



## Samen komen tot de kern

In december 2014 heeft LKSVDD architecten van de gemeente Dalfsen de opdracht gekregen om te adviseren bij de ontwikkeling van een masterplan voor een welzijn- onderwijs- en cultuur cluster op het middengebied In Nieuwleusen. Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Backxlaan, de Prinses Beatrixlaan, de Koningin Wilhelminalaan en de sportvelden.

Het doel is te komen tot een integrale gebiedsvisie, waarin tevens een globale oriëntatie is opgenomen op de mogelijke verdeling van de diverse functies over bestaande en nieuwe gebouwen. De voormalige Rabobank (door de gemeente in 2014 aangekocht), de basisschool de Tweemaster en de sporthal de Schakel spelen hierin een belangrijke rol.

In een aantal interactieve sessies met alle potentiële deelnemers is gewerkt aan onderwerpen als de historie en de waarde van de plek, de betekenis van een campus, de belangrijkste uitgangspunten om te komen tot succes. Dit heeft geleid tot een viertal denkmodellen en een eindadvies, die met deze rapportage worden aangeboden ter besluitvorming.

Hengelo, 18 maart 2015



Hein Kappelhoff | Hans van den Dobbelsteen  
Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Situatie.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Historisch perspectief .....	3
1.2.	Het plangebied.....	4
1.3.	Waardevolle beplanting.....	4
<b>2.</b>	<b>De betekenis van het gebied.....</b>	<b>6</b>
2.1.	de Campus   het Erf .....	6
2.2.	De meerwaarde van Het Groene Erf.....	7
<b>3.</b>	<b>Uitgangspunten .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Resultaten.....</b>	<b>9</b>
4.1.	Model 01 .....	10
4.2.	Model 02.....	11
4.3.	Model 03.....	13
4.4.	Model 00.....	14
<b>5.</b>	<b>Conclusie .....</b>	<b>15</b>



## 1. Situatie

### 1.1. Historisch perspectief



Figuur 1 Nieuwleusen en omgeving

Nieuwleusen ligt in een gebied tussen het Vechtdal, het Zwarte Water, het Reestdal en de voormalige veengebieden van Avereest.

Door de ontginning van het natuurlandschap is het kenmerkende slagenlandschap ontstaan. Hierin zijn bebouwingsstructuren aan de Dedemsvaart (Den Hulst) en op de Viersprong (Nieuwleusen) ontstaan. De zone tussen deze dorpen is onbebouwd gebleven en lang in gebruik geweest als kwekerij. Omdat er ook een hoogspanningstracé van oost naar west door dit gebied liep, was bebouwing niet mogelijk. Er is daardoor lang sprake geweest van een fysieke scheiding tussen de dorpskernen. Juist hierdoor heeft het gebied de potentie als locatie voor het realiseren en concentreren van diverse centrale voorzieningen.



Figuur 2 schema ontwikkeling

Deze ontwikkeling is feitelijk al in gang gezet: aan het eind van de vorige eeuw zijn sportvoorzieningen gerealiseerd (sporthal de Schakel en een aantal sportvelden met bijgebouwen), gevolgd door een gebouw voor basisonderwijs (de Tweemaster) en een vestiging van de Rabobank.



Het gebied en de daarbij behorende parkeerplaatsen zijn alleen te bereiken via de Prinses Beatrixlaan. In een recent onderzoek van Goudappel Coffeng wordt geconcludeerd dat het wegprofiel van deze laan past bij de verkeersintensiteit ter plekke. In de beleving wordt de weg als druk wordt ervaren en wordt er regelmatig te hard wordt gereden.

De verbindingen voor langzaam verkeer tussen Oost-West naar de Westerbouwlanden en Noord-Zuid tussen de woonbebouwingen zijn van wezenlijk belang voor het uiteindelijk functioneren van het Groene Erf als een nieuw WOC hart.

## 1.2. Het plangebied



Figuur 3 het plangebied in detail

Het plangebied van deze studie is het terrein dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Prinses Beatrixlaan, de Burgemeester Backxlaan in het oosten, de sportvelden in het zuiden en het verlengde van de Koningin Wilhelminalaan aan de westzijde..

## 1.3. Waardevolle beplanting

Er is door de gemeente een inventarisatie gemaakt van de waardevolle bestaande groenstructuren. Deze dienen in het te ontwerpen masterplan te worden gerespecteerd. De bomen die het fietspad flankeren kunnen, indien noodzakelijk, worden verplaatst.



Figuur 4 waardevol groen (A eikenrij, B windsingel, C Lindelaan, D solitaire bomen, E waardevolle eiken, F cypres en plataan, G esdoorns, H voorterrein rabo)

Voor een goede, duurzame oplossing dient een landschappelijke en infrastructurele verkenning in samenhang met het nu te ontwikkelen masterplan gemaakt te worden.



## 2. De betekenis van het gebied

### 2.1. de Campus | het Erf

De aanvankelijke werknaam voor het project was WOC Campus. Het woord 'campus' betekent letterlijk 'open ruimte' of 'veld'. Een ruimte waarin het landschap de verbindende factor tussen de gebouwen vormt. Landschap en bebouwing samen bepalen de identiteit van het geheel.



Figuur 5 campus wageningen



Figuur 6 gezamenlijk gebruik

In de werkgroep bleek dat het woord campus in de Nieuwleusense context niet op zijn plaats zou zijn. Het begrip wordt vooral geassocieerd met grootschalige complexen, die zich vooral op onderwijs richten. In Nieuwleusen wordt juist een klein schaalniveau nagestreefd, terwijl de functie van het gebied veel meer inhoud dan enkel onderwijs.



Figuur 7 alle leeftijden



Figuur 8 zien en gezien worden

Om die reden is een andere naam voor het project voorgesteld: Het Groene Erf. Hierin zit een verwijzing naar het traditionele boerenerf, waar diverse functies rondom een open ruimte zijn gerangschikt. Een voor Nieuwleusen en Salland herkenbaar thema. De toevoeging Groen verwijst zowel naar het verleden (de voormalige kwekerij) als naar de toekomst (het duurzame karakter).







Figuur 9 moestuin



Figuur 10 natuurspeeltuin

## 2.2. De meerwaarde van Het Groene Erf

Het plangebied heeft een geweldige potentie om uit te groeien tot het centrale voorzieningshart in het dorp. Een ruimte waar welzijn, onderwijs, cultuur en sport elkaar ontmoeten en versterken.

Dat kan door het gebouw van de Rabobank om te bouwen tot een Kulturhus en de sporthal de Schakel te vernieuwen. In het tussengebied ontstaan mogelijkheden voor het Openbaar en Christelijk basis onderwijs, de kinderopvang, het Agnieten College, de SMON, met jeugdopvang en huiskamer, en de bibliotheek. Op het Erf zijn alle gebouwen en voorzieningen duidelijk aanwezig en makkelijk te vinden.

Het moet een kloppend hart worden, waar iedereen zich welkom voelt: jong en oud, lerend, werkend en niet-werkend. Een plek om te ontmoeten, te leren, om te ontspannen, samen te werken, te overleggen, te socialiseren, te stimuleren.....waar Verbinden en Samenwerken leidt tot een resultaat dat meer is dan de som der delen.

Een belangrijke waaraan het succes van het project kan worden afgelezen, is: "Wanneer heb je het gevoel dat je je plek van bestemming hebt bereikt? Is dat als je het Erf, of als je je 'eigen' gebouw betreedt?" Is het antwoord 'het Erf, dan is de ambitie zeker geslaagd. Is het antwoord daarentegen 'mijn eigen gebouw', dan is er wellicht een kans gemist.

In onze beleving bepaalt de inrichting van de openbare ruimte de gemeenschappelijkheid van het Erf. Het is daarom belangrijk deze ruimte zorgvuldig te ontwerpen. Hierbij dient ook aandacht besteed te worden aan de entreegebieden van de bebouwing. De gebouwen zelf zijn uiteindelijk het privé domein van de respectievelijke gebruikers.





## 3. Uitgangspunten

Om de denkmodellen samen met de werkgroepen te kunnen ontwikkelen, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Het gebouw van de voormalige Rabobank, inmiddels door de gemeente aangekocht, zal als Kulturhus gaan functioneren. De ligging aan zowel het Groene Erf als aan de rotonde van de Burgemeester Backxlaan maakt deze plek uitermate geschikt voor een dergelijke publiekstrekker.
- De bibliotheek is, met de buurtkamer als ontmoetingspunt, een onlosmakelijk onderdeel van het Kulturhus. Dit punt verdient nadere uitdieping met en door de onderwijsorganisatie en de bibliotheek.
- Aan de andere zijde van het gebied bevindt zich ook een belangrijke trekker. Hier zal de sporthal de Schakel worden vervangen door nieuwbouw, die zodanig gepositioneerd wordt dat de huidige sporthal kan functioneren totdat de nieuwe gereed is. Op dit moment loopt, parallel aan deze studie, een onderzoek naar de haalbaarheid van dit plan. Uitdrukkelijk dient vermeld te worden dat de raad voornamelijk alleen dit onderzoek heeft ingesteld, maar dat er nog geen besluit is genomen.
- De duurzame aanwezigheid van het Agnieten College in Nieuwleusen is in de ogen van de gemeente van primair belang. Daarom zal ook hiervoor ruimte op het Erf worden opgenomen.
- Het gebouw van de Tweemaster zal worden gehandhaafd. Afhankelijk van de keuzes kan het nodig zijn dit gebouw aan te passen aan nieuwe omstandigheden.
- Voor de huisvesting van de kinderopvang wordt uitgegaan van nieuwbouw. De excentrische ligging van het huidige gebouw maakt aansluiting bij de overige functies op het Erf vrijwel onmogelijk. Het feit dat dit extra kosten met zich meebrengt is onderkend.
- Als grondslag voor de ruimtelijke modellen wordt het door ICS opgestelde Ruimtelijke Programma van Eisen (gedateerd 10 februari 2015) gehanteerd. Op basis van dit programma zijn inschatting gemaakt van de benodigde footprint per bouwdeel.
- De huidige parkeercapaciteit op en rond het terrein is voldoende. Er wordt wel gestreefd naar een kleinschaliger oplossing, waardoor de auto minder dominant aanwezig zal zijn.
- Omdat het project een lange looptijd zal hebben, is het van belang dat er ruimte blijft voor voortschrijdend inzicht. Tevens dient een strategische fasering mogelijk te zijn.

De gemeente benadrukt dat voor het hele plan de mate van succes, de kans van slagen van Verbinden en Samenwerken, valt of staat met de bereidheid van de verschillende (onderwijs)organisaties om samen te werken. Een voorwaarde van de gemeente is dan ook dat er een Plan van Samenwerking wordt opgesteld, waaraan tenminste de onderwijsorganisaties dienen mee te werken.



## 4. Resultaten

In een viertal interactieve sessies met de werkgroepen, bestaande uit vertegenwoordigers van alle potentiële gebruikers, diverse denkrichtingen besproken en beoordeeld.

Als eindresultaat worden drie modellen gepresenteerd, waarbij uiteraard de mogelijkheid bestaat onderdelen van de modellen uit te wisselen. Om een compleet beeld te schetsen, is ook een nulmodel gemaakt. Dit model voldoet niet aan alle uitgangspunten, meer hanteert het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande situatie als vertrekpunt.



Figuur 11 functies ordenen



Figuur 12 droombeelden



## 4.1. Model 01

In dit model is het thema om alle voorzieningen voor basisonderwijs, kinderopvang, bibliotheek (en dus ook Kulturhus) onder één dak te huisvesten.

Het Agnieten College is gekoppeld aan de nieuwe sporthal. In een uitwerking zou er ook voor gekozen kunnen worden de oriëntatie van het Agnieten College meer te richten op het Erf.



Figuur 13 model 01

### Voordelen

- Directie bereikbaarheid bibliotheek vanuit de school
- Combinatie sporthal met Agnieten College biedt veel mogelijkheden tot samenwerken

### Nadelen

- Geen flexibel gebouwconcept, geen groei of krimpscenario
- Het grote schaalniveau van de bebouwing
- Vanaf het Erf ligt het Kulturhus verborgen achter de bebouwing
- Vanaf de rotonde is het Erf niet voelbaar

### Waardering

Dit model wordt bij de eindbeoordeling door de potentiële deelnemers hoog gewaardeerd, met name vanwege de verbinding tussen basisonderwijs en overige voorzieningen

## 4.2. Model 02

Het uitgangspunt van dit model om tussen de twee eindpolen, de sporthal en het Kulturhus, een waardevol gebied te realiseren waar ruimte is voor de overige functies. Nieuwbouw van een brede school, waarin tevens kinderopvang ondergebracht wordt, biedt voor de basisscholen een gelijkwaardige nieuwe uitgangspositie. Hier ontstaat de kans op veel meerwaarde door samenwerking. In het ontwerp van de brede school dient de eigen identiteit geborgd te worden.



Figuur 14 model 02

Het Agnieten College wordt ondergebracht in het huidige gebouw van de Tweemaster. Hiervoor is een aanpassing noodzakelijk, waardoor de functionele indeling en de uitstraling van het gebouw passend worden gemaakt op de aard van het gebruik. Er resteert voldoende ruimte in het openbare gebied om hier de diverse speelterreinen voor kinderen onder te brengen.

### Voordelen

- Beide scholen hebben een gelijkwaardige positie, met behoud van eigen identiteit
- Een brede school biedt optimale flexibiliteit door flexibel en meervoudig ruimtegebruik



Pagina 12/15

Nadelen

- Het centrale gebied wordt gebruikt door kinderen met een groot verschil in leeftijd. Hierdoor kunnen conflicten ontstaan in de inrichting
- De bibliotheek is vanuit de basisschool niet binnendoor te bereiken
- Er wordt betwijfeld in hoeverre de uitstraling van de Tweemaster passend gemaakt kan worden voor de nieuwe gebruikersgroep

Waardering

Dit model scoort bij de eindbeoordeling door de potentiële deelnemers minder, met name vanwege de vermenging van groepen met sterk uiteenlopende leeftijden op een relatief klein gebied.



## 4.3. Model 03

Dit model is gebaseerd op de uitgangspunten van model 02, met dien verstande dat het Agnieten College nu weer is gekoppeld aan de sporthal. In de Tweemaster is een nieuwe functie toegevoegd. Dit gebouw kan namelijk ook uitstekend geschikt worden gemaakt voor bewoning door senioren en/of minder valide bewoners.



Figuur 15 model 03

### Voordelen

- Combinatie sporthal met Agnieten College biedt mogelijkheden tot samenwerken
- Het model kan goed gefaseerd worden uitgevoerd
- Beide scholen hebben een gelijkwaardige positie, waarbij de eigen identiteit kan worden geborgd
- Een brede school biedt optimale flexibiliteit door flexibel en meervoudig ruimtegebruik
- Het toevoegen van woningen kan een sociale meerwaarde voor het gebied genereren

### Nadelen

- Het bestemmingsplan voorziet niet in woningen. Ook het woningbeleid van de gemeente gaat hier (nog) niet van uit.
- De bibliotheek is vanuit de basisschool niet binnendoor te bereiken

### Waardering

Dit model scoort hoog bij de potentiële deelnemers.

## 4.4. Model 00

Uitgangspunt van dit model is het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bebouwing. De bestaande sportzalen (enkel de zaaldelen!) worden gecombineerd met nieuwbouw van het Agnieten College.

De kinderopvang van de Driehoek blijft op de huidige plek bestaan. De terreininrichting blijft grotendeels ongewijzigd.

Ten einde leegstand te voorkomen is een variant mogelijk waarbij de Tweemaster met een geringe uitbreiding gebruikt kan worden als school voor het PC-onderwijs. Er wordt dan een nieuwe, kleinere school op maat voor het openbaar onderwijs gebouwd.



Figuur 16 4 N14416 afbeeldingen situaties 18 03 154.jpg

Dit model scoort bij de potentiële deelnemers negatief vanwege de slechte uitstraling van de huidige sporthal: De bij de workshop betrokken partijen vinden het investeren in de bestaande sporthal in hoge mate "zonde geld".

## 5. Conclusie

Een belangrijke conclusie is dat de modellen aantonen dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is om de diverse functies voor Welzijn, Onderwijs, Cultuur en sport onder te brengen.

Model 03 geeft het beste antwoord op de uitgangspunten en de ambitie. Het is het meest waardevolle model, waarin ruim mogelijkheden voor fasering, flexibiliteit in gebruik, en toegevoegde (woon-) waarde aanwezig zijn.

Dit model is het meest toekomstgericht, en geeft daarmee de aanzet tot een duurzame ontwikkeling. Dit kan versterkt worden door het toevoegen van extra maatregelen, die de duurzaamheidsambitie op diverse onderdelen versterken. Te denken valt hierbij aan het streven naar energieneutrale bebouwing, flexibele onderwijssystemen, duurzaam grondgebruik(moestuintjes), onderhoud, waterafvoer en parkeeroplossingen.

Dit model biedt de beste kans op een duurzaam Het Groene Erf, waarin Verbinden en Samenwerken leidt tot een functionerend hart, midden in en bedoeld voor de gemeenschap van Nieuwleusen.

