

Gemeente Dalfsen
T.a.v. de heer H. Lammertsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 13 november 2019

Ons kenmerk: 105.19
Betreft: Stedenbouwkundig advies burg. Backxlaan 370

Beste Henk,

Op 16 oktober jl. heb ik met André Naberman van Junco en de architect gesproken over de ontwikkeling aan de Burgemeester Backxlaan 370 op de hoek met de provinciale weg Den Hulst. Hierbij stuur ik je mijn stedenbouwkundig advies over de bouwmassa op de locatie zoals reeds met jou besproken.

De locatie aan de Den Hulst en de Burgemeester Backxlaan was vroeger een markant punt. De brug was een landmark en het hotel op de hoek vormde samen met het Union gebouw verderop een belangrijke functie. De ontwikkeling op deze locatie biedt een kans om dit punt weer zichtbaar te maken langs de route van de vroegere Dedemsvaart. (Verderop in Balkbrug bestaat ook het plan om het punt van de oude brug weer herkenbaar te maken.)

Het voorstel is om een woongebouw te maken met drie lagen en een kap. In de kap zijn ook appartementen aangebracht. Het zou in mijn ogen wenselijk zijn om op de hoek het gebouw vier lagen met een plat dak te maken en zowel aan Den Hulst als aan de Burgemeester Backxlaan aan te sluiten met drie lagen met een kap. Hiermee wordt het punt op de hoek beter gemarkeerd.

De plattegrond met vijf woningen aan de Burgemeester Backxlaan en twee aan de Den Hulst met daartussen de ontsluiting is een goed uitgangspunt. Belangrijk daarbij is dat de woning op de hoek twee gelijkwaardige gevels heeft aan de Burgemeester Backxlaan en de Den Hulst. Het is overigens ook mogelijk om, met uitzondering van de hoek, op de bovenste verdieping woningen terug te laten springen met een ruim dakterras.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

De begane grond is in het plan geheel ingevuld met parkeren en bergingen. De ontsluiting van het terrein vanaf de naastgelegen kavel biedt een goede oplossing en voorkomt dat er een doorbreking in het gebouw zou moeten komen voor de auto's. Belangrijk is echter dat het bouwblok aan de straat een representatieve uitstraling heeft. Het is daarom niet acceptabel om bergingen aan de Burgemeester Backxlaan te situeren. Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het gebouw vereist dat hier een levendige gevel komt. Het is daarom wenselijk dat hier woningen aan de gevel komen te liggen. Dit kunnen ondiepe orde woningen zijn met daarachter bergingen. Aan de Den Hulst moet op de hoek ook een levendige gevel komen. Dit kan met woonprogramma of als onderdeel van de entree. Aan de andere kant van de entree zou wel een begin of parkeerfunctie gesitueerd kunnen worden als dat gecombineerd wordt met een transparante gevel.

Het aantal te realiseren woningen is daarom afhankelijk van de oplossing van de begane grond en daarmee met het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De ontwikkeling op deze locatie vormt een onderdeel van de wens om langs de Burgemeester Backxlaan meer te verdichten met appartementen. Op al deze locaties zal de opgave van de parkeerdruk met de te realiseren bergingen de beperkende factor vormen in het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Het is daarom in mijn ogen wenselijk dat de parkeernorm niet te hoog wordt vastgesteld. Dat is zeker het geval op deze hoeklocatie waar maar weinig parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Bovendien zijn er in de omgeving veel parkeerplaatsen die voor bezoekersparkeren gebruikt kunnen worden. Een parkeernorm van maximaal 1 per woning is daarom wenselijk.

Met vriendelijke groet,



Roel Bosch
Adviseur ruimtelijke kwaliteit.

c.c. Junco, André Naberman