

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

A. en F.
Molenstraat
Dalfsen

Dalfsen, 17 april 2024

Betreft: Zienswijze voorgenomen sloop en nieuwbouw Molenstraat 8 te Dalfsen

Geacht College,

1.1. Het is u bekend dat al enige tijd plannen worden ontwikkeld voor sloop en nieuwbouw ter plaatse van Molenstraat 8 te Dalfsen. U heeft het Oversticht advies gevraagd over deze plannen, omdat het pand Molenstraat 8 zich bevindt naast het Molenhuis, een Rijksmonument, waarvan wij de bewoners zijn.

Advies van het Oversticht van 14 februari 2024

2.2. Op 14 februari jl. heeft het Oversticht zijn advies uitgebracht: het plan leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Deze conclusie is voor ons, als bewoners van het Molenhuis, onbegrijpelijk om de volgende redenen:

2.3. In de vergaderingen van 22 augustus jl. en 31 oktober jl. is uitgebreid ingegaan door de commissie op de waarde van de bebouwing in de buurt van de molen. Het betreft het rijtje woningen op nr. 6, nr. 8 en nr. 10-12 het Molenhuis (rijksmonument). In datzelfde rijtje staat overigens ook de Westermolen, tevens rijksmonument. De commissie concludeert onder meer: "Op deze wijze komt de nieuwbouw veel te dicht op het naastgelegen rijksmonument en komen de parkeerplaatsen veel te dicht op de monumentale boom. (...) "De commissie concludeert dat het plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden".

2.4. In de vergadering van 6 februari jl. komt het plan nogmaals aan de orde, en nu blijkt dat één van de parkeerplaatsen bij de monumentale boom te zijn vervallen. De commissie vindt dit positief en heeft tegen **dit onderdeel** geen bedenking.

2.5. Vervolgens komt de commissie tot de conclusie dat het plan niet leidt tot een onaantastbare aantasting van monumentale waarden. Het komt ons voor dat de commissie hier een belangrijk deel niet heeft opgenomen: namelijk dat deze conclusie de aantasting van de monumentale waarde van de boom betreft. Immers het plan zelf is op de verwijdering van de parkeerplaats na, ongewijzigd gebleven. De nieuwbouw staat nog steeds veel te dicht op het Molenhuis.

2.6. De commissie ziet nog een ander aspect over het hoofd. Op de vergaderingen van 28 augustus jl. en 31 oktober jl. vraagt de commissie aan het college om een volledig gedocumenteerde aanvraag: een goede situatietekening, geveltekeningen van de panden, foto's van Molenstraat 8 en de directe context met de naastgelegen panden ontbreken. Daarnaast vraagt de commissie uitdrukkelijk naar de cultuurhistorische betekenis van het naoorlogs pand uit 1948. Op de vergadering van 31 oktober jl. is deze informatie nog steeds niet aangeleverd door het college, en wordt hier opnieuw naar gevraagd. Uit het slotwoord van de commissie, opgenomen na haar conclusie, blijkt dat het college de gevraagde informatie ook op de datum van het advies, 14 februari jl. nog steeds niet heeft aangeleverd.

2.7. Het is voor ons onbegrijpelijk dat het college tot op vandaag de gevraagde informatie niet heeft verstrekt. Onzes inziens kon de commissie daarmee niet tot een afgewogen oordeel komen, zoals de commissie zelf ook aangeeft. Wij vinden dat het college onzorgvuldig heeft gehandeld, en niet heeft meegewerkt om in deze zaak tot een evenwichtige belangenafweging te komen. Daarmee heeft het college gehandeld in strijd met art. 3:2 Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb): *"Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen"*. Daarnaast heeft het college gehandeld in strijd met art. 3:7 lid 1 Awb: *"Het bestuursorgaan waaraan advies wordt uitgebracht, stelt aan de adviseur, al dan niet op verzoek, de gegevens ter beschikking die nodig zijn voor een goede vervulling van diens taak"*.

Behoud van Molenstraat 8

3.1. Zoals de commissie ook al heeft opgemerkt, betreft het pand Molenstraat 8, evenals het pand Molenstraat 6 een voorbeeld van de Delftse school. Beide panden zijn vlak na de tweede wereldoorlog gebouwd in opdracht van Dalfser ondernemers, en zijn om die reden ook met elkaar verbonden. Molenstraat 8 is in 1948 gebouwd in opdracht van de dorpsmid, de heer Moraal, die destijds gevestigd was op de hoek van de Molenstraat, Julianastraat. De gevelsteen aan de voorzijde van het huis laat behalve het jaartal 1948 ook duidelijk een aambeeld met onder meer een hamer en een smidsvuur zien. Daarnaast is in een glas-in-loodraam aan de voorzijde duidelijk een smid afgebeeld die aan het werk is. Beide huizen zijn vrijstaand en hebben een grote buitenruimte om het huis, zoals ook bij de overige panden aan deze zijde van Molenstraat het geval is. Naast de karakteristiek van de panden is ook de buitenruimte bepalend voor het straatbeeld, waarvan de monumentale esdoorn een belangrijk element is.

3.2. De woning staat ruim een jaar leeg, en de toestand van het pand verslechtert zienderogen. De tuin is verwaarloosd en er wordt puin gestort. Het lijkt erop dat er bewust wordt aangestuurd op sloop, zodat het college straks voor een voldongen feit wordt geplaatst. Het lijkt ons niet wenselijk om zo met cultureel erfgoed om te gaan. We roepen het college dan ook op, om maatregelen te nemen, zodat het niet door verwaarlozing alsnog moet worden gesloopt.

Bouwplan

4. 1. Het pand Molenstraat 8 wordt volgens de plannen vervangen door een aanzienlijke dubbele woning, die vrijwel de hele perceelbreedte bestrijkt. Daarbij verdwijnt de buitenruimte aan weerszijden die de straat aan deze zijde zo karakteriseert. De bouwstijl sluit niet aan bij de overige bebouwing. Links het Molenhuis, een traditionele dorpswoning, rechts Molenstraat 8, type Delftse school. De overzijde van de Molenstraat

is voor een groot deel opnieuw ingevuld met nieuwbouw in de stijl van het neotraditionalisme. Dit is de bouwstijl waarin het volledige plan Waterfront is gebouwd. De architect heeft nadrukkelijk het Molenhuis door middel van Eshuisstraat met de Witte Villa verbonden. Zo is ook de zijde van Molenstraat 8 bij het waterfront getrokken. In de straat staan ook vrijstaande woningen in de stijl van het neotraditionalisme. Het ontwerp van de dubbele woning sluit hier duidelijk niet op aan. Dit lijkt ons een onaanvaardbare aantasting van het straatbeeld.

4.2. De centrumvisie, op 6 november 2017 vastgesteld door de Raad, geeft richtlijnen voor de planuitwerking van deelprojecten binnen het centrum. "Deze zijn met behulp van dit toekomstbeeld makkelijker te realiseren", zo valt te lezen in de inleiding. Vervolgens valt te lezen op pagina 8 "waar mogelijk wordt de kans aan gegrepen het centrum te vergroenen". Pagina 13 geeft richtlijnen voor nieuwbouw: "Voor alle locaties geldt dat nieuwbouw passend is bij de schaal van Dalfsen Kleinschalig, met kappen en voorzien van overwegend authentieke materialen zoals baksteen, stucwerk, dakpannen en zink. Het historische karakter van de omgeving wordt gerespecteerd of hersteld. Dit kan ook met architectuur geïnspireerd op de historie of architectuur die de historie beter leesbaar maakt". Het komt ons voor dat de nieuwbouwplannen aan deze richtlijnen niet zijn getoetst.

4.3. Ons is ter ore gekomen dat een vergroting van het bouwblok ter plaatse van Molenstraat 8 in 2007 heeft plaatsgevonden. Daarvoor is een collegebesluit nodig, waarvan wij als directe burens nooit een publicatie hebben gezien. Het college weet ongetwijfeld, dat op grond van art. 3:40 Awb, dat een besluit niet eerder in werking treedt, voordat het is bekendgemaakt. Wij maken tegen een dergelijk besluit, mocht dat daadwerkelijk zijn genomen, bij deze bezwaar. Zeker als een vergroting van een bouwblok leidt tot perceelsplitsing, sloop en nieuwbouw.

Samenvattend

5.1. Wij verzoeken het college met betrekking tot het nieuwbouwplan tot een zorgvuldig besluit te komen, waarbij de wettelijk plicht tot een evenwichtige belangenafweging recht wordt gedaan;

5.2. Wij verzoeken het College het Oversticht opnieuw om advies te vragen. Daarbij komt het College zijn wettelijke plicht tot informatieverstrekking na zodat de commissie tot een evenwichtig advies kan komen;

5.3. Wij verzoeken het College om maatregelen te nemen tot behoud van het pand Molenstraat 8, om te voorkomen dat het College straks voor een voldongen feit komt te staan en dit erfgoed voor Dalfsen voorgoed verloren gaat;

5.4. Wij verzoeken het College om inzicht te geven in de besluitvorming rond de vergroting van het bouwblok ter plaatse van Molenstraat 8, waarbij wij een beroep doen op de Wet open overheid.

Hoogachtend,

Mr. A.

drs. F.