

TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOOR DE INBREIDINGSLOCATIE ZWALUWLAAN 23, NIEUWLEUSEN (VOORMALIG SCHOOLGEBOUW AGNIETENCOLLEGE)



Inbreidingslocatie Zwaluwlaan 23, Nieuwleusen

Het Agnietencollege in Nieuwleusen is in september 2018 verhuisd naar de Spil. Vanaf januari 2018 heeft er overleg plaatsgevonden met de directe burenen van het schoolgebouw aan de Zwaluwlaan 23 in Nieuwleusen. Het is de bedoeling dat hier woningbouw plaatsvindt.

Tussen het schoolgebouw en het fietspad aan de noordkant ligt een bosje. De gronden van zowel het bosje als van het schoolgebouw zijn eigendom van de gemeente Dalfsen. Het bosje heeft weinig kwaliteit en is daarom aan de ontwikkeling toegevoegd.



Voor het leegstaande schoolgebouw zijn verschillende alternatieven beoordeeld, zowel andere gebruiksfuncties van het huidige gebouw als de mogelijkheid om binnen het bestaande casco appartementen te realiseren.

Omdat andere gebruiksfuncties van het gebouw in deze woonomgeving niet wenselijk zijn en de kwaliteit van het huidige gebouw onvoldoende is om daar binnen woonfuncties te realiseren is gekozen voor sloop van het gebouw in combinatie met woningbouw op deze locatie.

Het project voldoet aan de vastgestelde eisen voor inbreiding van woningbouw.

Het voorliggende stedenbouwkundige plan voorziet in de bouw van zes vrijstaande woningen en drie twee-onder-een-kapwoningen, in totaal 12 woningen.

De betrokken burenen stemmen in met het voorliggende stedenbouwkundige plan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Principes nieuwe inrichting | Agnietencollege te Nieuwleusen
schaal 1:1000 | formaat A3 | 17-09-2018



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU

In overleg met de buurtbewoners is er voor gekozen drie vrijstaande woningen aan de westkant van het plangebied met hun achtertuinen te laten aansluiten aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Kievitlaan.

Aan de voorkant van deze nieuwe, vrijstaande woningen ontstaat een openbare, groene ruimte die als wadi dienst gaat doen. Er worden ook drie vrijstaande woningen aan de noordkant geprojecteerd; de voorgevels van deze woningen zijn georiënteerd op het zuiden. Aan de oostkant worden 3 twee-onder-een-kapwoningen gebouwd (6 woningen in totaal). De tweekappers zijn met de voorgevel in oostelijke richting georiënteerd.

Alle woningen ontsluiten op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die op twee plaatsen ontsluit op de Zwaluwlaan.

Stedenbouwkundig plan

Verkaveling A | Agnietencollege te Nieuwleusen
voorstel inrichting | schaal 1:500 | formaat A3 | 22-11-2018



Sociale woningbouw

Met Woonstichting VechtHorst is overlegd dat in dit plangebied geen sociale woningen worden gebouwd. In Nieuwleusen worden op andere locaties, zoals in de Westerbouwlanden Noord 2^e fase en in de Oosterbouwlanden extra sociale woningen gerealiseerd.

Verkeer

Het uitgangspunt is dat op elke kavel tenminste twee parkeerplaatsen (naast elkaar) worden gerealiseerd. Daarnaast worden in de openbare ruimte nog eens 7 tot 10 parkeerplaatsen aangelegd. In het plan wordt het ruimtelijk mogelijk om de bestaande fietsverbinding aan noord- en oostzijde goed op elkaar laten aansluiten, waardoor een voor fietsers veilige en directe fietsverbinding ontstaat

Water

Binnen het gebied tussen de aan te leggen ontsluitingsweg en de Zwaluwlaan wordt een wadi gerealiseerd. Deze wadi wordt gekoppeld aan een kleinere wadi in het noordwestelijk deel van het plangebied. Deze wadi staat in verbinding met de watergang van het waterschap aan de noordkant van het plangebied.

Beeldkwaliteit

De architectonische expressie manifesteert zich in de bouw van “statige dorpswoningen”. Er wordt voor gekozen de te bouwen woningen qua materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering op elkaar af te stemmen. Op die manier ontstaat er een “wijkje” met een eigen gezicht.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt door middel van een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan gestuurd op ruimtelijke kwaliteit met een hoog ambitieniveau.

Externe veiligheid

De opslag van chloorgas bij het zwembad de Meule aan de Burg. Backxlaan heeft geen nadelige gevolgen voor de zonering van de woningbouw.

Milieu/geluidhinder

Aan de noordkant van het plangebied ligt het voetbalveldcomplex van USV. Er vindt nog nader onderzoek plaats naar de milieueffecten als gevolg van de aanwezigheid van deze voetbalvelden met een geluidsinstallatie.

Grondexploitatie

Dit woningbouwproject wordt uitgevoerd binnen de grondexploitatie van de gemeente Dalfsen. De bouw kavels worden te zijner tijd verkocht volgens het reguliere uitgiftesysteem tegen de dan geldende verkoopprijzen.

Duurzaamheid:

De nieuw te bouwen woningen worden gasloos gebouwd. In het plangebied wordt een wadi gerealiseerd (robuust watersysteem). Bovendien wordt er in het plan rekening mee gehouden om het fietsnetwerk in de directe omgeving te optimaliseren.

Groen

Voor de inrichting van de groene openbare ruimte wordt samen met de buurtbewoners een afzonderlijk groenplan opgesteld.