

Gemeente Dalfsen
Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen

Dalfsen, 19-11-2024

Betreft: Zienswijze beeldkwaliteitsplan

Beste heer ,

Bij deze wil ik graag mijn zienswijze delen over het (concept) Beeldkwaliteitsplan Centrum Dalfsen.

-Hoek Molenstraat/Prinsenstraat staat geel in de kaart. 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.

-Er ontbreekt in het beeldkwaliteitsplan de afweging tussen beeldkwaliteit en de financiële haalbaarheid om rendabel te investeren in vastgoed binnen het centrum. Concreet bedoel ik daarmee dat het beeldkwaliteitsplan als molensteen om de nek van een initiatiefnemer 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.

Ik hoop dat bovenstaande goed overwogen wordt zodat de toekomstbestendigheid van het centrum van Dalfsen gewaarborgd blijft.

Met vriendelijke groet,

Prinsenstraat
7721 Dalfsen