strook van 30 meter diep. Die locatie heeft nu de bestemming bos.

Omvang locatie (aantal m²/aantal mogelijk woningen)

De exacte omvang van deze locatie is lastig te bepalen. Geschat wordt dat hier ruimte is voor 40 woningen.

Sterke punten van deze locaties:

+ De locatie heeft een zeer mooie ligging en vormteen prachtige woonomgeving in het groen.
+ De locatie ligt op een goed bereikbare afstand van de dorpskern.
+ De dorpskern en de voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Zwakke punten van deze locatie:

– Er gaat veel groen verloren bij de bebouwing, dit zal weerstand kunnen oproepen bij de inwoners.
– Het bos bevat mogelijk beschermde dieren en planten.
– Er is voor de middellange en lange termijn onvoldoende ruimte (18 ha nodig) om te kunnen groeien.
– Deel van het dorpsbos gaat verloren en moet elders worden gecompenseerd.
– Aantasting van het groene karakter van de “laan”.

Financieel.

De kosten voor het herplaatsen van het bos.

Belanghebbenden bij deze locatie.

- De gemeente is als eigenaar de direct-belanghebbende.
- De gebruikers van het bos behoeven extra aandacht bij de besluitvorming.
- De bewoners van de Hertenkamplaan zijn direct-belanghebbenden.

Vragen en opmerkingen van het werkteam over deze locatie.

Compensatie en herplaatsing voor het “bos”-verlies zal helder en duidelijk moeten zijn.

Locatie Hertenkamplaan

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	
Passend in groene karakter Swifterbant.	JA	
Passend in procedures.	JA	
Financieel kader.	JA/NEE	Verwervingskosten normaal. Extra kosten herplanten bos.
Snel te realiseren.	JA	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden/eigenaren.	NEE	Veel weerstand van de inwoners te verwachten.

3.2.15 De Kombuis/De Hoeksteen – locatie 14

Deze locatie is tot nu toe onderdeel geweest van de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum (MFC) en niet als aparte locatie genoemd. De MFC-plannen zijn nu door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie De Kombuis vervalt daarmee. Locatie De Hoeksteen, inkrimping van het kerkcentrum, blijft een mogelijkheid.

Omvang locatie (aantal m^2/aantal mogelijk woningen)

Oppervlakte locatie De Hoeksteen is 0,29 ha. Deze locatie is geschikt voor een appartementengebouw.

Sterke punten van deze locatie:

+ In het centrum, zeer centrale ligging.
+ Geeft mogelijkheid voor een appartementengebouw voor ouderen of ander doelgroepen.
+ Kerken willen een kleinere locatie.

Zwakke punten van deze locatie:

– Geluidscontour van de N711.
– Mogelijke afname van de parkeermogelijkheden bij het winkelcentrum.
– Niet geschikt voor laagbouw door zijn geringe oppervlakte.
– Eigenaren van de grond (de kerken) willen een deel van de grond gebruiken om een nieuwe compacte kerk te bouwen.

Financieel

De compensatie voor de inbreng van de grond door de Protestantse Gemeente Swifterbant en de Rooms-Katholieke parochie Heilige Norbertus Dronten.

Belanghebbenden bij deze locatie

- De kerken zijn de direct-belanghebbenden voor locatie De Hoeksteen.
  De kerken willen meewerken aan een mooie invulling.
- De gemeente is direct-belanghebbende voor locatie De Kombuis.
- De winkeliers zijn ook belanghebbenden, met name de voor wat betreft het handhaven van voldoende parkeergelegenheid.

Vragen werkteam over deze locatie

- Is bij het ontwikkelen van dit gebied afstemming mogelijk tussen de belanghebbenden van beide locaties?
- Deze locatie is alleen geschikt in combinatie met een andere locatie.

Locatie De Kombuis/De Hoeksteen

Criterium	Toetsing	Opmerkingen
De volume-eis = 350 woningen.	NEE	
Passend in groene karakter Swifterbant.	NEE	
Passend in procedures.	JA	Bestemmingsplan wijzigen.
Financieel kader.	JA	Ontwikkeling door eigenaren.
Snel te realiseren.	JA/NEE	
Mening van bevolking en/of belanghebbenden en/of eigenaren.	JA	Weinig weerstand verwacht van de inwoners.

4 Swifterbant Groeit beoordelingsmatrix

Hoe de matrix te lezen :
1 = geen beperkingen/geen probleem
0,5 = beperkingen
0 = grote beperkingen/teruggetrokken/mogelijk met grotere problemen
In rood aangegeven voldoet niet aan de uitgangspunten.

Uitgangspunten van de Gemeente Dronten ** A **

A1 **Bouwlocaties op de korte/midden lange termijn**. Ingeschat op het trendscenario geschatte woningbouw in 10 jaar, 350 woningen totaal. Uitgaande van een gemiddelde bouw van 20 woningen per ha is een bouwlocatie nodig van minimaal 18 ha. Voor de locaties groter dan 18 ha is dus een score van 1 van toepassing (geen beperking).

A2 **Bouwlocatie op langere termijn.** Groter dan 18 ha heeft een score van 1 (geen beperking).

Groen karakter handhaven **B**

B1 Bouwlocaties in het bos hebben een score van 1. Tegen de bosrand aan en waar aanplant mogelijk is hebben een score van 0,5, de rest heeft een score van 0.

Infrastructuur en lopende procedures in de omgeving **C**

C1 Lopende MER procedures aangeven met -1 omdat hier vrijwel zeker windmolens te dicht bij de locatie komen te staan. (500/800 meter) Te accepteren afstand 1000 meter

C2 Uitplaatsing/verwerving bedrijven/volkstuinen die problemen kunnen opleveren krijgen een score van 0.
Aanpassing van kostbare infrastructuur krijgt een score van 0.
Voor volkstuinen zal een ander terrein moeten worden gevonden c.q. worden aangekocht en hiertoe dient een wijziging bestemmingsplan. Voor eigenaren op het industrieterrein geldt uitplaatsing naar aan andere plek (ander industrieterrein) De volgende vraag is dan is daar voldoende ruimte of moet hier ook worden aangekocht en het bestemmingsplan worden herzien?

Snelheid van realisering **D**

D1 Hoofd infrastructuur + slopen bestaande opstallen. Vraagt weinig tijd score 1, meer tijd score 0,5, veel tijd score 0.

D2 Uitplaatsen bedrijven Spelwijk/agrariërs. Vraagt weinig tijd score 1, meer tijd score 0,5, veel tijd score 0.

D3 Kosten ruwe bouwgrond, normaal score 1, bouwgrond +extra kosten infrastructuur score 0,5, plus extra verwervingskosten score 0.

D4 Mening bevolking en eigenaren, weinig weerstand bevolking 1, weerstand bevolking 0.

D5 Snelheid van realisering: snel te realiseren score 1, vraagt meer tijd, score 0,5, vraagt lange tijd voor realisatie score 0.

MATRIX beoordeling locaties

		itgangspunten			estemming		Snelheid—kosten-realisering							
OCATIES	o	A1	A2		:1	:2	1	2	3	4	5	TOTAAL	ectares	
ivierduin		,0	,0	),5	,0	),5	),5	,0	),5	,0	),5	',5	:2,4	!
Spelwijk	:	,0	,0	),5	,0	),0	),0	),0	),0	,0	),0	4,5	:2,0	)
Geggew.kever	:a	),0	),0	),5	,0	),0	),0	),0	),0	,0	),0	;,5	:,0	
Swifterb. Oost	:	,0	),0	),5	,0	),5	),5	,0	),5	,0	),5	;,5	8,0	4
Swifterb.zuid	4	,0	,0	),5	,0	),5	),5	,0	,0	,0	,0	3,5	11,4	
Sportvelden	;													
e Greente	;													
azepad	'	),0	),0	,0	,0	),0	,0	,0	,0	),0	,0	;,0	:,0	
Staatsbosbeh.	3	),0	),0	,0	,0	),0	,0	,0	,0	),0	,0	;,0	4,0	
Scholen	)													
Volkstuin	0	),0	),0	,0	-1,0	),0	),0	),0	),5	),0	,0	,5	1,4	
osweg	1	),0	),0	),5	-1,0	),0	,0	,0	,0	,0	,0	4,5	6,0	
everweg	2	,0	,0	),5	,0	),5	),5	,0	),0	,0	),5	',0	:5,6	!
ertek.laan	3	),0	),0	,0	,0	),0	,0	,0	,0	),0	,0	;,0	),3	
oeksteen KB	4	),0	),0	),0	,0	),0	),0	,0	),0	,0	,0	4,0	),3	

le volgorde

Swifterbant Ziuid loc 4; Snel te realiseren, laagste kosten, geen wegomlegging, in het groen.
ivierduinweg loc 1; minder snel te realiseren, hogere kosten, wegomlegging, groen aanleggen.
everweg loc 12; minder snel te realiseren, hogere kosten, wegomlegging, moeilijke ligging.
Swifterbant oost; minder snel te realiseren, wegomlegging, groen aanleggen, gasleiding.
Spelwijk loc 2,; aanleggen na 10 jaar, zeer hoge kosten, groen aanleggen, geen wegomlegging.