



PRINCIPEVERZOEK BURG. BACKXLAAN 6-8

Stefan van der Meulen
Geert Stel

4 juni 2024

Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Als eigenaar van de percelen Burg. Backxlaan 6 en 8 hebben wij voornemens om op deze percelen vijf stadwoningen te realiseren. Met dit principeverzoek vragen wij formeel medewerking voor dit plan. Uiteindelijk zullen de bouwmogelijkheden met een omgevingsplan c.q. BOPA moeten worden bezegeld. Voorafgaand daaraan zal de raad, immers het bevoegd orgaan voor het vaststellen van een omgevingsplan, een principe-uitspraak worden gevraagd inzake het initiatief. Dit principeverzoek vormt de onderbouwing voor een positieve uitspraak.

Achtergrond

In het verleden zijn de percelen aangekocht t.b.v. het realiseren van de uitrit van appartementencomplex De Kerkenhoek (voormalig pand De Viersprong) aan de Wethouder Nijboerstraat, dit op verzoek van de gemeenteraad welke een uitrit aan de Burg. Backxlaan te gevaarlijk achtte. Na afronding van het dit project zijn wij aan de slag gegaan met nieuwe plannen voor de resterende percelen. Hiervoor is in een eerder stadium een zorgconcept, waarna het plan als 'pijplijnproject' is aangemerkt in het kader van de te ontwikkelen structuurvisie Backxlaan. Door gewijzigde (o.a. markontwikkelingen) omstandigheden hebben wij het plan gewijzigd naar een regulier woningbouwproject. Hierdoor is de status 'pijplijnproject' komen te vervallen. Vervolgens hebben wij gewacht op de vaststelling van de toekomstvisie Backxlaan alvorens verder te gaan met deze ontwikkeling.

Informatie plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de hoofdstraat Burg. Backxlaan 6 - 8

Bestaande situatie

Eén vrijstaande woning (Villa Backx) en één vrijstaande woning met winkelfunctie (twee adressen).

Ontsluiting

De huidige ontsluiting is aan de Burg. Backxlaan.

Overige informatie

- Het betreffen twee kadastrale percelen
- Totale oppervlakte is circa 1.100 m²
- Kadastraal 1915 en 410, sectie M



Huidige situatie



Zicht vanaf Burgemeester Backxlaan richting Oosteinde



Zicht vanaf Burgemeester Backxlaan richting grote markt

Huidige situatie



Zicht vanaf Burgemeester Backxlaan richting centrum

Gewenst situatie

Er wordt al enige tijd aan de plannen gewerkt. Er zijn dus ook al een aantal ontwerpen gemaakt, bovendien zijn deze ook al met de buurt besproken. De buurt is veelal positief (in de bijlage zijn de verslagen van de informatieavonden toegevoegd). Een aantal opmerkingen van de omwonenden zijn reeds verwerkt in het 2^e ontwerp.

Het projectplan omvat vijf zogenaamde stadswoningen, welke richting de Burg. Backxlaan zijn gesitueerd. De woningen bestaan uit drie lagen, waarvan de derde laag zich onder de kap bevindt. Elke woning beschikt over een eigen privélift én voor- en achtertuin. Daarnaast beschikt elke woning over een berging en een eigen parkeerplaats, achter een gesloten binnenterrein. De inrit hiervan is gesitueerd aan de Wethouder Nijboerstraat en is afgesloten met een slagboom c.q. hekwerk.

De locatie is ligt dichtbij de zuidelijke entree van Nieuwleusen, in het gebied dat als visitekaartje wordt gezien volgens de toekomstvisie Backxlaan. Deze levendige ontmoetingsplaats, dicht bij de voorzieningen is daarmee uitermate geschikt voor de doelgroep senioren. Door een alternatief te bieden voor senioren hopen wij een bijdrage te leveren aan de doorstroming op de lokale woningmarkt.

Voor het ontwerp is architect Piet Vrencken ingeschakeld van V/Architecten.

Motivatie

- Momenteel bevinden zich aan de Burg. Backxlaan 6-8 twee woningen en een (leegstaande) winkel. Vooral het pand op nummer 8 is rijp voor de sloop vanwege de staat van het pand. Het pand op nummer 6 wordt nog verhuurd en is in een betere staat. Beide panden zijn inmiddels in eigendom van de ontwikkelaar. De panden zijn in de huidige staat geen visitekaartje voor Nieuwleusen.
- De panden zijn in eerste instantie aangekocht voor het realiseren van een toegangsweg voor het naastgelegen appartementencomplex De Kerkenhoek / restaurant LIV (op verzoek van de gemeenteraad). Daarna is een zorgconcept ontwikkeld voor deze locatie. Dit plan had de status 'pijplijnplan' vanwege de komst van de structuurvisie Backxlaan.
- Door gewijzigde marktomstandigheden is het plan gewijzigd en geen zorgconcept meer. Hierdoor moet voor het plan een nieuw principebesluit worden ingediend, wat voldoet aan de vastgestelde structuurvisie.
- Op de locatie is een bodemverontreiniging geconstateerd uit het verleden (tankstation), deze dient opgeruimd te worden. De verontreiniging bevindt zich zowel op het privéterrein als onder het openbaar gebied.
- De locatie leent zich uitstekend voor woningbouw, dicht bij de voorzieningen en past binnen de onlangs vastgestelde toekomstvisie Backxlaan van de gemeente.
- Het ontwerp van de woningen is o.a. gebaseerd op feedback gedurende het project De Viersprong. Voornamelijk senioren inwoners gaven daarbij aan graag een eigen (kleinere) woning (geen appartement) tot haar beschikking te hebben, inclusief tuin.
- Uit het Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026 blijkt er vraag te zijn naar koopwoningen voor senioren.

Situatie



Visualisaties



Visualisaties



Visualisaties



Ontwerp – begane grond



Ontwerp – 1^e verdieping



Ontwerp – 2^e verdieping



Conclusie

- De locatie betreft een aangewezen ruimtelijk knelpunt welke geschikt is voor een woningbouw.
- De geplande ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor de benodigde bodemsanering van de verontreinigde grond.
- Het visitekaartje t.a.v. de entree van Nieuwleusen (Toekomstvisie Backxlaan) wordt gecomplementeerd.
- Het type woning bevordert de doorstroming op de woningmarkt.
- Het plan past binnen de gestelde kaders van de Toekomstvisie Backxlaan.

Bijlagen:

1. Verslag informatieavond 26-10-2022
2. Advies Bodemonderzoek Burg. Backxlaan 6-8