

Van den Berg Architecten
[redacted]
Dorpsweg 103
8271 BL IJSSELMUIDEN

Uw aanvraag ontvangen: 27 augustus 2021
Ons kenmerk: Z/21/639646

Inlichtingen bij: [redacted]

Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:
advies conceptaanvraag (vooroverleg)

Datum:
5 januari 2022

Geachte [redacted],

Op 27 augustus 2021 hebben wij uw conceptaanvraag (vooroverleg) ontvangen voor vooroverleg over het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Burg.Backxlaan 318 in Nieuwleusen. Uw conceptaanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/639646. Over de voortgang van de behandeling van uw conceptaanvraag delen wij u het volgende mede.

Bijgevoegde documenten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
VDBA07750 VO-050-situatie 20210827	OLO tekening	27 augustus 2021
VDBA07750 VO-100-plattegronden 20210827	OLO tekening	27 augustus 2021
VDBA07750 VO-200-gevels 20210827	OLO tekening	27 augustus 2021
VDBA07750 VO-300-doorsneden 20210827	OLO tekening	27 augustus 2021
07750 20210827 stp 01	OLO overig	27 augustus 2021
07750 20210827 stp 02	OLO overig	27 augustus 2021
07750 20210827 stp 03	OLO overig	27 augustus 2021
Welstandsadvies 03-01-2022	OLO advies	3 januari 2022

Beoordeling conceptaanvraag

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

- bestemmingsplan;
- redelijke eisen van welstand.

Opmerkingen bestemmingsplan:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' inclusief de daarbij behorende herziening van toepassing. De percelen zijn volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Centrum' met maatvoering 'maximum bouwhoogte: 4m', 'maximum bouwhoogte: 6m', 'maximum bouwhoogte: 7m', functieaanduiding 'Wonen' en gebiedsaanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Wij hebben geconstateerd dat uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Met het bouwplan worden de begrenzing van het bouwvlak en tevens bestemmingsvlak 'Centrum' overschreden;
- b. De bestemming 'Centrum' de mogelijkheid biedt tot wonen op verdieping(en) in bestaand aantal woningen. Met het bouwplan wordt het aantal woningen op de verdiepingen uitgebreid.
- c. Tevens is slechts op een deel van de percelen de functieaanduiding 'wonen' aanwezig. Deze functieaanduiding maakt wonen op de begane grond in het bestaand aantal woningen mogelijk. Met het bouwplan wordt het aantal woningen op de begane grond uitgebreid.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte: 6m' en 'maximum bouwhoogte: 4m' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 4 meter. Met het bouwplan wordt deze maximale bouwhoogte overschreden met respectievelijk 4,75 meter en 6,75 meter.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingmogelijkheden van artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geven geen mogelijkheden om af te wijken.

Om uw plannen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Hierover bent u al in gesprek met onze collega's van de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling.

Opmerkingen redelijke eisen van welstand:

Uw conceptaanvraag (vooroverleg) is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Voorzieningencentra'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is voorlopig akkoord onder voorwaarden, adviesdatum 3 januari 2022. Het ingediende plan is in dit stadium van de planontwikkeling niet in strijd met redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde van de uitwerking van diverse planonderdelen en een detaillering die de architectuur van de gebouwen versterkt.

Dit advies nemen wij over.

Bevindingen:

De aanvraag betreft drie appartementengebouwen die een samenhangend ensemble vormen.

De twee bouwblokken aan de Burgemeester Backxlaan zijn in hoofdopzet gelijk, maar door de dwarskap in het linker blok zijn ze voldoende verschillend om in schaal aan te sluiten op de lintbebouwing van de Backxlaan. De hoogte van twee verdiepingen met kap sluit ook goed aan op de bebouwing in de omgeving.

De gevels zijn op hooflijnen zorgvuldig ingedeeld. Een aantal onderdelen verdienen nog nadere uitwerking:

- *De balustrades van de loggia's in het volume met de dwarskap. In de loggia's is de achterliggende doorgaande gevel in de rooilijn te zien, waarbij het naar voren geplaatste volume niet correspondeert met de bouwmuur. Dat moet nog nader in beeld worden gebracht;*
- *De hekwerken op de balkons missen samenhang met de rest van de architectuur;*
- *De inrichting van de voortuinen en hoe wordt omgegaan met (het beheer van) de buitenruimte buiten de hagen;*
- *Het cortensstalen hekwerk van de entree tussen de bouwblokken mag nog meer identiteit krijgen door de naam en/of adres van het gebouw in of boven het hekwerk op te nemen.*

Bij vragen in kader van beeldkwaliteit en/of naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen kan op verzoek een afspraak worden ingepland met de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht'.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw conceptaanvraag (vooroverleg) kunt u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen nadat het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden heeft U in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Een volledige omgevingsvergunning inclusief bijbehorende stukken kunt u indienen, of door uw gemachtigde laten indienen, via het Omgevingsloket Online op <http://www.omgevingsloket.nl>.

Houdbaarheidsdatum advies

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan het conceptadvies. Het advies op de conceptaanvraag is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag (Vooroverleg) leges verschuldigd. Deze leges bedragen volgens onze berekening € 311,25.

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag van de heffingsambtenaar. Tegen de in rekening gebrachte leges kunt u eventueel bezwaar aantekenen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Dalfsen.

Informatie over de legesverordening kunt u vinden op de site:

<https://www.dalfsen.nl/legesverordening>

Vermindering

De geheven leges worden in mindering gebracht op de leges voor het in behandeling nemen van de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning, indien deze binnen 12 maanden na het advies op het vooroverleg is ingediend.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de [REDACTED], via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[REDACTED]

WABO Casemanager | Vergunningen