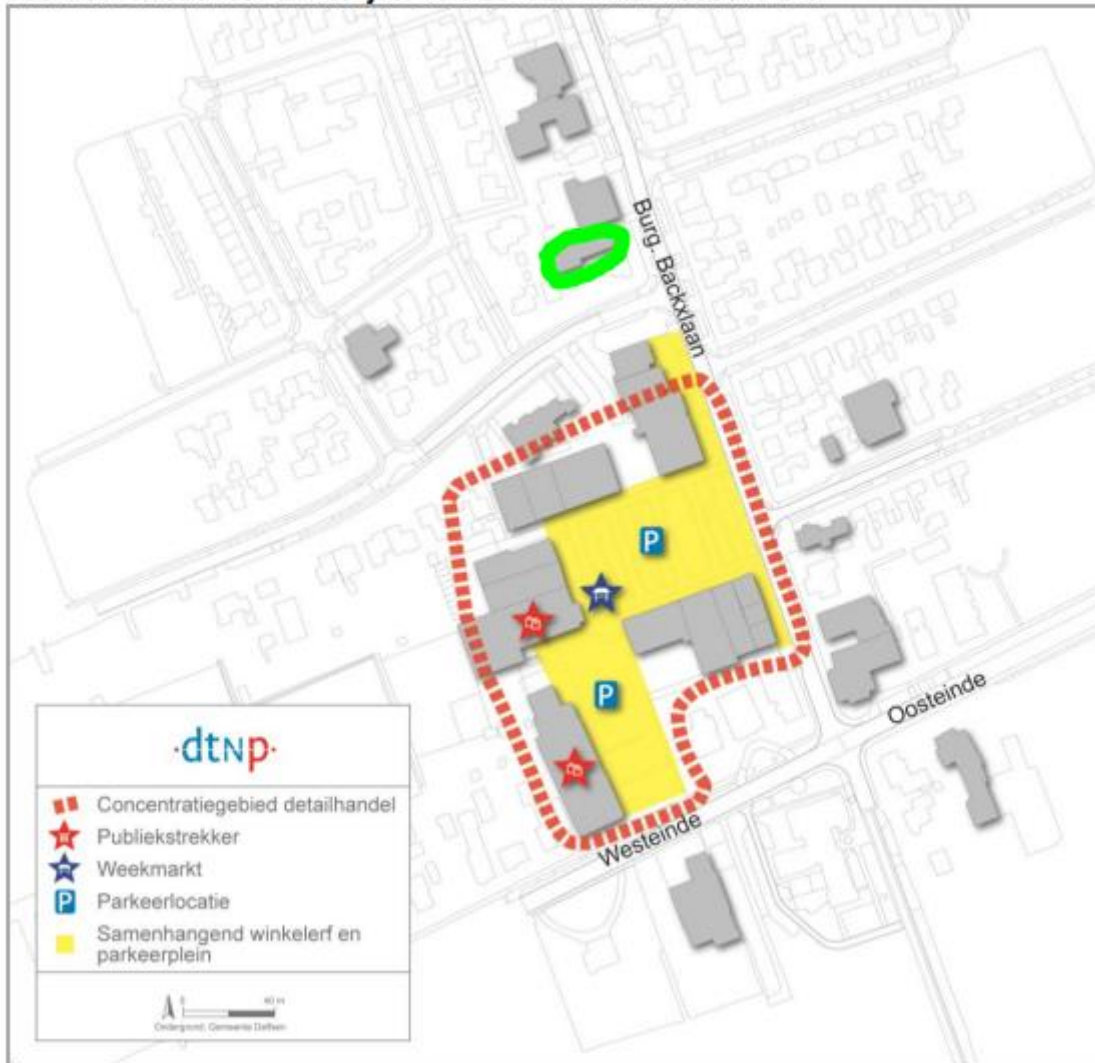


## Bijlage 3 Nadere onderbouwing detailhandelsstructuurvisie

De kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) wordt op de korte en middellange termijn als klein ingeschat. Dit wordt tevens bevestigd door de lokale makelaardij (aaRa rentmeesters & Makelaars).

De projectlocatie valt op grond van de detailhandelsstructuurvisie niet binnen het 'concentratiegebied detailhandel' voor het centrum van Nieuwleusen-Zuid. Dit is weergegeven in de onderstaande afbeelding (groene contour).

**Kaart 8: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-Zuid**



*Bron: Detailhandelsstructuurvisie gemeente Dalfsen 2017-2023*

Het beleid voor dit centrumgebied is in beginsel gericht op behoud van de huidige functie in een compact centrumgebied. Tegelijkertijd is de praktijk dat er al sprake is van leegstand, met name aan de noordelijke zijde van dit centrumgebied. De projectlocatie is hier een voorbeeld van. Deze locatie valt echter buiten het beoogde concentratiegebied voor detailhandel.

Daarnaast bleek bij de totstandkoming van deze visie dat winkeliers, veelal tevens vastgoedeigenaren, waarde hechten aan waardevast vastgoed dat verkoopbaar is en blijft door onder andere functiewijzigingen, opsplitsing en herontwikkeling toe te staan waar dat mogelijk en inpasbaar is. Om structurele leegstand, en hiermee aantasting van de vitaliteit van de kern/het centrum, te voorkomen is een nieuwe invulling van de projectlocatie gewenst.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling geen ontwrichtend effect heeft in relatie tot de detailhandelsstructuur in Nieuwleusen-Noord. Gezien de woningbouwbehoefte is herontwikkeling ten behoeve van wonen een logische vervolgstap op deze locatie.