

# BEELDKWALITEITSPLAN
## SWIFTERBANT - ZUID

'WAAR RIVIERDUIN EN POLDER SAMENKOMEN'

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

gemeente dronten

# COLOFON

BEELDKWALITEITSPLAN SWIFTERBANT ZUID
Gemeente Dronten en BügelHajema Adviseurs

STATUS
Definitief

DATUM
4 februari 2021

OPDRACHTGEVER
Gemeente Dronten

CONTACTPERSOON GEMEENTE
Jaap van Duin

CONTACTPERSOON BUGELHAJEMA ADVISEURS
Elsbeth Luning

# INHOUDSOPGAVE


**1.0 Inleiding** **blz. 5**

Plangebied
Koppeling met het bestemmingsplan
Regie op de beeldkwaliteit
Leeswijzer

**2.0 Stedenbouwkundig plan** **blz. 7**

**3.0 Sferen en beeldkwaliteitsregels** **blz. 13**

**Algemene regels** **blz. 14**

**Wonen in de luwte** **blz. 16**

*De Laan*
*De Kreek*
*De Bosrand*

**Wonen op het rivierduin** **blz. 22**

**Bijzondere bebouwing** **blz. 24**

*Alzijdige bebouwing in de bosrand*
*Hofwoningen in de kreek*
*Hoekaccenten in de kreek*



*Plangebied*

# 1. INLEIDING

**Het dorp Swifterbant gaat aan de zuidzijde uitbreiden met een nieuwe woonwijk. Swifterbant maakt deel uit van het unieke Flevolandse landschap. Een ingenieurslandschap dat tot in het kleinste detail is bedacht, zoals de landschapsvisie van de provincie Flevoland beschrijft. "Het ontworpen landschap van de polder is door de schaal van de ruimtelijke ingrepen en de inzet van karakteristieke ontwerpmiddelen in korte tijd uitgegroeid tot een robuust geheel met een eigen schoonheid. Deze robuustheid en herkenbaarheid is ontstaan op basis van een ontworpen, intense verweving van het waterbouwkundig bouwwerk, de maaiveldinrichting met de landbouwkundige verkaveling, de beplantingsstructuur, het netwerk van water en wegen en de combinatie tussen het nieuwe land en relicten van het oude land. Gezamenlijk vormen deze lagen in het landschap de essentie van de Flevolandse landschappelijke identiteit."**

**Swifterbant-Zuid is een nieuw te realiseren duurzame woonwijk met circa 700 woningen. De ambitie is om een duurzame, gezonde en veilige woonwijk te realiseren, die past binnen de Flevolandse identiteit en tegelijkertijd een eigentijdse 'laag' toevoegt.**
**In dit beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt enerzijds benoemd wat geregeld moet worden om hoge ruimtelijke kwaliteit van de woningen en openbare ruimte te waarborgen en anderzijds ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.**

### Het plangebied

Het plangebied Swifterbant-Zuid is gelegen aan de zuidzijde van Swifterbant tussen de Bisonweg aan de westzijde en de Biddingweg aan de zuid- en oostzijde. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op de bestaande paardenweides nabij het Bospad. Aan de westzijde in het plangebied is het bijbehorende agrarische erf gelegen.

### Koppeling met het bestemmingsplan

De Ruimtelijke Hoofdstructuur die voor Swifterbant-Zuid is vastgesteld vindt zijn uitwerking in een stedenbouwkunig plan, voorliggend BKP en een bestemmingsplan. Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte, gebruik van de gronden en gebouwen regelt, bepaalt het BKP de verschijningsvorm. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar.

### Regie op beeldkwaliteit

Voor dit beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een opzet met flexibiliteit en een beperkt aantal regels. Een goede omgevingskwaliteit ontstaat namelijk niet eenvoudigweg door het stellen van regels, of juist het afschaffen daarvan. Goede omgevingskwaliteit ontwikkelt zich in de tijd en in dialoog tussen de betrokkenen. Kwaliteit is mensenwerk: elkaar opzoeken en uitdagen, prikkelen, kennis, passie en creativiteit bundelen. Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor de bestaande kwaliteit en vraagt om ontwerpkwaliteit, mensen die de opgave en de omgeving met 'ontwerpkracht' benaderen. We kiezen voor de inzet van een kwaliteitsteam dat niet alleen de plannen beoordeelt, maar ook meedenkt in oplossingen en voorlichting en uitleg geeft over te koesteren kwaliteiten en identiteiten. Het Kwaliteitsteam voor Swifterbant-Zuid heeft een brede samenstelling om de omgevingskwaliteit te borgen en bestaat uit:

- 2 Welstandsadviseurs (Oversticht, vaste leden)
- Stedenbouw- en landschapsdeskundige (vast lid)
- Projectleider Swifterbant-Zuid (vast lid)
- Regisseur duurzaamheid (vast lid)
- Inwoner Swifterbant (vast lid)
- Projectleider Realisatie (lid ad hoc ter toetsing woonrijpplannen).

De taken van het kwaliteitsteam bestaan uit:

- Advisering informele aanvragen welstandstoetsing (via OLO loket).
- Advisering aanvragen om omgevingsvergunning(en).
- Advisering over bouwplannen in het kader van marktselecties.
- Advisering over woonrijp plannen.

Het college van B&W stelt het reglement voor het Kwaliteitsteam vast. De adviezen van het kwaliteitsteam zijn bindend. Het college van B&W kan van dit advies gemotiveerd afwijken. De mogelijkheid bestaat dat gezien de looptijd van het plan in latere fases de inzichten op de beeldkwaliteit veranderen en dat dit BKP via de beleidscyclus aangepast wordt. Dit BKP is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

### Leeswijzer

Dit BKP geeft een indruk van de groene planopzet en beoogde sferen in de deelgebieden. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Hier worden belangrijke thema's toegelicht en algemene uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 3 worden de twee deelgebieden beschreven en de sferen en accenten binnen de deelgebieden. Er wordt ook een beeld geschetst van de ruimtelijke kenmerken van de openbare ruimte en bebouwing.



*Stedenbouwkundig plan Swifterbant -Zuid (okt. 2020)*

# 2. 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 ‘kreken’. 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 wort op een zo natuurlijke 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 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'.



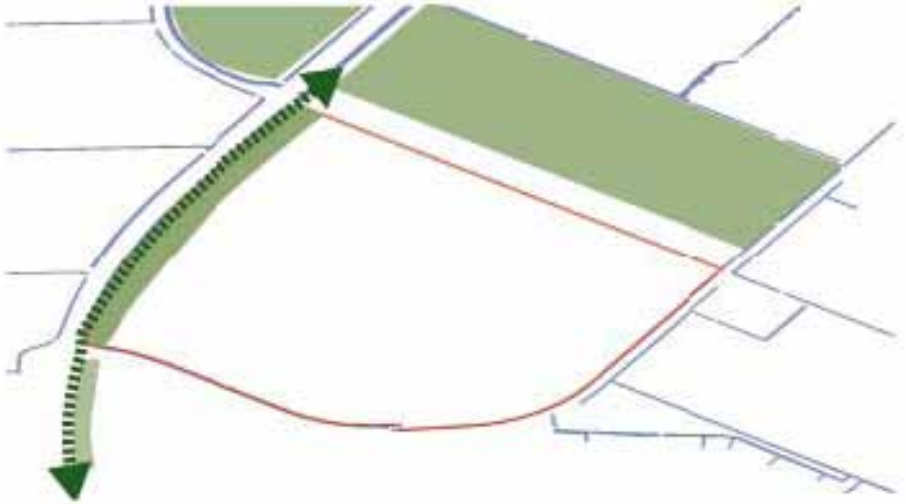
*Kaart met locatie oude rivierduinen (rood / oranje gekleurde gebied)*

## 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.

Aan de oostzijde vindt de landschappelijke inpassing plaats in de vorm van een enkele bomenrij (aan de oostzijde) van de Biddingweg. Daarnaast zorgt een landschappelijke zone tussen de Biddingweg en de wijk met (wellicht) 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.

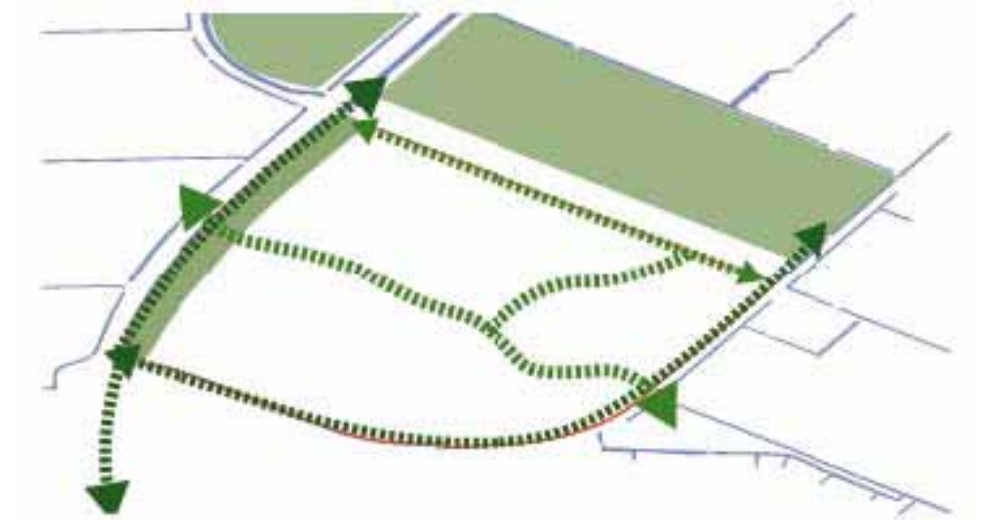
De langzaamverkeersroutes in Swifterbant-Zuid worden verbonden met de rondom gelegen groene uitloopgebieden, zoals het Swifterpark ten zuiden en de dorpsbossen ten noorden van het plangebied.



*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 watergangen met natuurvriendelijke oevers.
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 natuurrijk 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

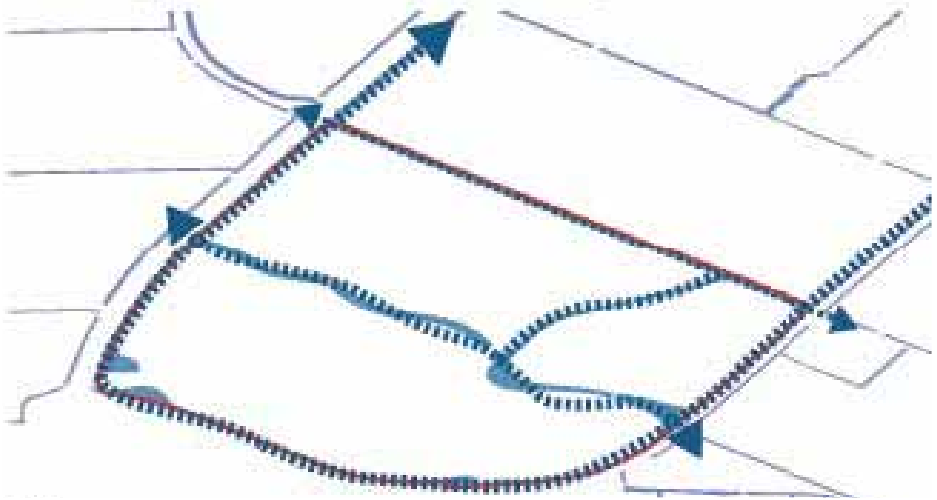
Uitgangspunt vormt de realisatie van een duurzame wijk. In de wijk zal geen gasnet worden aangelegd. De duurzaamheidsvisie geeft een beeld van geschikte energievoorzieningen, duurzame mobiliteit en materiaalgebruik. Innovatie en bewezen bestendig gebruik kunnen daarbij hand in hand gaan. Ook de zongerichte 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 het uitgebreidere document ‘Duurzaamheidsvisie gebiedsontwikkeling Swifterbant Zuid, gemeente Dronten’, d.d. 1-5-2020.



*Voorbeeld van Indak” zonnepanelen op zuidzijde*

## Water (kreken, watergangen en natuurvriendelijke oevers)

Een stelsel van grillige kreken en watergangen / wadi's met natuurvriendelijke oevers verzorgt de afwatering van regenwater en kwel. De grotere wateroppervlaktes in het midden van de wijk bufferen de piekafvoer. Er wordt een goede balans gezocht tussen de benodigde oppervlakte aan watergangen en groen, om ijzerrijk (bruin) water te voorkomen. De uitvoering van de waterstructuur wordt nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.



*Principe waterstructuur*



*Watergangen met natuurvriendelijke oevers*

## 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 uitloopgebied 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 lang-zaamverkeersontsluiting 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

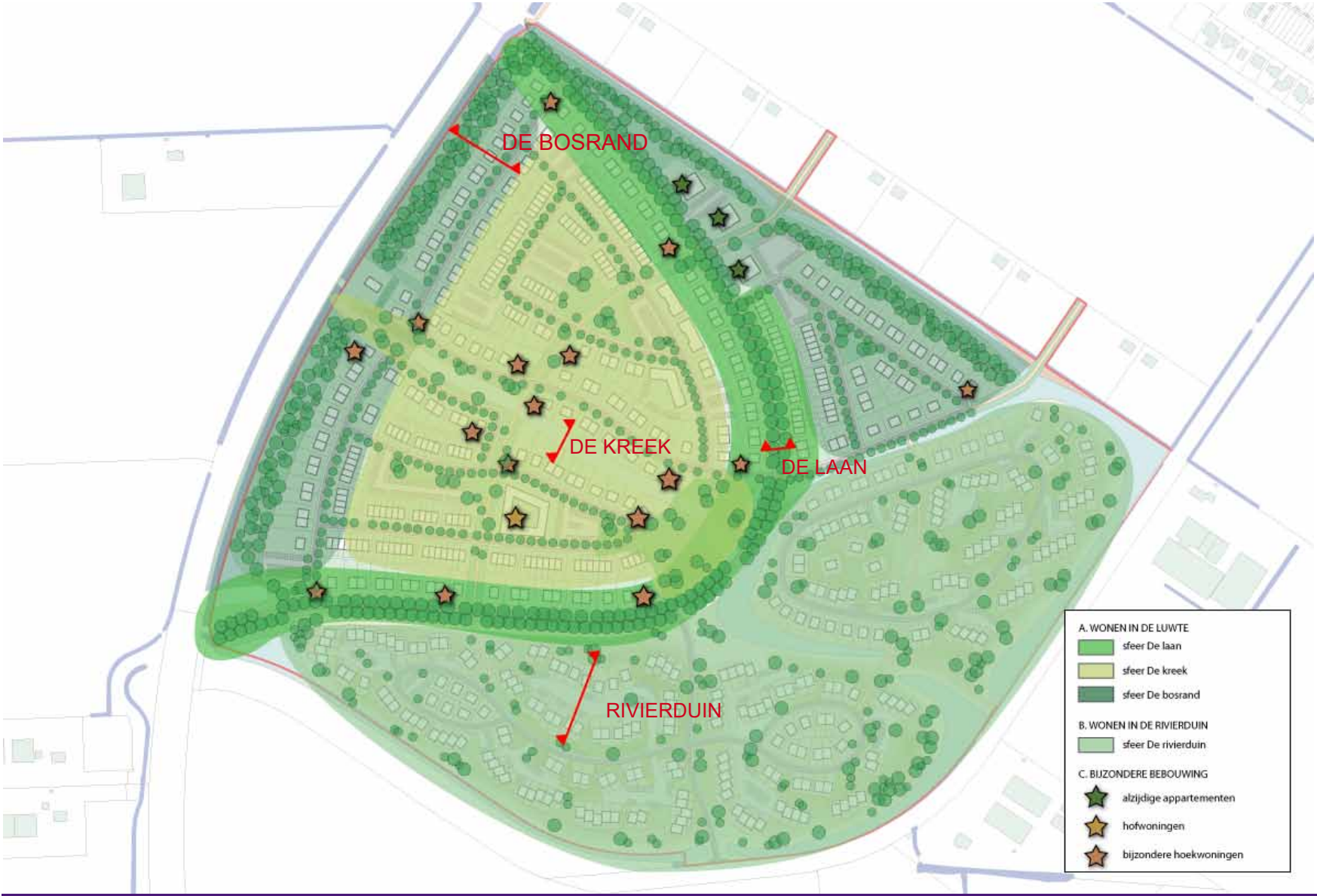
In de deelgebieden zijn woonbuurten met verschillende woningtypen opgenomen.
Het plangebied wordt in fasen gerealiseerd, waardoor in iedere fase een aanbod van verschillende woningen "op de markt" komen. De woningaantallen die zijn aangegeven zijn bij benadering. Binnen het plangebied is het mogelijk 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 BEELDKWALITEITSREGELS

**Visie op de beeldkwaliteit**
Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan als vertrekpunt is een visie ontwikkeld op de beeldkwaliteit. De stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit twee gebiedsdelen: wonen in 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 'kreken'. 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 het water 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, rietkragen, ruigte met struweel, hier en daar een (klim) boom, waterlopen, elementen van hout, fruitbomen en (moes)tuinen. 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



*Impressie oorspronkelijk landschap Swifterbant-cultuur, bron: RAAP Magazine*

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

# ALGEMENE REGELS

| ONDERDEEL | BEELDREGEL |
|---|---|
| Verkaveling en bebouwing | + Zoveel mogelijk flexibel met stroken in diepte van 30m of 25m (voor sociale huurwoningen)<br>+ Woningen hebben hun hoofdoriëntatie op de openbare ruimte. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. Kopgevels die vol zichtbaar zijn hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, entreepartijen en/of erkers een rol spelen<br>+ In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over rooilijnen van bebouwing en de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen.<br>+ Daar waar zij- of achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte dient de erfafscheiding duurzaam en zorgvuldig en met groen te worden vormgegeven<br>+ Voor Swifterbant-Zuid is gekozen voor eenheid in materiaal- en kleurgebruik ter versterking van de samenhang per deelgebied. Passend bij het landelijke karakter worden traditionele materialen voorgeschreven, zoals bakstenen gevels in aardtinten van geel tot bruin afgewisseld met keimwerk en hout, rood of anteraciet gedekte pannendaken en kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering<br>+ NIET: samengestelde daken, witte gevels en gebruik van opvallende kleuren |
| Groenstructuur | + Landschapszones vormen de hoofdstructuur<br>+ Omarming van de wijk door brede boszones en waterrijke zones<br>+ Langzaam verkeersverbindingen liggen in het groen<br>+ In de groenstructuur is ruimte voor struinpaden en speelmogelijkheden<br>+ Uitlaatplekken voor honden worden specifiek aangeduid |
| Straatprofiel | + In ieder geval aan één zijde van de straat is ruimte voor een ononderbroken groenstructuur<br>+ Parkeren op eigen erf<br>+ Het overige parkeren wordt meegenomen in ‘parkeerkoffers’<br>+ Gevarieerd stratenpatroon zonder te lange rechte lijnen<br>+ gehele wijk 30 km/u inrichting of woonstraat |
| Woningtypen | + Divers woningaanbod met verschillende typologieën<br>+ Bouw voor verschillende doelgroepen |

| **DUURZAAMHEID** | |
|---|---|
| Openbare ruimte | + Balans zoeken tussen realiseren van opgaand groen (bomenrijen, bosstroken en bosjes) en zo min mogelijk (toekomstige) beschaduwing van dakvlakken (om toepassing van PV-cellen mogelijk te maken)<br>+ De elementen in de openbare ruimte als bruggen, straatmeubilair, speeltoestellen worden op elkaar afgestemd, ogen als één familie en zijn gemaakt van robuuste en duurzame materialen<br>+ Ruimte reserveren in de openbare ruimte voor gescheiden afvalinzameling |
| Sociaal en mobiel duurzaam | + Openbare ruimte die uitdaagt tot spelen en bewegen<br>+ Uitgebreid fiets- en voetpadennetwerk dat de wijk dooraderd<br>+ Autoluwe buurten<br>+ Wegen- en padenstructuur die stimuleert om op de fiets naar de voorzieningen te gaan.<br>+ Parkeerplaatsen aan het begin van de straten voor bezoekersparkeren en 2e auto<br>+ Laadpunten voor elektrische auto's op de parkeerplaatsen<br>+ Ruimte voor deelauto's |
| Natuur en waterberging | + Waterberging in groenstructuren<br>+ Natuur als bloemrijke graslanden, ruigte, houtsingels en ruimte voor bomen |
| Nutsvoorzieningen | + Ruimte reserveren voor tijdelijke opslag van energie.<br>+ Gebouwen moeten passen qua beeldkwaliteit in het betreffende sfeerdeelgebied.<br>+ Duurzame openbare verlichting |
| Woningen | + Dakoppervlak van minimaal 16 m2 voor opwekking elektriciteit (PV-panelen) of op bijgebouw<br>+ PV-cellen geïntegreerd in de kap<br>+ Rekening houden met bodemlussen voor warmtesysteem<br>+ Goede zonoriëntatie<br>+ Bij plat dak pv-cellen en/of een sedumdak (dit zorgt voor isolatie van de woning, voorkomt opwarming van de panelen en zorgt voor biodiversiteit)<br>+ Laadpaal op de oprit mogelijk maken, paal integreren in tuin-ontwerp of architectuur woning<br>+ Natuurinclusief bouwen: benut kansen voor nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen |

# WONEN IN DE LUWTE
## DE LAAN

De ontsluitingsweg van Swifterband-Zuid is een doorlopende gebogen laan vanaf de nieuw 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 tradtionele bebouwing 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).

Kwaliteiten die de laan moet bieden:

**Openbaar gebied**
- continue en rustig straatbeeld
- brede kruidenrijke grasbermen, extensief beheerd
- opritten mogelijk in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel)
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht', in de voortuin achter/tussen hagen
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld
- bomen eerste grootte in de grasbermen
- De bomenlaan bestaat bij voorkeur uit diverse en deels bloeiende soorten.

**Bebouwing**
- representatieve voorzijde aan de laan
- woningen in baksteen met gevelaccenten
- vrijstaande of geschakelde woningen
- woningen met twee lagen en kap
- woningen met individuele uitstraling
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Rietdak mag.

**SPECIFIEKE REGELS**
+ Verhouding **verharding : groen** voortuin: max. 50% : min. 50%
+ **Altijd zadeldak** met in het dak geïntegreerde zonnepanelen
+ **Groene erfafscheiding**: voortuin lage hagen, achtertuin haag of klimop
+ **Maximaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij rijwoningen
+ **Minimaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij vrijstaande, 2/1-kap en hoekwoningen




*Principeprofiel van de laan*













*Referenties sfeer De laan*








*Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De laan*

# WONEN IN DE LUWTE
## DE KREEK

Waterrijke groenzones in de wijk, 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 wateroppervlaktes bevinden zich in deze sfeer. Door plas-draszones met wat ruigere begroeiing, het meer open karakter en gebruik van natuurlijke materialen als blank hout wordt een voelbare relatie met het water gelegd door de gehele wijk. Het water wordt ook bovengronds afgekoppeld. Het stroomt zichtbaar door de straten naar de lagere groenzones.
De openbare ruimte 'buigt' om de hoeken, in het ontwerp wordt er extra aandacht aan vloeiende hoeken en bochten besteedt.

Kwaliteiten die de kreek moet bieden:

**Openbaar gebied**

- in elke straat openbaar groen
- kruidenrijke grasbermen met wadi's/geulen richting de kreek, extensief beheerd
- natuurvriendelijke oevers
- opritten en parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel
- parkeren zoveel mogelijk 'geclusterd en uit het zicht', in groen omrande parkeerkoffers
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen
- inheemse bomen en struiken
- natuurlijk spelen in het groen.

**Bebouwing**

- representatieve voorzijde
- woningen in baksteen met gevelaccenten
- woningen met twee lagen en zadeldak of platdak bij appartementen / hofwoningen
- houten beschoeiingen en vlonders in de tuinen, die over de hele lengte van het bouwblok hetzelfde zijn vormgegeven
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk rode en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend.

**SPECIFIEKE REGELS**

+ Verhouding **verharding : groen** voortuin: max. 50% : min. 50%
+ Verhouding **vlonder : groene oever** achtertuin 40% < 60%;
+ **Altijd zadeldak** met in het dak geïntegreerde zonnepanelen
+ **Platdak** mogelijk bij appartementgebouwen of hofwoningen, met sedum en zonnepanelen
+ **Groene erfafscheiding**: voortuin lage hagen, achtertuin haag of klimop
+ **Maximaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij rijwoningen
+ **Minimaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij vrijstaande, 2/1-kap en hoekwoningen



*Principeprofiel van de kreek*














*Referenties sfeer De kreek*








*Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De kreek*

# 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.

Kwaliteiten die de bosrand moet bieden:

**Openbaar gebied**
- in elke straat openbaar groen
- smal wegprofiel met bomen aan een zijde
- waar ruimte bomen tweede of derde grootte en boomgroepen in volle grond
- opritten en parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht', achter/tussen hagen
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen
- inheemse bomen en struiken.

**Bebouwing**
- architectonisch vormgegeven woningen, rondom representatief
- woningen in natuurlijke en circulaire materialen
- woningen één of twee lagen en zadeldak of platdak
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend.

**SPECIFIEKE REGELS**
+ Verhouding **verharding : groen** voortuin: max. 50% : min. 50%
+ **Altijd zadeldak** met in het dak geïntegreerde zonnepanelen
+ **Platdak** mogelijk bij appartementgebouwen of hofwoningen, met sedum en zonnepanelen
+ **Groene erfafscheiding**: voortuin lage hagen, achtertuin haag of klimop
+ Bijgebouwen worden voorzien van een **groen sedum dak**
+ **Maximaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij rijwoningen
+ **Minimaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij vrijstaande, 2/1-kap en hoekwoningen



*Principeprofiel van de bosrand*













*Referenties sfeer De bosrand*









*Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer 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, ijzerrijk water) is de kruidenrijke vegetatie bijzonder. Een frisgroen ruig landschap met rietranden, moeras- en waterplanten, grassen en hier en daar opgaande beplanting en zomerse bloemenweelde.
Landschap en wonen vloeit hier in elkaar over. Woningen staan vrij georienteerd 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.

Kwaliteiten die de rivierduin moet bieden:

**Openbaar gebied**
- opritten en parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht', achter/tussen duinen en of struweel
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen
- inheemse bomen en struiken
- natuurvriendelijke oevers
- natuurlijk spelen in het groen
- Parkeerplaatsen geclusterd in parkeerkoffers. Deze parkeerhoven worden natuurlijk vormgegeven.

**Bebouwing**
- architectonisch vormgegeven woningen, rondom representatief
- woningen in natuurlijke lichte tinten
- woningen één of twee lagen met platdak of zadeldak
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk lichte en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet glimmend.

**SPECIFIEKE REGELS**

+ **Lage erfafscheiding met natuurlijke uitstraling**
+ **Platdak** of **zadeldak** met in het dak geïntegreerde zonnepanelen
+ **Maximaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij rijwoningen
+ **Minimaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein bij vrijstaande, 2/1-kap en hoekwoningen



*Principeprofiel van rivierduin*

*Referenties sfeer De rivierduin*














*Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De 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.

Kwaliteiten die alzijdige appartementen moeten bieden:

**Bebouwing**
- architectonisch vormgegeven bouwblokken, rondom representatief
- de drie gebouwen worden in samenhang ontworpen;
- Plat dak
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend
- Parkeergelegenheid en bergingen bij voorkeur onder het gebouw.

**Buitenruimte**
- de gebouwen zijn omringd door groen: kruidenrijke graszones met boomgroepen en solitairen eerste grootte
- het terein om de bebouwing mag lichtelijk glooien
- de parkeertereinen worden voorzien van stevige hagen rondom en verspreid enkele bomen op het terrein
- bijgebouwen als een carport of fietsenstalling krijgen een groen sedum dak.

**SPECIFIEKE REGELS**

+ **Platdak**, met (bij voorkeur) sedum en zonnepanelen
+ **Balkons onderdeel van integraal gebouwontwerp**
+ **Groene erfafscheiding**
+ Bijgebouwen worden voorzien van een **groen sedum dak**













*Referenties alzijdig appartementengebouw*















*Palet materiaal- en kleurgebruik alzijdig appartementengebouw*

# BIJZONDERE BEBOUWING
## HOFWONINGEN IN DE KREEK

In de kreek-sfeer zijn 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.

Kwaliteiten die de hofwoningen moet bieden

**Bebouwing**
- architectonisch vormgegeven hofwoningen, zowel binnenzijde als buitenzijde representatief
- de woningen worden in onderlinge samenhang ontworpen
- woningen één of twee lagen en zadeldak of platdak
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk rode en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Ondergeschikte kleuraccenten die voorkomen in het gebiedsdeel rivierduin zijn mogelijk.

**Buitenruimte**
- gemeenschappelijke buitenruimte vooral groen ingericht
- semi-openbaar terrein.

**SPECIFIEKE REGELS**

+ **Platdak** mogelijk, met (bij voorkeur) sedum en zonnepanelen
+ **Samenhang** in ontwerp woningen en gemeenschappelijke tuin
+ **Groene lage erfafscheiding**
+ Bijgebouwen worden voorzien van een **groen sedum dak**

*Referenties hofwoningen*













*Palet materiaal- en kleurgebruik hofwoningen*













# 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.

Kwaliteiten die de hoekaccenten moet bieden

**Bebouwing**
- architectonisch vormgegeven hoekwoningen, afwijkende hoofdvorm mag
- woningen twee of drie lagen
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk rode en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Ondergeschikte kleuraccenten die voorkomen in het gebiedsdeel rivierduin zijn mogelijk.

**Buitenruimte**
- erfafscheiding ontworpen in relatie tot achitectuur en openbare ruimte.

**SPECIFIEKE REGELS**

+ **Locatie specifiek ontwerp**
+ **Minimaal twee reprentatieve zijden**
+ **Erfgrenzen** worden met de architectuur mee-ontworpen en afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte









*Referenties hoekaccenten*

*Palet materiaal- en kleurgebruik hoekaccenten*



