

---

## **Nota van Zienswijzen en wijzigingen**

---

## Inhoudsopgave

<b>Zienswijzen</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Zienswijzen .....	3

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan Centrum Dalfsen heeft van 9 november 2024 tot en met 20 november 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn konden zienswijzen worden ingediend.

Binnen deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan.

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

## 1.2. Zienswijzen

### 1. **Indiener 1 (brief van 19 oktober 2024, ontvangen 22 oktober 2024, kenmerk Z/24/737952)**

Allereerst is indiener verheugd dat voor de kern Dalfsen een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Het unieke karakter van het dorp Dalfsen dient in de ogen van indiener de nodige bescherming. Juist de bijzondere straatpatronen, het front langs de Vecht, het Kerkplein met de monumentale kerk met de nu nog aanwezige verschillende woonhuistypes die zo kenmerkend zijn voor het dorp. Dat vraagt om een zorgvuldige benadering. In het verleden zijn in de ogen van de indiener al te veel karakteristieke panden gesloopt en vervangen door een niet passende invulling. Met een zorgvuldig en goed opgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als toetsingskader dient voor stoop, nieuw- en verbouw, vastgesteld door de raad, kan voorkomen worden dat er situaties ontstaan die het karakter van de omgeving geweld aandoen. Dit Beeldkwaliteitsplan koestert het huidige karakter van het Centrum van Dalfsen en gaat voor behoud en kwaliteitsverbetering. Dit juicht indiener van harte toe.

#### **Reactie gemeente:**

*De gemeente is blij met deze reactie en onderstreept het belang van het beeldkwaliteitsplan.*

Met een Beeldkwaliteitsplan kan volgens de indiener niet worden voorkomen dat unieke panden alsnog gesloopt dreigen te worden. Dit betekent dus dat naast een dergelijk plan ook nauwkeurig moet worden gekeken welke panden, voor zover ze al niet beschermd zijn, alsnog op de gemeentelijke Monumentenlijst geplaatst moeten worden. Helaas speelt dat op dit moment voor het karakteristieke pand Molenstraat 8. Molenstraat 6 en 8 zijn twee mooie voorbeelden van wederopbouwarchitectuur en samen met Molenstraat 10 en 12, het molenhuis, zijn deze vrijstaande panden met hun buitenruimtes beeldbepalend voor deze straat. Molenstraat 8 dreigt gesloopt te worden en te worden vervangen door niet passende nieuwbouw. B&W kan dit voorkomen door het pand alsnog op de voorlopige gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Het verzoek hiertoe heeft helaas nog niet tot een bevredigend antwoord geleid.

**Reactie gemeente:**

*Indiener heeft inderdaad gelijk dat een beeldkwaliteitsplan niet voorkomt dat unieke panden als nog gesloopt kunnen worden en dat om dat te voorkomen een ander instrument Moet worden ingezet. Wij gaan in de beantwoording niet in op individuele zaken die op dit moment actueel zijn, dat valt buiten de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan*

Voor zover indiener kon beoordelen beperkt het Beeldkwaliteitsplan zich uitsluitend tot het centrum van Dalfsen Dit vindt indiener te beperkt. Grenzend aan het centrum staan nog vele tientallen panden die zeker beeldbepalend zijn voor de desbetreffende straat maar ook voor het gehele dorp. Indiener verzoekt dan ook dringend het Beeldkwaliteitsplan niet te beperken tot het centrum maar het plan uit te breiden met de straten Bruinleeuwstraat, Beatrixstraat, delen van de Wilhelminastraat en de gehele Ruitenborghstraat, met aansluitend de panden Ruitenborghweg de nummers 2, 4 en 6. De Ruitenborghstraat, Wilhelminastraat en de Bruinleeuwstraat zijn de oude uitvalswegen vanuit het centrum van het dorp. Zij zijn medebepalend geweest voor het oorspronkelijke stratenpatroon en daardoor voor het karakter van het oude dorp. Het zou bijzonder te betreuren zijn als daar ontwikkelingen zouden plaatsvinden die ten koste gaan van de oorspronkelijke bebouwing en daarmee soms een ingrijpende karakterwijziging in het straatbeeld veroorzaken die niet meer terug te draaien is. Indiener verzoekt dan ook dringend het nog vast te stellen Beeldkwaliteitsplan met deze suggestie uit te breiden

**Reactie gemeente:**

*Het beeldkwaliteitsplan centrum Dalfsen is een uitvloeisel van het centrumplan Dalfsen. Het richt zich daarom op dat gebied. Het beeldkwaliteitsplan is een verbijzondering op de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen. Vooralsnog zijn wij van mening dat de Welstandsnota voor andere gebieden voldoende kaders biedt om te sturen op kwaliteit.*

**Conclusie gemeente:**

De zienswijze geeft geen aanleiding het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

**Indiener 2 (brief van 17 oktober 2024, ontvangen op 18 oktober 2024, kenmerk Z/24/736599)**

Indiener valt op dat in het plan onder de verschillende deelgebieden en sferen - De Flanken het heeft over kleinschalige straten (Molenstraat, Emmastraat, Bloemendalstraat, van Ankumspad, Molendijk en de Vechtstraat) De Julianastraat ziet indiener echter nergens vermeld. Hij vindt dit toch ook een van de Flanken waar rust en ruimte als tegenhanger van de drukke winkelstraat behouden moet blijven. Indiener heeft het gevoel dat de Julianastraat vergeten wordt.

**Reactie gemeente:**

*Alhoewel uit de verbeeldingen in het Beeldkwaliteitsplan wel blijkt dat de Julianastraat tot de Flanken behoort, wordt die straat inderdaad niet genoemd. Dat wordt alsnog in de beschrijving opgenomen.*

Ook in de Julianastraat staan panden die aan renovatie/verbouwing toe zijn, geen hoogbouw. Verder leest indiener dat de ondernemers graag appartementen boven de zaak willen. Indiener vraagt hoe het dan met de parkeerplaatsen geregeld is, dat ziet indiener nergens vermeld in de visie. Er kunnen wel meer appartementen gebouwd worden maar het parkeren blijft een probleem. Denk hierbij ook eens aan de bewoners en niet altijd aan de bewoners van de appartementen/ ondernemers. Nu de winkelstraat parkeervrij is merken de bewoners van de Julianastraat dat deze steeds drukker wordt. In het voorste gedeelte van het woonerf kunnen de auto's

elkaar niet passeren, altijd 1 auto inhouden en de vrachtauto's die vanaf de Bloemendalstraat komen moeten achteruitrijden vanaf Dwars omdat zij de bocht niet kunnen maken.

**Reactie gemeente:**

*Het onderwerp parkeren en verkeer maakt inderdaad geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan. Individuele bouwplannen in het centrum worden wat parkeren betreft wel getoetst aan de Nota parkeernormen gemeente Dalfsen.*

**Conclusie gemeente:**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

**Indieners 3 (brief van 16 november 2024, ontvangen op 16 november 2024, kenmerk Z/24/742520)**

De grootste zorg van de indieners betreft de beperkte afweging tussen de gewenste beeldkwaliteit en de financiële haalbaarheid van noodzakelijke investeringen welke in het centrum van Dalfsen moeten gaan plaatsvinden. In de onlangs opgestelde detailhandels structuurvisie voor het centrum van Dalfsen wordt nadrukkelijk gesteld dat voor de vitaliteit van het centrum investeringen in vastgoed noodzakelijk zijn. Met name in de Prinsenstraat is verval van vastgoed zichtbaar, met als gevolg structurele leegstand. Tegelijkertijd constateren de indieners dat de bereidheid tot investeren breed aanwezig is in Dalfsen. Echter deze initiatieven stagneren als gevolg van onder andere de beperkingen welke voortkomen uit regelgeving opgenomen in het BKP en de regelgeving voortkomend uit de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020.

Het beeldkwaliteitsplan stelt met name specifieke eisen aan gebouwcompositie. Hoewel deze eisen de ruimtelijke kwaliteit van het centrum zeker kunnen versterken, vrezende de indieners dat deze strikte richtlijnen de investeringsdrempel aanzienlijk verhogen. Met name voor kleine ondernemers en particuliere eigenaren, waarvan in grote mate sprake is in Dalfsen, wordt het financieel lastiger om renovaties, verbouwingen en nieuwbouwprojecten op te starten die voldoen aan deze standaarden.

Naast de hierboven genoemde punt zien indieners ook dat het uitgangspunt opgenomen in de Kadernota parkeernormen 2020, parkeren op eigen grond, sterk belemmerende invloed heeft op het realiseren van initiatieven in het centrum. Het voorliggende BKP in combinatie met de geldende parkeernormen hebben een sterk remmende werking op het realiseren van goede initiatieven welke het centrum van Dalfsen juist nodig heeft.

Indieners dringen erop aan dat het college de balans tussen beeldkwaliteit en financiële haalbaarheid nader onderzoekt. Daarnaast zou het waardevol kunnen zijn om investeringsondersteuning of subsidieprogramma's te ontwikkelen, zodat deze hoge beeldkwaliteit ook daadwerkelijk haalbaar blijft voor alle betrokkenen. Door een flexibele en financieel haalbare benadering te hanteren, kan de gewenste beeldkwaliteit voor het centrum van Dalfsen gezamenlijk gerealiseerd worden. Met deze overwegingen hopen de indieners dat er ruimte ontstaat voor een dynamisch, toekomstbestendig centrum waarin zowel beeldkwaliteit als economische levensvatbaarheid centraal staan.

**Reactie gemeente:**

*Het beeldkwaliteitsplan voorziet inderdaad in de gewenste beeldkwaliteit van het centrum van Dalfts en niet op de financiële haalbaarheid van (ver)bouwplannen. De zorg van indieners dat investeringen stagneren door zowel het vast te stellen beeldkwaliteitsplan alsook de al vige-rende Kadernota Parkeernormen Dalfts 2020 kunnen wij (nog) niet delen. Wij weten dat er di-verse plannen zijn en willen graag met de initiatiefnemers in een pril stadium van een mogelijke (ver)bouwplan de plannen doorspreken en richting meegeven. Tot nu toe is er een aantal initia-tieven in het centrum dat wel doorgang vindt en binnen de gestelde kaders kan worden (ver/ge)bouwd. Dit ook na intensief overleg met de initiatiefnemer.*

*Wij vertrouwen er op dat een ervaren architect op het gebied van het architectonisch ontwerp (volume, gevels en plattegronden) in een historische context de maximale ruimte kan vinden binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.*

*Als blijkt dat plannen (financieel) niet haalbaar zijn als gevolg van de genoemde kaders kunnen wij meedenken in maatwerkoplossingen. Wij kennen de concrete en individuele (ver)bouwplan-nen echter nog niet. We weten wel dat er in het ( nabije verleden) (ver)bouwplannen zijn ge-weest. We weten ook dat er een aantal plannen die in ontwerpvorm ingediend zijn niet altijd vol-doen aan ons gedachte beeldkwaliteit in het centrum. Wij hebben echter nog niet de indruk dat er intensief overleg heeft plaatsgevonden over de mogelijkheden. We hebben sinds kort een team dat zich richt op de aanvragen in het centrum en graag vanaf een pril stadium wil meeden-ken. We nodigen een eder uit die (ver)bouwplannen heeft, contact op te nemen en gezamenlijk het gesprek aan te gaan.*

*Dat is dan ook direct het antwoord op de suggestie om nader onderzoek te doen naar de balans tussen beeldkwaliteit, parkeren en financiële haalbaarheid. Daar waar de kaders een belemmering vormen zullen wij waar wenselijk, nodig en mogelijk maatwerkoplossingen bedenken.*

*Overigens zijn dit niet de enige twee kaders die getoetst worden. Ook de Detailhandelsstruc-tuurvisie, het Volkshuisvestingsprogramma en het Omgevingsplan zijn kaders waaraan (ver)bouwplannen getoetst worden.*

*Wij vinden het belangrijk dat we blijven voldoen aan de uitgangspunten zoals die in het Cen-trumplan genoemd worden en de basis vormen voor dit beeldkwaliteitsplan:*

*“Voor alle locaties geldt dat nieuwbouw passend is bij de schaal van Dalfts: 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. Duurzame oplossingen worden gestimuleerd, met respect voor de omgeving.”*

*Wij nemen de suggestie om investeringsondersteuning of subsidieprogramma's te ontwikkelen ter ondersteuning van het beeldkwaliteitsbeleid over en gaan de mogelijkheden onderzoeken.*

*Conclusie gemeente:*

*De zienswijzegeeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.*

**Indiener 4 (brief van 19 november 2024, ontvangen op 19 november 2024, kenmerk Z/24/742835)**

Indiener merkt op dat de hoek Molenstraat/Prinsenstraat geel in de kaart staat Er is echter niks karakteristieks aan het desbetreffende pand, het is basiskwaliteit waar veel verbeterd zou kunnen worden. Groen in de kaart zou recht doen in de huidige situatie. Dat geeft veel transformatieruimte, waardoor het economisch rendabel wordt om het pand te transformeren, wat resulteert in versterking van de beeldkwaliteit van de hoek Molenstraat/Prinsenstraat.

**Reactie gemeente:**

*Indiener doelt met deze zienswijze op de transformatiekaart op bladzijde 14 van het Beeldkwaliteitsplan. Op deze kaart is het pand geel gekleurd, dit houdt in dat het pand niet altijd bijzonder qua architectuur of historie is, maar wel een kenmerkend volume heeft met bijbehorende kap en kleinschaligheid, waarvan de contouren behoudenswaardig zijn. De architectuur, materialisering en detaillering kunnen wijzigen zonder het karakter van het centrum aan te tasten.*

*De derde categorie panden (groen) vertonen een basiskwaliteit met veel transformatieruime. Volledig nieuwe invullingen kunnen de kwaliteit van het centrum versterken op basis van dit beeldkwaliteitsplan.*

*Er is een onderscheid gemaakt in categoriën om een onderscheid aan te geven in de kwaliteit van de huidige panden. Voor het pand op de hoek Molenstraat/Prinsenstraat wil dat niet zeggen dat het niet getransformeerd kan worden. Het is ook niet vanzelfsprekend dat de transformatie van het pand wat volume betreft beperkender is dan wanneer aan het pand een groene kleur was gegeven. Immers ook transformatie van panden die groen gekleurd zijn moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals die gesteld zijn. Het kan daardoor zelfs zo zijn dat bij groen gekleurde panden minder volume kan worden gebouwd dan wat er nu staat. Er ontbreekt in het beeldkwaliteitsplan de afweging tussen beeldkwaliteit en de financiële haalbaarheid om rendabel te investeren in vastgoed binnen het centrum. Concreet bedoelt indiener daarmee dat het beeldkwaliteitsplan als een molensteen om de nek van een initiatiefnemers kan gaan werken waardoor er juist niet geïnvesteerd kan worden en de beeldkwaliteit alleen maar achteruitgaat. Voorbeeld: bij grootschalige renovaties/nieuwbouw moeten er vaak vierkante meters toegevoegd worden of gevelvormen veranderd worden om het project financieel rendabel te maken. Als dit niet kan doordat er belemmerd wordt bijvoorbeeld de hoogte in te gaan of gevels anders te ontwerpen, blijven investeringen uit omdat het niet rendabel is het project uit te voeren volgens de eisen uit het beeldkwaliteitsplan. Deze belemmering staat toch haaks op de detailhandel structuurvisie, die stelt dat voor de vitaliteit van het centrum investeringen in vastgoed noodzakelijk zijn?*

Er is nog een factor die het door ontwikkelen van vastgoed in het centrum bemoeilijkt. Dit betreft de parkeerproblematiek in het centrum van Dalfsen. Voor door ontwikkelen van vastgoed wordt doorgaans verwezen naar de kadernota parkeernormen 2020. In het kort komt het erop neer dat parkeren op eigen grond gerealiseerd moet worden bij het door ontwikkelen van vastgoed. Dit is een grote belemmering om een plan haalbaar te maken omdat de ruimte om dit te realiseren er simpelweg vaak niet is. Het zou fijn zijn als de gemeente op korte termijn onderzoek doet naar een parkeeroplossing voor initiatiefnemers.

**Reactie gemeente:**

*Zie voor de beantwoording ook de reactie op inspraakreactie 3.*

*Het beeldkwaliteitsplan voorziet inderdaad in de gewenste beeldkwaliteit van het centrum van Dalfsen en niet op de financiële haalbaarheid van (ver)bouwplannen. De zorg van indiener dat investeringen stagneren door zowel het vast te stellen beeldkwaliteitsplan en de al vigerende*

*Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 kunnen wij (nog) niet delen. Wij weten dat er diverse plannen zijn en willen graag met de initiatiefnemers in een pril stadium van een mogelijke (ver)bouwplan de plannen doorspreken en richting meegeven. Tot nu toe is er een aantal initiatieven in het centrum dat wel doorgang vindt en binnen de gestelde kaders kan worden (ver/ge)bouwd. Dit ook na intensief overleg met de initiatiefnemer.*

*Als blijkt dat plannen (financieel) niet haalbaar zijn als gevolg e van de genoemde kaders kunnen wij meedenken in maatwerkoplossingen. Wij kennen de concrete en individuele (ver)bouwplannen echter nog niet. We weten wel dat er in het (nabije verleden) (ver)bouwplannen zijn geweest. We weten ook dat er een aantal plannen die in ontwerpvorm ingediend zijn niet altijd voldoen aan de door ons gedachte beeldkwaliteit in het centrum. Wij hebben echter nog niet de indruk dat er intensief overleg heeft plaatsgevonden over de mogelijkheden. We hebben sinds kort een team dat zich richt op de aanvragen in het centrum en graag vanaf een pril stadium wil meedenken. We nodigen eenieder uit die (ver)bouwplannen heeft contact op te nemen en gezamenlijk het gesprek aan te gaan.*

Indiener hoopt dat de zienswijze goed overwogen wordt zodat de toekomstbestendigheid van het centrum van Dalfsen gewaarborgd blijft.

**Reactie gemeente:**

*Wij vertrouwen erop dat wij de zienswijze weloverwogen en zorgvuldig hebben beantwoord en hebben wat toekomstbestendigheid van het centrum van Dalfsen hetzelfde doel voor ogen als indiener.*

**Conclusie gemeente:**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

**1. Indiener 5 (brief van 26 november 2024, ontvangen op 26 november 2024, kenmerk ZI/24/743354)**

Indiener ziet dat op het perceel Emmastraat 20 in het beeldkwaliteitsplan ionder het deel 'Transformatiekansen' het object nu is gemarkeerd als een 'geel' object. Voor dit object zijn ontwikkelingen in wording welke in samenspraak met architect en stedenbouwkundige van het Oversticht zijn ontworpen, en 'passend in dit gebied' zijn. Er is al veelvuldig overleg geweest over dit plan met o.m. centrum projectleider. In deze transformatie zou het passend zijn om het object nu in te delen in de categorie 'groen' wat betekent dat er meer transformatie ruimte is.

**Reactie gemeente:**

*Indiener doelt met deze zienswijze op de transformatiekaart op bladzijde 14 van het Beeldkwaliteitsplan. Op deze kaart is het pand geel gekleurd. In de zin van het beeldkwaliteitsplan houdt dat in dat het pand niet altijd bijzonder qua architectuur of historie is, maar vertoont wel een kenmerkend volume met bijbehorende kap en kleinschaligheid, waarvan de contouren behoudenswaardig zijn. De architectuur, materialisering en detaillering kunnen wijzigen zonder het karakter van het centrum aan te tasten.*



*De derde categorie panden (groen) vertonen een basiskwaliteit met veel transformatieruime. Volledig nieuwe invullingen kunnen de kwaliteit van het centrum versterken op basis van dit beeldkwaliteitsplan.*

*Er is een onderscheid gemaakt in categorieën om een onderscheid aan te geven in de kwaliteit van de huidige panden. Voor het pand Emmastraat 20 wil dat niet zeggen dat het niet getransformeerd kan worden en ook niet vanzelfsprekend dat de transformatie van het pand wat volume betreft beperkender is dan als aan het pand een groene kleur was gegeven. Immers ook transformatie van panden die groen gekleurd zijn moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals die gesteld zijn. Het kan daardoor zelfs zo zijn dat bij groen gekleurde panden er minder volume kan worden gebouwd als dat er nu staat.*

**Conclusie gemeente:**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

De zienswijze is te laat ingediend en niet ontvankelijk.