


College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dalfsen
Centrale Balie, Afd. Milieu en Bouwen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Zwolle, 29 augustus 2019

BETREFT	: bouwen van appartementen	UW KENMERK	: Z/19/605133
ADRES	: Burgemeester Backlaan 2	ADVIESKOSTEN	: 75
OPDRACHTGEVER	:	ONS KENMERK	: V01032-2019
INLICHTINGEN	: 		

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van appartementen is op 14 augustus 2019, vooruitlopend op de indiening van een definitief plan, voor advies binnengekomen.

BEOORDELINGSKADER Het plan heb ik beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied 'bebouwingslinten' in de welstandsnota van de gemeente Dalfsen.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria van belang:

Situering

- *Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd.*

Vorm

- *De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.*
- *De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbare kapprofiel).*
- *De bebouwing dient in maat, schaal en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.*
- *Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.*
- *Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.*

Gevels

- *De architectuur past in schaal, maat en hoofdvorm bij de bebouwing uit de omgeving.*
- *Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.*
- *De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.*
- *Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.*
- *Winkelpuizen zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.*

BEVINDINGEN Het betreft een voor deze locatie omvangrijk appartementengebouw met voorzieningen. Het complex is opgedeeld in een aantal architectonische eenheden. Deze eenheden worden een aantal keren versterkt door een sprong in de rooilijn. De hoek is kenmerkend en verwijst naar de huidige Viersprong. De zonwering wordt meegenomen in de bouw.

Het plan is op hoofdlijnen en qua volume akkoord.

De inrit van het parkeren vanaf de Burgemeester Backxlaan is een tijdelijke en zal in de tweede fase worden verplaatst naar de Burgemeester Nijboerstraat. Een permanente inrit van het parkeren vanaf de Burgemeester Backxlaan is ongewenst.

De gevels van het tweelaagse blok aan de noordzijde aan de Burgemeester Backxlaan zijn nog onevenwichtig onder meer door de onderbreken daklijn en het diepteverschil in de gevels. Het is wenselijk dat de gevels overhoeks het blok meer een evenwichtige eenheid geven.

De dakrand en het metselwerk van het oostelijke blok aan het Oosteinde is verschillend in de straatgevel en de kopgevel. Meer eenheid is hier gewenst.

Het bouwblok met de twee rode topgevels aan de Burgemeester Backxlaan heeft een rode dwarswand die geen evenwichtige eenheid vormt met de voorgevel. Meer eenheid is hier gewenst.

De bergingen op het binnenterrein staan in open verbinding met het parkeerterrein. Het is wenselijk dat het gerealiseerd wordt als en gesloten blok van begingen.

Bij de beoordeling van het plan is er van uitgegaan dat de hoogte van drie lagen planologische aanvaardbaar is of mogelijk wordt gemaakt. Daarbij kan worden opgemerkt dat de Burgemeester Backxlaan zich goed leent om invulling te geven aan de verdichtingsopgave en dat meer appartementen van drie lagen in de toekomst, nu al gezien zouden kunnen worden als de nieuwe context.

CONCLUSIE Het ingediende plan is in dit stadium van de planontwikkeling niet in strijd met redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat bovenstaande opmerkingen in de uitwerking worden meegenomen.

TOT SLOT Ik wil graag het volgende nog ter overweging meegeven.

De verdere architectonische uitwerking en materialisering wordt aan de hand van het Definitief Ontwerp beoordeeld. Het is van belang dat bij de realisering van de tweede fase de bebouwing aan de Burgemeester Backxlaan zoveel mogelijk gesloten wordt met verspringingen in de gevel.

Een aangepaste definitieve aanvraag wordt tegemoet gezien.

Hoogachtend,

