



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BURG. BACKXLAAN 6-8

2 augustus 2025

Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Op de percelen aan de Burgemeester Backxlaan 6 en 8 te Nieuwleusen bevinden zich twee voormalige winkelpanden waarin momenteel gewoond wordt. Initiatiefnemer is voornemens om beide panden te slopen en ter plaatse 5 nieuwe woningen te realiseren. Om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken dient middels de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) afgeweken te worden van het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen. In het principeverzoek van 4 juni 2024 is medewerking gevraagd voor deze ontwikkeling. In het voorliggende stedenbouwkundig plan verzoeken wij het B&W toestemming te geven voor het vervolg.

De initiatiefnemer wil op de percelen Burg. Backxlaan 6 en 8 vijf stadwoningen realiseren, waarbij een focus ligt op de doelgroep senioren. Naast dat de locatie zich uitstekend leent voor deze doelgroep (dichtbij de voorzieningen, zelfstandig maar niet alleen) is ook in het ontwerp rekening gehouden met deze doelgroep. Zo zijn alle woningen voorzien van een eigen privélift.

Achtergrond

In het verleden zijn de percelen aangekocht door de initiatiefnemer 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 project Kerkenhoek is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met nieuwe plannen voor de resterende percelen. Hiervoor is in een eerder stadium een zorgconcept ontwikkeld, waarna het plan als 'pijplijnproject' is aangemerkt in het kader van de te ontwikkelen toekomstvisie Backxlaan. Door gewijzigde (o.a. markontwikkelingen) omstandigheden heeft initiatiefnemer het plan gewijzigd naar een (regulier) woningbouwproject. Hierdoor is de status 'pijplijnproject' komen te vervallen. Vervolgens heeft initiatiefnemer moeten wachten op de vaststelling van de toekomstvisie Backxlaan alvorens verder te kunnen gaan met huidige ontwikkeling.

Projectgebied

Het projectgebied is gelegen ten oosten van de Burgemeester Backxlaan op de kruising met de Wethouder Nijboerstraat, in het zuidelijk centrumgebied van de kern Nieuwleusen. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie M, nummers 410 (gedeeltelijk) en 1915 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 700 m². Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het projectgebied in de omgeving weer.



Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel Burgemeester Backxlaan 6 een woning met bijgebouwen waar zich in het verleden een winkelpand in heeft bevonden. Op het perceel Burgemeester Backxlaan 8 bevindt zich een pand met op de begane grond een separaat winkelpand en een woning. De gehele verdieping behoort toe aan de woning.



Voorgenomen ontwikkeling

Dit plan is tot stand gekomen na overleg tussen de ontwikkelaar, de gemeente en omwonenden. Dit heeft geleidt tot een plan dat goed past in het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving.

Bebouwing

In de beoogde situatie worden 5 'stadsvilla's' in de vorm van rijwoningen gerealiseerd binnen het projectgebied. De woningen zijn georiënteerd op de Burgemeester Backxlaan. De woningen hebben afzonderlijk een footprint van circa 6,6 bij 10,5 meter. De woningen bestaan uit twee volwaardige verdiepingen met een tweede verdieping in de kap van de woningen. In de kap zijn bij 3 woningen dakkapellen voorzien en bij 2 woningen worden dwarskappen aangebracht. Hiermee is ook de tweede verdieping als woonruimte te gebruiken. De goothoogte van de beoogde woningen bedraagt circa 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 9,5 meter voor de woningen met dakkapel en 10,9 meter voor de woningen met dwarskap. Onderstaande afbeeldingen geven de plattegrond van het projectgebied en de voor- en achtergevelaanzichten van de woningen weer.

Situatie



Legenda:

-  Parkeerplaats
-  Bestrating
-  Gras begroeiing
-  Haag 600mm breed
-  Buitengering
-  Aansluitpunt laadpaal

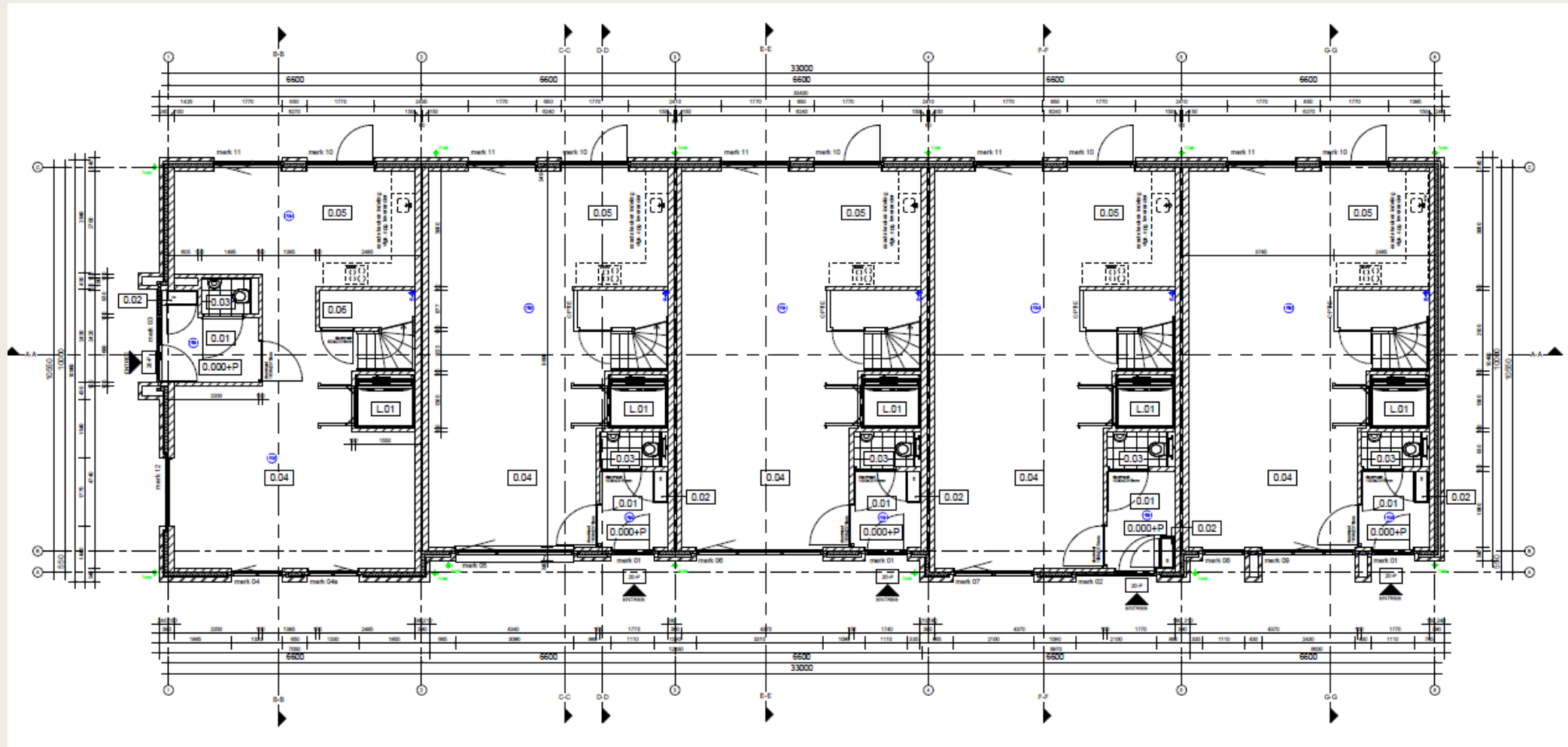
Gevelaanzicht - Voorkant



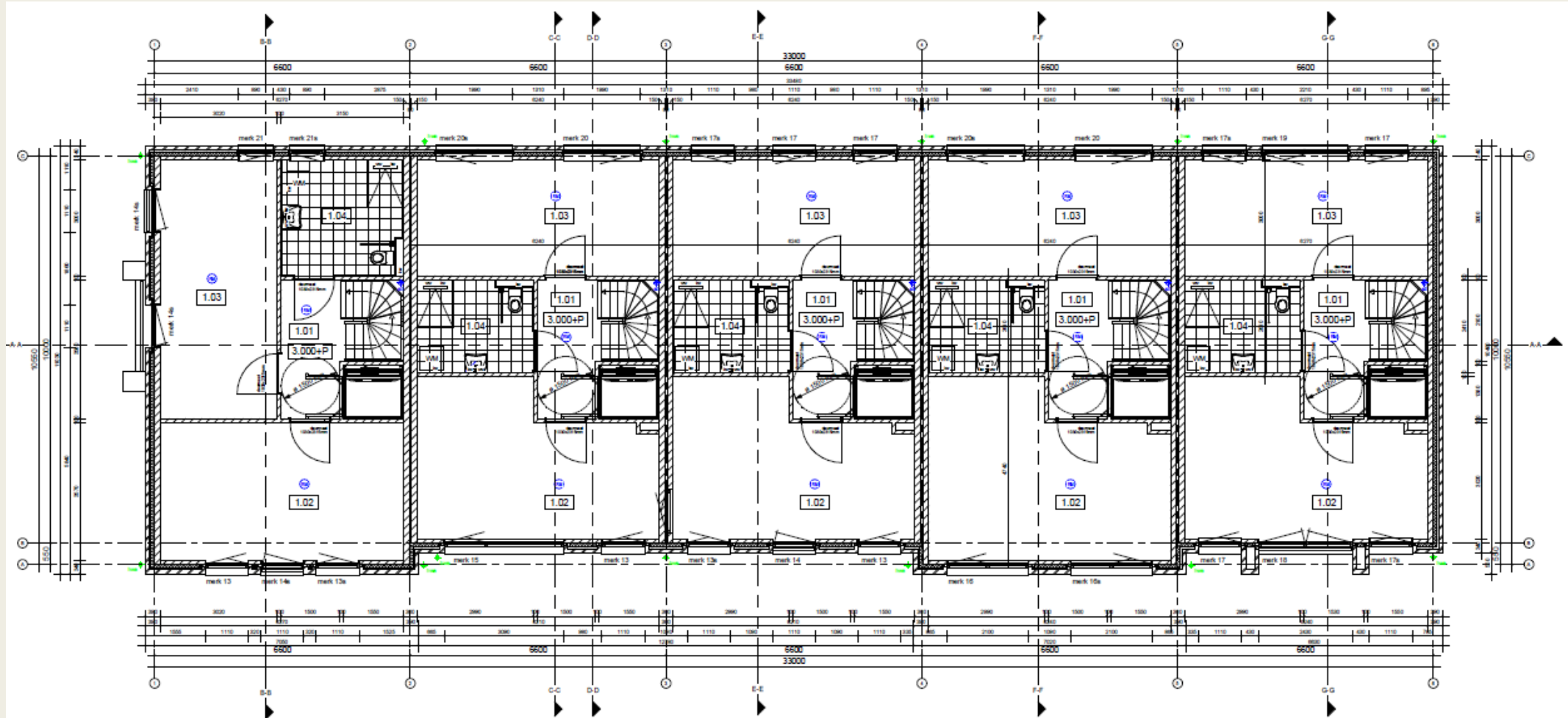
Gevelaanzicht - Achterkant



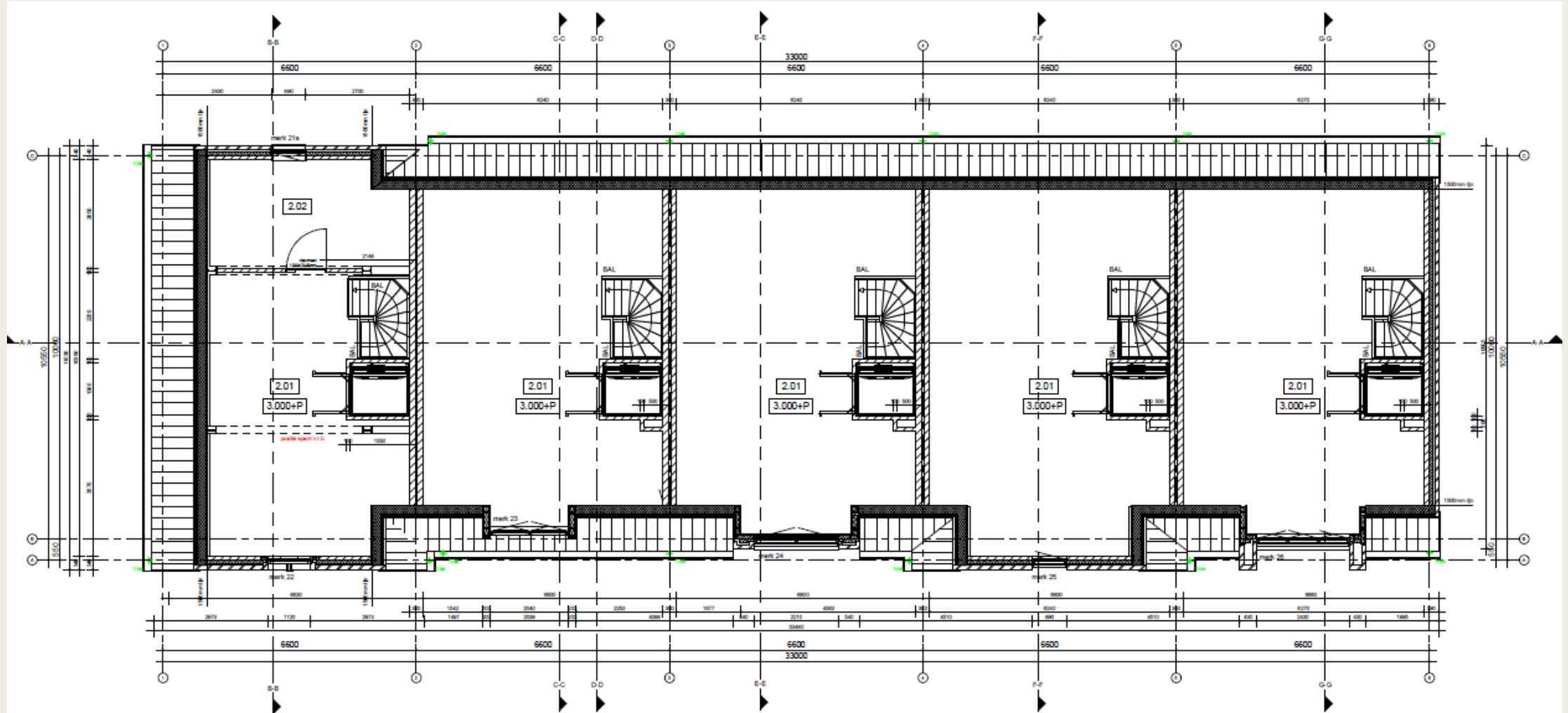
Bestektekening – begane grond



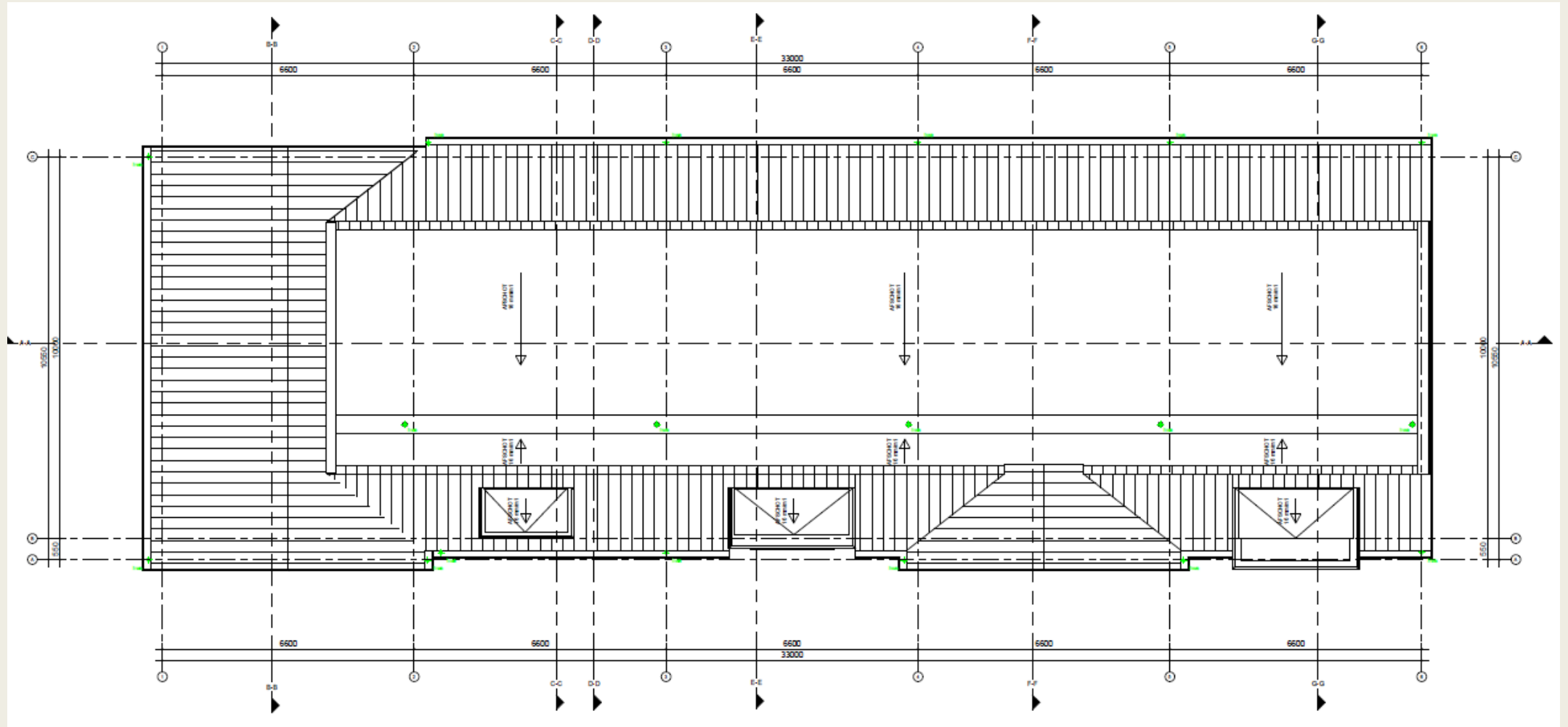
Bestektekening – 1^e verdieping



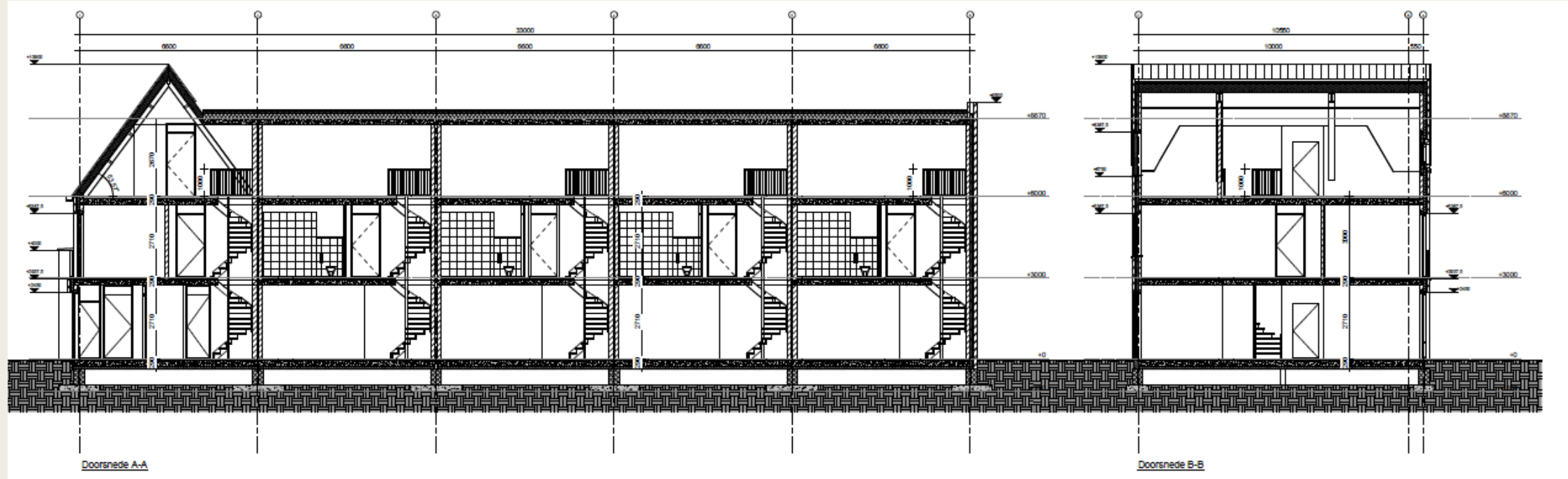
Bestektekening – 2^e verdieping



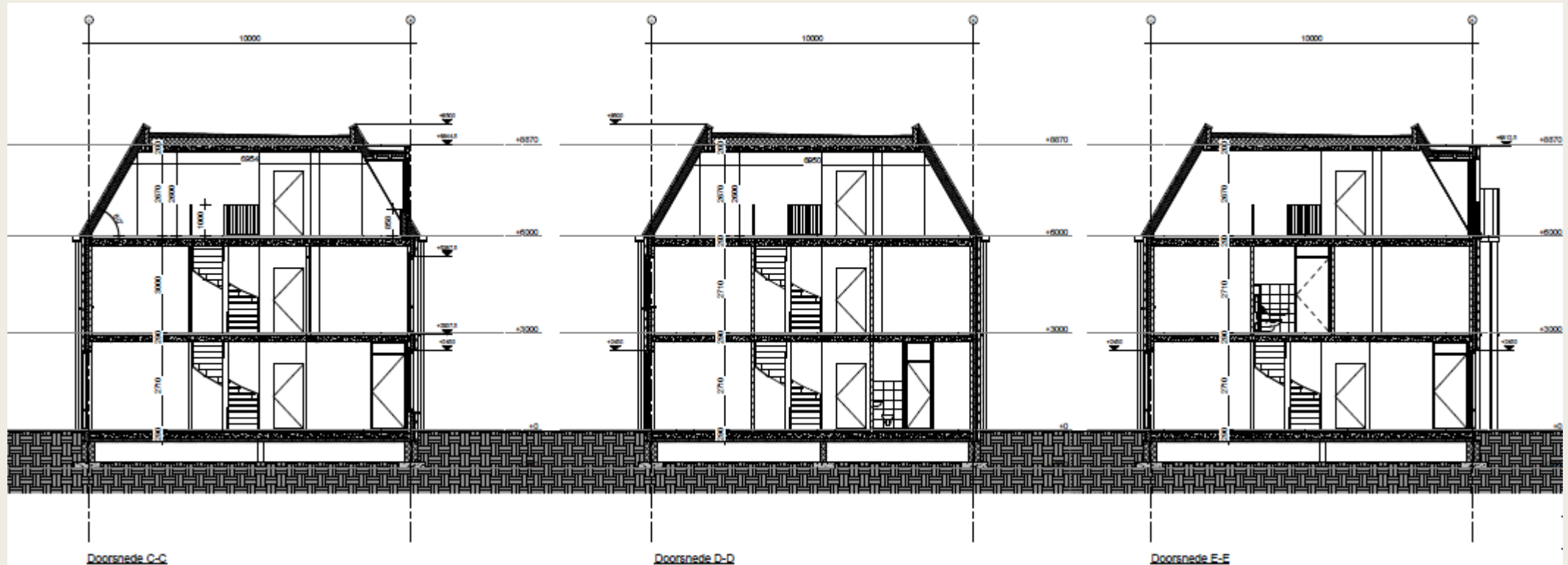
Bestektekening – Dakaanzicht



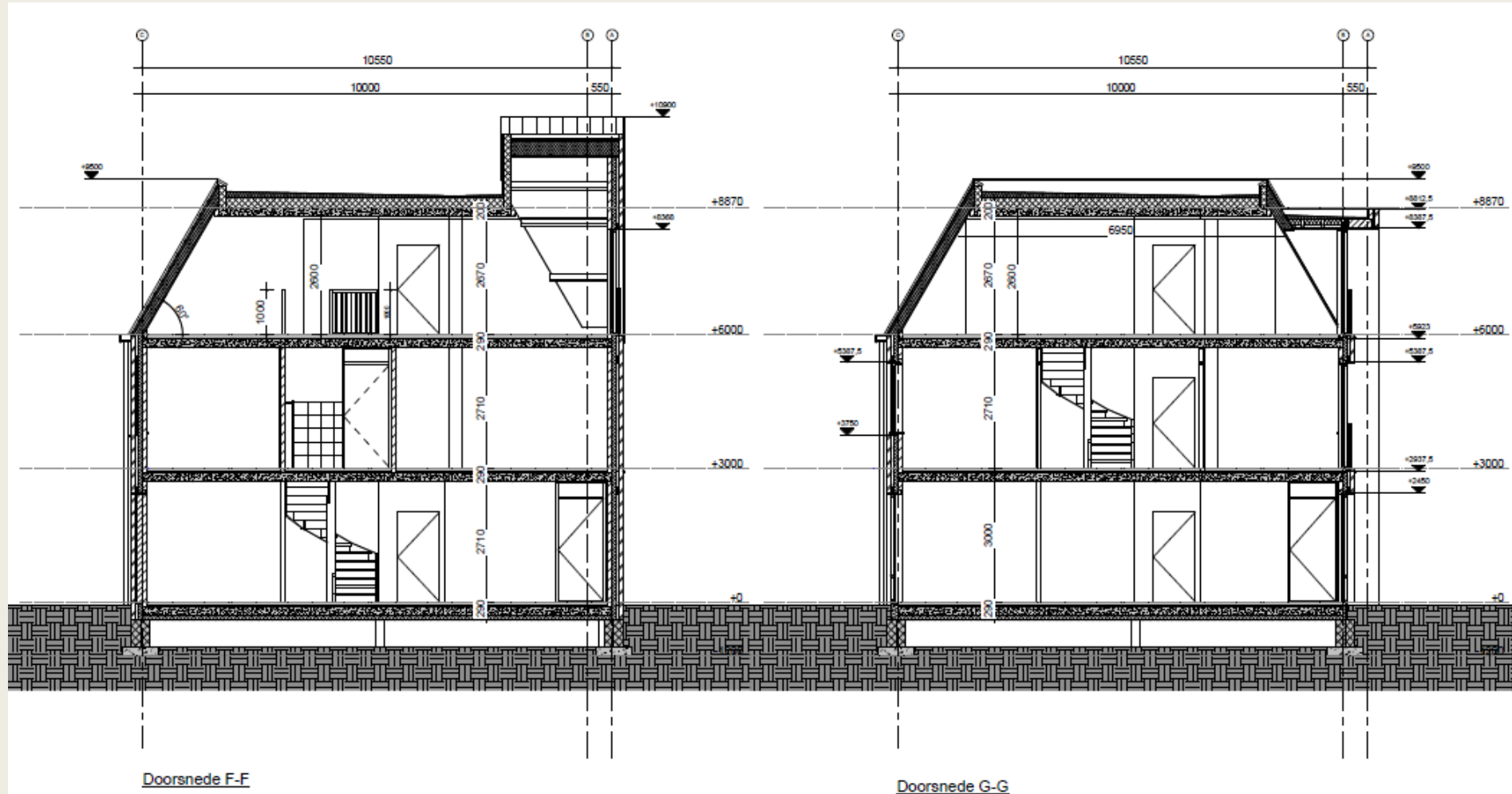
Bestektekening – Doorsnede



Bestektekening – Doorsnede



Bestektekening – Doorsnede



Motivering

- 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 initiatiefnemer. 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. Na overleg met omwonenden, gemeente en initiatiefnemer is voorgestelde plan opgesteld.
- 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 vastgestelde toekomstvisie Backxlaan van de gemeente. Door de realisatie van een vijftal ruime rijwoningen wordt de pleinwand rond de Grote Markt aan de oostzijde verder doorgetrokken. De bebouwing sluit aan op het recentelijk gerealiseerde appartementengebouw ten zuiden aan de Burgemeester Backxlaan. Door rijwoningen te realiseren in plaats van een appartementengebouw blijft de overgang naar de meer dorpse, woonbebouwing langs de Wethouder Nijboerstraat (gezien vanuit noordelijke richting) gehandhaafd.
- Het ontwerp van de woningen is o.a. gebaseerd op feedback gedurende het project Kerkenhoek. 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.

Participatie

- Alvorens de plannen bij de gemeente in te dienen is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de omwonenden en belanghebbenden.
- Belanghebbenden zijn in het kader van de benodigde participatie (artikel 4 uit de notitie inbreidingslocaties) geïnformeerd over de plannen. De eerste informatieavond heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2022. Hierbij zijn de verschillende plannen die in het verleden voor de locatie zijn bedacht toegelicht, tot aan de recente plannen. Tevens is toegelicht op welke punten geparticipeerd kan worden en is er ruimte geweest voor aanwezigen om vragen te stellen.
- De tweede informatieavond heeft plaatsgevonden op 26 februari 2025. Het plan waarvan initiatiefnemer voornemens is om ervoor een vergunning aan te vragen is tijdens deze avond gepresenteerd. Opnieuw zijn genodigden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Het plan als geheel wordt goed ontvangen door de aanwezigen. De verslagen van de gevoerde participatie zijn als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
- In de bijlagen zijn de geanonimiseerde gespreksverslagen toegevoegd.

Impressie



Impressie



Samenvatting

- 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 geïmplementeerd.
- 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. Verslag informatieavond 26-02-2025