



College van Burgemeester en Wethouders

Van de Gemeente Dalfsen

Postbus 35

7720 AA Dalfsen

3 april 2024

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van de aanvraag tot het bouwen van een dubbele woning op perceel Molenstraat 8 in het centrum van Dalfsen.

Het huidige pand, dat beeldbepalend is in deze straat, zou dan worden gesloopt.

Allereerst hebben wij met verbazing geconstateerd, dat op het perceel waar nu één woning is gesitueerd, toestemming wordt verleend voor een dubbele woning. Dat betekent splitsing van het perceel. Dit laatste gaat zeker ten koste van de groene ruimte in het centrum van het dorp. Een dubbele woning wijzigt ook heel sterk het huidige straatbeeld.

Vervolgens hebben wij ook kennis genomen van het rapport van de gemeentelijke adviescommissie van Het Oversticht.

Dit rapport geeft heel duidelijk haar bevindingen weer. Maar deze zijn geheel in strijd met het eindadvies.

De commissie meldt dat het te slopen huis een onderdeel vormt van een beeldbepalend rijtje vrijstaande woningen met buitenruimte. Het pand staat tussen het molenhuis Molenstraat 10-12, een rijksmonument, en het pand nummer 6 dat de kenmerken heeft van de Delftse School. Deze kenmerken vinden we ook terug in het te slopen pand.

Nabij het pand staat een monumentale boom die terecht, zoals het rapport vermeldt, bescherming verdient.

Opvallend is dat de commissie stelt dat de aangeleverde informatie te summier is om de aanvraag goed te kunnen beoordelen.

Zo ontbreken een goede situatietekening alsook geveltekeningen van de panden (nieuwe en bestaande situatie) en foto's van nr 8 dit in context met naastgelegen panden.

De commissie ziet graag een volledig gedocumenteerde aanvraag tegemoet. Ook ontbreekt de cultuurhistorische betekenis van dit naoorlogse pand uit 1948. De commissie ontvangt hierover graag nadere informatie.

De commissie concludeert ook dat de voorgestelde opzet niet strookt met het stedenbouwkundige patroon van vrijstaande panden met rondom buitenruimten en stelt vast dat het plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Positief is de commissie over het feit dat een van de parkeerplaatsen komt te vervallen.

Al met al is men niet positief en ondanks dat concludeert de commissie dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Dat vinden wij hoogst merkwaardig.

Dit uit zich ook in de slotverklaring waarin opgemerkt wordt dat de Gemeente niet ingegaan is op het verzoek om de waarde van het te slopen pand nader te onderzoeken.

Dat heeft ons zeer verbaasd. Om te voorkomen dat mogelijk waardevol cultureel erfgoed ongezien verdwijnt was dat onderzoek naar onze mening zeer wenselijk geweest.

Onze gemeente kent een lijst van gemeentelijke monumenten. Het wordt tijd dat deze lijst wordt uitgebreid met voor Dalfsen bijzondere panden om zo te voorkomen dat nog meer panden die beeldbepalend zijn uit ons straatbeeld zullen verdwijnen.

Wij roepen de Gemeente dan ook op dit zo snel mogelijk in gang te zetten.

Het mag u duidelijk zijn dat wij bezwaar aan tekenen tegen de nu voorliggende plannen.

Vrienden van Dalfsen

F

Ruitenborgweg

7722 Dalfsen

(Waarnemend voorzitter)

Namens deze:

D.

Bijlagen: rapport van Het Oversticht d.d. 14 febr. 2024

Foto's huidige en toekomstige situatie

In afschrift naar de gemeenteraad van de Gemeente Dalfsen

College van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Dalfsen  
t.a.v. de heer  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 14 februari 2024

Ons Kenmerk: M1662-2024  
Uw Kenmerk: -  
OLO-nummer:  
Betreft: bouwen van een dubbele woning  
Adres: Molenstraat 8  
Inlichtingen bij: G

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het wijzigen van het pand aan de Molenstraat 8 in Dalfsen is op 6 februari 2024 door de gemeentelijke adviescommissie behandeld.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan op 22 augustus en 31 oktober 2023.

Het plan beoogt een wijziging naast een rijksmonument.

**BEOORDELINGSKADER** De commissie adviseert op grond van de Omgevingswet.

**BEVINDINGEN** In de vergadering van 22 augustus concludeerde de commissie als volgt: "Het voornemen is het woonhuis uit 1948 aan de Molenstraat 8 te slopen en twee nieuwe woningen te bouwen. Het huis is onderdeel van een beeldbepalend rijtje vrijstaande woningen met buitenruimte in het oude centrum van Dalfsen, in de nabijheid van de molen. Het naastgelegen huis ter linker zijde aan de Molenstaat 10-12 was het molenhuis, een eenvoudige dubbele dorpswoning met ervoor twee leilinden, en is een rijksmonument. Het woonhuis op nummer 6 is in Delftse School architectuur verwant met Molenstraat 8. In de linker hoek van het grote perceel van nummer 8 staat aan de straat een monumentale boom. De gemeente heeft aangegeven dat deze boom behouden moet worden en wil graag advies over de invloed van de voorgestelde nieuwbouw op de omgeving van het rijksmonument. Tegenover deze rij historische woningen is in de afgelopen jaren nieuwbouw verschenen.

De commissie constateert allereerst dat de aangeleverde informatie te summier is om de aanvraag goed te kunnen beoordelen. Zo ontbreken een goede situatietekening alsook geveltekeningen van de panden (nieuwe en bestaande toestand) en foto's van Molenstraat 8 en de directe context met naastgelegen panden. De commissie ziet graag een volledig gedocumenteerde aanvraag tegemoet. Verder is de commissie benieuwd wat de cultuurhistorische betekenis is van dit naoorlogse pand uit 1948, getuige de opvallende gevelsteen op de voorgevel. De commissie ontvangt hierover graag nadere informatie. De commissie concludeert dat het plan voorsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden."

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 NL

In de vergadering van 31 oktober wordt het plan opnieuw besproken. De commissie vraagt nogmaals naar de kwaliteit en cultuurhistorische waarde van het te slopen vroeg naoorlogse pand en de relatie met nummer 6? Hierop is nog geen antwoord gekomen. Met de nu voorgestelde nieuwbouw van twee forse woningen met lagere uitbouwen naast en achter de hoofdvolumes wordt het kavel over vrijwel de gehele breedte gevuld en dichtgezet. De restruimte links en rechts aan de voorzijde van het kavel wordt ingevuld als parkeerplaatsen. Op deze wijze komt de nieuwbouw veel te dicht op het naastgelegen rijksmonument en komen de parkeerplaatsen veel te dicht op de monumentale boom. Dat betekent een versterking van de biotoop van de molen met de voormalige molenaarswoning en betekent ook dat de monumentale boom het niet gaat overleven. De voorgestelde opzet strookt bovendien niet met het stedenbouwkundige patroon van vrijstaande panden met rondom buitenruimte. Dat alles is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst. De commissie ziet graag onderzocht of het huidige naoorlogse pand niet behouden kan blijven. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan moet de nieuwbouw in verschijningsvorm niet "anoniem" zijn (want zou overal in Nederland kunnen staan), zoals nu wordt voorgesteld, maar meer aansluiting moeten zoeken in dit beeldbepalende rijtje van historische bebouwing met een zorgvuldige en gevarieerde architectuur. Passender in het straatbeeld zou een veel compactere bouw zijn die zich toont als één woning. De commissie concludeert dat het plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 6 februari komt het plan nogmaals aan de orde. Een van de parkeerplaatsen bij de monumentale boom komt te vervallen, waardoor de boom meer ruimte krijgt (er wordt straks aan de overzijde van de straat geparkeerd) en behoud van de boom meer gewaarborgd is. Dat vindt de commissie positief en tegen dit onderdeel is geen bedenking.

**CONCLUSIE De gemeentelijke adviescommissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.**

TOT SLOT De gemeente heeft aangegeven dat de beoogde uitbouwen aan de woningen vergunningsvrij te realiseren zijn. De gemeentelijke adviescommissie heeft desondanks toch het signaal willen afgeven – vanuit de optiek van het cultureel erfgoed in Dalfsen - dat door over de hele kavelbreedte te bouwen de voorgestelde nieuwbouw van negatieve invloed is op de omgeving van het naastgelegen rijksmonument en dat dit niet past in het stedenbouwkundige patroon van vrijstaande panden met rondom buitenruimte aan deze zijde van de Molenstraat. Daarbij heeft de commissie gevraagd naar de waarde van het te slopen en niet nader onderzochte naoorlogse pand. Dit om te voorkomen dat mogelijk waardevol cultureel erfgoed "ongezien" verdwijnt en af te kunnen wegen of behoud wellicht niet een optie was. Helaas heeft de gemeente hier geen gehoor aan gegeven.

Hoogachtend,

ir. A. Buijs directeur

