

Bijlage 2 Locatiekenmerken

Nieuwleusen

Opvallend aan Nieuwleusen is het feit dat er in feite twee centra/ winkelkernen zijn: één in Nieuwleusen-Noord en één in Nieuwleusen-Zuid. Deze gebieden bevinden zich hoofdzakelijk aan de Burgemeester Backxlaan, de noord-zuidverbinding van Nieuwleusen. In Nieuwleusen bevinden zich in verhouding tot de grootte van het dorp veel winkels, waardoor het tevens een regiofunctie vervult.

Het beleid ten aanzien van deze twee centra/ winkelkernen is er altijd op gericht geweest de beide centrumgebieden met elkaar in evenwicht te houden. Tegelijkertijd staat de tijd niet stil. Naast reeds bestaande leegstand heeft COVID-19 ervoor gezorgd dat sommige winkeliers in Nieuwleusen het hoofd nog nauwelijks boven water kunnen houden. Dit maakt dat eigenaren/projectontwikkelaars zoeken naar nieuwe passende invullingen voor bepaalde (winkel)locaties. Zo ook aan de Burgemeester Backxlaan 316-328 in het centrumgebied van Nieuwleusen-Noord.

Burg. Backxlaan 316

Hier bevindt zich Slijterij d'Ommerdiek. Boven en achter deze winkel wonen (één wooneenheid) de eigenaren. De locatie is voorzien van enkele openbare parkeerplaatsen aan de Burgemeester Backxlaan in combinatie met een oprit voor de woning. De ontsluiting vindt direct plaats op de Burgemeester Backxlaan.

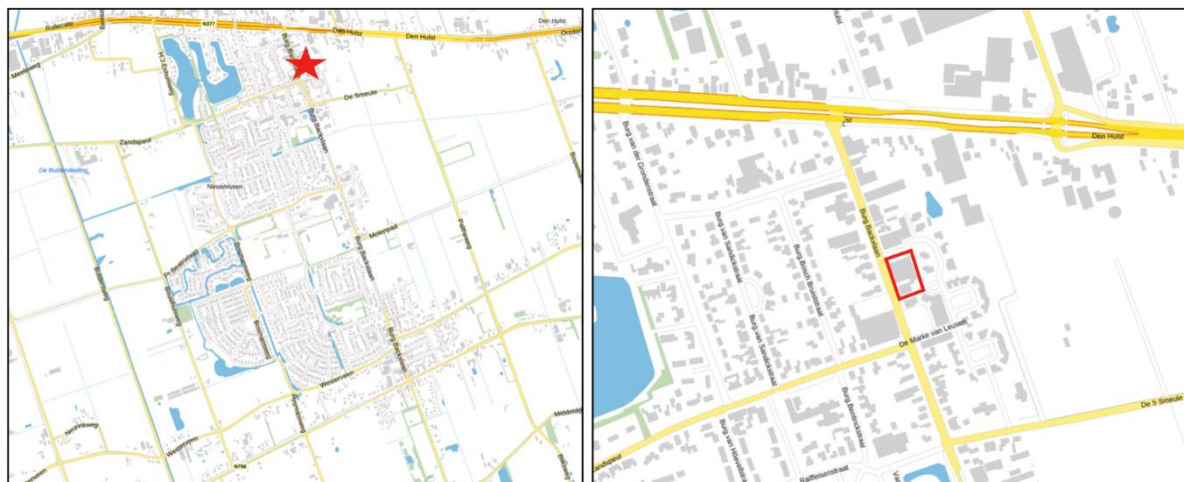
Burg. Backxlaan 318-328

Dezelfde eigenaren zijn ook eigenaar van het naastgelegen perceel Burgemeester Backxlaan 318-328 (318, 320, 322, 324, 326 en 328) en het bijbehorende vastgoed. Hier is op de begane grond nu een outletstore gevestigd op basis van een tijdelijk huurcontract (tegen lage kosten). Hierboven bevinden zich in totaal vier appartementen. Ook hier bevinden zich enkele parkeerplaatsen aan de Burgemeester Backxlaan. Aan De Marke van Leusen bevinden zich ook enkele openbare parkeerplaatsen naast het gebouw.

Met name het pand op dit perceel en de bijbehorende appartementen zijn niet meer van deze tijd. Het biedt geen plaats voor moderne woonplekken en ook de winkelruimte die eronder zit voldoet niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen.

Afbeeldingen projectlocatie

Hieronder is in enkele afbeeldingen de ligging van de locatie in Nieuwleusen en ten opzichte van de directe omgeving, een luchtfoto en enkele straatbeelden weergegeven vanaf respectievelijk de Burgemeester Backxlaan en De Marke van Leusen.



Afbeelding 1

Ligging projectlocatie in Nieuwleusen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) (Bron: PDOK)



Afbeelding 2 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 3 Straatbeeld projectlocatie vanaf de Burg. Backxlaan (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 4 Straatbeeld projectlocatie vanaf de Burg. Backxlaan met zicht op De Marke van Leusen (Bron: Google Streetview)