



Visie op de Backxlaan en bouwinitiatieven

HET PODIUM 21 MAART 2024

HELGA DE BOER

Onderwerpen

- ▶ Visie op de Backxlaan
- ▶ Detailhandelstructuurvisie
- ▶ Onderzoek bureau DtnP 2023
- ▶ Vraag aan u



RUIMTE
VOLK gemeente Dalfsen

TOEKOMSTVISIE BURGEMEESTER BACKXLAAN E.O.

Nieuw elan voor de as van Nieuwleusen

januari 2024



icipatiemoment Nieuwleusen
tailhandelsvisie gemeente



ip.

Blij met visie
en blij dat 4
hoog geen
norm wordt!



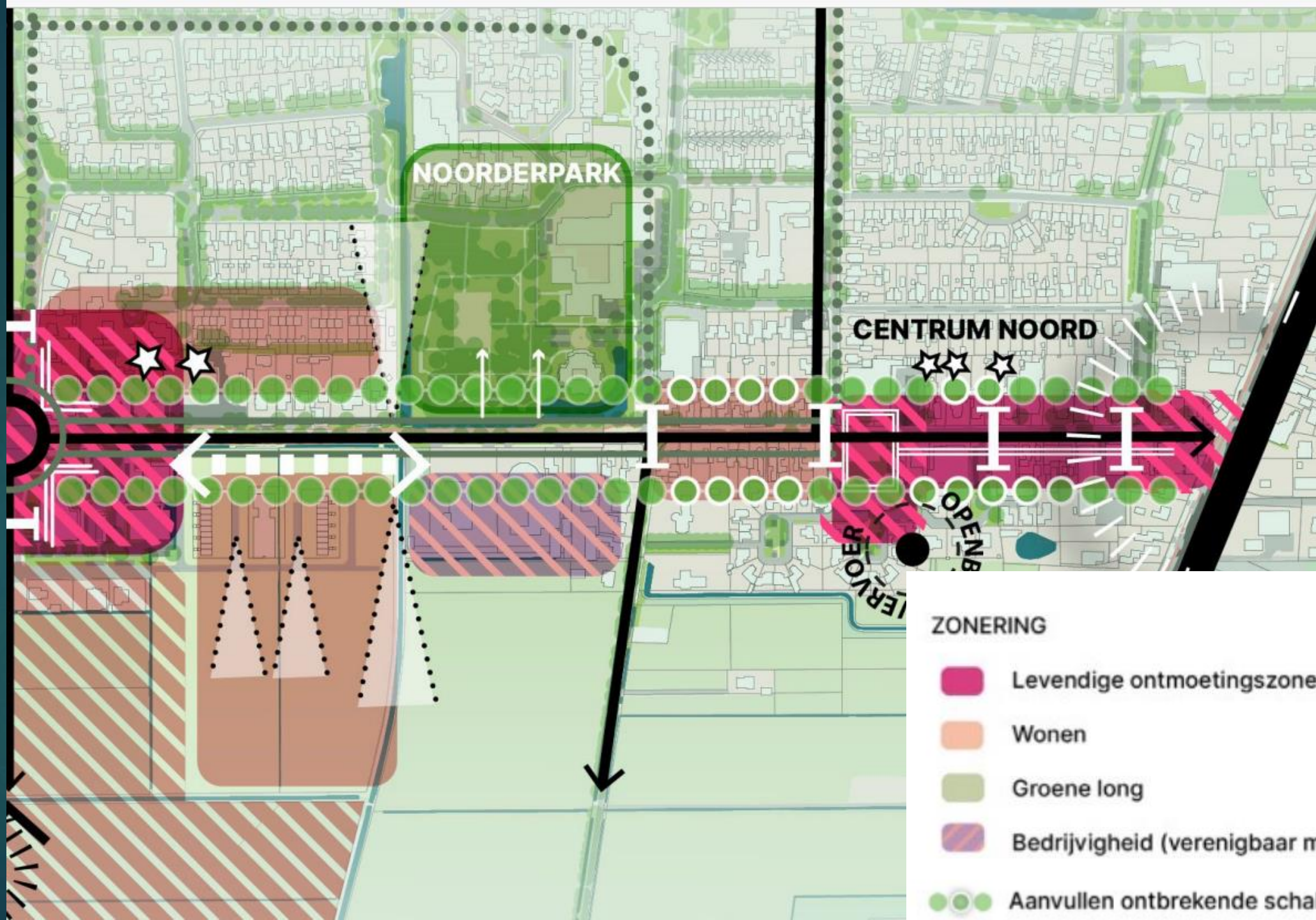
RUIMTE
VOLK

gemeente Dalfsen

TOEKOMSTVISIE BURGEMEESTER BACKXLAAN E.O.

Nieuw elan voor de as van Nieuwleusen

januari 2024



ZONERING

-  Levendige ontmoetingszones
-  Wonen
-  Groene long
-  Bedrijvigheid (verenigbaar met wonen)
-  Aanvullen ontbrekende schakels bomen

AFWEGINGSKADER VOOR INITIATIEVEN

Een van de doelen van deze toekomstvisie is om initiatiefnemers en gemeente handvatten te bieden voor planontwikkeling. Dit document biedt daarvoor handvatten voor de gehele laan en de verschillende zones. Op hoofdlijn kan dit afwegingskader als volgt worden samengevat. Voor meer gedetailleerde en kwalitatieve beschrijving en voor onderdelen verwijzen wij naar de overige delen van de rapportage.

| Zone | Wonen | Commercieel | Maatschappelijk | Ruimtelijk |
|---|---------------|---|--|--|
| Levendige ontmoetingszone | Mogelijk | Mogelijk, alleen bedrijvigheid in lage milieucategorie en werken aan huis | Mogelijk | Inrichting als verblijfsgebied. 2-laags met kap, behalve in zones hoogteaccenten |
| Wonen | Mogelijk | Alleen werken aan huis | Mogelijk, maar bij voorkeur in levendige ontmoetingszones | Inrichten als woongebied 2-laags met kap in woonzones |
| Groene long | Niet mogelijk | Niet mogelijk | Alleen sport, spel en bewegen (bij voorkeur geen vastgoed) | Inrichten als recreatieve zone met verbindingen en/of doorzichten naar het groen |
| Bedrijvigheid | Mogelijk | Mogelijk, moet verenigbaar zijn met wonen | Mogelijk, maar bij voorkeur in levendige ontmoetingszones | Rekening houden met laden en lossen en veilige inritten |
| Zones voor toepassing hoogteaccenten in straatbeeld | Mogelijk | Mogelijk, alleen bedrijvigheid in lage milieucategorie en werken aan huis | Mogelijk | Bebouwing is maximaal 4 lagen. Maat en schaal sluit aan op bestaande bebouwing |



C. Backxlaan als fijne woon- en verblijfsplek

De afwisseling van functies, zones en dynamieken is karakteristiek voor de Backxlaan. Het maakt de Backxlaan een bijzondere plek om te verblijven en wonen. De kwaliteiten van de weg als woon- en verblijfsplek worden versterkt. De commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd in drie voorzieningsharten: de beide winkelcentra en het centrale gebied (beoogde campus). Hier is de auto te gast en is er volop ruimte voor de voetganger. In de **levendige** harten worden functies als wonen, werken en voorzieningen gemengd, dit vergroot de leefbaarheid van Nieuwleusen.

moet zich waar nodig daarin schikken. **In Noord** wordt het aangenaam wandelen langs levendige plinten (oostzijde) en groene voortuinen (westzijde) door het voorzieningshart dat bekend staat om zijn speciaalzaken. In het middengebied wordt al gewerkt aan de ontwikkeling van de beoogde 'campus' waar de verschillende (basis)scholen in Nieuwleusen geclusterd worden. Door op de campus breder in te zetten op onderwijs, sport, gezondheid en cultuur en de voorzieningen rondom

Vraag aan u..

Hoe gaat de Gemeenteraad zorgen dat deze punten uit de visie toegepast worden?

- bij de Pijplijnplannen zoals Backxlaan 316-328
- bij nieuwe initiatieven

Stel voorwaarden op bij initiatieven die passen bij deze visie



Wens van omwonenden: Winkels met daarboven woningen.

Antwoord; Winkels staan leeg, alles gaat online. Er is behoefte aan woningen.

Is dat ook zo?

Onderzoek bureau dtnp
in opdracht van
gemeente Dalfsen 2023

Participatiemoment Nieuwleusen

28-6-2023

Detailhandelsvisie gemeente Dalfsen

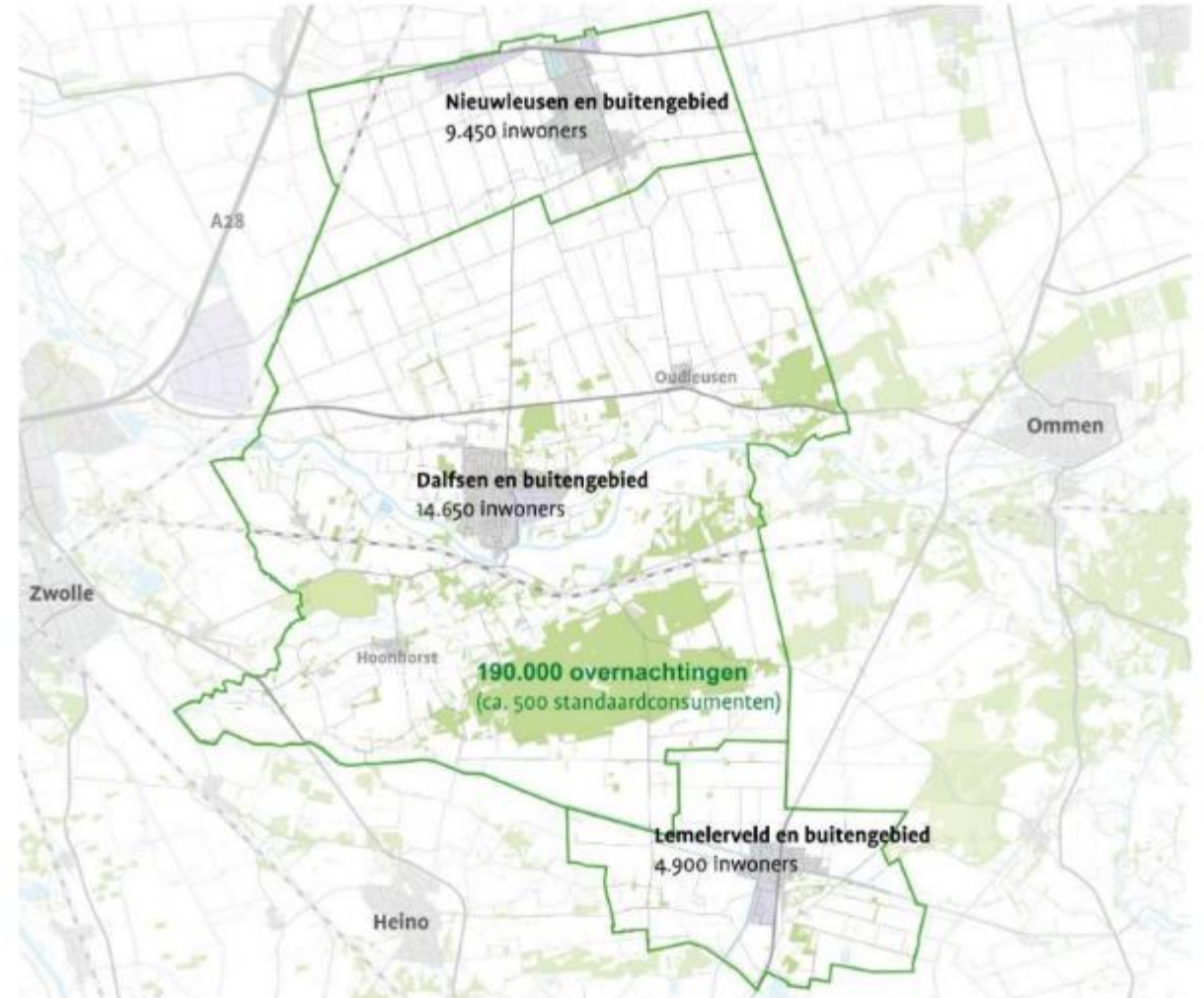


·dtnp·

Lokale context

Prognose voor 2033

- Totale gemeente: +/- stabilisatie
- Wijk Dalfsen: +/- stabilisatie
- Wijk Nieuwleusen: + ca. 350 inw.
- Wijk Lemelerveld: +/- stabilisatie
- Toerisme ca. 500 'inwoners'



Marktruimte dagelijkse sector

Gehele gemeente

| Dagelijks 2023 (incl. supermarkten) (omzet 2021) | Gemeente Dalfsen 2023 | Gemeente Dalfsen 2025 | Gemeente Dalfsen 2030 | Gemeente Dalfsen 2035 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| inwoners verzorgingsgebied | 28.991 | 29.012 | 29.058 | 28.991 |
| winkelomzet per hoofd (excl. BTW en internet) | € 2.592 | € 2.565 | € 2.482 | € 2.413 |
| Marktaandeel internet (KSO2021) | 6,0% | 7,0% | 10,0% | 12,5% |
| koopkrachtbinding | 90% | 90% | 90% | 90% |
| omzet uit verzorgingsgebied | € 67.635.280 | € 66.964.227 | € 64.906.841 | € 62.958.373 |
| toevloeiing koopkracht | 16% | 16% | 16% | 16% |
| omzet uit toevloeiing | € 14.232.272 | € 14.104.452 | € 13.712.569 | € 13.341.432 |
| totale winkelomzet | € 81.867.552 | € 81.068.680 | € 78.619.410 | € 76.299.805 |
| gemiddelde winkelomzet per m ² vvo | € 7.823 | € 7.823 | € 7.823 | € 7.823 |
| potentieel winkelaanbod | 10.500 | 10.400 | 10.100 | 9.800 |
| aanwezig winkelaanbod | 11.700 | 11.700 | 11.700 | 11.700 |
| huidige vloerproductiviteit | € 6.996 | € 6.928 | € 6.718 | € 6.520 |
| Indicatie uitbreidingsruimte in m² vvo | -1.200 | -1.300 | -1.600 | -1.900 |

Vloerproductiviteit = 11% onder landelijk gemiddeld

Marktruimte dagelijkse sector

Kern Nieuwleusen

| Dagelijks 2023 (incl. supermarkten) (omzet 2021) | Kern Nieuwleusen 2023 | Kern Nieuwleusen 2025 | Kern Nieuwleusen 2030 | Kern Nieuwleusen 2035 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| inwoners verzorgingsgebied | 9.467 | 9.547 | 9.727 | 9.844 |
| winkelomzet per hoofd (excl. BTW en internet) | € 2.592 | € 2.565 | € 2.482 | € 2.413 |
| Marktaandeel internet (KSO2021) | 6,0% | 7,0% | 10,0% | 12,5% |
| koopkrachtbinding | 93% | 93% | 93% | 93% |
| omzet uit verzorgingsgebied | € 22.787.427 | € 22.735.522 | € 22.416.948 | € 22.056.404 |
| toevloeiing koopkracht | 28% | 28% | 28% | 28% |
| omzet uit toevloeiing | € 8.861.777 | € 8.841.592 | € 8.717.702 | € 8.577.490 |
| totale winkelomzet | € 31.649.204 | € 31.577.113 | € 31.134.649 | € 30.633.895 |
| gemiddelde winkelomzet per m ² vvo | € 7.823 | € 7.823 | € 7.823 | € 7.823 |
| potentieel winkelaanbod | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 3.900 |
| aanwezig winkelaanbod | 3.800 | 3.800 | 3.800 | 3.800 |
| huidige vloerproductiviteit | € 8.298 | € 8.279 | € 8.163 | € 8.032 |
| indicatie uitbreidingsruimte in m² vvo | 200 | 200 | 200 | 100 |

Vloerproductiviteit = 6% boven landelijk gemiddeld

Met de ontwikkeling van Burg Backxlaan 316-328

- ▶ Verliezen we circa 700 m² winkeloppervlak !
- ▶ Niet verenigbaar met de visie
- ▶ Overigens ook niet met de oude visie

- ▶ Opties
 - ▶ Repareren
 - ▶ Elders de m² terug laten komen

Oproep aan u..

- ▶ Draag zorg voor de leefbaarheid
- ▶ Handel naar de plannen en onderzoeken
- ▶ Laat je niet in de luren leggen door de vastgoedontwikkelaars
- ▶ Gemeente moet zelf actie ondernemen
- ▶ Stel paal en perk



Bedankt voor uw aandacht

