

---

---

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN

---

JANUARI 2020

# 1. Inhoudsopgave

---

## 1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 19 appartementen in de kerkenhoek (10<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016) heeft van 4 december 2019 tot en met 14 januari 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in deze nota opgenomen en voorzien van een reactie door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. De appellanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

## 1.2a Zienswijze 1 (zaaknummer 613193)

### Inhoud zienswijze:

Hierbij dien ik mijn zienswijze in met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan 10e Herziening CHW Bestemmingsplan Kernen Dalfsen 2016 Burg. Backxlaan 2. Mijn zienswijze richt zich op de beeldkwaliteit van de bebouwingmogelijkheden nabij de Kruising Oosteinde-Westeinde-Burg. Backxlaan-Dommelerdijk. In een dorp met een duidelijke historische lintbebouwing is dit kruispunt qua cultuurhistorie en stedenbouwkundige kwaliteit de belangrijkste kruising in de kern Nieuwleusen. Het is de entree van Nieuwleusen-Zuid. In de volksmond de kern Nieuwleusen. Veel belangrijke evenementen vinden in de directe omgeving van deze kruising plaats. De Aubade op Koningsdag, de Koninginnemarkt rondom de Grote Kerk, De Kerstmarkt rondom De Grote Kerk, Allerlei muziekkuitvoeringen in de Grote Kerk. Veel muziekkavels bij Het Witte Peerd, de trouwlocatie in het Olde Gemientehûs en de toegang tot het Historisch Museum. Om de maand de volle kerkdiensten in De Grote Kerk. Het is van groot belang, dat de bebouwing, die door dit ter inzage liggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt aansluit bij de bebouwing rondom deze zeer belangrijke kruising van vier wegen in de kern Nieuwleusen. Alhoewel verwezen wordt naar de Welstandsnota in de gemeente Dalfsen sluiten de nieuwbouwmogelijkheden niet aan op de aanwezige schaalgrootte rondom deze kruising. Mijn zienswijze richt zich alleen op het onderdeel van het totale mogelijke bouwvolume direct aansluitend op deze kruising. Ik vind dat dit gedeelte stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit in overeenstemming moet worden gebracht met de vigerende omschrijving in de welstandsnota Dalfsen. Ik stel voor dat de goothoogte van dit verspringende bouwvolume niet hoger dan twee bouwlagen mag zijn. Tegen twee bouwlagen met een kapconstructie heb ik geen bezwaar. Deze hoogte is ook op deze kruising aanwezig bij het OldeGemientehûs en bij De Grote Kerk. Dat u verder kiest voor een aansluiting qua hoogte op de dakhoogte van de appartementencomplexen De Karkenhoek en De Grote Markt vind ik logisch en akkoord. Ik heb er geen belang bij om deze ontwikkeling te frustreren. Maar ik vind wel, dat op de belangrijkste locatie in de kern Nieuwleusen de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteit op een hoog niveau moeten blijven. Even snel een vreselijke harde hoge stenen puist realiseren direct aansluitend op de genoemde kruising vind ik onaanvaardbaar. Ik verzoek om mijn zienswijze te honoreren. Ik ga dan niet in hoger beroep, omdat ik op zich niet tegen een upgrading van deze locatie ben. Het is prima, dat op deze belangrijke locatie van Restaurant De Viersprong met een bestaande woning aan het Oosteinde en een winkelpand met bovenwoning aan de Burg. Backxlaan een nieuw bouwplan wordt ontwikkeld. Stilstand is achteruitgang. Ik wens u wijsheid om met mijn zienswijze positief om te gaan.

## 1.2b Zienswijze 2 (zaaknummer 613195)

Hierbij maak ik bezwaar tegen de herziening van het bestemmingsplan omdat onvoldoende rekening

wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de locatie.

Zoals u terecht aangeeft in de toelichting van de herziening *'bevindt het plangebied zich in het historische centrum van Nieuwleusen en is het dus zaak om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.'*

De planuitwerking laat echter zien dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de historische kenmerken van de locatie en de plek die de locatie inneemt in de historische structuur van de Kerkenhoek.

Het huidige aangezicht van Burg. Backxlaan 2 blijft niet behouden, de schetsen zoals het pand eruit kan komen te zien geven een situatie weer waar het huidige pand geen onderdeel meer van uit maakt. Met het verdwijnen van het huidige pand en de bouw van een nieuw appartementencomplex met 3 bouwlagen op deze locatie zal het historische dorpsgezicht van de Kerkenhoek ernstig worden aangetast.

Alhoewel het geen beschermd dorpsgezicht betreft, is de ruimtelijke karakteristiek van de Kerkenhoek nog herkenbaar als een historische dorpskern. De Kerkenhoek kenmerkt zich door een aantal historische panden langs het West- en Oosteinde, waarbij de Grote Kerk en het Gemeentehuis beeldbepalend zijn en in bouwhoogte dominant zijn in de omgeving. Dit is een kenmerkend beeld van historische dorpskernen.

De gebouwen met de belangrijkste publieke functies zijn beeldbepalend en waren vaak de hoogste panden in de omgeving. Dit is nog altijd zo in de Kerkenhoek.

Een nieuw appartementencomplex met 3 bouwlagen zonder kap zal een dominante plaats innemen in het straatbeeld, zal het historische dorpsgezicht ernstig verstoren en het aangezicht van de Kerkenhoek aanzienlijk aantasten. Een pand op deze locatie dient ondergeschikt te zijn in bouwhoogte aan de Grote Kerk en het Gemeentehuis.

Burg. Backxlaan 2 is al eeuwen een locatie waar een uitspanning gevestigd is, later dorpscafé en zalencentrum. Kenmerkend waren uitspanningen en dorpscafés gesitueerd in de dorpskern vaak rondom de kerk. De schetsen van het nieuw te bouwen appartementencomplex schetsen een pand in industriële stijl. Iets wat geheel niet past op deze locatie, aangezien er in de Kerkenhoek nimmer industrie aanwezig is geweest. De industrie was van oudsher gevestigd in Den Hulst aan de Dedemsvaart. Met de voorgenomen plannen zal het ruimtelijk beeld en identiteit van de Kerkenhoek als dorpskern van een voorheen overwegend agrarisch dorp ernstig worden verstoord. Ik verzoek u om in de herziening van het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden op te nemen:

- Behoud aangezicht/herkenbaarheid van Burg. Backxlaan 2 als uitspanning/dorpscafé;
- Maximale bouwhoogte op deze locatie vaststellen op 2 bouwlagen.

Met deze aanvullende voorwaarden kan nog steeds een appartementencomplex gerealiseerd worden op deze locatie, echter op basis van de historische kenmerken, zodat de ruimtelijke karakteristiek wordt voortgezet en daarmee passend binnen het historische dorpsgezicht van de Kerkenhoek. Mijn inziens dient uitbreiding en vernieuwing van bebouwing in dit dorpsgedeelte bij te dragen aan de ruimtelijke karakteristiek. Vernieuwing kan alleen zolang dit in aansluiting gebeurt op de massa, hoogten en de geleding van het historische bebouwingsbeeld.

Als voorbeeld hoe vernieuwing versterkend kan werken op een historische dorpsgezicht kan een voorbeeld genomen worden aan het Waterfront in Dalfsen. De nieuwbouw die hier heeft plaatsgevonden past geheel in de ruimtelijke karakteristiek van het historische centrum van Dalfsen.

Dit moet toch ook mogelijk zijn in de Kerkenhoek?

### Reactie gemeente op de twee zienswijzen

Het markante horecapand heeft meer dan 10 jaar te koop gestaan. De toenmalige eigenaar van het pand wilde het pand verkopen en de horecafunctie bewaren. Helaas bleek voor het pand geen belangstelling te bestaan. Meerdere malen heeft de eigenaar met de gemeente gekeken naar andere mogelijkheden, zowel qua bebouwing als qua gebruik. Ook voor andere functies bleek geen belangstelling te bestaan. Het toevoegen van een klein aantal appartementen was financieel niet mogelijk.

In 2018 heeft Vechtdalbouw de mogelijkheid bekeken om het horecapand Burg. Backxlaan 2 in samenhang met Burg. Backxlaan 4 en Oosteinde 1 te kopen. Vechtdalbouw wilde enerzijds de horecafunctie behouden en anderzijds appartementen toevoegen die voorzien in een lokale behoefte.

Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken bleek dat er relatief veel vraag is naar appartementen aan de Burg. Backxlaan, in de kern van Nieuwleusen. Vooral senioren willen het liefst in de kern wonen, dichtbij de voorzieningen. Voor Vechtdalbouw is het in verband met de economische uitvoerbaarheid noodzakelijk een substantieel aantal appartementen te bouwen. Aanvankelijk werd gedacht aan vier bouwlagen. Omdat het volume van vier bouwlagen niet aansluit bij bestaande referentiegebouwen in de directe omgeving, zoals het appartementengebouw aan het Oosteinde en de winkel/appartementengebouwen aan de Burg. Backxlaan en de Grote Markt, is uiteindelijk gekozen voor drie bouwlagen.

Vechtdalbouw heeft de gemeente Dalfsen gevraagd mee te werken aan haar plannen. Op die manier kan de horecafunctie worden behouden en kunnen er appartementen worden gebouwd die voorzien in een lokale behoefte.

Het College van B&W heeft deze locatie daarom aangemerkt als een "ruimtelijk knelpunt". Als de gemeente niet zou meewerken aan deze ontwikkeling dan zou dat uiteindelijk leiden tot leegstand.

Hierna heeft Vechtdalbouw, samen met de stadsbouwmeester (Oversticht) en de gemeente Dalfsen een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van drie bouwlagen. Er is gekozen voor een bouwhoogte die aansluit bij de wat meer grootschalige bebouwing in de directe omgeving. De stadsbouwmeester stemt in met de architectuur en het volume:

*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 karakteristieke zonwering wordt meegenomen in het bouwplan.*

Wij onderkennen dat de Kerkenhoek met dit gebouw verandert. Hoewel de Viersprong een markant gebouw is in de omgeving, heeft het al die jaren ook verschillende gedaantes gehad. De beoogde bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm die qua maat, schaal en vorm aansluit bij de bebouwingskarakteristieken in de directe omgeving.

*Conclusie: de zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 1.3 Reacties vooroverleg

In het vooroverleg met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben deze externe partners positief geadviseerd. Het waterschap wordt alsnog geïnformeerd over het toepassen van infiltratievoorzieningen.