



Detailhandels- structuurvisie gemeente Dalfsen 2017-2023

Detailhandelsstructuurvisie gemeente Dalfsen 2017-2023

20 April 2017

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel en vraagstelling	6
1.3 Proces	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Feiten en cijfers gemeente Dalfsen	8
2.1 Geografische ligging	8
2.2 Vraagzijde	9
2.3 Aanbodzijde	10
3 Trends en ontwikkelingen	18
3.1 Landelijke trends	18
3.2 Gevolgen voor gemeente Dalfsen	20
4 Toekomstvisie detailhandelsstructuur	21
4.1 Ambities en uitgangspunten	21
4.2 Gewenste winkelstructuur	21
4.3 Overige locaties	23
4.4 Ambulante handel	23
5 Uitwerking centrumgebieden	25
5.1 Centrum Dalfsen	25
5.2 Centrum Nieuwleusen-Zuid	28
5.3 Centrum Nieuwleusen-Noord	29
5.4 Centrum Lemelerveld	30
6 Uitvoering	31
6.1 Beleidskader	31
6.2 Maatregelen en instrumenten	32
Bijlage 1 Begrippenlijst	35
Bijlage 2 Indicatieve berekening distributieve mogelijkheden	36

Samenvatting

Doel detailhandelsstructuurvisie

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie de detailhandelsstructuur binnen de gemeente vitaal en toekomstbestendig te maken. Doel is een samenhangende visie op de gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente Dalfsen, rekening houdend met trends in de markt en inspeland op lokale ontwikkelingen en kansen. De bestending van de hoofdcentra als levendige dorpshart, ieder op hun eigen schaalniveau en met hun onderscheidende karakter, staat hierbij centraal.

Visie op de detailhandelsstructuur

De detailhandel in de gemeente Dalfsen lijkt overwegend goed te functioneren. Voor de toekomst moet echter rekening worden gehouden met een verdere afname van het aantal winkels in de centra van de gemeente Dalfsen, met name als gevolg van toename van internetbestedingen en zelfstandige ondernemers die met pensioen gaan zonder opvolging. Gelet op deze trends en ontwikkelingen is het gewenst het huidige concentratiebeleid voort te zetten.

De winkelstructuur voor de gemeente blijft bestaan uit:

- **Centrum Dalfsen:** grootste winkelgebied van de gemeente, waar inwoners uit de gemeente (en directe omgeving) hun dagelijkse aankopen kunnen doen, terecht kunnen voor frequent benodigde en eenvoudige mode-aankopen en voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, een drankje kunnen nuttigen en een hapje kunnen eten, en naar toe kunnen om vrienden en bekenden te ontmoeten, en waar toeristen en dagrecreanten kunnen verblijven in een aantrekkelijke omgeving met een divers palet aan winkels en horeca.
- **Centrum Nieuwleusen-Zuid:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving worden voorzien in een compleet pakket voor frequente aankopen.
- **Centrum Nieuwleusen-Noord:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving worden voorzien in een divers pakket aan winkels en overige voorzieningen.
- **Centrum Lemelerveld:** dorpscentrum met een basispakket voor dagelijkse aankopen voor inwoners uit Lemelerveld en omliggend buitengebied, zo mogelijk aangevuld met overige publiekgerichte dorpsvoorzieningen.

Buiten deze locaties worden geen nieuwe winkelontwikkelingen toegestaan, met uitzondering van enkele branches (conform vigerend beleid). Bestaande detailhandel buiten centrumgebieden kan gewoon blijven bestaan. Uitbreiding hiervan wordt echter niet gefaciliteerd.

Centrum Dalfsen voor inwoners en (toeristische) bezoekers

Voor het centrum van Dalfsen blijft de heldere lineaire hoofdstructuur uitgangspunt. Met de ontwikkeling van het Waterfront wordt het centrum richting het zuiden opgerekt. Gelet op het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte is het van belang te (blijven) streven naar een compact centrum, met korte loopafstanden tussen winkels onderling en tussen winkels en parkeerlocaties. Behoud van de supermarkten in of direct gekoppeld aan het centrum is belangrijk, dit zijn de publiekstrekkers waar andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren.

Randvoorwaarden voor het centrum van Dalfsen zijn verder onder meer behoud van de goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid voor en dichtbij de winkels, de aantrekkelijke dorpsse uitstraling, en de goede service en klantvriendelijkheid in de winkels. Maatregelen om het centrum aantrekkelijk te houden voor inwoners en bezoekers (zowel uit de regio als toeristen) zijn onder meer gericht op het realiseren van goede entreegebieden (met name rondom Waterfront), aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken in het centrum (pleintjes, horeca met terrassen), en sfeerverhogende acties (zoals evenementen, toeristische arrangementen).

Overige centra: nadruk op frequente aankopen voor inwoners

De centrumgebieden in Nieuwleusen (Zuid en Noord) en Lemelerveld hebben overwegend een functie als frequente aankooplocatie voor inwoners uit de eigen kern en directe omgeving. Het beleid voor deze centra is gericht op behoud van deze functie. Ingezet wordt op compacte centrumgebieden, waarbinnen de detailhandelsfunctie optimaal wordt gefaciliteerd. Er is geen aanleiding (marktbehoefte) voor uitbreiding van het winkelaanbod, in de meeste centrumgebieden is nog voldoende ruimte voor eventuele nieuwvestigings of verplaatsers vanuit elders in de kern. De centra in

Lemelerveld en Nieuwleusen-Zuid zijn recent vernieuwd en voldoen aan de meeste basisvoorwaarden voor een efficiënt boodschappencentrum: compleet dagelijks aanbod, compacte opzet, goede parkeervoorzieningen en verzorgde inrichting. In deze centra is het vooral de uitdaging het aanbod op peil te houden (met name in Lemelerveld in verband met het beperkte aantal inwoners) en de leegstand in te vullen. In Nieuwleusen-Noord is minder sprake van een compact, compleet en comfortabel winkelgebied. Belangrijkste maatregelen hier zijn gericht op het optimaliseren van de randvoorwaarden binnen een afgebakend centrumgebied (onder meer inrichting openbare ruimte).

Samenvatting maatregelen

Om een duurzame winkelstructuur met vitale centrumgebieden in Dalfsen te behouden, zijn de volgende acties en projecten geformuleerd, waar ondernemers, eigenaren en gemeente de komende jaren (veelal gezamenlijk) mee aan de slag kunnen (zie uitwerking vanaf p. 32):

- Actie 1: Beleidskader vaststellen, vertalen in bestemmingsplannen
- Actie 2: Project verplaatsing ondernemers
- Actie 3: Behoud en zo nodig optimaliseren huidige supermarktstructuur
- Actie 4: Opstellen/actualiseren standplaatsenbeleid
- Actie 5: Sterke middenstandsverenigingen
- Actie 6: Service en klantvriendelijkheid winkels
- Actie 7: Project herinrichting openbare ruimte centrum Dalfsen
- Actie 8: Project citymarketing en toeristisch-recreatief product Dalfsen
- Actie 9: Verbeteren verblijfsklimaat centrum Nieuwleusen-Noord

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Detailhandel is een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk economisch beleid. De detailhandel is een belangrijke werkgever, een divers en compleet winkelaanbod draagt bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de gemeente Dalfsen, en de detailhandel heeft een belangrijke functie in het voorzieningenniveau voor de inwoners van de gemeente.

In het Bestuursprogramma 2014-2018 is de ambitie uitgesproken om te komen tot een nieuwe detailhandelsstructuurvisie. Het huidige detailhandelsbeleid dateert uit 2006. Sindsdien is de winkelmarkt in Nederland flink 'opgeschud'. De economische recessie, demografische ontwikkelingen en de snelle opkomst van internet als aankoopkanaal hebben hun weerslag op winkelgebieden. Ook in de centra van de gemeente Dalfsen zijn de gevolgen van deze landelijke ontwikkelingen merkbaar en zichtbaar.

1.2 Doel en vraagstelling

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie de detailhandelsstructuur binnen de gemeente vitaal en toekomstbestendig te maken. Doel is een samenhangende visie op de gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente Dalfsen, rekening houdend met trends in de markt en inspelend op lokale ontwikkelingen en kansen. De bestendinging van de hoofdcentra als levendige dorpsarten, ieder op hun eigen schaalniveau en met hun onderscheidende karakter, staat hierbij centraal.

De beantwoording van de volgende vragen staat centraal:

- Hoe kan de winkel-, koop- en verblijfsfunctie in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld versterkt worden om koopkrachtbinding en –toevloeiing van lokale, regionale en toeristische consumenten in deze centra sterk te houden?
- Hoe is dit te vertalen in kaders en instrumenten voor de winkelkerengebieden, het gebied direct aansluitend op de winkelkerengebieden en de bedrijventerreinen?
- Welke projecten en maatregelen dragen bij aan het realiseren van de kaders?

1.3 Proces

De gemeente Dalfsen heeft deze detailhandelsstructuurvisie laten opstellen door adviesbureau DTNP. Gedurende het proces om te komen tot deze visie heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen DTNP en de gemeente Dalfsen. De eerste analyses en het conceptrapport zijn besproken met de gemeente (ambtelijk projectleider en bestuurlijk verantwoordelijke), en de bestuurders van de ondernemersverenigingen uit Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Er zijn drie brainstormavonden gehouden, waarvoor per kern alle winkeliers en pandeigenaren zijn uitgenodigd. Raadsleden waren voor deze avonden ook uitgenodigd als toehoorder.

Als input voor de detailhandelsstructuurvisie is in de vier centrumgebieden bezoekersonderzoek uitgevoerd (I&O Research) en is in Dalfsen en Nieuwleusen individueel gesproken met een groot aantal ondernemers en vastgoedeigenaren (Vogelzang&Partners, Stimuland). Daarnaast is gebruik gemaakt van diverse beleidsnota's en reeds beschikbare onderzoeken.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft kort de huidige vraag- en aanbodsituatie in de gemeente Dalfsen. Hierbij komen ook de resultaten van het bezoekersonderzoek en het vastgoedonderzoek aan de orde.

Hoofdstuk 3 gaat in op landelijke trends in de detailhandel en het consumentengedrag, en de gevolgen hiervan voor Dalfsen.

De detailhandelsstructuurvisie (gewenste winkelstructuur) voor de gemeente Dalfsen wordt gepresenteerd in hoofdstuk 4. Dit gebeurt op basis van een aantal ambities, uitgangspunten en beleidskaders.

In hoofdstuk 5 wordt een uitwerking van de functioneel-ruimtelijke structuur op hoofdlijnen gemaakt voor de vier centrumgebieden.

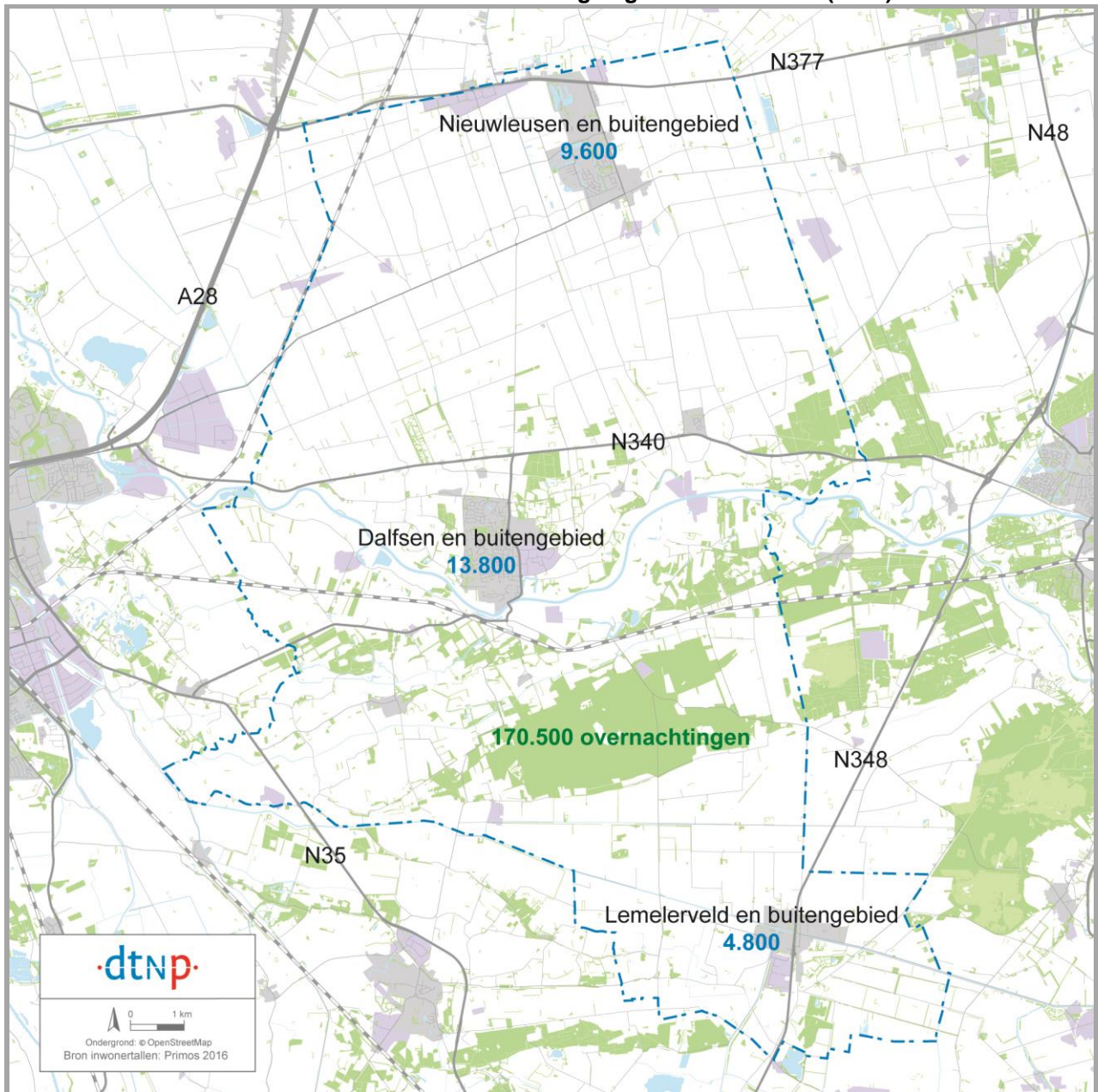
Hoofdstuk 6 gaat in op het beleidskader, en op acties en maatregelen om de detailhandelsstructuurvisie uit te voeren.

2 Feiten en cijfers gemeente Dalfsen

2.1 Geografische ligging

De gemeente Dalfsen ligt in het noorden van de provincie Overijssel, ten oosten van provinciehoofdstad Zwolle. De bereikbaarheid van de gemeente is goed: via onder meer de N340, N348 en N377 zijn de verschillende woonkernen van de gemeente verbonden met omliggende plaatsen. De kern Dalfsen heeft bovendien een station op de lijn Zwolle-Ommen-Hardenberg-Emmen. De goede bereikbaarheid draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat. De ligging aan de Vecht (kern Dalfsen) en het gevarieerde landschap (o.a. landgoederen, bos) maken de gemeente bovendien aantrekkelijk voor toeristen en recreanten.

Kaart 1: Aantal inwoners en toeristische overnachtingen gemeente Dalfsen (2017)



2.2 Vraagzijde

Aantal inwoners en samenstelling bevolking

De gemeente Dalfsen telt in totaal circa 28.000 inwoners¹. Het inwonertal van de gemeente gaat naar verwachting licht toenemen. De bevolkingsprognose van Primos gaat uit van een groei van het aantal inwoners naar 29.392 in 2025². De grootste kernen zijn Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Met name in die kernen vindt ook de bevolkingsgroei plaats. De inwonertallen van deze kernen en hun omliggend gebied (zoals weergegeven in kaart 1) zijn gebaseerd op de gemeentelijke bewerking van Primos-bevolkingscijfers, doordat Primos (meer dan het CBS) gedetailleerde cijfers voor de toekomst per kern biedt. Daarmee is de ontwikkeling in draagvlak voor detailhandel in de kernen het meest nauwkeuring in beeld te brengen. Op basis van de CBS-cijfers kan dit niet op dit niveau. Oudleusen en Hoonhorst worden hier bij het buitengebied van Dalfsen gerekend.

Net als in het grootste deel van Nederland is ook in de gemeente Dalfsen sprake van vergrijzing. Het aandeel inwoners ouder dan 60 jaar gaat tussen 2015 en 2025 toenemen van 25% naar 31%. Het aantal jongeren (onder 20 jaar) gaat licht afnemen.

Koopstromen

In 2015 is grootschalig koopstromenonderzoek uitgevoerd in Oost-Nederland³, waaronder in de gemeente Dalfsen. Hieruit blijkt dat het winkelaanbod in deze gemeente overwegend een verzorgingsfunctie voor inwoners uit de eigen gemeente heeft (binding vanuit eigen kern en toevloeiing vanuit overige delen gemeente Dalfsen).

Overzicht koopkrachtbinding en –toevloeiing gemeente Dalfsen per kern

	Dagelijkse sector		Niet-dagelijkse sector	
	Binding	Toevloeiing	Binding	Toevloeiing
Dalfsen	79%	21%	46%	20%
Nieuwleusen	81%	25%	43%	33%
Lemelerveld	60%	18%	35%	54%*

* voor groot deel bepaald door branches woninginrichting en elektronica

Op korte afstand van de gemeente Dalfsen ligt de binnenstad van Zwolle ($\pm 57.500 \text{ m}^2$ wvo), met een grote regionale aantrekkingskracht, met name voor niet-dagelijkse artikelen en recreatief winkelen en verblijven. Ook de centra van Raalte ($\pm 24.000 \text{ m}^2$ wvo), Hardenberg ($\pm 23.500 \text{ m}^2$ wvo), Dedemsvaart ($\pm 16.000 \text{ m}^2$ wvo) en Ommen ($\pm 13.000 \text{ m}^2$ wvo) hebben een groter aanbod dan het centrum van Dalfsen (met $\pm 12.500 \text{ m}^2$ wvo het grootste centrum binnen de gemeente)⁴. Een deel van de koopkracht in de gemeente vloeit dan ook af naar deze omliggende centra, met name in de niet-dagelijkse sector. Daarnaast vloeit een deel van de koopkracht (in de niet-dagelijkse sector) af naar internet.

Gedrag bezoekers centra gemeente Dalfsen

In maart 2017 zijn in de vier winkelgebieden van de gemeente bezoekersonderzoeken uitgevoerd⁵. Ook hieruit blijkt de overwegend lokale boodschappenfunctie van deze centra:

- de meeste bezoekers (circa 80%) komen uit de plaats zelf,
- bezoekers komen vooral om boodschappen te doen,
- nabijheid is de belangrijkste reden om het betreffende centrum te bezoeken,
- een grote groep bezoekt de centra frequent (circa 40% komt meer dan twee keer per week)
- de gemiddelde bezoekduur is kort (in Nieuwleusen en Lemelerveld blijft eenderde minder dan 15 minuten, in Dalfsen blijft 40% maximaal een half uur)
- vrijwel alle bezoekers kopen iets (komen dus doelgericht).

¹ CBS (dec 2016), Statline, Inwoners wijken en buurten, update gemeente Dalfsen

² Primos (2016), Bevolkingsprognose, bewerking gemeente Dalfsen

³ I&O Research (2015), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015, kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld

⁴ Locatus Online (2017): Omvang ingevuld winkelvloeroppervlak (exclusief leegstand)

⁵ I&O Research (2017), Bezoekersonderzoek centra gemeente Dalfsen

Uit eerder onderzoek (KSO 2015) komt het relatief hoge autogebruik naar voren, met name in Nieuwleusen en Dalftsen.

Toerisme

Voor de (winkel)voorzieningen in (met name de kern) Dalftsen speelt het toerisme een rol. Voor (dagelijkse) winkels zijn met name verblijfstoeristen op campings en vakantieparken interessant. Zij maken tijdens hun verblijf gebruik van de winkels in de nabijheid. In 2015 telde de gemeente Dalftsen ongeveer 170.500 toeristische overnachtingen⁶. Dit is te vergelijken met circa 470 'standaard-consumenten' (170.500/365 dagen per jaar). Het aantal toeristische overnachtingen neemt de afgelopen jaren af, naar verwachting zet deze daling de komende jaren door⁷.

Op basis van beschikbare bronnen (o.a. beleidsplan recreatie en toerisme 2011-2020) en cijfers uit andere gemeenten, is door Van Spronsen & Partners (2017) het aantal dagtoeristen (inclusief evenementenbezoekers) in de gemeente Dalftsen ingeschat op circa 150.000 bezoekers per jaar. De komende jaren wordt een lichte stijging tot ruim 160.000 bezoekers verwacht. Dagrecreanten zijn voor de detailhandel minder van belang, omdat de bestedingen van deze toeristische bezoekers overwegend laag zijn, en vooral gericht op horeca. Op die manier kunnen toeristisch-recreatieve bezoekers wel toegevoegde waarde hebben voor de kansen voor het centrum als geheel (met name centrum Dalftsen) en daarmee voor de winkelfunctie.

2.3 Aanbodzijde

Omvang en spreiding winkelaanbod

De gemeente Dalftsen telt in totaal circa 160 winkels, met een totale omvang van circa 54.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), grafieken 1 en 2 op p. 9)⁸. Dit is exclusief circa 4.900 m² leegstand (8%), verdeeld over bijna 20 panden (10% van de (winkel)panden). Eenderde van de leegstand bevindt zich in het centrum van Nieuwleusen-Zuid. Naast winkels telt de gemeente circa 60 horeca- en leisurebedrijven en nog eens 60 dienstverleners (kappers, banken, makelaars, etc.).

Circa 60% van de winkels (en bijna 50% van het wvo) is gevestigd in één van de vier winkelgebieden van de gemeente. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van het aanbod buiten een centrum ligt. Het betreft hier voor een belangrijk deel winkels in volumineuze artikelen (bouwmarkten, woninginrichting, tuinartikelen).

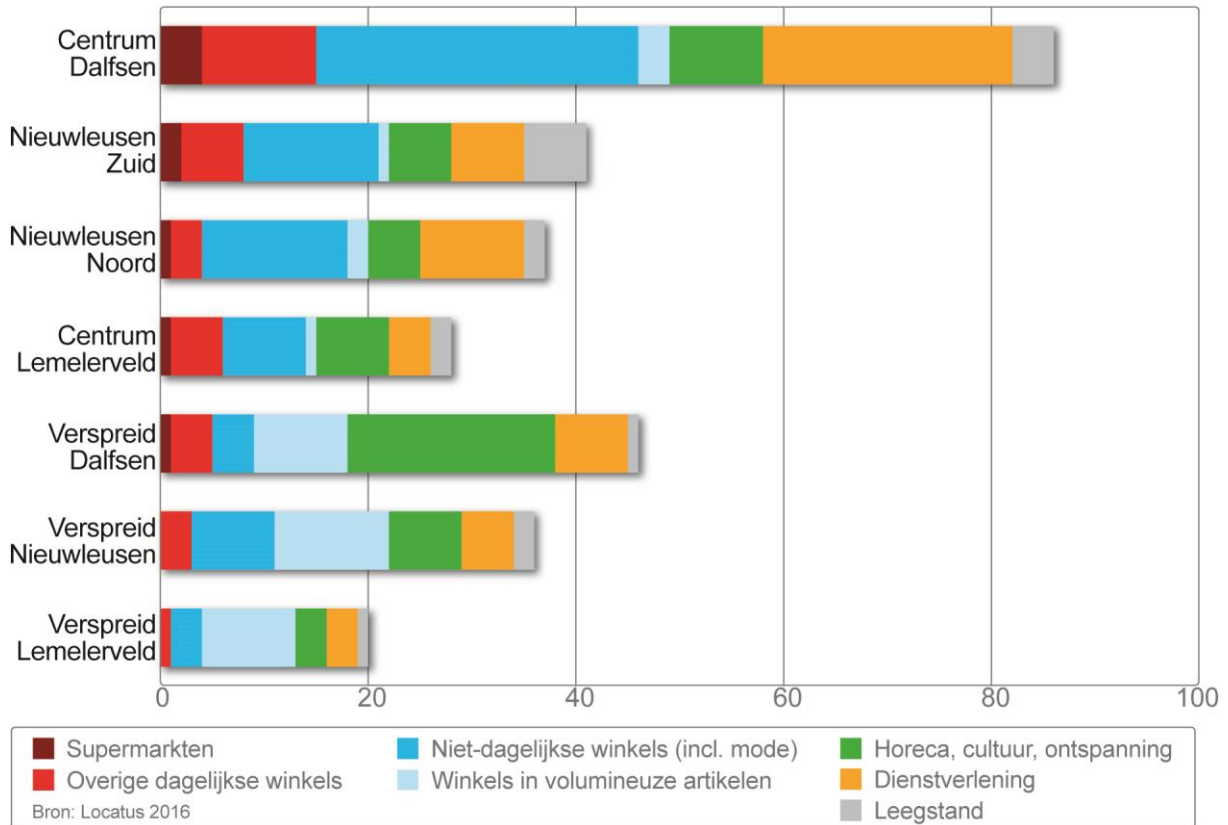
In het vervolg van deze paragraaf (vanaf p. 10) wordt nader ingegaan om de omvang en samenstelling van het voorzieningenaanbod in de vier centrumgebieden. Ook wordt een bondige analyse gegeven van de functioneel-ruimtelijke structuur van deze centra.

⁶ Gemeente Dalftsen (2017), Overzicht overnachtingen toeristenbelasting 2005-2015

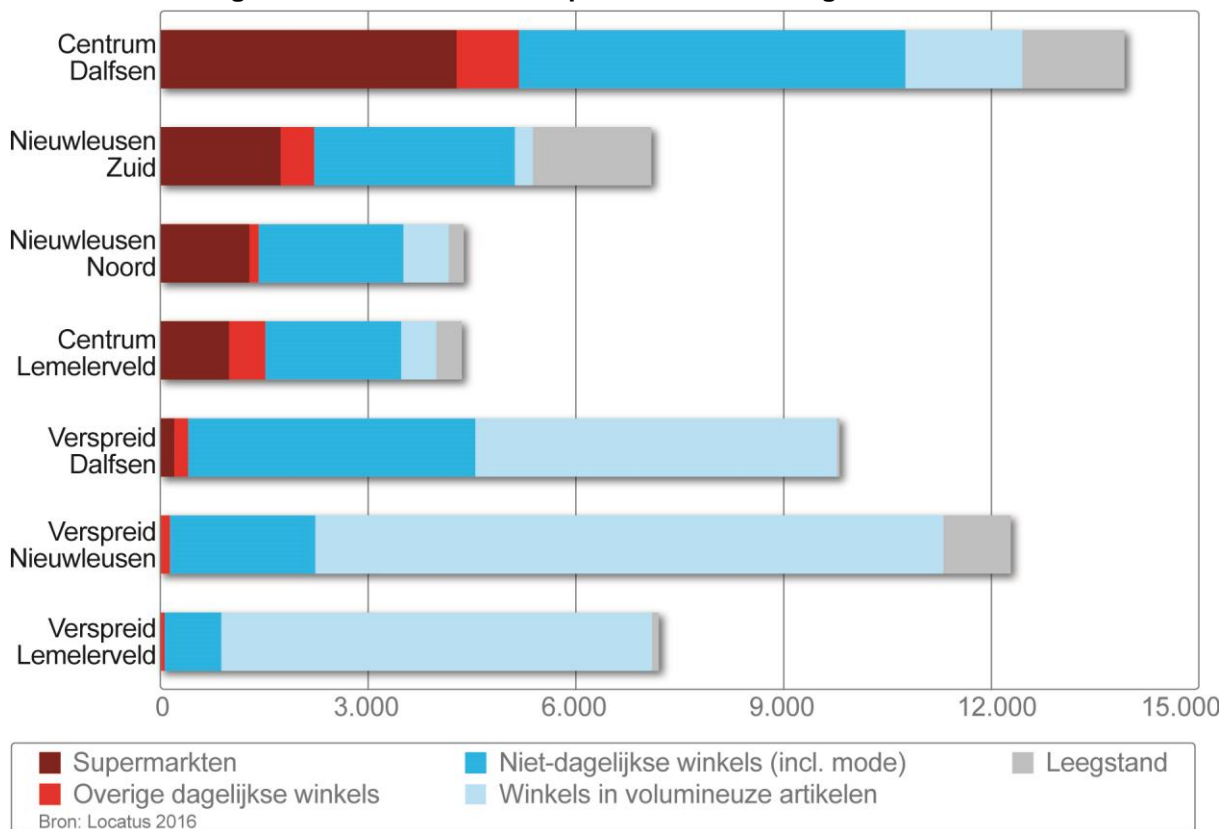
⁷ Van Spronsen & Partners (2017), Horecapotentieonderzoek gemeente Dalftsen

⁸ Locatus (2016), Verkooppuntenbestand gemeente Dalftsen

Grafiek 1: Aantal verkooppunten per winkellocatie in gemeente Dalfsen



Grafiek 2: Omvang winkelaanbod in m² vwo per winkellocatie in gemeente Dalfsen

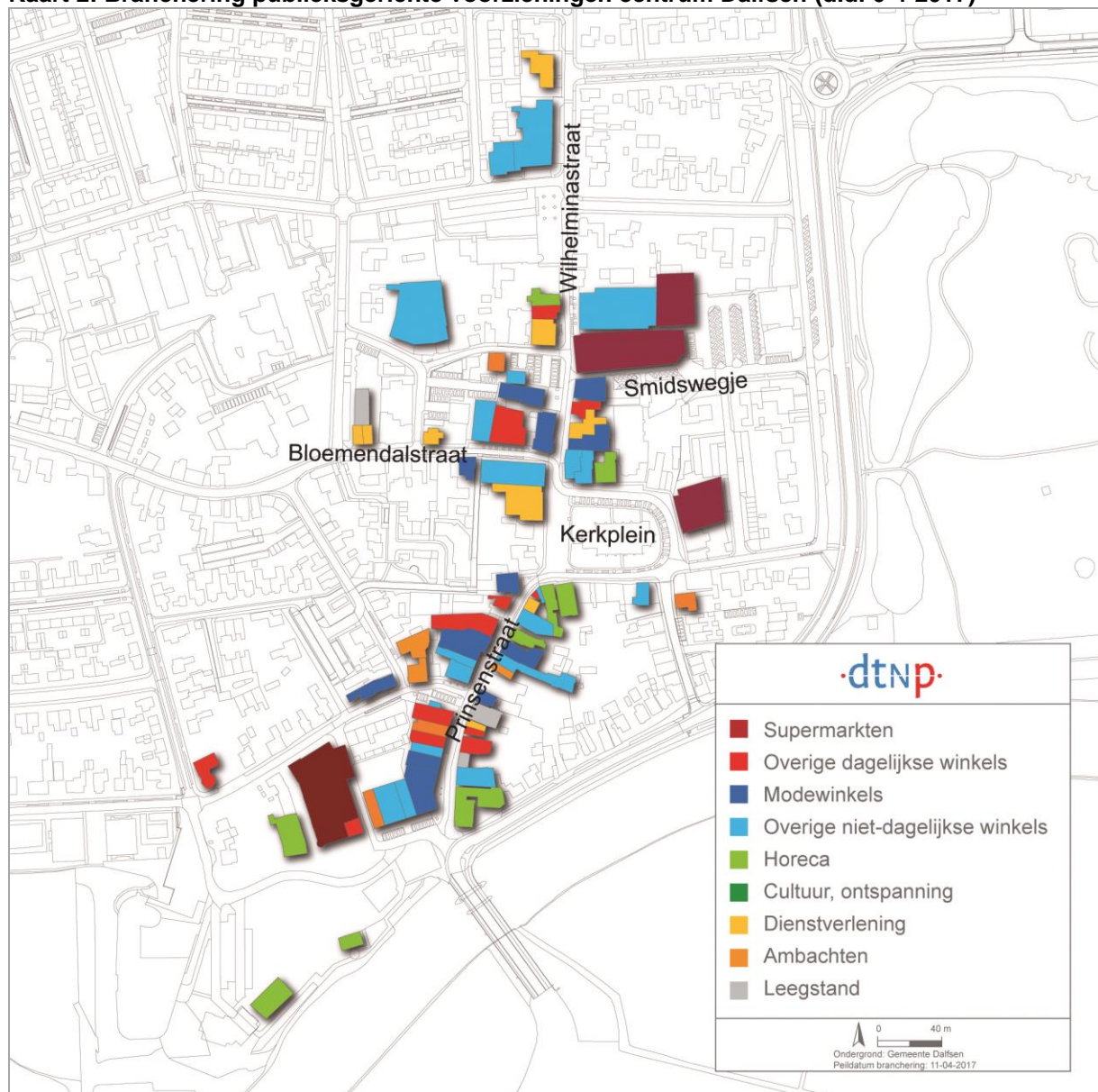


Centrum Dalfsen

Belangrijkste kenmerken van het centrum van Dalfsen zijn:

- Grootste winkelgebied binnen de gemeente met bijna 14.000 m² vwo detailhandel (inclusief circa 1.500 m² vwo leegstand), verspreid over ruim 50 panden.
- Aanbod overwegend gericht op het doen van frequente aankopen (boodschappen).
- Belangrijkste publiekstrekkers zijn de vier supermarkten: Jumbo (1.440 m² vwo), Albert Heijn (1.225 m² vwo), Lidl (940 m² vwo) en Aldi (675 m² vwo); beide servicesupermarkten hebben een eigentijds omvang, de twee discounters zijn aan de kleine kant.
- Het overige dagelijkse aanbod is compleet met een groot aantal verszaken, slijters, tabak-/lectuurwinkel en drogisten.
- In de niet-dagelijkse sector zijn Hema en Action belangrijke trekkers.
- Het overige niet-dagelijkse aanbod bestaat onder meer uit winkels in mode (kleding, schoenen), optiek, juwelier, huishoudelijke artikelen, dierbenodigdheden en bloemen.
- Opvallend is het grote aandeel zelfstandige ondernemers: slechts 40% van de winkels betreft een filiaalbedrijf (in niet-dagelijkse sector zelfs maar 33% filiaalbedrijven).

Kaart 2: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Dalfsen (d.d. 6-4-2017)



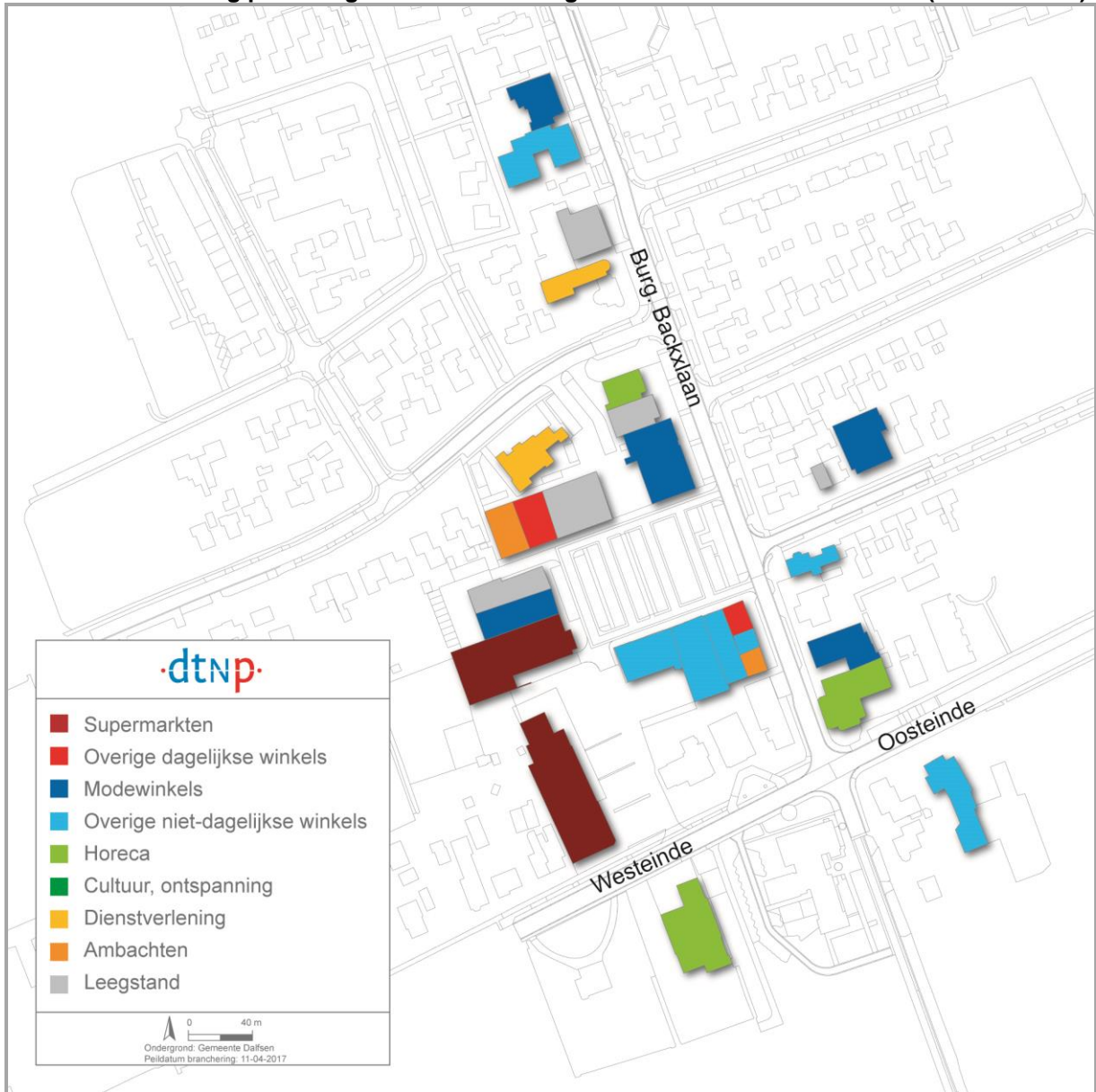
- De winkels en overige publieksgerichte voorzieningen (horeca, dienstverlening) in het centrum van Dalfsen liggen hoofdzakelijk in de Prinsenstraat en de Wilhelminastraat.
- Op donderdagochtend wordt rondom de kerk de weekmarkt gehouden, met circa 15 kooplieden in zowel food als non-food.
- Aan de Vecht wordt het project Waterfront ontwikkeld, met woningen, winkels en horecavoorzieningen.
- Het centrum heeft een langgerekte structuur: de afstand tussen Albert Heijn aan de ene kant en Action aan de andere kant is circa 550 meter.
- De ruimtelijke structuur kenmerkt zich verder door een kleinschalige, dorpse opzet met individuele panden en relatief smalle straten.
- Zowel Prinsenstraat als Wilhelminastraat zijn toegankelijk voor auto's (eenrichtingsverkeer), met waar mogelijk parkeerplaatsen voor de winkels.
- Rondom het winkelgebied zijn veel, maar overwegend kleine parkeerterreinen (blauwe zone), grootste locaties zijn achter Jumbo, in de parkeergarage bij Albert Heijn, en naast de RK kerk.
- Inrichting openbare ruimte en uitstraling panden overwegend van voldoende kwaliteit.

Centrum Nieuwleusen-Zuid

Belangrijkste kenmerken van het centrum in Nieuwleusen-Zuid zijn:

- Bijna 7.100 m² wvo detailhandel (inclusief circa 1.700 m² wvo leegstand), verspreid over bijna 30 panden.
- Aanbod overwegend gericht op het doen van frequente aankopen (boodschappen).
- Belangrijkste publiekstrekkingen zijn de supermarkten Plus (965 m² wvo) en Aldi (770 m² wvo), beide zijn aan de kleine kant.
- Het aantal overige dagelijks aanbieders is beperkt tot een bakker, drogist en slijter.
- Het overige (niet-dagelijkse) aanbod voor frequente aankopen is divers, met bloemen, huishoudelijke artikelen, boeken en kantoorartikelen.
- De helft van de winkels in dit centrum is een filiaalbedrijf.
- De meeste winkels liggen rondom het relatief nieuwe parkeerterrein (Grote Markt), het centrum is daarmee compact en overzichtelijk.
- Opvallend is de leegstand, met name in de noordwesthoek van het plein.
- Op zaterdagochtend wordt op het plein de weekmarkt gehouden, met circa acht kooplieden, overwegend in food.
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid voor de winkels, op zaterdag is de parkeerdruk vrij hoog, mede doordat de markt een deel van het parkeerterrein inneemt.
- Verzorgde, efficiënte uitstraling en inrichting openbare ruimte en panden.
- Verouderde inrichting en uitstraling (openbare ruimte en panden)

Kaart 3: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Nieuwleusen-Zuid (d.d. 6-4-2017)

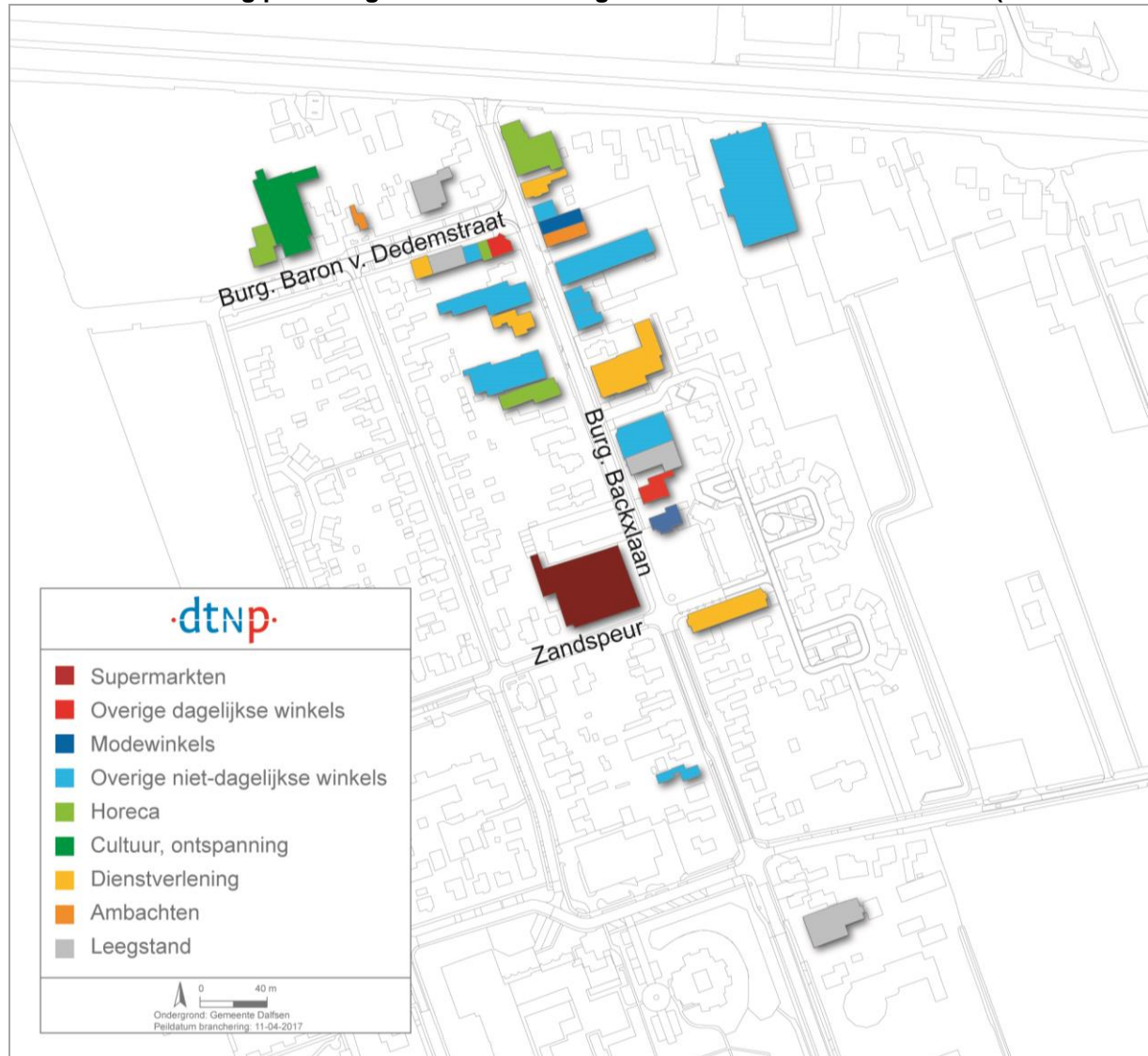


Centrum Nieuwleusen-Noord

Belangrijkste kenmerken van het centrum in Nieuwleusen-Noord zijn:

- Bijna 4.400 m² vwo detailhandel (inclusief 216 m² vwo leegstand), verspreid over ruim 20 panden.
- Aanbod in uiteenlopende branches, winkels gericht op zowel frequente als meer doelgerichte aankopen.
- Belangrijkste publiekstrekkers zijn supermarkt Albert Heijn (1.285 m² vwo) en Hema (415 m² vwo).
- Overig aanbod is divers, met onder andere bakker, slager, huishoudelijke artikelen, mode, boeken, fietsen en doe-het-zelfartikelen.
- Opvallend veel zelfstandige ondernemers: 70% van alle winkels.
- Winkels en overige publieksgerichte voorzieningen (horeca, dienstverlening) liggen aan Burg. Backxlaan en Burg. Baron van Dedemstraat.
- Het winkelgebied is niet compact: er is sprake van een lineaire structuur, met veel onderbrekingen en relatief grote loopafstand tussen winkels.
- De drukke verkeersfunctie van de Burg. Backxlaan zorgt voor weinig verblijfskwaliteit voor voetgangers/winkelend publiek.
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid voor de winkels.

Kaart 4: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Nieuwleusen-Noord (d.d. 6-4-2017)

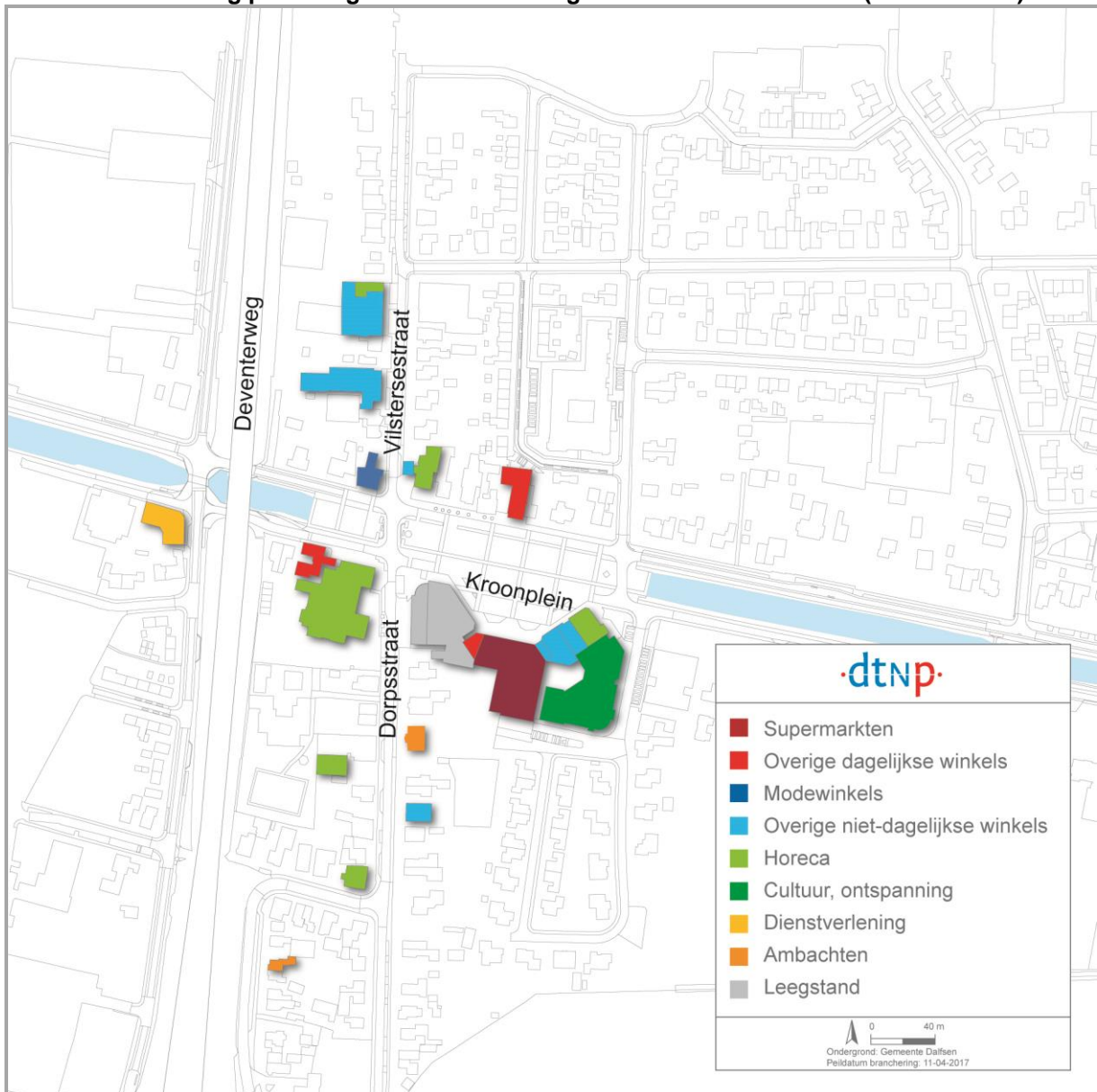


Centrum Lemelerveld

- Bijna 4.400 m² vwo detailhandel (inclusief 370 m² vwo leegstand), verspreid over 17 panden.
- Aanbod deels voor frequente aankopen (met name supermarkt, bakker, slager, drogist, bloemen), deels divers niet-dagelijks aanbod (zoals kleding, cadeau-artikelen, tweedehandsartikelen).
- Supermarkt Coop (990 m² vwo) is belangrijkste publiekstrekker.
- Er zijn overwegend zelfstandige (lokale) ondernemers.

- De winkels voor frequente aankopen zijn met name gevestigd aan het Kroonplein: dit centrumdeel is compact en overzichtelijk.
- Het overige aanbod ligt enigszins verspreid aan de Vilstersestraat en de Dorpsstraat.
- Ruime parkeermogelijkheden, eigentijdse en verzorgde inrichting en uitstraling op Kroonplein.

Kaart 5: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Lemelerveld (d.d. 6-4-2017)



Ondernemers- en vastgoedonderzoek Dalfsen en Nieuwleusen

In het eerste kwartaal van 2017 zijn persoonlijke gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren en winkeliers in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen⁹. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we naar het onderzoeksrapport. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn hieronder samengevat:

- Veel ondernemers wilden meewerken en ervoeren de gesprekken als positief. Belangrijk om te zorgen voor een goede follow-up en ondernemers blijven betrekken bij proces. Ondernemers stellen regelmatig contact met de gemeente op prijs, evenals één aanspreekpunt (bedrijfscontactfunctionaris).
- Anticipeer tijdig op risico's van leegstand, maar ook op kansen als het vergroten van de bereikbaarheid naar de kernen, marketing van Waterfront koppelen aan wonen, werken en recreëren en daarmee meer en vaak consumenten naar winkelgebied trekken.
- Veel ondernemers zijn overwegend positief over het perspectief van hun onderneming. Consumenten kiezen voor gemak, dus snel dicht bij winkels kunnen parkeren is van essentieel belang. Toegankelijkheid, duidelijke bewegwijzering, sfeervolle en goed verlichte omgeving zijn ook belangrijk.
- Veel winkeliers zijn ook vastgoedeigenaren. Zorg ervoor dat het vastgoed waarde kan behouden en verkoopbaar is door onder andere functiewijzigingen, opsplitsing of herontwikkeling toe te staan waar dat mogelijk en inpasbaar is. Ook wonen boven winkels is van belang voor de leefbaarheid.
- Er zijn relatief veel ondernemers met minder perspectief door ontbreken opvolging en veranderingen in de branche. Het risico op leegstand in de centra is groot. Dit kan een bedreiging zijn voor de vitaliteit van de kernen.

Belangrijkste inhoudelijke opmerkingen Dalfsen:

- Het centrum van Dalfsen wordt ervaren als een vitaal winkelgebied met een gevarieerd aanbod.
- Toegankelijkheid en duidelijk parkeerbeleid wordt gezien als een van de belangrijkste factoren voor een bloeiend winkelgebied (veel bezoekers komen per auto). Verbeteringen ten aanzien van onder meer bewegwijzering, en communicatie over parkeergelegenheden zijn gewenst. Daarnaast zijn er verschillende meningen over de wenselijkheid van het afsluiten van de Prinsenstraat in het weekend.
- Het is belangrijk dat er voldoende reuring komt in het Waterfront. Knelpunten voor ondernemers hier zijn onder meer de parkeervoorzieningen, de zichtbaarheid en de aansluiting via de Prinsenstraat met de rest van het centrum.

Belangrijkste inhoudelijke opmerkingen Nieuwleusen-Noord:

- Het achterstallig onderhoud van de bestrating belemmert de bereikbaarheid, onder meer voor mensen met rollators en dergelijke.
- De bereikbaarheid van de winkels is momenteel zeer goed, het is belangrijk dat dit in de toekomst zo blijft (onderscheidende kwaliteit).
- Het hebben van twee centra in Nieuwleusen is een zwak punt.

Belangrijkste inhoudelijke opmerkingen Nieuwleusen-Zuid:

- Ondernemers zijn tevreden over het 'parkeren voor de deur', maar missen de gezelligheid en beleving die het plein zou kunnen uitstralen.
- Er wordt geopperd dat de gemeente een meer actieve rol kan spelen om de leegstand in het centrum op te lossen (afstemming met pandeigenaren, tijdelijke invulling?)

⁹ Vogelzang & Partners/Stimuland (2017), Deelonderzoek vastgoed toekomstig winkelgebied Nieuwleusen en Dalfsen

3 Trends en ontwikkelingen

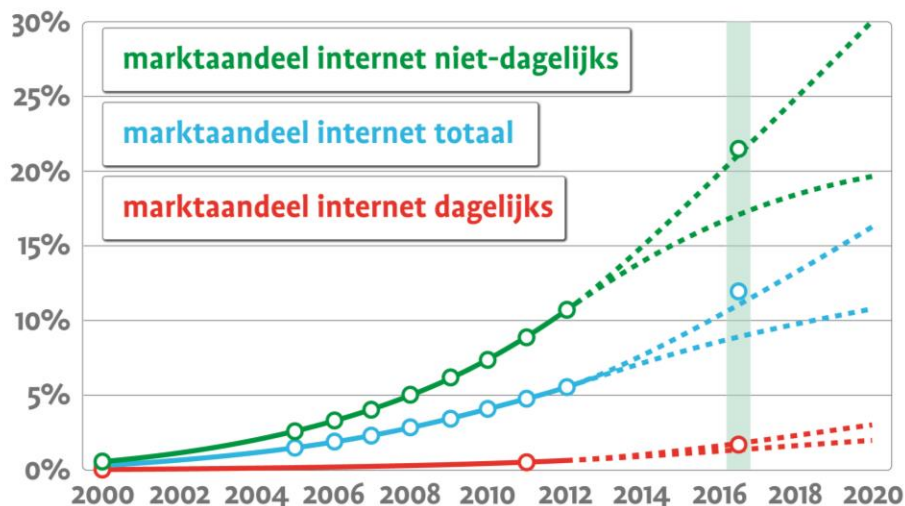
3.1 Landelijke trends

De detailhandelssector is zeer dynamisch en is de afgelopen jaren sterk veranderd door diverse ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde.

Detailhandel onder druk: de getallen

Sinds 2008 is de winkelmarkt structureel gewijzigd van een groei- in een krimpmarkt. Met name in de non-foodsector groeide het aanbod fors als gevolg van de vastgoedbubbel en de drang tot schaalvergroting. De bestedingen groeiden niet in dezelfde mate mee. Sterker nog, sinds 2008 zijn de bestedingen flink gedaald. De economische crisis was hiervoor niet de enige oorzaak. Door de opkomst van internet verschuiven bestedingen steeds meer van fysieke winkels naar webshops (marktaandeel inmiddels 20% in niet-dagelijkse sector). Daarnaast heeft de vergrijzing een drukkend effect op winkelbestedingen, doordat ouderen minder aan producten besteden. Gevolg van deze ontwikkelingen is een structureel overaanbod. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan. In 2015 nam het aanbod in de non-foodsector voor het eerst in de historie af. De leegstand van winkelpanden is inmiddels opgelopen tot ruim 3,5 mln m² wvo. Door het toenemende aantal beschikbare winkelpanden laat ook het huurprijsniveau sinds 2010 een dalende trend zien. De exponentiële toename van leegstand lijkt gestopt door transformatie van leegstaande winkelpanden naar andere functies.

Grafiek 3: Ontwikkeling marktaandeel internet in detailhandelsbestedingen (totaal, dagelijks en niet-dagelijks) van 2000 tot 2016, en prognose uit 2012¹⁰



Ondanks de licht oplevende bestedingen sinds 2015 is de verwachting dat het winkelaanbod de komende jaren nog verder zal afnemen als gevolg van de verdere groei van webshops (forse toename marktaandeel) en de voortgaande vergrijzing van de bevolking.

Wijzigend aankoopgedrag

De opkomst van internetwinkelen heeft niet alleen effecten op bestedingen in fysieke winkels, maar leidt ook tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Vóór de digitale revolutie werd alles in een winkel(centrum) gekocht en was de aankooplocatie vooral afhankelijk van het type product dat werd aangeschaft. Hoe unieker het product, hoe groter de reisafstand die men bereid was af te leggen.

¹⁰ GfK (2000-2015), Thuiswinkelmarktmonitor; I&O Research/DTNP (2017), KSO Randstad 2016

Inmiddels is het internet een volwaardig en sterk alternatief aankoopkanaal. Het marktaandeel van webshops groeit razendsnel en steeds meer soorten producten, zelfs keuzegevoelige producten zoals schoenen, worden massaal via internet aangeschaft. Bezorging en retourneren zijn vaak gratis en veel producten worden al binnen 24 uur geleverd. Dit betekent dat de noodzaak voor een bezoek aan een winkelgebied voor een groot deel is weggefallen. Met name winkels in de niet-dagelijkse sector worden in toenemende mate pas bezocht als sprake is van een onderscheidend vermogen ten opzichte van internet.

Zelfstandige ondernemers profiteren weinig van de opkomst van internet. Minder dan 10% van de aankopen bij webwinkels wordt besteed bij lokale zelfstandige ondernemers. In de modebranche is dat zelfs maar ruim 5%. Het merendeel van de mode-aankopen bij webwinkels wordt gedaan bij pure webwinkels, zoals Zalando, Bol.com en Wehkamp (60%) of bij webwinkels van landelijk bekende filiaalbedrijven, zoals HEMA en Bijenkorf (26%). Online boodschappen doen wordt het meest gedaan bij online boodschappenservices van landelijke supermarktketens (70%)¹¹.

Fysieke winkellocaties houden meerwaarde als het gaat om het doen van dagelijkse aankopen die vaak nodig zijn (boodschappen) in de directe woon-/leefomgeving. Dit geldt ook voor een bezoek aan de grote centrumgebieden, waar een unieke verzameling van aanbod en een aantrekkelijke sfeer en beleving te vinden zijn, en waarvoor men bereid is een lange afstand af te leggen (dagje naar de stad). Perifere winkelconcepten in non-food zijn kwetsbaar, omdat ze mikken op koopmotieven 'prijs' en 'run', aspecten waarin internet aantoonbaar sterker is.

Ruimtelijke polarisatie

Gevolg van dit gewijzigde consumentengedrag is dat vooral de middelgrote centra in Nederland kampen met afnemende bezoekersaantallen. Deze centra (zowel hoofdwinkelcentra als grotere wijk- en stadsdeelcentra) hebben relatief veel (winkel)aanbod in het middensegment (doorsneeketens) en de filialiseringsgraad is hoog. Juist dat middensegment is (te) weinig onderscheidend ten opzichte van internet. Daar zijn dan ook de afgelopen jaren veel landelijk bekende ketens failliet gegaan.

Bestaande winkelketens hebben hun vestigingsstrategie gewijzigd: er worden niet of nauwelijks nog nieuwe filialen geopend, op sommige locaties worden zelfs filialen gesloten. Gevolg is dat de leegstand in middelgrote centra de afgelopen jaren het hardst is gegroeid en op het hoogste niveau (circa 12% van het aantal winkelpanden) van alle centra uitkomt.

Kleine (dorps)centra en wijkwinkelcentra zijn vooral aantrekkelijk voor makkelijk en snel boodschappen doen, en de allergrootste centra (binnensteden) zijn vooral door de keuze, sfeer en beleving aantrekkelijk.

Trekkersrol supermarkten

Voor kleine en middelgrote centrumgebieden zijn supermarkten van groot belang. Met ± 80% marktaandeel in de dagelijkse sector zijn supermarkten de basis bij het boodschappen doen. Ze zijn voor de consument bepalend bij de keuze van een winkelgebied. Een doorsnee supermarkt van 1.200 m² vwo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers. Overige winkels kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van deze publiekstrekkers. Onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren.

Uit recent onderzoek (DTNP, 2016) onder circa 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat de gemiddelde supermarktbezoeker een frequente en overwegend lokale bezoeker is. Bovendien blijkt dat circa 44% van deze consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere winkels in hetzelfde winkelgebied. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt liggen. Na 80 meter neemt het combinatiebezoek snel af. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

¹¹ I&O Research/DTNP (2017), Koopstromenonderzoek Randstad 2016

Belang horeca in centra neemt toe

Mede door gewijzigd consumentengedrag neemt het belang van de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van centrumgebieden toe. Horeca speelt hierbij een belangrijke rol. Daar waar de detailhandelsfunctie in centra afneemt, neemt het aantal horecabedrijven juist toe. Ook zien we steeds meer mix tussen functies ('blurring': versmarkt met optie van ter plaatse nuttigen, koffie in kledingwinkels etc.).

Kansrijk zijn horecaconcepten die inspelen op belangrijke consumententrends, zoals de toenemende vraag naar gezond, duurzaam, ambachtelijk en beleving. Als gevolg hiervan zien we dat traditionele (buurt)cafés, discotheken en snackbars onder druk staan, terwijl het aantal bijzondere aanbieders, zoals biercafés met eigengebrouwen bier, wijnbars, koffiebars, ijssalons en kleinschalige (particuliere) aanbieders met onderscheidende sfeer (B&B's, huiskamerrestaurants) snel toeneemt.

Aan de andere kant zien we een toenemende vraag naar snel, makkelijk en/of goedkoop, mede als gevolg van de recessie (en veranderend bestedingspatroon) en de 24uurs-economie. To-go-concepten, maaltijdbezorging, all you can eat-concepten en lowbudgetketens zijn populair. Mede hierdoor zien we trends als schaalvergroting en ketenvorming, met name in de fastservice- en hotelsector. Internet speelt ook bij horecagebruik een steeds grotere rol: maaltijden worden besteld op internet, restaurants en hotels worden via internet geboekt, al dan niet na oriëntatie via reviewsites en social media.

3.2 Gevolgen voor gemeente Dalfsen

Afvloeiing naar internet en grotere centra

Ook de gemeente Dalfsen bemerkt de gevolgen van landelijke trends in consumentengedrag en de detailhandelssector. Inwoners van de gemeente zijn voor niet-dagelijks, recreatief winkelen in toenemende mate gericht op omliggende grotere centra met veel aanbod en/of sfeer en beleving (met name Zwolle). Voor praktische niet-dagelijkse aankopen neemt ook in Dalfsen de afvloeiing naar internet toe (I&O, 2015). Binnen dit krachtenveld moeten de centra in Dalfsen een eigen, onderscheidende positie zien te vinden en behouden.

Centra gericht op dagelijkse aankopen kansrijk

De centra in de gemeente Dalfsen zijn primair gericht op dagelijkse boodschappen en hebben daarom (nog) weinig last van internet. Dit type centra blijft kansrijk, mits de randvoorwaarden voor efficiënt boodschappen doen op orde zijn: compleet dagelijks aanbod, compacte opzet, goede parkeer-voorzieningen en verzorgde inrichting.

De centra in Lemelerveld en Nieuwleusen-Zuid zijn recent vernieuwd en voldoen aan de meeste van deze voorwaarden. In deze centra is het vooral de uitdaging het aanbod op peil te houden (met name in Lemelerveld in verband met het beperkte draagvlak) en de leegstand in te vullen (met name in Nieuwleusen-Zuid). In Dalfsen en Nieuwleusen-Noord is minder sprake van een compact, compleet en comfortabel winkelgebied. Hier liggen nog kansen voor versterking van de centrumgebieden.

Aanvullend kansen voor centrum Dalfsen door toeristisch-recreatieve bezoekers

Om het centrum van Dalfsen in de toekomst relevant te houden als winkelgebied én als centrale ontmoetingsplek voor inwoners uit de gemeente en toeristische bezoekers is behoud, en zo mogelijk versterking van de winkelfunctie noodzakelijk. Winkels zorgen gedurende de hele week voor drukte en levendigheid in het centrum. Hiervan kunnen andere functies, zoals horeca, profiteren. Gelet op de trends liggen de kansen voor het centrum van Dalfsen als winkelgebied vooral en in de eerste plaats bij de frequente aankoopfunctie.

Daarnaast biedt de aantrekkelijke omgeving (onder andere de Vecht) kansen voor versterking van het toeristisch-recreatieve product. Uitdaging is om meer toeristische bezoekers naar het centrum van Dalfsen te trekken. Bij voldoende bezoekers in het centrum ontstaan er ook kansen voor (bijzondere) winkels en horeca, gericht op recreanten en toeristen.

4 Toekomstvisie detailhandelsstructuur

4.1 Ambities en uitgangspunten

Beleidsmatige kaders

De visie op de toekomstige winkelstructuur van Dalfsen moet passen binnen bestaande beleidskaders. Op gemeentelijk niveau zijn dit met name:

- Missie en Visie Bij uitstek Dalfsen (2009): behoud van vitaliteit en kwaliteit in de kernen, rekening houdend met eindige groei van inwoners en bedrijven en toenemende concurrentie.
- Nota economisch beleid (2013) en Evaluatie en actualisatie (2015): behoud van vitale economie, ondernemende gemeente, innovatieve bedrijven en sterke detailhandel (kwaliteit en diversiteit).
- Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen (2010):
Dalfsen: concentratie aanbod, verbetering openbare ruimte en uitstraling, voldoende parkeren, ontwikkelen Waterfront om aantrekkingskracht centrum te vergroten.
Nieuwleusen: behoud evenwicht tussen beide centrumgebieden.
Lemelerveld: concentratie winkels rondom Kroonplein.
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2016): optimaliseren bereikbaarheid per fiets, behoud van goede toegankelijkheid winkelcentra voor benodigd auto- en vrachtverkeer (bevoorrading), optimaliseren parkeerplaatsen en fietsenstallingen, verbeteren toegankelijkheid van voorzieningen voor voetgangers.
- Horecapotentieonderzoek gemeente Dalfsen (2017, nog niet vastgesteld): op basis van marktbehoefte-onderzoek geen uitbreidingspotenties voor horeca, nieuwe innovatieve concepten met een eigen aantrekkingskracht hebben altijd kansen.
- Centrumvisie Dalfsen (in ontwikkeling): voorlopig (nader uit te werken) scenario "Gastvrij in alle rust, gericht op de toekomst" zet in op compact centrum met ruimte voor groen, duurzaamheid en dynamiek aan de randen.

Ambities detailhandelsstructuurvisie

Mede op basis van de vigerende beleidskaders, en rekening houdend met relevante trends, zijn de ambities voor de toekomstige detailhandelsstructuur voor de gemeente Dalfsen als volgt:

- Levendige dorpsharten met een aantrekkelijk en zo compleet en divers mogelijk winkelaanbod voor inwoners en (toeristische en regio)bezoekers.
- Duurzame winkelstructuur die zowel voor ondernemers als eigenaren aantrekkelijk is om in te investeren.

Distributieve uitgangspunten

Om keuzes binnen de detailhandelsstructuur te maken die leiden tot voorgenoemde ambities, moet rekening gehouden worden met de volgende distributieve uitgangspunten:

- Geen uitbreidingsruimte voor dagelijks winkelaanbod (supermarkten, verszaken, drogisten) (toelichting distributieve berekening in bijlage 2). In de kernen Dalfsen en Lemelerveld is het aanwezige aanbod in deze sector reeds groter dan de voor de toekomst berekende marktruimte. In Nieuwleusen lijkt het aanbod in de toekomstige situatie (met een lichte groei van het aantal inwoners) in evenwicht.
- Voor de niet-dagelijkse sector is een betrouwbare berekening van het haalbare aanbod lastig te maken. Door ontwikkelingen in de winkelmarkt en het consumentengedrag moet echter rekening gehouden worden met een autonome afname van het niet-dagelijkse aanbod in de gemeente.

4.2 Gewenste winkelstructuur

Bestaand beleid voortzetten

De detailhandel in de gemeente Dalfsen lijkt overwegend goed te functioneren. Uit het vastgoedonderzoek in Dalfsen en Nieuwleusen blijkt dat de meeste ondernemers hun omzet de afgelopen jaren hebben zien stijgen, en dat ze met de huidige omzet een goed perspectief zien. De leegstand in de winkelgebieden (met uitzondering van het centrum van Nieuwleusen-Zuid) valt mee.

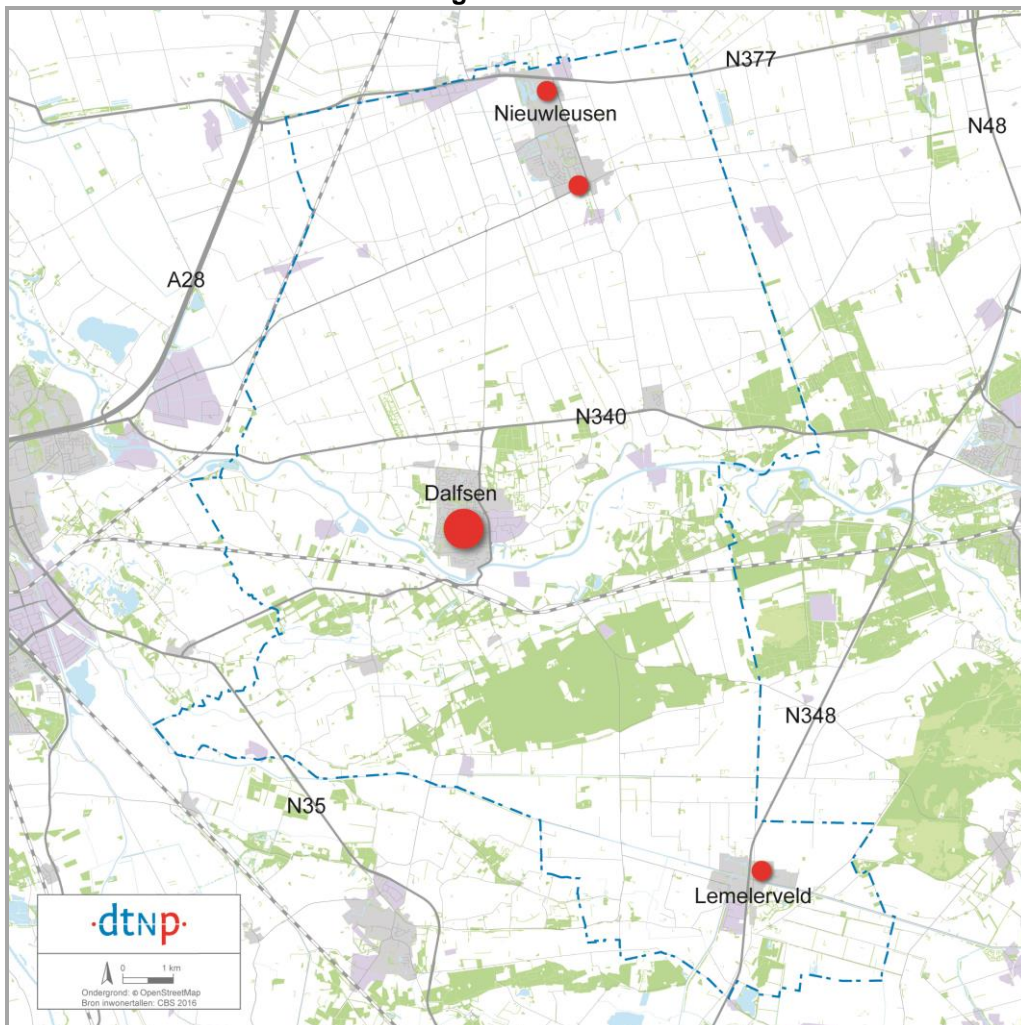
Het in de afgelopen jaren gevoerde ruimtelijk detailhandelsbeleid (concentratiebeleid, geen winkels op bedrijventerreinen) heeft hieraan bijgedragen.

Voor de toekomst moet echter rekening worden gehouden met een verdere afname van het aantal winkels in de centra van de gemeente Dalfsen, met name als gevolg van toename van internetbestedingen en zelfstandige ondernemers die met pensioen gaan zonder opvolging. Gelet op deze trends en ontwikkelingen is het gewenst het huidige concentratiebeleid voort te zetten.

De winkelstructuur voor de gemeente blijft bestaan uit:

- **Centrum Dalfsen:** grootste winkelcentrum van de gemeente, waar inwoners uit de gemeente (en directe omgeving) hun dagelijkse aankopen kunnen doen, terecht kunnen voor frequent benodigde en eenvoudige mode-aankopen en voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, een drankje kunnen nuttigen en een hapje kunnen eten, en naar toe kunnen om vrienden en bekenden te ontmoeten, en waar toeristen en dagrecreanten kunnen verblijven in een aantrekkelijke omgeving met een divers palet aan winkels en horeca.
- **Centrum Nieuwleusen-Zuid:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving worden voorzien in een compleet pakket voor frequente aankopen.
- **Centrum Nieuwleusen-Noord:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving worden voorzien in een divers pakket aan winkels en overige voorzieningen.
- **Centrum Lemelerveld:** dorpscentrum met een basispakket voor dagelijkse aankopen voor inwoners uit Lemelerveld en omliggend buitengebied, zo mogelijk aangevuld met overige publiekgerichte dorpsvoorzieningen.

Kaart 6: Gewenste winkelstructuur gemeente Dalfsen



4.3 Overige locaties

Kleine kernen

In de kleine kernen van de gemeente Dalfsen (zoals Oudleusen, Hoonhorst) is het draagvlak voor winkelvoorzieningen (te) beperkt. Daarom wordt nieuwvestiging van winkels hier beleidsmatig niet nagestreefd. Bestaande winkels kunnen gewoon blijven bestaan, en lokale initiatieven worden zo mogelijk ondersteund. Om de leefbaarheid en vitaliteit in deze dorpen te behouden, zet de gemeente we in op het faciliteren van een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor inwoners (zoals bezorgdiensten, toegang internet).

Geen nieuwe winkels buiten centra

Naar verwachting zal de winkelmarkt door de verdere groei van webwinkels de komende jaren over de hele breedte te maken krijgen met een verdere afname van fysiek winkelaanbod. Omwille van behoud en versterking van de vier centrumgebieden in de gemeente is het gewenst om eventuele nieuwe ontwikkelingen van winkels (en overige op publiek gerichte functies) zoveel mogelijk te concentreren in de bestaande centra. Daarom worden buiten de gewenste winkelstructuur geen nieuwe winkelontwikkelingen toegestaan.

Bestaande winkels buiten centrumgebieden

Bestaande winkels die buiten de benoemde winkelgebieden zijn gelegen, kunnen gewoon blijven bestaan. Zij leveren echter geen bijdrage aan de nagestreefde winkelstructuur. Er wordt dan ook niet meegewerkt aan substantiële schaalvergroting of andere versterking van deze aanbieders en locaties. Wel wordt desgewenst en zo mogelijk meegewerkt aan verplaatsing naar een van de centrumgebieden, waarbij de gemeente een open grondhouding heeft voor transformatie van het achterblijvende vastgoed (bijvoorbeeld naar woningen of bedrijf/kantoor).

Uitzondering voor volumineuze artikelen

Uitzondering wordt gemaakt voor winkels die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen niet in een regulier winkelgebied inpasbaar zijn. Vestiging van deze branches is ook toegestaan op een bedrijventerrein. Het gaat hierbij om:

- Winkels in volumineuze artikelen, zoals keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, bouwmarkten, tuincentra;
- Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten;
- Detailhandel in grove bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

4.4 Ambulante handel

Weekmarkten

In Dalfsen (donderdagochtend) en Nieuwleusen-Zuid (zaterdagochtend) wordt in het centrum een weekmarkt gehouden. Beide markten hebben overwegend voedselaanbod (o.a. kaas, vis, groente en fruit). De weekmarkten leveren een bijdrage aan een gevarieerd aanbod in beide centra en zorgen bovendien op marktdagen voor sfeer en drukte in het centrum. De markt is daarmee een publiekstrekker, waar de winkels profijt van kunnen hebben. Behoud van de beide markten in Dalfsen is dan ook gewenst. In de overige kernen van de gemeente (waaronder Lemelerveld) is het aantal inwoners naar verwachting te klein om een wekelijkse markt te kunnen laten functioneren.

Om ervoor te zorgen dat de markt een meerwaarde blijft behouden in de beide centrumgebieden, is het van belang de omvang en samenstelling van de markten goed af te stemmen op het overige voorzieningenaanbod in het centrum. Het functioneren van warenmarkten in heel Nederland, en ook in Dalfsen, staat onder druk. Markten ondervinden concurrentie van de opkomst van goedkope winkelformules, met name in de non-food. Het prijsvoordeel dat markten van oudsher hebben wordt steeds minder relevant. Om duurzaam gezonde (levensvatbare en goed ingevulde) markten binnen de gemeente te behouden, is het verstandig de markten niet te groot te maken en de focus te (blijven) leggen op kansrijke branches (met name voedselaanbod, waarbij overlappende branches zoveel mogelijk worden voorkomen).

De locatie van beide markten in de centrumgebieden van Dalfsen en Nieuwleusen is goed. In Dalfsen heeft de markt een centrale plek in het centrum, en verbindt het op marktdag de beide delen van het

centrum met elkaar. Mogelijk kan bij een toekomstige herinrichting van het centrum (in het kader van de Centrumvisie) gekeken worden naar optimalisering van de opstelling van de markt. Met name het gebied voor de kerk is voor marktkoopliden aantrekkelijk. Hier sluit de markt het beste aan op het winkelgebied en de looproutes van het publiek.

In Nieuwleusen-Zuid wordt de markt gehouden op de drukste dag van de week (zaterdag). De markt vormt een aanvulling op het winkelaanbod, maar zorgt er ook voor dat er op dat moment minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In overleg met de marktkoopliden, ondernemers en omwonenden kan gezocht worden naar optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen dichtbij de winkels voor bezoekers.

Standplaatsen

Op verschillende plekken in de gemeente Dalfsen zijn standplaatsen aangewezen (centra Dalfsen, Lemelerveld, Nieuwleusen-Zuid, tussengebied Nieuwleusen, Hoonhorst, Oudleusen). Deze standplaatsen worden een aantal dagdelen ingenomen door verschillende branches (overwegend food).

Standplaatsen voor ambulante handel zijn een laagdrempelige vorm van detailhandel. Door lage huisvestingslasten zijn standplaatsen in staat te functioneren op locaties waar een winkel of horecabedrijf in dezelfde branche niet (meer) haalbaar is. Dit maakt het mogelijk het voorzieningenniveau op peil te houden in gebieden met een beperkt draagvlak. Standplaatsen zijn dan ook een waardevolle aanvulling op het voorzieningenniveau op locaties waar ze een toegevoegde waarde hebben ten opzichte van (bestaande) winkels, horeca en warenmarkten. Te denken valt aan de kleine kernen, waar geen winkelvoorzieningen (meer) gevestigd zijn.

In of nabij de centrumgebieden binnen de gemeente Dalfsen is de economische meerwaarde van standplaatsen gering. Het voorzieningenniveau in deze centra is divers, waarbij winkels de belangrijkste dragers zijn. Winkels bieden in de regel een hoger verzorgingsniveau voor consumenten dan standplaatsen, doordat zij ten minste vijf dagen in de week geopend zijn. Door diverse landelijke trends staat het functioneren van veel winkels echter onder druk. Prioriteit in de centra van Dalfsen ligt bij een goede (duurzame) invulling van panden. De aanwezigheid van standplaatsen (met een vergelijkbaar aanbod) staat het functioneren van winkels vaak in de weg.

Om een zo hoog mogelijk verzorgingsniveau in de gemeente Dalfsen te behouden is heroverweging van het aantal standplaatsen en de toegestane branches in de gemeente dan ook gewenst. Op basis van een goede analyse van het huidige gebruik en functioneren van de standplaatsen kan een afweging plaatsvinden of deze (nog steeds) een positieve bijdrage leveren aan de voorzieningenstructuur. Locaties kunnen tegelijk ook opnieuw getoetst worden aan de (overige) weigeringsgronden uit de APV (zoals openbare orde, veiligheid, milieu, welstand). Voor locaties die ongewenst blijken, moet bezien worden of en hoe de vergunning voor de betreffende ondernemer kan worden gewijzigd en/of op langere termijn kan worden beëindigd.

5 Uitwerking centrumgebieden

5.1 Centrum Dalfsen

Primaire focus op lokale functie

Het centrum van Dalfsen blijft in de toekomst primair een winkelgebied voor lokale bezoekers (uit de kern Dalfsen). Voor inwoners van Dalfsen is het centrum het dichtstbijzijnde winkelgebied. Uitgaande van een sterk en compleet aanbod komen lokale bezoekers gemiddeld vaak, zodat ook op een gemiddelde weekdag een stabiele basisstroom aan bezoekers aanwezig is. De inzet van de visie is dan ook de lokale oriëntatie op het centrum te behouden en zo mogelijk te verhogen (voor zowel winkels als horeca, diensten en overige publieksgerichte voorzieningen).

Dalfsen kent (in de toekomst) relatief veel ouderen (ouder dan 60 jaar). In het beleid en met maatregelen (zowel door gemeente als door ondernemers) kan specifiek worden ingespeeld op deze doelgroep (bijvoorbeeld met evenementen, marketing en acties, inrichting openbare ruimte en faciliteiten).

Toeristische potenties benutten

Aanvullend aan de lokale functie zet Dalfsen in op versterking van de toeristisch-recreatieve functie van het centrum. Uitdaging is om de dagrecreanten uit de regio (per fiets, auto, motor, camper, boot of te voet) en de verblijfstoeristen (op campings en vakantieparken in de nabije omgeving) meer en vaker het centrum van Dalfsen in te trekken. Toeristisch-recreatieve bezoekers in Dalfsen zullen geen grote bestedingen doen in de winkels in het centrum van Dalfsen. Wel zorgen ze voor extra kansen voor horeca en bijzonder winkelaanbod, waardoor het centrum als geheel aantrekkelijker wordt (ook voor lokale bezoekers).

Met de ontwikkeling van het Waterfront wordt een belangrijke toeristisch-recreatieve kwaliteit (Vecht) ruimtelijk direct gekoppeld aan het centrum van Dalfsen. Ook in de in ontwikkeling zijnde Centrumvisie wordt ingezet op een betere koppeling van de rivier met het centrum. Met name een aantrekkelijk entreegebied (bij begin Prinsenstraat) met horeca, terrassen en een goed verblijfsklimaat draagt bij aan het trekken van de (toevallige) passant. Ook het bieden van aanlegplaatsen voor boten en van camperplaatsen bij het centrum van Dalfsen, kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum voor toeristische bezoekers.

Compact centrumgebied met lineaire structuur

De huidige lineaire hoofdstructuur is helder en blijft uitgangspunt. Met de ontwikkeling van het Waterfront wordt het centrum richting het zuiden opgerekt. Gelet op het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte en de hoofdfunctie als boodschappencentrum is het van belang te (blijven) streven naar een compact centrum. Korte loopafstanden tussen winkels onderling en tussen winkels en parkeren is hierbij belangrijk. In aansluiting op de (voorlopige) Centrumvisie wordt het winkelgebied afgebakend tussen Waterfront/Vecht en de Oosterstraat, waarbij de winkels en overige voorzieningen bij voorkeur worden geconcentreerd aan de Prinsenstraat en Wilhelminastraat. Zo mogelijk worden winkels die buiten het centrumgebied gelegen zijn op termijn verplaatst naar het centrum.

Behoud huidige aanbod, geen nieuwe uitbreidingen

Binnen het compacte centrumgebied wordt het bestaande winkelaanbod gekoesterd. Er is geen marktruimte voor uitbreiding en door landelijke trends en gebrek aan opvolging bij zelfstandige ondernemers is het risico op verdere afname van niet-dagelijks aanbod groot. Om die reden worden nieuwe winkelontwikkelingen buiten het centrum niet toegestaan. Het ontbreken van distributieve marktruimte wil niet zeggen dat er helemaal geen winkels meer bij kunnen in het centrum van Dalfsen. Voor bijvoorbeeld innovatieve concepten of specialistische aanbieders met een specifieke doelgroep gelden andere wetten: zij trekken vaak hun eigen publiek en profiteren van de toenemende behoefte aan sfeer en beleving (ook in de winkel). Dergelijke aanbieders (nieuw of bestaand) zijn een waardevolle aanvulling op het basisaanbod.

Supermarkten zijn publiekstrekkers

De supermarkten aan de twee uiteinden van de lineaire winkelstructuur (Raadhuisstraat en Wilhelminastraat) zijn de belangrijkste publiekstrekkers en vormen de ankers voor het centrumgebied. Voor de structuur van het centrum is in ieder geval behoud van deze twee supermarktllocaties belangrijk. Het is gewenst dat ook in de toekomst de entrees van beide supermarkten aan de winkelstraat blijven liggen. Door loopafstanden zo kort mogelijk te houden neemt combinatiebezoek met andere winkels toe en zijn de kansen voor behoud van een gevarieerd aanbod in het centrum het grootst. Goede parkeervoorzieningen bij deze supermarkten (dichtbij, voldoende, gratis) is een belangrijke randvoorwaarde voor goed functioneren van deze publiekstrekkers.

De twee discountsupermarkten grenzen aan het centrumgebied, maar hebben geen directe relatie met de winkels aan de lineaire structuur. Deze aanbieders hebben wel toegevoegde waarde als publiekstrekkers voor het centrum en ze vervullen een functie in de diversiteit van het supermarkt-aanbod (verschillende aanbieders en marktsegmenten). Beide supermarkten zijn naar moderne maatstaven te klein. Aangezien er geen distributieve ruimte is voor uitbreiding van het dagelijks aanbod is het niet gewenst het supermarktaanbod teveel uit te breiden. Schaalvergroting van de ene aanbieder zal namelijk al snel ten koste gaan van de andere (verdringingsmarkt). Om beter te kunnen aansluiten bij de wensen van de huidige consumenten (uitgebreider assortiment, meer ruimte in de winkel voor looppaden etc.) bestaat vanuit de twee discounters de wens om uit te breiden. Van belang daarbij is dat deze supermarkten een rol kunnen blijven vervullen als publiekstrekkers voor het centrum. Dit betekent dat bij eventuele uitbreiding gestreefd wordt naar een zo goed mogelijk fysieke relatie met de overige winkels in het centrum (korte looproutes tussen supermarkten en overige winkels, parkeervoorzieningen met functie voor supermarkten en overig centrum).

Bereikbaarheid en parkeren belangrijk

Voor het centrum van Dalfsen is, met een belangrijke boodschappenfunctie, de bereikbaarheid per fiets en auto erg belangrijk. Uit eerder uitgevoerd consumentenonderzoek is gebleken dat een aanzienlijk deel van de bezoekers met de auto naar het centrum komt. De goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn een onderscheidende kwaliteit (bijvoorbeeld ten opzichte van centra in Zwolle). Met name het feit dat je in Dalfsen gratis kunt parkeren, en op de meeste plaatsen dicht bij (of zelfs voor) de winkel kan parkeren, maakt het centrum aantrekkelijk voor een makkelijke en snelle aankoop (en is onderscheidend ten opzichte van autovrije centra in Ommen, Raalte en Hardenberg). Hierbij is het van belang dat het parkeerregime (blauwe zone met maximum parkeerduur) geen invloed heeft op de bezoekduur van centrumbezoekers (toegestane parkeerduur ruim genoeg maken).

Vanuit de frequente aankoopfunctie is het vooralsnog gewenst dat de winkelstraten (Prinsenstraat, Wilhelminastraat) toegankelijk blijven voor autoverkeer. Gratis parkeren dicht bij de winkels is een te koesteren kwaliteit. De optimale balans tussen levendigheid, bereikbaarheid en een dorpse uitstraling moet blijvend in ogenschouw worden genomen. Bij de inrichting van de straat moet een goede balans worden gevonden tussen de (beperkte) verkeers- en parkeerfunctie en de gewenste verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers.

Veel dagrecreanten (fietsers, auto's, motoren) komen vanuit zuidelijke richting (over de brug). Om deze potentiële consumenten te stimuleren het centrum van Dalfsen te bezoeken (en niet over de Rondweg langs het centrum door te rijden), is een makkelijke en aantrekkelijke entree van het Burgemeester Van Bruggenplein belangrijk.

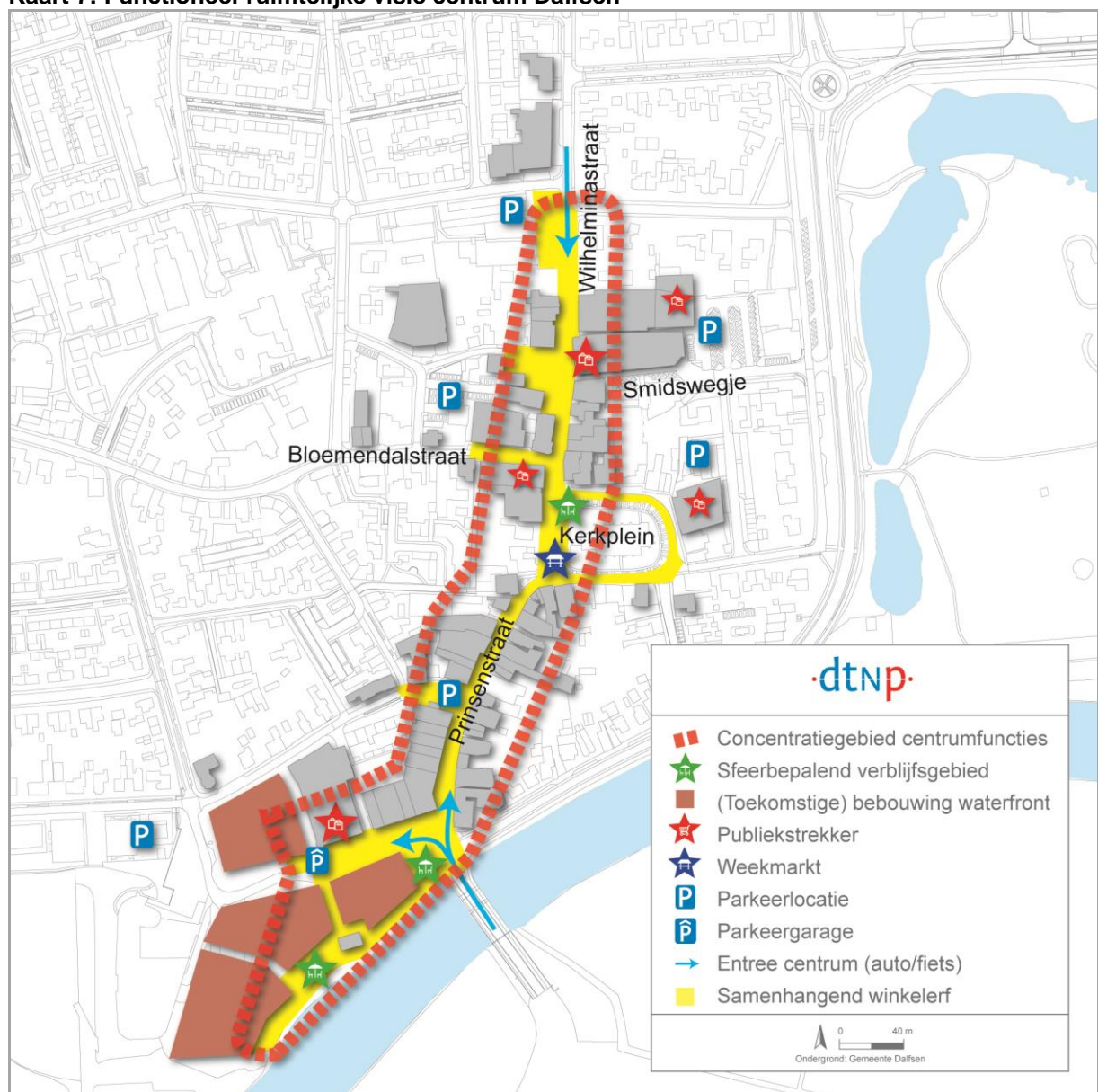
Uitstraling en sfeer

Het dorpse karakter van het centrum van Dalfsen is een onderscheidende kwaliteit die aantrekkelijk is voor inwoners en overige bezoekers. Deze kwaliteit wordt zo mogelijk verder versterkt. Dit betekent onder meer dat de kleinschaligheid in bebouwing behouden blijft. In het kader van de Centrumvisie wordt nagedacht over een goede inrichting van de openbare ruimte. Ook hierbij is de dorpse sfeer uitgangspunt, waarbij zowel groen en rust als dynamiek een plek moeten krijgen. De Grote Kerk en het Kerkplein daaromheen kunnen meer dan nu een centraal ontmoetingspunt in het centrum worden, voor zowel lokale bezoekers als toeristen en recreanten, met ruimte voor bijvoorbeeld de weekmarkt en ontmoetingsplekken. Daarnaast wordt het gebied Waterfront een belangrijk verblijfsgebied met ruimte voor horeca en terrassen.

Sfeer en uitstraling in het centrum worden naast fysieke aspecten (aantrekkelijke inrichting, verzorgde gevels en etalages) ook bepaald door de kwaliteit van ondernemers. De klantvriendelijkheid in winkels wordt door bezoekers in het centrum van Dalfsen hoog gewaardeerd. Juist een goede service en kwaliteit bieden kansen voor ondernemers om zich te kunnen blijven onderscheiden van het internet. Ook het organiseren van evenementen en promotionele activiteiten (citymarketing gericht op onderscheidende kwaliteiten van Dalfsen) dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum.

Tenslotte is het, mede in het kader van de gewenste versterking van de toeristisch-recreatieve functie, aan te bevelen het beleid ten aanzien van zondagsopenstelling te heroverwegen (gemeentebreed). Voor dagrecreanten is het weekend een belangrijk bezoekdag voor een centrumgebied. Dit geldt ook voor verblijfstoeristen, die op de campings en vakantieparken in de omgeving staan en het centrum bezoeken voor zowel boodschappen als recreatief verblijf.

Kaart 7: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Dalfsen



5.2 Centrum Nieuwleusen-Zuid

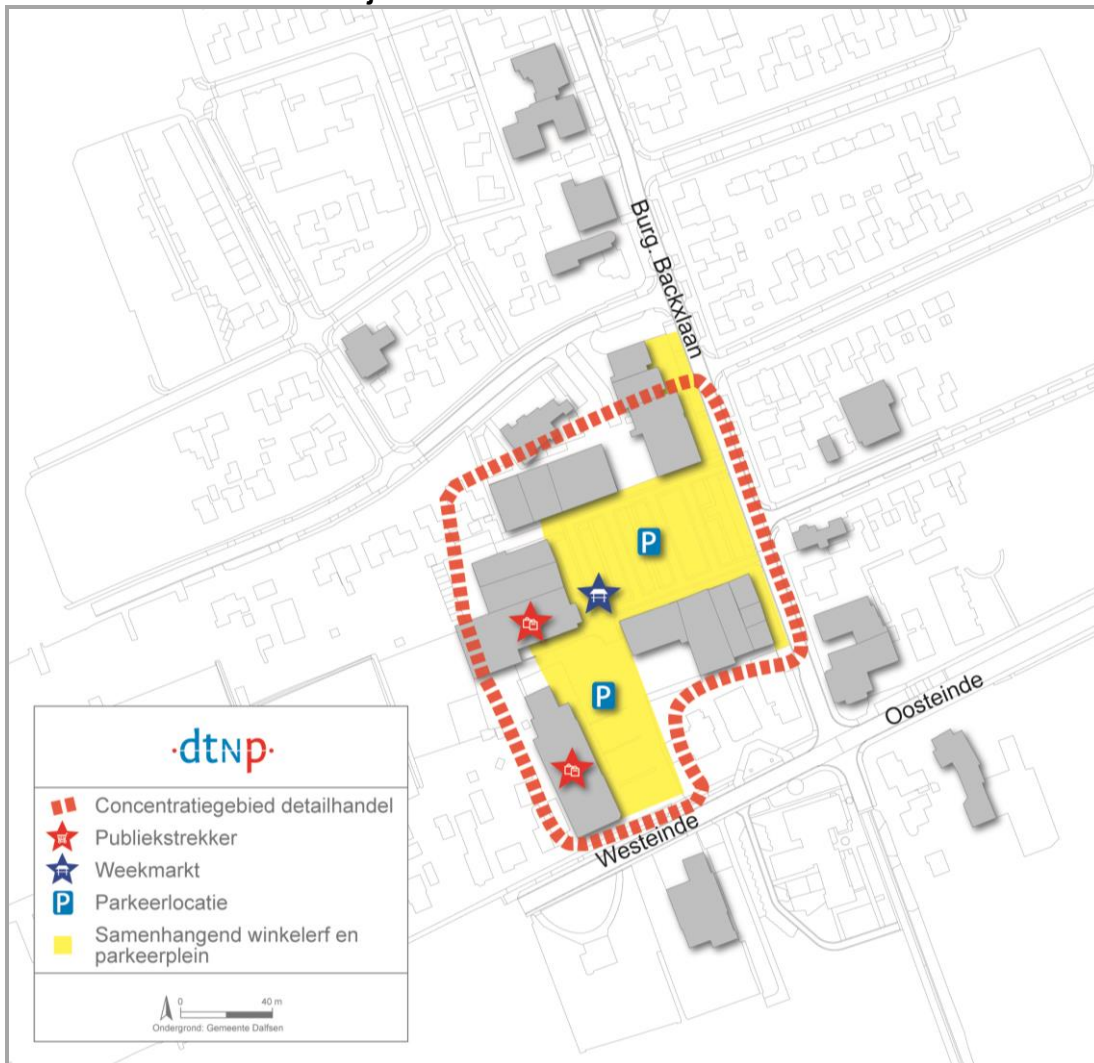
Efficiënt boodschappencentrum

Het centrum van Nieuwleusen-Zuid is een efficiënt winkelcentrum voor het doen van frequente aankopen (boodschappen) voor inwoners uit Nieuwleusen. Het beleid is gericht op behoud van deze functie en positie. Verdere uitbreiding is niet gewenst om het evenwicht tussen de twee centrumgebieden in Nieuwleusen niet te verstoren. We willen toegroeien naar twee krachtige complementaire winkelgebieden. Binnen de huidige omvang is nog voldoende ruimte (leegstand) voor eventuele nieuwvestigings of verplaatsers van elders in de kern.

Het winkelcentrum heeft twee supermarkten in elkaar aanvullende segmenten. Het supermarktaanbod is daarmee gevarieerd, er zijn geen marktpotenties voor uitbreiding van het aanbod. Het aanvullende aanbod is vrij compleet en passend bij de functie. Uit het bezoekersonderzoek blijkt dat een kwart van de bezoekers het centrum van Nieuwleusen-Zuid specifiek bezoekt vanwege het aanbod.

Sterke punten van dit winkelcentrum zijn de compacte en overzichtelijke opzet, de goede bereikbaarheid en het (gratis) parkeren direct voor de winkels. Juist deze aspecten zijn cruciaal voor een goed functionerend boodschappencentrum. De huidige uitstraling en inrichting van het winkelgebied is eigentijds en verzorgd, voor de langere termijn is het vooral van belang dit op orde te houden. Maatregelen gericht op de aankleding van het centrum en acties en evenementen kunnen bijdragen aan de wens (vanuit ondernemers) voor meer sfeer en gezelligheid in het centrum.

Kaart 8: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-Zuid



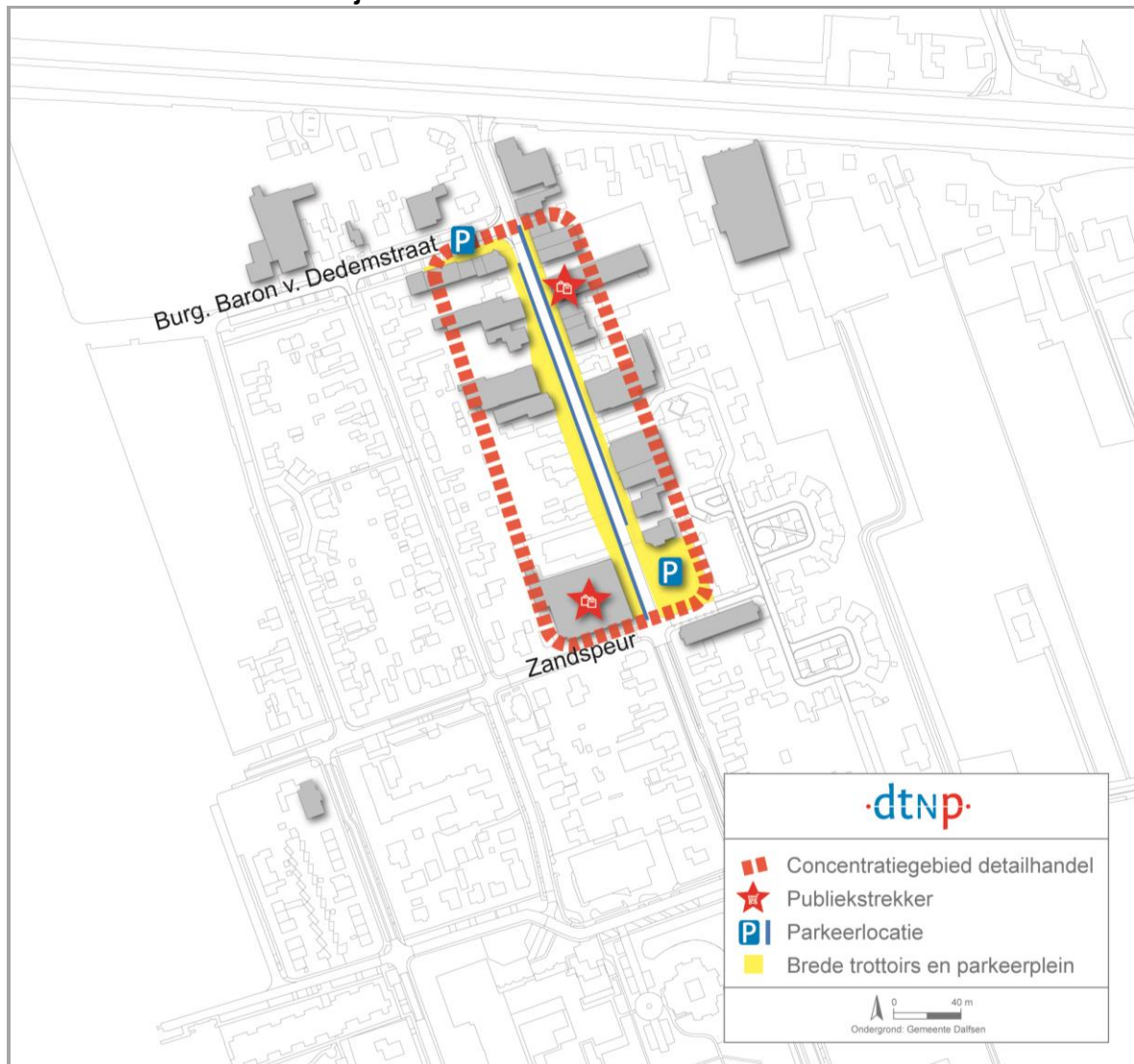
5.3 Centrum Nieuwleusen-Noord

Winkelcentrum voor frequente aankopen en specialisten

Met een supermarkt van eigentijdse omvang en een vrij compleet aanbod aan overige winkels voor frequente aankopen heeft het centrum van Nieuwleusen-Noord een aanbod dat past bij de functie. Het beleid is dan ook gericht op behoud van de lokale boodschappenfunctie, waarbij ook hier het behoud van het evenwicht tussen Nieuwleusen-Noord en –Zuid voorop staat. Daarnaast is in dit centrum een aantal bijzondere aanbieders gevestigd, die consumenten van buiten Nieuwleusen aantrekken. Deze speciale aanbieders worden gekoesterd en zoveel mogelijk gefaciliteerd (onder meer goede bereikbaarheid, onder meer ontwikkelingen N377). Binnen de huidige structuur zijn voldoende mogelijkheden voor eventuele nieuwvestigers of verplaatsters van elders in de kern. Hierbij wordt verdere verdichting binnen een compact gebied gestimuleerd (tussen supermarkt Albert Heijn/Zandspeur en Burgemeester Baron van Dedemstraat).

De autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden direct voor de winkels maken dit centrum aantrekkelijk voor een snelle aankoop. Doordat de afstanden tussen de winkels vrij groot zijn, verplaatsen relatief veel consumenten zich per auto door het winkelgebied. Dit komt de veiligheid en verblijfskwaliteit van het winkelcentrum niet ten goede. Gestreefd wordt naar een aantrekkelijkere inrichting van het centrum, met meer ruimte voor voetgangers en winkelend publiek (brede trottoirs) en een meer samenhangend verblijfsgebied.

Kaart 9: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-Noord



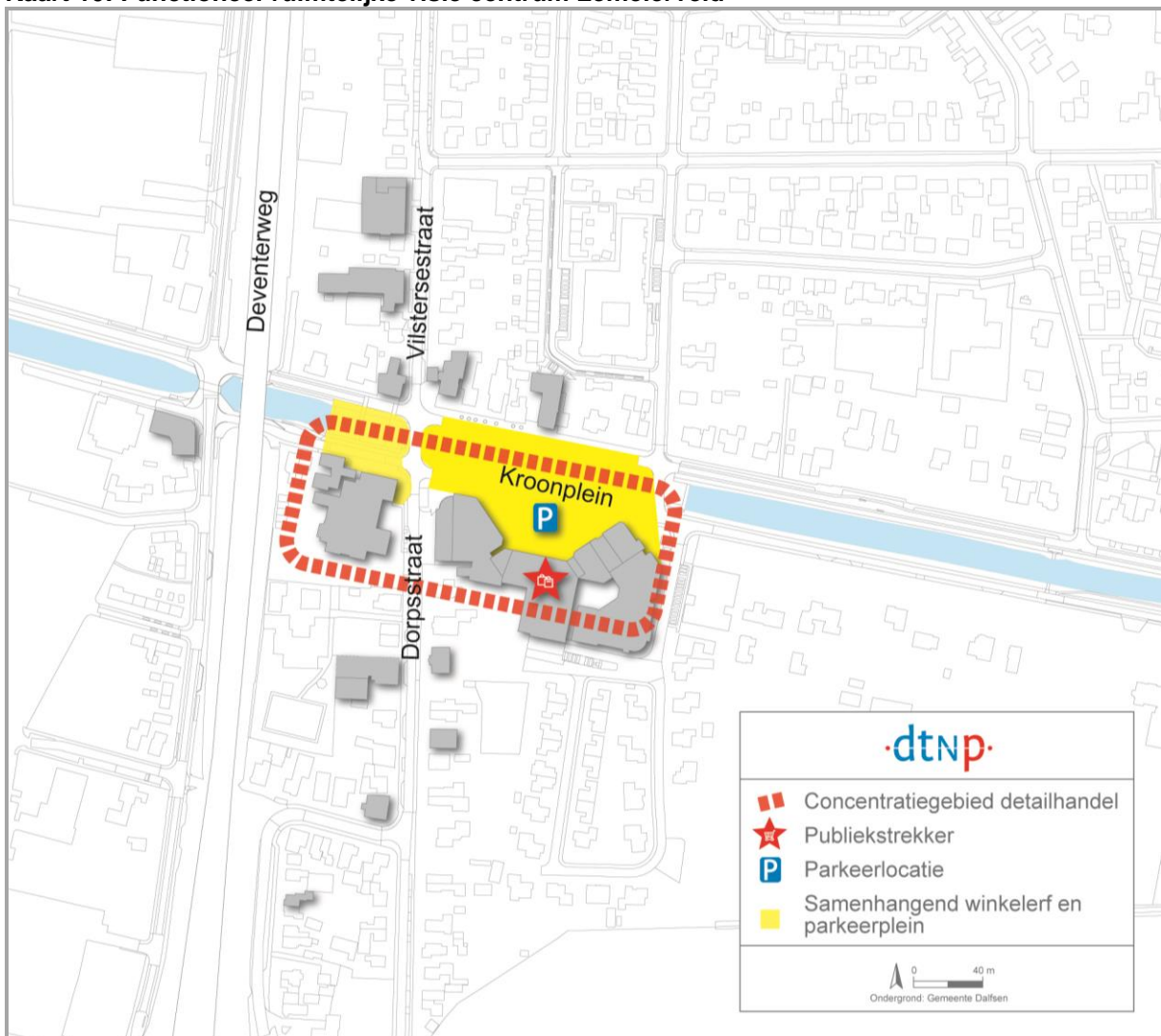
5.4 Centrum Lemelerveld

Dorpscentrum

Het voorzieningenaanbod in het centrum van Lemelerveld heeft overwegend een functie voor de inwoners uit het dorp zelf (en omliggend buitengebied, inclusief verblijfstoeristen). Het draagvlak (aantal inwoners) is beperkt, uitdaging is om het huidige voorzieningenniveau te handhaven. De supermarkt is de belangrijkste aanbieder. Het overige aanbod is nu nog vrij compleet (met onder meer bakker, slager, drogist en bloemenwinkel). Voor behoud van een zo sterk mogelijk aanbod is het van belang de publiekstrekker (supermarkt) te behouden en te faciliteren. Aanvullend aan het winkelaanbod kan een beperkt aantal standplaatsen (huidige aantal van twee is passend) zorgen voor een gevarieerd voorzieningenniveau.

Het Kroonplein is recent opnieuw ingericht, waarbij er volop ruimte is voor parkeren voor de winkels. De nieuwe herinrichting als multifunctioneel dorpsplein biedt kansen voor evenementen. Ook de bereikbaarheid en uitstraling in het centrumgebied is voldoende. Net als in de overige winkelgebieden van de gemeente worden ook in Lemelerveld de klantvriendelijkheid in en de kwaliteit van de winkels door bezoekers hoog gewaardeerd. Blijvende inzet op persoonlijke service en gerichte acties draagt bij aan behoud van de lokale binding aan het centrum. Ook voor dit centrum geldt dat verruiming van de zondagopenstelling kan bijdragen aan het functioneren van het winkelaanbod (met name de supermarkt). Nu vloeit naar verwachting koopkracht (van verblijfstoeristen en inwoners) af naar omliggende gemeenten, waar de winkels wel open zijn in het weekend.

Kaart 10: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Lemelerveld



6 Uitvoering

6.1 Beleidskader

Vasthouden aan ruimtelijke keuzes visie

Om de detailhandelsstructuur in de gemeente Dalfsen duurzaam en gezond te houden in een tijd waarin de winkelmarkt onder druk staat (als gevolg van internet) blijven scherpe keuzes noodzakelijk. Het vigerende detailhandelsbeleid dat het primaat legt bij de bestaande winkelgebieden wordt gecontinueerd. Met dit heldere en consistente ruimtelijk beleid behouden de centra de grootste meerwaarde voor consumenten en toeristen en bieden ze de beste kansen voor synergie en een zo sterk mogelijke structuur.

Vasthouden aan de gekozen ruimtelijke detailhandelsstructuur biedt bovendien helderheid en duidelijkheid voor alle marktpartijen, zodat er zekerheid voor deze partijen ontstaat en ze van de gemeente weten waar ze van uit mogen gaan als ze overwegen te (blijven) investeren in een van de centra.

Koppeling Ladder voor duurzame verstedelijking

Om dynamiek in de winkelmarkt en verbeteringen van het aanbod te stimuleren (pro-actief) kiest de gemeente Dalfsen voor de beste locaties in bestaand stedelijk gebied, die reeds gebruikt worden voor detailhandel en andere publieksgerichte commerciële centrumfuncties (duurzaam ruimtegebruik). Deze lijn sluit aan bij het afwegingsprincipe van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vertaling naar bestemmingsplannen

Op basis van deze detailhandelsvisie worden winkelinitiatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur. Het bestemmingsplan (en handhaving) is het meest krachtige (juridische) instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. Bestemmingsplannen worden gebaseerd op deze en eventuele andere beleidskaders. Bij actualisatie van bestemmingsplannen is het gewenst de regels opnieuw te toetsen aan de dan vigerende beleidskaders.

(Nadere) planvoorschriften

Vanuit deze detailhandelsvisie, die inzet op versterking van de vier bestaande winkelgebieden in de gemeente, is het gewenst om, aanvullend aan de bestemming detailhandel in centrumgebieden, nadere planvoorschriften op te nemen voor specifieke vormen van detailhandel. Het betreft voorschriften voor:

- Detailhandel op bedrijventerreinen;
- Branchevreemd aanbod op perifere locaties;
- Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- Internetwinkels en afhaalpunten.

1. Detailhandel op bedrijventerreinen

Het detailhandelsbeleid legt het primaat bij bestaande centrumgebieden binnen de gewenste winkelstructuur. In principe worden detailhandelsontwikkelingen alleen in deze centrumgebieden toegestaan. Voor bepaalde typen winkels wordt een uitzondering gemaakt voor vestiging buiten centra. Het gaat dan ten eerste om winkels die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen niet goed in winkelcentra inpasbaar zijn, zoals detailhandel in brand- en explosie-gevaarlijke stoffen, auto's, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting, en om tuincentra en bouwmarkten (detailhandel in volumineuze artikelen).

2. Branchevreemd aanbod op perifere locaties

Perifeer gelegen winkels in volumineuze branches hebben de neiging om naast hun volumineuze hoofdassortiment ook een nevenassortiment te voeren (grotere winstmarges per m²). Zo zijn er bouwmarkten die (werk- of buiten-)kleding verkopen, en tuincentra met huishoudelijke artikelen en speelgoed. Dit leidt tot branchevervaging. Gelet op de gewenste positie van de winkelcentra wordt de

verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties zoveel mogelijk beperkt. Vanuit de visie zijn er geen goede argumenten voor verkoop van branchevreemd aanbod.

3. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Er zijn situaties waarin detailhandel plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit op een locatie met een andere hoofdactiviteit (geen detailhandel). Te denken valt aan de verkoop van goederen bij boerenbedrijven in het buitengebied, of de verkoop van productiegebonden artikelen bij een bedrijf op het bedrijventerrein. Deze vorm van detailhandel is voor ondernemers een extra inkomstenbron en kan bovendien aantrekkelijk zijn voor inwoners, toeristen en recreanten.

Vanwege het streven naar aantrekkelijke centra is het echter gewenst zeer terughoudend om te blijven gaan met het toestaan van deze vormen van functiemenging. Detailhandel in het buitengebied of op een bedrijventerrein beperkt al snel de mogelijkheden voor versterking van het centrum of ondermijnt zelfs de gewenste positie van de winkelgebieden.

Buiten de aangewezen winkellocaties wordt detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een pand zonder winkelbestemming slechts zeer beperkt toegestaan en alleen onder de volgende voorwaarden:

- er is sprake van ter plaatse vervaardigde artikelen (bijvoorbeeld appels of kaas bij de boer) of er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel (winkelkje in verzorgingshuis, shampoo bij de kapper);
- de detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen;
- de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 50 m² (bij recht, bij bestemming agrarisch).

Ook winkels bij tankstations zijn een vorm van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Hier worden overwegend producten verkocht die gericht zijn op de hoofdactiviteit/doelgroep (automobilisten, reizigers). Om te voorkomen dat hier een reguliere winkel ontstaat (met een compleet assortiment en/of met functie voor direct omliggende buurt) wordt ook hier alleen detailhandel (en horeca) als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan (conform vigerend bestemmingsplan).

4. Internetwinkels en afhaalpunten

Indien een consument in een pand artikelen kan bekijken, betalen en ophalen is sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit die planologisch als zodanig wordt beoordeeld.

Showrooms, afhaalpunten en internetwinkels waar je als consument naar toe kan zijn dus alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming of brede centrumbestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan.

Afhaalpunten en internetwinkels zijn overwegend kleinschalig en daarmee een goede invulling voor het centrum. Op de (schaarse) bedrijventerreinen belemmeren dit soort consument aantrekkende functies de hoofdactiviteiten (zoals productie, logistiek). Internetwinkels waar alleen sprake is van opslag en logistiek zijn wel op de bedrijventerreinen toegestaan.

6.2 Maatregelen en instrumenten

Regelmatig evalueren en actualiseren

Deze visie vormt het toetsingskader voor toekomstige (nieuwe) ontwikkelingen. Ontwikkelingen in de winkelmarkt gaan snel. Daarom is het verstandig tussentijds, en in ieder geval na 5 jaar, de visie te evalueren en eventueel op onderdelen te herijken. Wijzigingen in de winkelstructuur zullen altijd in het licht van de totale ruimtelijke detailhandelsstructuur moeten worden afgewogen.

Aan de slag met acties en maatregelen

Om een duurzame winkelstructuur met vitale centrumgebieden in Dalfts in de toekomst te behouden, zijn de volgende acties en projecten, waar ondernemers, eigenaren en gemeente de komende jaren (veelal gezamenlijk) mee aan de slag kunnen, geformuleerd.

Actie 1: Beleidskader vaststellen, vertalen in bestemmingsplannen	
Doel	Duurzame en vitale winkelstructuur voor inwoners, bezoekers en ondernemers
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Actueel beleids- en toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven • Planologisch-juridisch kader waar wel en geen detailhandel wordt toegestaan (afbakening centrumgebieden, binnen centra ruimte voor diverse centrumfuncties, buiten centra geen nieuwe detailhandel toestaan)
Gebied	Hele gemeente, daarbinnen vier centrumgebieden
Actor(en)	Gemeente Dalfsen

Actie 2: Project verplaatsing ondernemers	
Doel	Vitale en compacte winkelkerngebieden, met een zo compleet mogelijk aanbod
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie van ondernemers buiten de concentratiegebieden, die toegevoegde waarde hebben voor het centrum • In gesprek gaan met deze ondernemers over mogelijkheden en randvoorwaarden voor verplaatsing naar een van de centra • Binnen centra optimaal faciliteren van verplaatsters (bestemmingsplan op orde, ruimte bieden voor bijvoorbeeld samenvoegen panden) • Achterblijvende panden: zo mogelijk ruimte bieden (in bestemmingsplan) voor alternatieve functies
Locatie	Hele gemeente
Actor(en)	Gemeente Dalfsen, ondernemers en vastgoedeigenaren

Actie 3: Behoud en zo nodig optimaliseren huidige supermarktstructuur	
Doel	Sterke centra voor frequente aankopen, diversiteit in supermarktaanbod
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud huidig aantal supermarkten, geen aanleiding voor groot-schalige uitbreidingen • Geen nieuwe supermarkten toevoegen, geen nieuwe locaties buiten de aangewezen centrumgebieden • Optimaliseren bestaande locaties waar nodig: entree supermarkt zo dicht mogelijk bij overige winkels, voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets
Locatie	Vier centrumgebieden
Actor(en)	Gemeente Dalfsen, supermarktorganisaties

Actie 4: Opstellen/actualiseren standplaatsenbeleid	
Doel	Sterke centra met zo compleet mogelijk aanbod
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • In relatie tot gewenst voorzieningenniveau voor consumenten heroverwegen aantal standplaatslocaties (met name in winkelcentra) • Mogelijkheden/wenselijkheid toegestane branches per locatie onderzoeken
Locatie	Hele gemeente
Actor(en)	Gemeente Dalfsen, middenstandsverenigingen, standplaatshouders

Actie 5: Sterke middenstandsverenigingen	
Doel	Aantrekkelijke centrumgebieden voor inwoners en bezoekers
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken samenwerking tussen ondernemers (winkeliers, horeca-ondernemers, marktkooplieden) en vastgoedeigenaren in de centra • Gezamenlijke promotie en acties, evenementen, invulling leegstand, eenduidige openingstijden etc. om consumenten (meer) te binden aan het centrum
Locatie	Vier centrumgebieden
Actor(en)	Middenstandsverenigingen (gemeente heeft faciliterende rol)

Actie 6: Service en klantvriendelijkheid winkels	
Doel	Aantrekkelijke centrumgebieden voor inwoners en bezoekers
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Service en klantvriendelijkheid in winkels wordt door bezoekers aan de centrumgebieden gewaardeerd: trekt consumenten • Versterken onderscheidende kwaliteit ten opzichte van internet
Locatie	Hele gemeente, met name vier centrumgebieden
Actor(en)	Individuele ondernemers

Actie 7: Project herinrichting openbare ruimte centrum Dalfsen	
Doel	Goed functionerend en aantrekkelijk centrumgebied voor frequente aankopen
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Herinrichting centrumgebied Dalfsen in het kader van Centrumvisie • Verbeteren verblijfsklimaat voor winkelend publiek • Behouden goede bereikbaarheid (toegankelijkheid) winkelstraten voor auto en fiets (inrichting als winkelerf) • Behoud waar mogelijk parkeerplaatsen voor en dicht bij de winkels
Locatie	Centrum Dalfsen
Actor(en)	Gemeente Dalfsen, middenstandsverenigingen, bewoners centrumgebied

Actie 8: Project citymarketing en toeristisch-recreatief product Dalfsen	
Doel	Versterken toeristisch-recreatief product Dalfsen
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijke inzet om aanwezige toeristen en recreanten in en om Dalfsen te verleiden het centrum te bezoeken • Aantrekkelijk aanbod en verblijfsklimaat centrum (onder meer pleintjes, groen, horeca met terrassen) • Aanbieden arrangementen tussen verblijfsaccommodaties en aanbod centrum
Locatie	Centrum Dalfsen (en omgeving)
Actor(en)	Middenstandsvereniging, VVV, winkels/horeca/marktkoopliden centrum, toeristisch ondernemers buitengebied, gemeente Dalfsen

Actie 9: Verbeteren verblijfsklimaat centrum Nieuwleusen-Noord	
Doel	Aantrekkelijk centrumgebied voor frequente aankopen
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Meer kwaliteit door verzorgde en eigentijdse inrichting (o.a. bestrating) • Aantrekkelijker centrum door meer ruimte voor voetgangers voor de winkels (brede trottoirs) • Meer samenhang en aantrekkelijker centrum, bijvoorbeeld door betere oversteek-baarheid Burg. Backxlaan
Locatie	Centrum Nieuwleusen-Noord
Actor(en)	Gemeente Dalfsen, middenstandsvereniging

Bijlage 1 Begrippenlijst

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Winkel

Een voor het publiek vrij toegankelijk pand ten behoeve van de bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren, met in ieder geval het tonen van goederen.

Brutovloeroppervlak (bvo)

De totale ruimte van een winkel bestaande uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.).

Winkelvloeroppervlak (wvo) of verkoopvloeroppervlak (vvo)

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Horecabedrijf

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Dienstverlening (publieksgericht commercieel)

Een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak. Onder dienstverlening verstaan wij administratieve/financiële dienstverlening (bijv. assurantiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, reisbureau) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper etc.).

Afhaalpunt

Een voor het publiek vrij toegankelijke locatie ten behoeve van de bedrijfsmatige levering van goederen aan particulieren, zonder het tonen van goederen.

Leegstand

Leegstaand commercieel vastgoed (te koop/te huur) waar detailhandel mag vestigen.

Branche

Een groep van bedrijven die zich richt op de verkoop van één (dominante) artikelgroep (bijvoorbeeld schoenen) of op de verkoop van een veel voorkomende combinatie van artikelgroepen (bijvoorbeeld sport).

Dagelijkse artikelen

Artikelen in de branches supermarkten, speciaalzaken (versspeciaalzaak, minisuper, slijter, tabak en lectuur) en persoonlijke verzorging.

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen, met uitzondering van artikelen in de branches supermarkten, speciaalzaken (versspeciaalzaak, minisuper, slijter, tabak en lectuur) en persoonlijke verzorging.

Koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van de eigen kern dat terecht komt in de eigen winkels noemen we koopkrachtbinding. Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten het primaire verzorgingsgebied noemen we de koopkrachttoevloeiing.

Bijlage 2 Indicatieve berekening distributieve mogelijkheden

In deze distributieve analyse gaan we alleen in op het haalbare aanbod voor dagelijkse winkels in de gemeente Dalfsen (supermarkten, (vers)speciaalzaken, persoonlijke verzorging). Voor deze sector is op basis van beschikbare kengetallen een goede indicatie te berekenen van haalbaar aanbod. De niet-dagelijkse sector is zo divers en in veel grotere mate afhankelijk van externe factoren dat een betrouwbare berekening niet mogelijk is.

Variabelen en kengetallen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzet-potentieel terechtkomt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevoeiing). Aan de aanbodzijde gaat het om de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en de omzet per m² vwo (vloerproductiviteit).

Bij de berekeningen is gebruikt gemaakt van de meest actuele kengetallen wat betreft koopkrachtbinding en toevloeiing in de kernen van de gemeente Dalfsen¹², en gemiddelde bestedingen per inwoner en gemiddelde omzet per m² vwo¹³.

Verzorgingsgebied

Inwoners van de eigen kern (en direct omliggend buitengebied) vormen het primaire verzorgingsgebied voor dagelijkse winkels in de drie hoofdkernen van de gemeente Dalfsen. De gemeente Dalfsen telt momenteel in totaal circa 28.000 inwoners¹⁴. Primos gaat uit van een groei van het aantal inwoners naar 29.392 in 2025¹⁵. Groei vindt plaats in de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. In de overige kernen en in het buitengebied is sprake van een afname van het aantal inwoners. In de berekeningen voor de huidige (2017) en toekomstige situatie (2025) hanteren we de verdeling per kern van Primos 2016. Inwoners uit het buitengebied zijn bij de kern Dalfsen meegeteld.

Daarnaast profiteert met name de kern Dalfsen van bestedingen door verblijfstoeristen in de directe omgeving. In 2015 telde de gemeente Dalfsen ongeveer 170.500 toeristische overnachtingen¹⁶. Dit is te vergelijken met circa 470 'standaardconsumenten' (170.500/365 dagen per jaar).

Bestedingen door inwoners van omliggende plaatsen nemen we mee bij de koopkrachttoevoeiing.

Bestedingen per inwoner

De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector (supermarkten, verszaken, drogisten) is per jaar € 2.763 (inclusief BTW).

Het is gangbaar dit landelijk gemiddelde omzetcijfer aan te passen indien het gemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd te corrigeren met ¼ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de kernen van de gemeente Dalfsen ligt 4 tot 11% lager dan het landelijk gemiddelde¹⁷. De gemiddelde besteding per inwoner in de drie hoofdkernen wordt als volgt gecorrigeerd:

¹² I&O Research (2015), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, deelrapporten Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld
¹³ Gebaseerd op gegevens van: I&O Research/DTNP (februari 2017), Koopstromenonderzoek Randstad
¹⁴ CBS (dec 2016), Statline, Inwoners wijken en buurten, update gemeente Dalfsen
¹⁵ Primos (2016), Bevolkingsprognose, bewerking gemeente Dalfsen
¹⁶ Gemeente Dalfsen (2017), Overzicht overnachtingen toeristenbelasting 2005-2015
¹⁷ CBS (2016), StatLine databank

	Gemiddelde besteding per inwoner	Afwijking inkomen per inwoner	Aangepaste besteding per inwoner
Dalfsen	€ 2.763	-4%	€ 2.738*
Nieuwleusen	€ 2.763	-10%	€ 2.692
Lemelerveld	€ 2.763	-11%	€ 2.686

* € 2.763 - (¼ x 4% x € 2.763) = € 2.738

Koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van de eigen kern dat terechtkomt in de eigen winkels noemen we koopkrachtbinding. Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten het primaire verzorgingsgebied noemen we de koopkrachttoevloeiing. In 2015 zijn de koopstromen in de gemeente Dalfsen gemeten in het kader van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland.

	Dagelijkse sector	
	Binding	Toevloeiing
Dalfsen	79%	21%
Nieuwleusen	81%	25%
Lemelerveld	60%	18%

Voor de toekomstige situatie (2025) moet rekening gehouden worden met een verdere toename van de bestedingen via internet (ook in de dagelijkse sector). Behoud van de huidige koopkrachtbinding is daarmee al een flinke opgave. Daarnaast wordt gestreefd naar behoud van de absolute bestedingen van buiten het primaire verzorgingsgebied.

Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in de dagelijkse sector bedraagt € 7.952,- (incl. BTW) (I&O/DTNP, 2017).

Indicatie distributieve mogelijkheden dagelijks winkelaanbod

Op basis van bovenstaande cijfers, inwonertallen en koopstromen wordt een indicatieve berekening gemaakt van de huidige en toekomstige distributieve mogelijkheden voor dagelijks winkelaanbod (zie volgende pagina).

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels dagelijkse sector in kern Dalfsen in 2017 en 2025

	2017	2025
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern en buitengebied), inclusief verblijfstoeristen	13.800 + 470 = 14.270	14.293 + 470 = 14.763
Bestedingen per inwoner (incl. BTW)	€ 2.738	€ 2.738
Koopkrachtbinding	79%	79%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 30,9 miljoen	€ 31,9 miljoen
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van de totale bestedingen)	21%	-
Absolute bestedingen door toevloeiing	€ 8,2 miljoen	€ 8,2 miljoen
Totale potentiële bestedingen (incl. BTW)	€ 39,1 miljoen	€ 40,1 miljoen
Gemiddelde omzet per m ² wvo (incl. BTW)	€ 7.952	€ 7.952
Potentieel dagelijks winkelaanbod (m ² wvo)	4.915	5.050
Aanwezig dagelijks winkelaanbod (m ² wvo)	5.575	5.575
Distributieve marktruimte dagelijks winkelaanbod	nihil	nihil

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels dagelijkse sector in kern Nieuwleusen in 2017 en 2025

	2017	2025
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern en buitengebied)	9.570	10.100
Bestedingen per inwoner (incl. BTW)	€ 2.692	€ 2.692
Koopkrachtbinding	81%	81%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 20,9 miljoen	€ 22,0 miljoen
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van de totale bestedingen)	25%	-
Absolute bestedingen door toevloeiing	€ 6,9 miljoen	€ 6,9 miljoen
Totale potentiële bestedingen (incl. BTW)	€ 27,8 miljoen	€ 28,9 miljoen
Gemiddelde omzet per m ² wvo (incl. BTW)	€ 7.952	€ 7.952
Potentieel dagelijks winkelaanbod (m ² wvo)	3.500	3.645
Aanwezig dagelijks winkelaanbod (m ² wvo)	3.775	3.775
Distributieve marktruimte dagelijks winkelaanbod	nihil	nihil

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels dagelijkse sector in kern Lemelerveld in 2017 en 2025

	2017	2025
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern en buitengebied)	4.801	5.001
Bestedingen per inwoner (incl. BTW)	€ 2.686	€ 2.686
Koopkrachtbinding	60%	60%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 7,7 miljoen	€ 8,1 miljoen
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van de totale bestedingen)	18%	-
Absolute bestedingen door toevloeiing	€ 1,7 miljoen	€ 1,7 miljoen
Totale potentiële bestedingen (incl. BTW)	€ 9,4 miljoen	€ 9,8 miljoen
Gemiddelde omzet per m ² wvo (incl. BTW)	€ 7.952	€ 7.952
Potentieel dagelijks winkelaanbod (m ² wvo)	1.140	1.225
Aanwezig dagelijks winkelaanbod (m ² wvo)	1.575	1.575
Distributieve marktruimte dagelijks winkelaanbod	nihil	nihil