

Drs. G.
Molenstraat
7721 Dalfsen
Tel.: 0529-
GSM: 06 -
E-mail: [@gmail.com](mailto: @gmail.com)

Drs. A.
Molenstraat
7721 Dalfsen
Tel: 0529-
GSM: 06 -
E-mail: [@gmail.com](mailto: @gmail.com)

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

datum: 3 april 2024
kenmerk: plannen van mogelijke nieuwbouw dubbele woning
locatie Molenstraat 8 en 8a
betreft: zienswijze/bezwaar van directe burens van bovenstaande locatie

Geacht college,

Als burens van de mogelijk nog te bouwen dubbele woning, locatie Molenstraat 8, dienen wij (wellicht aan de vroege kant) onze zienswijze in.

Ons is in het geheel niet duidelijk waarom een perceel met één woning erop “zomaar” gesplitst kan worden om er 2 woningen op te zetten. Mogen wij dat, mocht dat in de toekomst eventueel eens gewenst zijn, ook “zomaar” doen? Aan welke wettelijke grondslag(en) ligt zo’n besluit vast en/of door welk raadsbesluit is dit ooit genomen? Tevens zijn wij hier nooit door de gemeente over ingelicht, zodat we bezwaar hadden kunnen maken. Graag volledige inzage hierin.

We zijn geschrokken en verbaasd van het verbijsterende eindadvies van Het Oversticht, d.d. 14 febr. 2024, dat we onlangs via een ambtenaar van de gemeente Dalfsen mochten ontvangen.

Wij wonen hier beiden al zeer lange tijd (30 jaar) met erg veel genoegen.

Wij geven aan waarom wij bezwaar maken tegen deze geplande nieuwbouw.

Fam. (op Molenstraat 10-12) woont in een Rijksmonument en fam. woont in een huis, die het predicaat Gemeentelijk monument best zou kunnen hebben, maar (nog) niet heeft.

De huizen op Molenstraat 6 en Molenstraat 8, zijn destijds (1946 en 1947) onder architectuur getekend (type Delftse School) door architect Lucas te Dalfsen en gebouwd door bedrijf Stokvis te Dalfsen (Molenstraat 6) en van der Kolk uit Nieuwleusen (Molenstraat 8)

We noemen u een aantal argumenten:

Het mogelijk nog te bouwen 2 onder 1 kap huis, wordt onderdeel van een beeldbepalend rijtje vrijstaande woningen met buitenruimte in het oude centrum van Dalfsen, in de nabijheid van de Westermolen.

Het naastgelegen huis ter linker zijde aan de Molenstaat 10-12 (fam.) was het molenaarshuis, een 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 passende nieuwbouw verschenen Het zgn. Waterfront. Dit is aanzienlijk beter, dan hetgeen er voordien stond.

Wij concluderen dat het plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden in deze straat.

In deze beeldbepalende straat van de gemeente Dalfsen (een van de weinige nog), staan volop bomen en ook nog veel groen tussen de huizen. Een heel groot deel van dit groene gebied gaat verdwijnen, hetgeen we zouden betreuren.

De gemeente Dalfsen heeft verzuimd aan te geven wat de kwaliteit en cultuurhistorische waarde van dit te slopen vroeg naoorlogse pand is en wat de relatie met huisnummer 6 is? Hierop is nooit een 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 met 2x 2 parkeerplaatsen.

Op deze wijze komt de nieuwbouw veel te dicht op het naastgelegen rijksmonument. En bovendien komen de parkeerplaatsen veel te dicht op de monumentale boom.

Dat betekent een verstoring van de biotoop van de Westermolen 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 de vrijstaande panden met rondom veel groene buitenruimte. Dat alles is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst.

We zouden graag zien dat het huidige pand Molenstraat 8 behouden zou blijven voor de buurt. Er zijn vast mogelijkheden binnen het bestemmingsplan om bij te bouwen, te verbouwen of aan te passen, zodat een veel compactere bouw (dan nu voorgesteld) wordt gerealiseerd.

Met andere woorden: meer passend in het huidige straatbeeld!

Dit in plaats van een kolossale invulling met hoge panden van ca 10 meter van bijna de hele breedte van Molenstraat 10/12 tot Molenstraat 6.

De ruimte tussen de nieuwbouw en de erfscheiding met Molenstraat 10-12 is 1.13 mtr en tussen de nieuwbouw en erfscheiding met Molenstraat 6, slechts 1.07 mtr

Het plan, zoals nu voorgesteld, kan anoniem overal in Nederland staan en is ons inziens een grote aantasting van het beeldbepalende deel van de gemeente Dalfsen, waar al zoveel monumentale/historische panden verdwenen zijn, hetgeen we erg betreuren.

Wij concluderen dat het plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Als u bovenstaande leest, zal u opvallen, dat een groot aantal van onze argumenten overeenkomen met het schrijven van Het Oversticht d.d. 14 febr. 2024.

We vinden het genoemde besluit (“de oplossing”) van Het Oversticht, door het weghalen van 1 parkeerplaats, uitermate vreemd en eigenlijk dwaas en onbegrijpelijk. Ze pleiten juist in hun eigen schrijven voor precies het tegenovergestelde.

Ons inziens staat deze uitspraak loodrecht op alle opmerkingen die boven en onder deze “oplossing” in het rapport van Het Oversticht worden genoemd.

We zullen dan ook niet schromen bezwaren maken en ons ten uiterste inspannen om de plannen om een mooi beeldbepalend deel van Dalfsen en waardevol historisch cultureel erfgoed “ongezien” te laten verdwijnen.

Graag zien wij dus dat ons buurhuis behouden blijft.

In afwachting van uw reactie(s),

Drs. G.

Drs. A.

PS: Bij het doorlezen van het bijgevoegde schrijven van Het Oversticht, staat op pagina 2 de conclusie. Die is **VET** gedrukt.

Als het woordje **NIET** in die zin er niet had gestaan, had ik de conclusie gesnapt.

Nu vinden we het een verbijsterende conclusie.

- Bijlagen:
1. verslag van Het Oversticht”, dd 14 febr, 2024
 2. foto’s van huidige en “voorgestelde” nieuwe situatie.

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,

 A. Buifs directeur



