

## **Kadernotitie Detailhandels- structuurvisie 2016**

# **Kadernotitie Detailhandels- structuurvisie 2016**

**Auteur: U.F. Lautenbach  
Afdeling: Ontwikkeling en Grondzaken  
Datum: Oktober 2016**

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	4
Hoofdstuk 1. Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Vraagstelling .....	5
1.3 Doelstelling .....	5
1.4 Proces van inventarisatie en onderzoek .....	6
Hoofdstuk 2. Visie en ambitie – detailhandelsstructuurvisie.....	8
2.1 Ambitie voor detailhandel.....	8
2.2 Uitdagingen / opgaven vanuit bestaande gemeentelijke beleidskaders .....	8
2.3 Uitdagingen / opgaven vanuit nog niet eerder vastgestelde gemeentelijke beleidskaders .....	10
2.4 Ontwikkelingen.....	12
Hoofdstuk 3. Samenvatting – stappen.....	14
Bijlage 1.....	15

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het bestuursprogramma 2014 – 2018 is de ambitie neergelegd om een nieuwe detailhandelsstructuurvisie op te stellen voor de gemeente Dalfsen. Deze gemeentelijke visie op de detailhandelsstructuur wil richting geven aan de ontwikkelingen voor de grote kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld met winkelgebieden.

Kwaliteit winkelapparaat op peil en leegstand tegengaan staat daarbij voorop. In de detailhandelsstructuurvisie wordt ingegaan op elementen die van invloed zijn op de winkelstructuur, in het bijzonder de verzorgingsfunctie van de kernen en samenstelling van voorzieningen. Deze vormen onderdeel van de leefbaarheid van onze kernen.

De bereidheid tot bestedingen die tot uitdrukking komt in het koopgedrag van de consumenten is conjunctuurgevoelig. Zo is het behoud van c.q. vergroting van de koopkrachtbinding en –toevloeiing niet vanzelfsprekend. Met als gevolg leegstand. Voorkomen moet worden dat afkalving plaatsvindt van het winkelvoorzieningsniveau.

De economie verandert steeds meer tot kenniseconomie. Bezit van kennis en de toegang tot kennis vormen de sleutel tot waarde-toevoeging. Het belang van goed onderwijs, zeker ook in technische beroepen en ook in de agrarische sector, wordt hierdoor van groot belang. Daarnaast transformeert de economie zich steeds meer tot een netwerkeconomie waarbij samenwerking centraal staat. En door het toenemende kopen via internet, staan de winkelgebieden steeds meer onder druk.

## 1.2 Vraagstelling

De gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie kan vanuit de volgende vraagstelling worden opgepakt:

- Hoe kan de winkel-, koop- en verblijfsfunctie van de grote kernen in de gemeente versterkt worden om de lokale, regionale en toeristische consumenten te boeien en te binden?
- Hoe is dit te vertalen in een haalbaar programma voor de winkelkerngebieden, de perifere locaties en grootschalige detailhandel op bedrijventerreinen?
- Aan welke strategische kansrijke projecten en maatregelen moet daarbij worden gedacht? En welk instrumentarium kan worden ingezet om dit te realiseren?

Kwaliteit winkelapparaat op peil en leegstand tegengaan staat daarbij voorop. Dit is in het economisch beleid (2013) vastgesteld. In de detailhandelsvisie zal verder voor de kleine kernen geen aandacht wordt opgenomen. Van belang is speerpunten en kansrijke projecten te (gaan) benoemen vanuit een dubbele ambitie, namelijk om waardevolle nieuwe elementen – die ontbreken of gewenst worden – toe te voegen en daarnaast aantrekkelijke delen die passend zijn op het niveau van de gemeentelijke grote kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld te behouden.

## 1.3 Doelstelling

Het uitgangspunt voor de detailhandelsstructuurvisie is de missie uit de nota economisch beleid.

***Ambitie van het economisch beleid is daarom het behouden van een vitale economie die de inwoners van de gemeente voldoende werkgelegenheid biedt, in aansluiting op wat de regio doet en biedt.***

Uit het economisch beleid is voor de detailhandel de volgende uitdaging gesteld:  
***kwaliteit winkelapparaat op peil houden en leegstand tegengaan.***

Onderstaande vragen maken de denklijnen voor de structuurvisie helder:

1. **Waarom een detailhandelsstructuurvisie?**  
De grote kernen staan, elk op eigen schaalniveau, voor grote uitdagingen. De zorg van leegstand, in de winkelkernegebieden en daarbuiten is echter voor de hele gemeente actueel. De kern Dalfsen maakt met het Waterfront een belangrijke ontwikkeling door. Voor de kern Nieuwleusen bestaan er twee winkelgebieden, Zuid en Noord: De Grote Markt (1<sup>e</sup> lustrum in oktober 2016), en gebied rondom Burg. Backxlaan/Baron van Dedemstraat/Marke van Leussen.  
Voor de kern Lemelerveld is ingezet op een herinrichting van het centrum.
  - a. Om de gewenste ontwikkelingen te sturen en te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en te komen tot het versterken van winkelconcentratiegebieden
  - b. Om te komen tot voorwaardenscheppend zogenoemd facilitair beleid, naast ontmoedigingsbeleid.
  - c. Als instrument ter beoordeling van ruimtelijke plannen.
2. **Wie hebben onder andere belang en zijn veelal betrokken bij een structuurvisie?**  
De volgende instellingen en partijen kunnen bij zo'n visie belang hebben: gemeente, ondernemers / middenstanders, consumenten, ontwikkelaars, beleggers en woningbouwcorporaties.
3. **Wat is minimaal nodig als onderlegger voor een structuurvisie?**  
  
Kennis te hebben van:
  - \* Kooporiëntatie
  - \* Marktpotentie (m<sup>2</sup> versus omzetpotentie)
  - \* Fysieke structuur
  - \* Ambitie (zowel ondernemers als gemeente)
  - \* Gemeentelijke ontwikkelingen (o.a. demografie)
  - \* Geplande ontwikkelingen binnen de gemeente
  - \* Regionale ontwikkelingen (fysiek en beleid)
4. **Werkt een detailhandelsstructuurvisie als katalysator?**  
Begrippen die als katalysator kunnen werken zijn: ambitie, daadkracht en betrokkenheid. De term die deze begrippen verbindt is communicatie. De detailhandelsstructuurvisie kan gezien worden als een communicatie(middel): "als mensen erover praten, gaan mensen er pas naar handelen".

## **1.4 Proces van inventarisatie en onderzoek**

Om te komen tot een nadere uitwerking zullen we (nader) (literatuur)onderzoek en dataonderzoek moeten verrichten.

### **Locatus databestand (2016)**

Voor het verkrijgen van inzicht en specifieke gegevens over verkooppunten, branches, winkelvloeroppervlakte, en leegstand maken we gebruik van een basisbestand, zoals Locatus die opstelt.

### **Retail analyse Provincie Overijssel (2016)**

De provincie Overijssel is bezig met de invulling van de Overijsselse Retailagenda. De SER Overijssel In het in opdracht van de provincie uitgevoerde retail onderzoek door Locatus wordt onder meer ingegaan op een kwantitatieve en kwalitatieve schets van de detailhandel in Overijssel en haar gemeenten.

Aandachtspunten in de analyse zijn:

- Wat is er in de periode 2011 – 2016 in de detailhandel in Overijssel en de diverse gemeenten gebeurd en hoe verhoudt zich dat tot de ontwikkelingen in andere provincies in Nederland.
- Wat is de toekomstverwachting voor de detailhandel in de Provincie Overijssel en haar gemeenten in 2025?

Het betreft naast informatie op provincieniveau ook die op gemeenteniveau over onder meer leegstand, aantal verkooppunten, winkelaanbod (winkelvloeroppervlak per 1000 inwoners). Eveneens moet een beeld worden verkregen over het toekomstperspectief met een doorkijk naar 2025. In de betreffende analyse is ook de gemeente Dalfsen opgenomen.

### **Koopstromenonderzoek (2015)**

Het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 beantwoordt de onderzoeksvragen:

- Waar doen inwoners de dagelijkse en niet-dagelijkse inkopen en in welke mate komen bezoekers van buiten hier inkopen doen?
- Wat betekent dit voor het economische functioneren van de detailhandel?
- Wat zijn de kenmerken van het consumentengedrag (frequentie, motief, vervoermiddel en waardering)?
- In welke mate zijn inwoners georiënteerd op koopzondag, koopavond, warenmarkt en internet?

De koopstromenonderzoeken Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld (2015) zullen hiervoor gebruikt worden.

### **Horeca potentieonderzoek**

Voor de centrumvisie Dalfsen wordt nog een horeca potentieonderzoek uitgevoerd. Dit om uitstallingen en terrassen op de juiste plekken optimaal te laten functioneren en hiervoor de juiste condities te scheppen om dit te stimuleren en lege terrassen en uitstallingen te voorkomen.

De uitkomsten worden betrokken bij zowel de centrumvisie maar zijn ook van waarde voor de detailhandelsstructuurvisie. Naar verwachting is dit eind november 2016.

### **Integraliteit**

Een aantal economische (actie)punten zijn verweven met verschillende beleidsdisciplines. Daarom zal er bij het verdere traject ook input vanuit andere beleidsvelden worden ingebracht voor een integrale benadering.

### **Wendbaarheid van de detailhandelsstructuurvisie**

De grote kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld zijn onderhevig aan dynamiek. Dit vereist een wendbaar proces en een wendbare visie. Gaandeweg het visietraject zou het kunnen zijn dat er al besluiten aan het college of gemeenteraad gevraagd kunnen worden over deelaspecten. Dit aandachtspunt kwam al in de kadernotitie voor centrumvisie voor het dorp Dalfsen aan bod. Benadrukt wordt dat het van belang is om een goede voorbereiding van besluiten te komen. Vandaar dat door uw raad extra aandacht is gevraagd voor het participatietraject. Het is denkbaar dat ook na de vaststelling van de detailhandelsvisie mogelijk nieuwe inzichten komen die misschien niet volledig overeenkomen met wat in de detailhandelsvisie geschreven staat. De detailhandelsstructuurvisie moet daarop kunnen inspelen en moet daarom wendbaar zijn.

## Hoofdstuk 2. Visie en ambitie – detailhandelsstructuurvisie

Dit hoofdstuk plaatst de uitdagingen en de ambitie voor de detailhandelsstructuurvisie.

### 2.1 Ambitie voor detailhandel

De uitdaging van het economisch beleid maar zeker ook op voor een detailhandelsstructuur zijn fors. De gemeente sterkt zich echter in de wetenschap dat er **veel gerealiseerd** is en dat ondernemers en gemeente op een overwegend positieve manier met elkaar hebben gewerkt. In de visie van de gemeente is het de goede uitgangspositie een resultaat van gezamenlijk hard werken, waarin ondernemers en gemeente samen optrekken in bewustzijn van hun eigen verantwoordelijkheid. Juist in de komende jaren is dit '**samen sterk**' van doorslaggevend belang.

De **ambitie** van het economisch beleid is "het behouden van een vitale economie die de inwoners van de gemeente voldoende werkgelegenheid biedt, in aansluiting op wat de regio doet en biedt". De gemeente wil daarbij een brede spreiding van economische sectoren behouden, met bijzondere aandacht voor de voor Dalfsen belangrijke sectoren landbouw, bouwnijverheid en toerisme en recreatie. De ambitie voor de detailhandel is in het economisch beleid beschreven:

**Sterke detailhandel:** de sector komt hoe dan ook onder druk te staan (internet, vergrijzing, toename regionaal aanbod), wordt voorzichtig omgegaan met uitbreiding van capaciteit. Eventuele uitbreiding vindt plaats in aansluiting op het bestaande winkelbestand.

Zie voor details het actieprogramma Nota economisch beleid 2013 - 2020 ([Nota economisch beleid 2013-2020 \(2013\)](#))

### 2.2 Uitdagingen / opgaven vanuit bestaande gemeentelijke beleidskaders

In de [detailhandelsstructuurvisie \(2006 – 2016\)](#) is het beleidskader opgenomen voor alle grote kernen in de gemeente. Voor de winkelcentra in de drie grote kernen is de bestaande inzet gericht op concentratiebeleid.

#### Kern Dalfsen

Bij de opgave vanuit het bestaande detailhandelsbeleid gaat het voor de kern Dalfsen om:

- een aantrekkelijk winkelgebieden
- concentratie beleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerngebied te faciliteren.
- creatieve invulling geven aan tijdelijke leegstand
- verscheidenheid in aanbod
- gratis en voldoende parkeren, goede bereikbaarheid

De realisatie van het Waterfront verloopt weer voorspoedig. De relatie tussen deze ontwikkeling en het centrumgebied is een opgave. Het op een harmonieuze wijze komen tot een versmelting van beide gebieden vraagt een verantwoord winkel-(al)locatiebeleid.

Het winkelkerngebied voor de kern Dalfsen is het centrumgebied met de volgende geografische begrenzing: Vechtdijk, Rondweg, Welsummerstraat, Pleyendal, Pastoriestraat, Ruitenborgstraat, Beatrixstraat, Raadhuisstraat, Van Bruggenplein.

## Kern Nieuwleusen

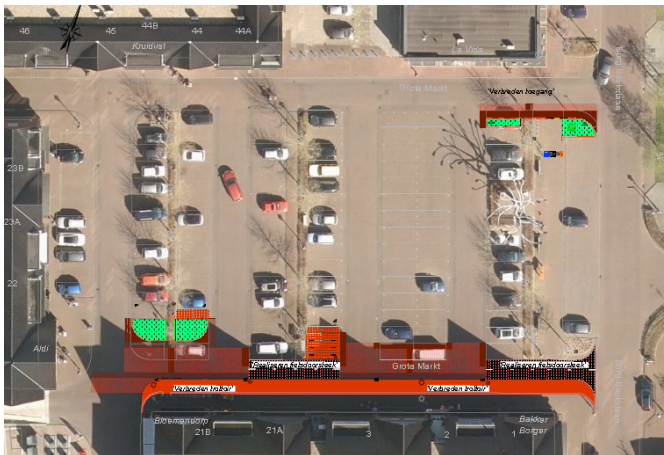
Bij de opgave vanuit het bestaande detailhandelsbeleid voor de kern Nieuwleusen gaat het om:

- 2 aantrekkelijke winkelgebieden
- concentratie beleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerngebied te faciliteren.
- Creatieve invulling geven aan tijdelijke leegstand
- Verscheidenheid in aanbod
- Gratis en voldoende parkeren, goede bereikbaarheid

Nieuwleusen wordt gekenmerkt door een twee polenstructuur. In beide kernen van Nieuwleusen (dus Noord en Zuid) dient zoveel mogelijk te worden gestreefd naar een concentratie van het winkelaanbod. Voor het middengebied werd een ontwikkeling als winkelgebied uitgesloten, en ingezet als dienstverleningsgebied. Na het vertrek van een financiële dienstverlener, krijgt het gebied invulling met een cultuurhus concept.

Het winkelgebied De Grote Markt in Nieuwleusen Zuid maar ook het winkelgebied in Nieuwleusen Noord (gebied Baron van Dedemstraat/Burg. Backxlaan/Marke van Leussen) heeft naast vertegenwoordigers in de dagelijkse sector vertegenwoordigers in de niet-dagelijkse sector.

Vanuit de opgave van het economisch beleid (2013) en het uitvoeringsprogramma detailhandelsstructuurvisie (2006) is een deel van de openbare ruimte op Grote Markt aangepast.



## Kern Lemelerveld

Bij de opgave vanuit het bestaande detailhandelsbeleid gaat het voor de kern Dalfsen om:

- een aantrekkelijk winkelgebied
- concentratie beleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerngebied te faciliteren.
- creatieve invulling geven aan tijdelijke leegstand
- verscheidenheid in aanbod
- gratis en voldoende parkeren, goede bereikbaarheid

Voor de kern Lemelerveld vormt het Kroonplein het zwaartepunt. Als winkelverblijfsgebied worden ook de historisch gevestigde winkels in de rondom gelegen straten hiertoe gerekend.

Vanuit de opgave van het economisch beleid (2013) en het uitvoeringsprogramma detailhandelsstructuurvisie (2006) wordt momenteel uitvoering gegeven aan de zone Brugstraat. Eveneens worden de gevels aan het Kroonplein opgeknapt. Beide werken zijn eind dit jaar gereed.





## 2.3 Uitdagingen / opgaven vanuit nog niet eerder vastgestelde gemeentelijke beleidskaders

### Kern Dalfsen

In de komende 20 jaar tot 25 jaar vormt het dorpshart van Dalfsen een levendig, onderscheidend en duurzaam centrum met een dorps karakter en een groene signatuur, waar het aantrekkelijk winkelen, wonen, werken en recreëren is. Het Waterfront en de historische kern hangen binnen het centrum harmonieus samen en de kwaliteiten versterken elkaar, zodat het als één dorpshart functioneert.

Naar de toekomst blijft de inzet vanuit het detailhandelsbeleid voor de kern Dalfsen gericht op:

- een aantrekkelijk winkelgebied
- concentratie beleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerengebied te faciliteren of functiewijziging
- creatieve invulling geven aan tijdelijke leegstand
- verscheidenheid in aanbod
- gratis en voldoende parkeren, goede bereikbaarheid
- goede aansluiting met Waterfront
- winkeloppervlak afhankelijk van demografie en technische ontwikkelingen

Voor centrumvisie is een indicatieve begrenzing gemaakt.



### **Kern Nieuwleusen**

Naar de toekomst blijft de inzet vanuit het detailhandelsbeleid voor de kern Nieuwleusen gericht op:

- 2 aantrekkelijke winkelgebieden
- concentratie beleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerngebied te faciliteren of functiewijziging.
- creatieve invulling geven aan tijdelijke leegstand
- verscheidenheid in aanbod
- gratis en voldoende parkeren, goede bereikbaarheid
- winkeloppervlak afhankelijk van demografie en technische ontwikkelingen
- Inspelen op kansen in relatie tot ontwikkeling N377

Voor de kern Nieuwleusen willen we, gelet op de twee polenstructuur, nader onderzoek laten uitvoeren met het oog op het toekomstbestendig(er) maken van de winkelgebieden Nieuwleusen Zuid en Nieuwleusen Noord. Van de historie zijn er nu nog aan de randen van de winkelgebieden panden met een niet-actieve winkelfunctie of niet-courante winkelfunctie. De ontwikkeling van N377 kan wellicht een kans bieden.

### **Kern Lemelerveld**

Naar de toekomst blijft de inzet vanuit het detailhandelsbeleid voor de kern Lemelerveld gericht op:

- een aantrekkelijk winkelgebied
- concentratie beleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerngebied te faciliteren of functiewijziging.
- creatieve invulling geven aan tijdelijke leegstand
- verscheidenheid in aanbod
- gratis en voldoende parkeren, goede bereikbaarheid
- winkeloppervlak afhankelijk van demografie en technische ontwikkelingen

## 2.4 Ontwikkelingen

De provincie heeft onderzoek laten verrichten naar de ontwikkelingen binnen de 25 Overijsselse gemeenten. Wat is er in de periode 2011 – 2016 op het gebied van retail gebeurd en hoe verhoudt zich dit tot de provinciale en landelijke trend. Dit staat in het onderzoek Retail Analyse Provincie Overijssel van Locatus (september 2016).

### Leegstand

De gemiddelde leegstand binnen de provincie is 8,4%. Er zijn niet alleen negatieve ontwikkelingen te zien. In 6 gemeenten is de leegstand (licht) afgenomen; gemeente Dalfsen (5,3%), Hof van Twente (6,1%), Raalte (6,0%), Staphorst (3,2%), Twenterand (7,3%) en Wierden (3,9%). Ter vergelijking: de leegstand van bijvoorbeeld Ommen is 5,3% en van Raalte 6,0%.

De leegstand betreft het aantal leegstaande verkooppunten (leegstaande winkelmeters) in de gemeente Dalfsen was in 2011 nog 20, en in januari 2016 nog 18. Gedurende 2016 daalt dit verder. Per oktober 2016 zijn er totaal nog 16 leegstaande verkooppunten in de winkelkerengebieden.

De kom Dalfsen kent per oktober 2016 nog 5 leegstaande verkooppunten (waarvan 1 gedeeltelijk) met een totaal winkelvloeroppervlak van ca. 1068m<sup>2</sup>. (Bron: Locatus)

De kom Nieuwleusen kent per oktober 2016 nog 8 leegstaande verkooppunten met een totaal winkelvloeroppervlak van 1925m<sup>2</sup>. (Bron: Locatus)

De kom Lemelerveld kent per oktober 2016 nog 3 leegstaande verkooppunten met een totaal winkeloppervlak van 470m<sup>2</sup>. (Bron: Locatus)

### Verkooppunten retail

Naast een afname van de leegstand is ten opzicht van 2011 het aantal verkooppunten afgenomen. In de gemeente Dalfsen was dit in 2011 348, in 2016 is dit aantal nog 339 (-3%).

In de omliggende gemeenten Ommen en Raalte is sprake van een afname, voor beide gemeenten -2%.

### Winkelaanbod

Het gemiddelde winkeloppervlak per 1000 inwoners is in de provincie 1.869m<sup>2</sup>. Zowel landelijk als op provincieniveau is er sprake van een afname van het winkeloppervlak. Voor de gemeente Dalfsen is deze waarde ook licht afgenomen, van 2085m<sup>2</sup> in 2011 naar 1956m<sup>2</sup> in 2016. Een lichte daling van 6%. Binnen de gemeente Dalfsen kende de dagelijkse sector in 2016 een omvang van 395m<sup>2</sup> per 1000 inwoners (in 2011 334m<sup>2</sup>). Voor de niet-dagelijkse sector is dit 1561m<sup>2</sup> per 1000 inwoners (in 2011 1.752m<sup>2</sup>).

### Toekomstperspectief

Een door Locatus gehanteerde methode om te voorspellen hoe groot de kans is dat deze ondernemers er over een jaar ook nog is gevestigd, heet de Retail Risk Index 2016 (kortweg RRI 2016). De Retail Risk-stoplicht is een graadmeter voor risico. Zie bijlage 1.

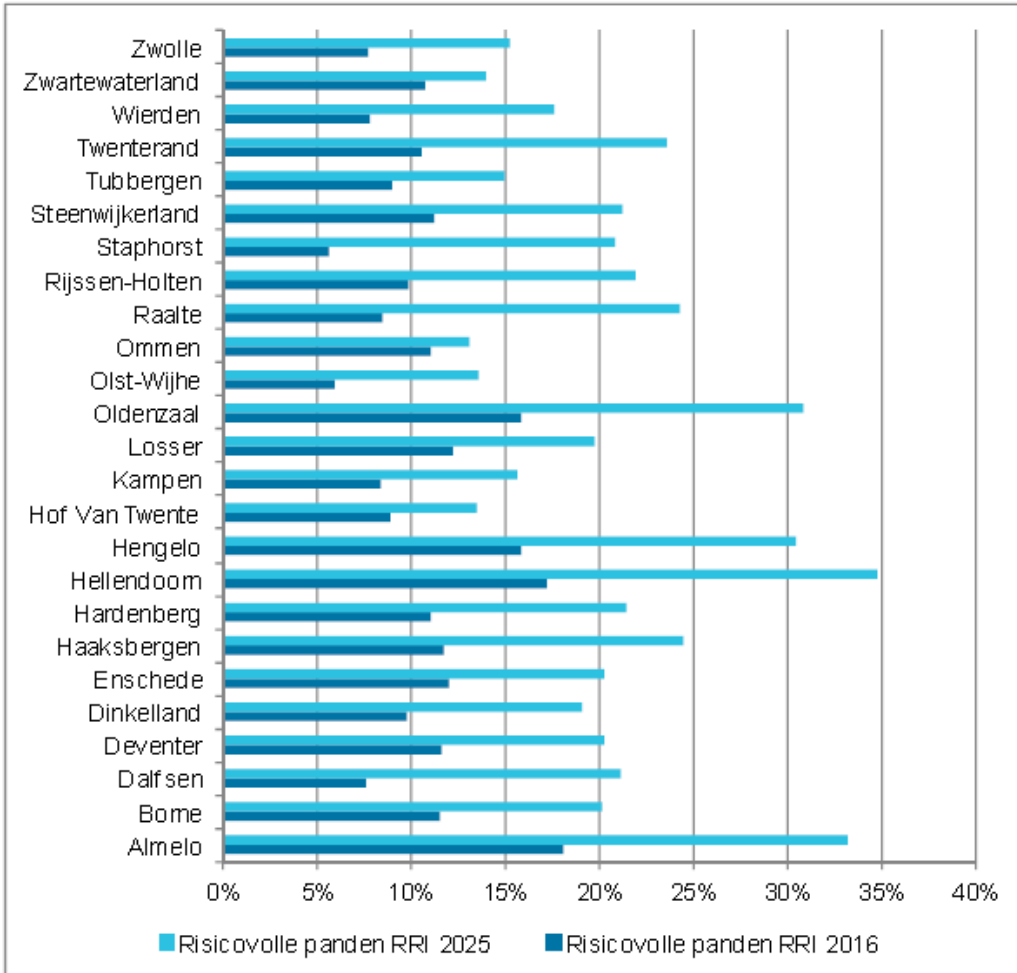
#### Provinciaal niveau

Hoe staan de verkooppunten in de provincie Overijssel er over ca. 10 jaar voor? Welk aandeel loopt risico? In september 2016 is het aandeel verkooppunten in Overijsselse winkelgebieden met een zeer hoog risico ruim 11%. Dit aandeel zal in 2025 stijgen tot ruim 21%. Een deel van deze verkooppunten heeft een dermate hoog risico RRI 150, dat de verwachting is dat deze verkooppunten uit de voorraad gaan verdwijnen.

Binnen Overijssel gaat op basis van de RRI ca. 9,9% van de huidige verkooppunten in Overijsselse winkelgebieden verdwijnen. Dat is aanzienlijk meer dan landelijk (7%).

#### Gemeentelijk niveau

Op basis van de RRI 2016 valt te zien welke gemeenten nu al veel risico lopen. Alle verkooppunten in winkelgebieden met een RRI van meer dan 130 worden gezien als zeer risicovol (de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar is tussen de 26,0 en 31,5%). Ruim 11% van de verkooppunten binnen de winkelgebieden in de provincie Overijssel lopen risico. Het aandeel panden dat in 2025 veel risico loopt stijgt naar ruim een vijfde van alle verkooppunten.



Grafiek: Aandeel risicovolle panden RRI 2016 en 2025 (Bron: Retail analyse provincie Overijssel)

De gemeente Dalfsen kent een RRI 2016 van ca. 7%. Het aandeel in 2025 ligt met ca. 21% aanzienlijk hoger. Ingeschat wordt (volgens RRI 2025; en een RRI > 150) dat het aandeel verkooppunten dat mogelijk uit de voorraad zal verdwijnen ca. 9,7%.

## Hoofdstuk 3. Samenvatting – stappen

Om te komen van deze kadernotitie naar een detailhandelsstructuurvisie zijn de volgende stappen nodig:

- I. Een nadere uitwerking van de uitgangpunten uit deze kadernotitie voor de drie grote kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld met een kennis over kooporiëntatie, marktpotentie, fysieke structuur, ambitie (zowel ondernemers als gemeente), gemeentelijke en regionale ontwikkelingen. Daarnaast wordt dieper ingegaan op structuurbepalende (buiten)elementen zoals parkeren en bereikbaarheid, markt- en standplaatsen, ondernemersschaps(cultuur) en beeldkwaliteit fysieke winkelruimte: horizontale en verticale inrichting.
- II. Specifieke deelonderzoeken:
  - A. Voor kern Dalfsen vindt een horeca potentieonderzoek plaats.  
Dit onderzoek is ingegeven vanuit de vastgestelde (23 november 2015) kadernotitie centrumvisie Dalfsen.
  - B. Voor de kern Nieuwleusen wordt een vastgoed onderzoek ingesteld in het kader van een toekomstbestendig winkelgebied in Noord en Zuid.

NB: Voor de kern Lemelerveld is, vanwege de schaal van de kern en de investeringen die gedaan zijn in het centrum, op dit moment geen deelonderzoek voorzien.

## Bijlage 1.

Een door Locatus gehanteerde methode om te voorspellen hoe groot de kans is dat deze ondernemers er over een jaar ook nog is gevestigd, heet de Retail Risk Index 2016 (kortweg RRI 2016). De Retail Risk-stoplicht is een graadmeter voor risico.

De Retail Risk index 2016 is opgebouwd uit 4 indicatoren:

1. De kwaliteit van het pand. (Wat is het mutatiepatroon door de jaren heen? Hoe is / was de leegstand? Is er een nieuwe huurder? Waar komt de huurder vandaan?)
2. Kwaliteit van de branche (Het percentage ondernemers in de branche dat het afgelopen jaar in een soortgelijk winkelgebied is gestopt)
3. Kwaliteit van de straat / postcode. Uit onderzoek is gebleken dat leegstand besmettelijk is. De score van de andere panden in de straat speelt daarom een belangrijke rol.
4. Verhouding vraag en aanbod (markt). De aanbodfunctie bestaat uit variabelen als wvo (winkelvloeroppervlak) en het aantal concurrerende winkels binnen het winkelgebied. Hoe zwaarder de concurrentiedruk, hoe hoger de score. De vraagfunctie bestaat uit variabelen als passanten, standaard consumenten (dagelijks, niet-dagelijks en de koopkracht binnen het winkelgebied).

Laag risico:

Dan is de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar tussen de 5,1 en 6,2% bij een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

Hoog risico:

Dan is de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar tussen de 26,0 en 31,5% bij een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

De index kent een staffel van zeer beperkt (< 70), beperkt risico, risico (index 90 – 110), hoog risico, zeer hoog risico (130 - 150).

Om een doorkijk te maken naar 2025 zijn daarnaast ook nog vijf indicatoren meegenomen. De factoren wegen even zwaar mee. Het betreft:

1. De extra verwachte impact van leegstand.
2. Branche prognose.
3. Vernieuwing in het winkelgebied.
4. Bevolkingsprognose.
5. De winkelomvang is van invloed op de verhuurbaarheid.