



## Kadernotitie Detailhandelstructuurvisie

# Inhoudsopgave

## **1. Inleiding**

- 1.1. Aanleiding*
- 1.2. Ambitie*
- 1.3. Vraagstelling*
- 1.4. Doelstelling*
- 1.5. Afbakering*
- 1.6. Trends en ontwikkelingen*

## **2. Ambities**

- 2.1. Bestaande gemeentelijke beleidskaders*
- 2.2. Specifiek (gepland of vastgesteld) gemeentelijk beleid per kern*
- 2.3. Aanvullende gemeentelijke kaders voor de nieuwe detailhandelstructuurvisie*

## **3. Oplossingen/maatregelen**

## **4. Proces**

- 4.1. Middelen*
- 4.2. Participatie belanghebbenden*
- 4.3. Uitwerking detailhandelstructuurvisie*
- 4.4. Planning*

## **Begrippenlijst en beschikbare gegevens**

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Een belangrijk onderdeel in het economisch beleid is de detailhandel. Belangrijk door de werkgelegenheid, het aantrekkelijk en leefbaar houden van de gemeente Dalfsen, maar ook gelet op de verzorgingsfunctie, die de detailhandel heeft voor de inwoners.

In het Bestuursprogramma 2014-2018 is de ambitie uitgesproken om te komen tot een nieuwe detailhandelstructuurvisie (besluitvorming raadsvergadering juni 2017).

De kadernotitie detailhandelstructuurvisie formuleert inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor het uitwerken van de detailhandelstructuurvisie. De inhoudelijke uitgangspunten zijn bestaande gemeentelijke beleidskaders (waaronder de nota economisch beleid en het GVVP), die betrekking hebben op de centrumgebieden en die richting geven aan de detailhandelstructuurvisie. Daarnaast zijn nieuwe gemeentelijke kaders voor de detailhandel geformuleerd.

## 1.2. Ambitie

Een vitale en toekomstbestendige detailhandel

## 1.3. Vraagstelling

In de nieuwe detailhandelstructuurvisie ligt de focus op de volgende vraagstelling:

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

## 1.4. Doelstelling

De centrumgebieden van Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld staan, elk op eigen schaalniveau, voor grote uitdagingen. Een detailhandelsstructuurvisie biedt de gemeente een toetsingskader om initiatieven vanuit de markt te beoordelen en geeft richting aan gewenste maatregelen en ontwikkelingen. Vanuit de gedachte om waardevolle nieuwe elementen –die ontbreken of gewenst worden – toe te voegen en daarnaast aantrekkelijke elementen in de kernen te behouden.

Voor een toekomstbestendige detailhandel(structuur) in de kernen is naast een toetsingskader een actieve aanpak nodig. De mogelijkheden -en verantwoordelijkheden- om hierin als gemeente actief op te treden zijn beperkt. Voor een effectief detailhandelsbeleid wordt daarom waarde gehecht aan een goede afstemming met vastgoedeigenaren en winkeliers. Door deze partijen nauw te betrekken bij de totstandkoming van de detailhandelsvisie wordt draagvlak verkregen voor de visie en het (waar mogelijk gezamenlijk) uitvoeren van noodzakelijke maatregelen.

De detailhandelstructuurvisie geeft richting aan trends en ontwikkelingen en het beheersbaar maken (en waar mogelijk voorkomen) van bedreigingen.

## 1.5. Afbakening

### *Gebiedsafbakening*

De kadernotitie, en ook de uiteindelijke detailhandelstructuurvisie, doet uitspraken over:

- Centrumgebieden in de drie grote kernen in de gemeente Dalfsen: Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Hoonhorst en Oudleusen kennen een zeer beperkte aanwezigheid van detailhandel. Ontwikkelingen die zich daar voordoen, worden als maatwerk benaderd.
  - Geografische begrenzing centrumgebied Dalfsen: Vechtdijk, Rondweg, Oosterstraat, Pleijendal, Pastoriestraat, Julianastraat, Molenstraat, Raadhuisstraat, Van Bruggenplein.
  - Geografische begrenzing centrumgebied Nieuwleusen: twee winkelkerngebieden, Nieuwleusen-Zuid: De Grote Markt, hoek Westeinde / Nieuwleusen-Noord: gebied rondom Burg. Backxlaan, Baron van Dedemstraat, Marke van Leussen.
  - Geografische begrenzing centrumgebied Lemelerveld: Kroonplein en een deel van Viltersestraat en Dorpsstraat.

- Detailhandel op bedrijventerreinen in de drie kernen: detailhandel is niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken om het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel in volumineuze goederen toe te staan.

#### *Definitie detailhandel*

Bestemmingsplan Kern Dalfsen: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'.

#### *Definitie detailhandel in volumineuze goederen*

Bestemmingsplan De Griff III: 'detailhandel in omvangrijke producten en materialen, als keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten en tuincentra'.

## **1.6. Trends en ontwikkelingen**

### **1.6.1. Landelijke trends detailhandel**

Binnen de detailhandel is in de afgelopen jaren sprake van een sterke dynamiek. Niet alleen heeft de recessie haar sporen achtergelaten, ook het consumentengedrag is veranderd. Consumenten zijn, mede als gevolg van meer mobiliteit, minder trouw aan hun eigen winkelvoorzieningen geworden. Daar waar de dagelijkse boodschappen veelal dichtbij de woon- of werkomgeving worden gedaan, worden voor het winkelen grotere afstanden acceptabel gevonden. Het winkelen is meer en meer een vorm van vrijetijdsbesteding geworden waarin gezocht wordt naar meer beleving en omgevingskwaliteit. Hierdoor zijn winkelgebieden veel meer dan vroeger elkaars concurrent geworden. Ook richten consumenten zich meer dan voorheen op prijs in plaats van service en kwaliteit. Met de opkomst van internet(verkopen) is er sprake van een volledige prijstransparantie en tellen afstanden tot fysieke verkooppunten voor een groot aantal artikelgroepen minder mee. Aankoop van goederen kan 24/7, ook buiten de reguliere winkeltijden.

Genoemde veranderingen hebben ook binnen de aanbodkant (winkelformules en ondernemers) geleid tot grote veranderingen. Internet als verkoopkanaal heeft een groot marktaandeel veroverd, maar lang niet iedere onderneming heeft deze slag in haar bedrijfsvoering kunnen maken. Dit geldt eveneens voor de sterke gerichtheid op prijs. Een groot aantal winkelbedrijven heeft dan ook haar deuren moeten sluiten, met leegstand binnen winkelcentra tot gevolg. Aan de andere kant kiezen winkels voor schaalvergroting om toch rendabel te kunnen zijn. Dergelijke winkels passen echter qua schaalgrootte in lang niet alle gevallen binnen de bestaande winkelgebieden. Bovendien zijn deze grote winkels ook grotere verzorgingsgebieden noodzakelijk. Dit zet weer druk op omzetsmogelijkheden in omliggende (veelal kleinere) winkelgebieden.

### **1.6.2. Landelijke trends detailhandel gezien door de bril van Dalfsen**

Bovenstaande ontwikkelingen hebben in meer of mindere mate direct of indirect effect op de centrumgebieden in de gemeente Dalfsen. In de strijd tegen het effect van prijstransparantie kiezen winkeliers niet voor schaalvergroting, maar voor persoonlijke benadering, kwaliteit, specialisatie/onderscheidend zijn en beleving. De landelijke trend dat winkeliers kiezen voor schaalvergroting om door een groter verzorgingsgebied te bereiken, geldt wel voor ondernemers in de steden. Het effect van schaalvergroting in Zwolle levert wel concurrentie voor de winkelgebieden in de gemeente voor de niet-dagelijkse goederen.

Nieuwe aanvragen voor (uitbreiding van) winkelvoorzieningen dienen getoetst te worden op de effecten op de voorgestane winkelstructuur. De vraag die vervolgens opkomt is dan ook of de destijds beschreven gewenste detailhandelsstructuur in de kernen nog voldoende houvast biedt om in te kunnen spelen op de ontwikkelingen die binnen deze sector plaatsvinden? Hoewel de leegstand van winkelpanden binnen de gemeente in verhouding tot in omvang vergelijkbare plaatsen onder het gemiddelde ligt, is deze de afgelopen jaren wel toegenomen. Dergelijke panden kunnen, indien al te nadrukkelijk aanwezig voor consumenten, beeldbepalend zijn voor hun beleving van een winkelgebied. Deze tasten daarmee de concurrentiepositie aan die de kern in zijn geheel heeft ten opzichte van andere aankoopplaatsen. Ook hiervoor kan de vraag gesteld worden of het bestaande beleid voldoende instrumenten kent om, al dan niet samen met pandeigenaren en ondernemers, leegstand tegen te gaan en daarmee de kwaliteit van de winkelgebieden te versterken.

Opgaven in de aanloop naar de detailhandelstructuurvisie:

- De (toekomstige) positie van de winkelgebieden in Dalfts, Lemerveld en Nieuwleusen ten opzichte van de regio en ten opzichte van elkaar;
- De bestaande en gewenste branchering in de kernen Dalfts, Lemelerveld en Nieuwleusen (inclusief horeca, dienstverlening en leisure);
- De kwantitatieve situatie van het huidige winkelaanbod versus de in de toekomst te verwachten haalbaar winkelaanbod;
- De aanwezigheid en locatie van trekkers en gewenste veranderingen hierin;
- De ontsluiting, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen van deze drie winkelgebieden;
- De commerciële uitstraling en de mogelijke verbeteringen hierin;
- De trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel (waaronder internettoepassingen) en de mogelijkheden om hierop in te spelen, zowel door ondernemers als gemeente (digitale dienstverlening);
- De te nemen maatregelen om de (winkel)centra van Dalfts, Lemelerveld en Nieuwleusen aantrekkelijker te maken c.q. te houden;
- Door de gemeente samen met vastgoedeigenaren en ondernemers te nemen maatregelen en in te zetten instrumenten om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen c.q. de gevolgen hiervan te verzachten;
- De mogelijkheden die het toerisme biedt voor de detailhandel en aanverwante voorzieningen in de centrumgebieden in de drie kernen.

## 2. Ambities

### 2.1. Bestaande gemeentelijke beleidskaders

#### Missie & Visie Bij uitstek Dalfsen (2009)

*'Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur'*

Drie kernpunten van Missie en Visie, waarbij detailhandel van belang is:

- Behoud van de vitaliteit en kwaliteit van leven in de kernen van de gemeente Dalfsen staat centraal, maar dit gaat niet vanzelf;
- Het eindige karakter van de groei van inwoners en bedrijven (en dus inkomsten) en de toenemende concurrentie tussen regio's en steden, maken heldere keuzes en een gerichte inzet van (schaarse) middelen noodzakelijk;
- Gemeente Dalfsen kiest ervoor, vanuit haar bestaande kernkwaliteiten, zich te ontwikkelen tot een onderscheidende woonplaats.

#### Nota economisch beleid (2013)

#### Evaluatie en actualisatie Nota Economisch Beleid 2013-2020 (2015)

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

Er zijn acht subdoelen omschreven, waarvan drie subdoelen een link hebben met de detailhandel:

- Ondernemende gemeente: de gemeente wil 'ondernemend' en ondernemersvriendelijk zijn door een transparant en toegankelijk beleid te voeren, vergunningverlening soepel te laten verlopen, procedures kort te houden en ondernemers goede kansen te bieden bij aanbestedingen;
- Innovatieve bedrijven: in eerste instantie de verantwoordelijkheid van bedrijven zelf, maar de gemeente kan hierbij helpen door zelf aangehaakt te blijven bij regionale overleggen en door te verwijzen naar ondersteuning, naar kennisinstellingen en naar subsidies;
- Sterke detailhandel: de sector komt hoe dan ook onder druk te staan (groei internetverkoop, vergrijzing, toename regionaal aanbod). Daarom dient voorzichtig te worden omgegaan met uitbreiding van capaciteit. In elk geval dient ernaar te worden gestreefd dat eventuele uitbreiding plaats vindt in aansluiting op het bestaande winkelbestand en dus niet leidt tot het ontstaan van nieuwe concentraties. De gemeente sluit in het kader van het winkelconcentratiebeleid een uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup>'s winkelruimte buiten de centra in principe uit. De aandacht dient uit te gaan naar diversiteit en kwaliteit. Om het niveau van de detailhandel in de kernen te kunnen ondersteunen, dient de aandacht uit te gaan naar o.a. de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook parkeren moet een aandachtspunt blijven, waarbij een evenwicht moet worden gezocht tussen voldoende gelegenheid en de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van het centrum (auto's mogen niet overheersen in de hele kern).

#### Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen (2010)

In de Structuurvisie Kernen zijn, onder 'Toekomstvisie 2025', uitspraken opgenomen voor de centra van de kernen, die een link hebben met de detailhandel.

#### *Dalfsen*

Voor de kern Dalfsen is een blijvende en verdere concentratie van de winkelstand ook naar de toekomst gewenst. Dit is overeenkomstig de Detailhandelsstructuurvisie 2006 – 2016. Ingezet wordt op een kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur door concentratie van aanbod, herinrichting van de openbare ruimte, verbetering van de uitstraling en voldoende (gratis) parkeermogelijkheden op korte loopstand van het centrum.

#### *Waterfront*

Om de aantrekkingskracht van het centrum en het totale dorp Dalfsen te vergroten zou het dorp meer met het gezicht naar de rivier gedraaid moeten worden. Aan deze ambitie wordt invulling gegeven middels het project 'Waterfront'. Het Waterfront betreft het gebied dat ligt tussen het centrum van het dorp en de rivier de Vecht. Een opwaardering van het Waterfront met een inrichting die meer aansluit bij de rivier, geeft de aantrekkingskracht van het gebied een krachtige impuls. De gemeente Dalfsen is met projectontwikkelaar VolkerWessels druk bezig om het plan Symfonie aan de Vecht verder te ontwikkelen. Binnen dit plan worden in de toekomst winkels, wonen, parkeren en bijzondere voorzieningen ondergebracht op deze bijzondere locatie, naast het nieuwe gemeentehuis en aan het water. Dit wordt gekoppeld aan een totale kwaliteitsverbetering van het gebied door het maken van

een nieuwe stedenbouwkundige structuur en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte waarbij de positie van het dorp aan de Vecht door een boulevardachtige zone wordt versterkt. Binnen het gebied zullen in totaal 72 woningen worden gebouwd (deze zijn meegenomen bij de inbreidingslocaties).

#### *Nieuwleusen*

Analoog aan de ontstaansgeschiedenis van Nieuwleusen is het beleid ten aanzien van de centra erop gericht de beide centrumgebieden met elkaar in evenwicht te houden. Het noordelijk gelegen centrumgebied blijft in haar huidige vorm gehandhaafd. Versterking en verbetering van de kwaliteit vindt plaats binnen de bestaande stedelijke contour. Het zuidelijke centrum wordt beperkt uitgebreid en versterkt door (inmiddels deels uitgevoerde) bebouwing rondom een centraal gelegen plein en parkeerterrein.

De toekomstige woningbouw in Westerbouwwanden (-Noord) en aan de oostzijde biedt beide winkelkerngebieden nieuwe perspectieven en behoud van voldoende omzetcapaciteit.

#### *Lemelerveld*

Voor Lemelerveld is een verdergaande concentratie van het winkelbestand in de omgeving van het Kroonplein gewenst. Hiermee wordt een kwalitatieve versterking van de detailhandelstructuur bereikt. Om het centrumgebied verder te versterken (te bereiken), is een herinrichting van het openbaar gebied gewenst, waardoor verblijven en parkeren in onderlinge samenhang op een meer kwalitatieve manier wordt weergegeven.

#### Gemeentelijk verkeer- en vervoer plan (GVVP) (2016)

Het GVVP heeft als doel *'het bevorderen van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van welvaart en welzijn in de gemeente Dalfsen, waarbij de hinder zoveel mogelijk wordt beperkt, duurzame verplaatsingen worden gestimuleerd en de ruimtelijke kwaliteit wordt gerespecteerd'*. Deze hoofddoelstelling kent twee primaire thema's; verkeersveiligheid en bereikbaarheid/mobiliteit en drie secundaire thema's; duurzaamheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

De detailhandel heeft vanuit de aandachtspunten bereikbaarheid en parkeren een aantal verbindingen met het primaire thema 'Bereikbaarheid/mobiliteit':

- Het optimaliseren van de bereikbaarheid per fiets; comfortabeler, sneller, directer, duidelijker en herkenbaarder;
- Het behoud van een goede toegankelijkheid van belangrijke voorzieningen en winkelcentra voor het benodigde auto- en vrachtverkeer (bevoorrading);
- Het optimaliseren van de afstemming tussen vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen en fietsenstallingen bij belangrijke voorzieningen en in woongebieden, ook voor gehandicapten;
- Verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen voor voetgangers, specifiek ouderen en mensen met een beperking.

Ook zijn er aanknopingspunten op de secundaire thema's leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit:

- Het streven naar een mooie, sociale, functionele en leesbare openbare ruimte, waarin het gewenste gedrag zoveel mogelijk op een natuurlijke manier wordt afgedwongen;
- Het beperken van de (verkeers)hinder in met name de verblijfsgebieden; het beperken van de hoeveelheid gemotoriseerd (sluip)verkeer en streven naar een weginrichting waarin overlast wordt beperkt.

#### Algemene Plaatselijke Verordening: APV (2016) en (concept) beleidsregels standplaatsen (2016)

Op 8 oktober 2016 is de 1<sup>e</sup> wijziging op de Algemene plaatselijke verordening (APV) van kracht geworden. In de APV worden uitspraken gedaan over ambulante handel: verkoop openbare weg (standplaatsen) en openbare markten (weekmarkten).

- In Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld zijn standplaatslocaties aangewezen: vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmaken van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
- In Dalfsen en Nieuwleusen is een weekmarkt (ingestelde warenmarkt)

Op 22 november 2016 zijn de geactualiseerde (aanvullende) beleidsregels standplaatsen in concept vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. De concept beleidsregels standplaatsen liggen tot 22 december 2016 ter inzage. Het college kan een standplaatsvergunning op basis van de (concept) beleidsregels afgeven voor incidentele standplaatsen (standplaats die niet langer dan twee maanden wordt ingenomen), seizoengebonden standplaatsen (tijdelijke standplaats waar seizoengebonden producten worden verkocht) en vaste standplaatsen (een standplaats die langer dan twee maanden wordt ingenomen).

#### Welstandsnota (beeldkwaliteit) (2014) en Beeldkwaliteitplannen

##### *Welstandsnota*

De Welstandsnota is een ruimtelijke doorvertaling van de Missie en Visie van de gemeente Dalfsen. De gemeente handhaaft een (ruimtelijk) kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt.

De Welstandsnota heeft de kernen opgedeeld in zeven deelgebieden. De doelstelling van het Welstandsbeleid is per deelgebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid. Voor de winkelgebieden in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld zijn de volgende deelgebieden van toepassing: historisch centrum, voorzieningencentra, bebouwingslinten. De bedrijventerreinen vormen ook een deelgebied.

##### *Beeldkwaliteitplannen*

Voor nieuwe uitbreidingen van de kernen en andere ontwikkelingen wordt soms een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het geldende welstandsbeleid gaat immers uit van inpassing in een bestaande omgeving, terwijl de nieuwe ontwikkeling juist een sterke verandering beoogt. Het welstandsbeleid is daarom vaak niet bruikbaar. In een beeldkwaliteitplan worden doorgaans criteria geformuleerd voor de beoordeling van twee aspecten:

1. De inrichting van de openbare ruimte
  2. De vormgeving van de gebouwen, in relatie tot het stedenbouwkundige plan
- Een beeldkwaliteitplan heeft een wettelijke status als basis voor welstandsbeleid vanaf het moment dat het door de gemeenteraad is vastgesteld. Het vervangt dan de Welstandsnota. In 2011 heeft de gemeenteraad een Beeldkwaliteitsplan Waterfront vastgesteld.



## **2.2. Specifiek (gepland of vastgesteld) gemeentelijk beleid per kern**

### **Kern Dalfsen**

Gepland: Centrumvisie Dalfsen, Dorp aan de Vecht, incl. Waterfront (2017)

Gepland: Horecapotentieonderzoek kern Dalfsen (2016)

Vastgesteld: Verlichtingsplan centrum Dalfsen, incl. Waterfront

Centrumvisie Dalfsen (2017)

Op 23 november 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Kadernotitie Centrumvisie Dalfsen, Dorp aan de Vecht, die is opgehangen aan de begrippen welzijn ('people'), welvaart ('profit') en omgeving ('planet'). Met name het onderdeel welvaart is ingegeven vanuit detailhandel, alle werkfuncties die geen winkel zijn en vrijetijdseconomie.

In januari 2017 wordt de gemeenteraad gevraagd te kiezen voor een scenario voor de verdere uitwerking van de Centrumvisie Dalfsen. Vaststelling van de Centrumvisie Dalfsen staat gepland voor juni 2017. Ook de besluitvorming over de detailhandelstructuurvisie staat gepland voor juni 2017. Dit betekent dat de verdere uitwerking van de Centrumvisie gelijk loopt met het opstellen van de Detailhandelstructuurvisie. Vanwege de raakvlakken en de planning zullen de projectleider Centrumvisie Dalfsen en de beleidsmedewerker Economisch Beleid daarom veelvuldig contact en afstemming hebben.

Een relevante actie van de Centrumvisie is het (in samenspraak met Ondernemend Dalfsen) uitvoeren van een Verkeer- en Parkeeronderzoek. In het kader van de Centrumvisie is daarnaast afgesproken een meedenkavond met Ondernemend Dalfsen te organiseren over de combinatie van de vraagstukken 'detailhandel in de toekomst' en 'verkeer en parkeren'. In de uitvoering moet deze meedenkavond worden gecombineerd met de participatiemomenten om te komen tot de detailhandelstructuurvisie.

*Horeca potentieonderzoek Dalfsen (2016)*

Voor de Centrumvisie Dalfsen worden spoedig de resultaten van een horecapotentieonderzoek verwacht. Dit om uitstallingen en terrassen op de juiste plekken optimaal te laten functioneren en hiervoor de juiste condities te scheppen iom dit te stimuleren en lege terrassen en uitstallingen te voorkomen. Deze uitkomsten zijn ook van waarde voor de detailhandelstructuurvisie.

### **Kern Lemelerveld**

Vastgesteld: Visie De blik op het kanaal van Lemelerveld (2014)

Het herinrichtingsplan Kroonplein is nagenoeg gerealiseerd, een ontwikkeling waarvan het belang ook benoemd is in de Kanalenvisie Lemelerveld; blik op het kanaal van Lemelerveld. Deze visie beoogt de sfeer en beleving van het dorp te vergoten door een steeds verder te optimaliseren uitstraling. Om zo bij te dragen aan de aantrekkingskracht van Lemelerveld als centrumfunctie voor het dorp en de omliggende omgeving van Lemele, Luttenberg en Dalmscholte.

### 2.3. Aanvullende gemeentelijke kaders voor de nieuwe detailhandelstructuurvisie

Naast de bestaande beleidskaders formuleert deze kadernotitie ook aanvullende nieuwe uitgangspunten voor de op te stellen detailhandelstructuurvisie. In een aantal gevallen zijn het generieke kaders, die van toepassing zijn op de winkelgebieden in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Ook wordt een aantal kaders per kern geschetst. De kernen verschillen immers qua opbouw en ook qua karakter. Nieuwleusen heeft een centrumgebied met feitelijk twee winkelkerngebieden (Nieuwleusen Noord en Nieuwleusen Zuid). Dalfsen en Nieuwleusen-Noord hebben een meer authentiek, historisch karakter. Lemelerveld en Nieuwleusen-Zuid zijn jonge(re) winkelkerngebieden.

#### 2.2.1. Generieke kaders

##### *Partnership*

Ondernemerschap betekent inspelen op ontwikkelingen en omgevingsbewustzijn. Dit is een verantwoordelijkheid van de ondernemer. Een toekomstbestendige detailhandel is gebaat bij een partnership tussen ondernemers en overheid.

**Kader:** voortzetten huidige samenwerking tussen gemeente en ondernemers.

##### *Aantrekkelijk winkelgebied: focus op concentratiebeleid*

Concentratiebeleid voor winkels en het risico op langdurige leegstand verkleinen door invulling met woon-werkfuncties in directe nabijheid van het winkelkerngebied ('compact winkelgebied') door te faciliteren en/of functiewijziging. Binnen de grenzen van het compacte winkelgebied ligt de focus op detailhandel. Om een aantrekkelijk winkelgebied te bevorderen, wordt het verplaatsen van detailhandel uit omliggende straten ('aanloopstraten') naar leegkomende panden in het compacte winkelgebied aangemoedigd.

**Kader:** Binnen de grenzen van het compacte winkelgebied: in principe geen medewerking verlenen aan een andere functie dan detailhandel

**Kader:** Verplaatsing van detailhandel van buiten het compacte winkelgebied naar binnen de grenzen van het compacte winkelgebied stimuleren door het faciliteren van een nieuwe/andere functie in het achterblijvende pand zoals woningbouwmogelijkheden (via reguliere bestemmingsplanprocedure).

**Kader:** Aanloopstraten actief weg bestemmen (maatwerk) in relatie met de focus op een toekomstbestendig winkelkerngebied, bezien in het licht van de huidige ruimtelijke plannen.

##### *Winkelvloeroppervlak*

In een winkelkerngebied is geen ruimte voor onevenredig grote winkels. Een winkel voor niet-dagelijkse, die veel groter is dan de overige winkels in het winkelkerngebied, verstoort de balans. Het bedrijventerrein is geschikt voor de vestiging van volumineuze winkels voor niet-dagelijkse goederen. Supermarkten hebben ook een groter winkelvloeroppervlak, maar worden vanwege de dagelijkse goederen en het frequent bezoek gezien als belangrijke trekker voor een winkelkerngebied.

Grote winkelketens met landelijke allure genieten naamsbekendheid en groot bereik. De komst van een grote winkelketen in één van de winkelgebieden kan gewaardeerd worden als de komst van een belangrijke trekker. Daar staat tegenover dat een dergelijke winkelketen voor de middellange/lange termijn voor de omliggende (kleinere) winkels, al dan niet zonder franchiseformule, een (te) sterke concurrentie kan zijn. Het risico bestaat dat er (te veel) marktaandeel van de kleine winkels verschuift naar de grote winkelketen, waardoor winkeliers genoodzaakt zijn te stoppen en leegstand ontstaat.

**Kader:** Supermarkten behouden voor winkelkerngebieden en niet toestaan op bedrijventerreinen.

**Kader:** Grootschalige detailhandel is toegestaan op bedrijventerrein en niet in de winkelkerngebieden

**Kader:** Voorkeur gaat uit naar winkels naar de schaal van het bestaande winkelaanbod. Voor landelijke ketens betekent dit bijvoorbeeld een winkel 'kleine vorm'.

##### *Diversiteit*

In de strijd om de consument kiezen ondernemers in de gemeente voor persoonlijke benadering, kwaliteit, beleving en specialisatie/onderscheidend zijn.

**Kader:** Stimuleren van segmentatie op artikel en/of doelgroep

##### *Verkeer en vervoer*

**Kader:** Gratis en voldoende parkeerplaatsen en een goede bereikbaarheid

### *Experimenteren/faciliteren*

Een aantrekkelijk en levendig winkelkerengebied heeft behoefte aan acties en aankleding, passend bij betreffende kern.

**Kader:** Faciliteren van initiatieven in de openbare ruimte van het winkelkerengebied.

**Kader:** Creatieve invulling geven aan (tijdelijke) leegstand.

**Kader:** Kansen voor pop-up jonge ondernemers in leegstaande panden.

## **2.2.2. Kaders kern Dalfsen**

### *Levendig dorpshart*

Het harmonieus samen laten komen van de kwaliteiten van de historische kern van Dalfsen en het Waterfront, zodat het functioneert als één dorpshart.

**Kader:** Versmelten openbare ruimte van Waterfront en historische kern om bezoekers te geleiden.

**Kader:** Dienstverlening wordt bij voorkeur aan de randen gevestigd. Dienstverlening, of detailhandel in combinatie met dienstverlening, heeft niet de voorkeur in het winkelkerengebied. Een plan voor een dergelijke ontwikkeling in het winkelgebied zal als maatwerk beoordeeld worden.

**Kader:** Het integraal benaderen van parkeren/ontsluiting en detailhandelstructuurvisie (gezamenlijk optrekken met Centrumvisie Dalfsen).

### *Branchering*

**Kader:** Goede balans gespecialiseerde winkels en low-budget winkels.

**Kader:** Detailhandel en horeca integraal bekijken (basis horecapotentieonderzoek, 2016 gereed).

**Kader:** Behoud weekmarkt en standplaatsen.

## **2.2.3. Kaders kern Nieuwleusen**

### *Levendig dorpshart*

Het centrumgebied van Nieuwleusen bestaat uit twee winkelkerengebieden, die worden verbonden via een straat met een mix van detailhandel (deels leegstaand) en andere functies.

**Kader:** Toegroeien naar een centrumgebied met twee krachtige winkelkerengebieden.

**Kader:** Dienstverlening wordt bij voorkeur aan de randen gevestigd. Dienstverlening, of detailhandel in combinatie met dienstverlening, heeft niet de voorkeur in het winkelkerengebied. Een plan voor een dergelijke ontwikkeling in het winkelgebied zal als maatwerk beoordeeld worden.

**Kader:** Ontwikkelingen N377 als kans benutten door met het onderliggend wegennet aan te haken en ontwikkelingen in de nabijheid (leegstand rond kruispunt) te faciliteren.

**Kader:** Integraal bekijken parkeren/ontsluiting.

### *Branchering*

**Kader:** Goede balans gespecialiseerde winkels en low-budget winkels.

**Kader:** Detailhandel en horeca integraal bekijken, door dit onderdeel te laten zijn van een uit te voeren vastgoedonderzoek.

**Kader:** Behoud weekmarkt en standplaatsen.

## **2.2.4. Kaders kern Lemelerveld**

### *Levendig dorpshart*

Herinrichting Kroonplein is nagenoeg gerealiseerd.

**Kader:** De volgende uitdaging is deze fysieke opwaardering optimaal te benutten in het toekomstbestendig houden van het winkelkerengebied.

**Kader:** Dienstverlening, of detailhandel in combinatie met dienstverlening, in het winkelkerengebied is een kans, waar mogelijk wordt hierin gefaciliteerd.

### *Branchering*

**Kader:** Behoud standplaatsen en positieve grondhouding ten aanzien van een weekmarkt in Lemelerveld.

### 3. Oplossingen/maatregelen

- Zwart: acties/input om te komen tot de detailhandelstructuurvisie (periode januari – juni 2017)
- Groen punten voor de uitvoeringsparagraaf detailhandelstructuurvisie (2017 - ...) NB. Dit is niet uitputtend, maar geeft een beeld van (mogelijke) acties, die al benoemd, dan wel in beeld zijn.

	Onderzoek	Faciliteren	Maatregel
<b>Compact winkelgebied</b>	Per winkelgebied: compacte (winkel)kern en aanloopstraten afkaderen		
<b>Aanloopstraten actief weg bestemmen</b>	- Wat betekent dit voor onze ruimtelijke plannen? - Wat zijn juridische/financiële consequenties van actief weg bestemmen?	Actief in contact met ondernemers aanloopstraten	
<b>Levendigheid in winkelkerngebieden</b>	Analyse van het winkelaanbod en de branchering: dagelijks/niet-dagelijkse sector, in het bijzonder diversiteit aanbod, waaronder speciaalzaken		Beleving winkelgebied: openbare ruimte: - Versmelten Waterfront en bestaand winkelgebied - Verkennen mogelijkheden uitnutten Grote Markt Nieuwleusen-Zuid - Verkennen integrale mogelijkheden Nieuwleusen-Noord: N377, Burg. Backxlaan en leegstaande panden - Verkennen mogelijkheden uitnutten Kroonplein Lemelerveld: focus vergroten levendigheid winkelkern (randvoorwaarden gerealiseerd: horizontale en verticale inrichting).
	NB. Link leggen met acties ondernemers, zoals bijvoorbeeld Kroonplein-collectief		
<b>Verankeren internet/digitale markt</b>	Welk aandeel van detailhandel in onze gemeente heeft al online winkel?	Organiseren voorlichtingsbijeenkomst thema digitale markt	
<b>Professioneel ondernemerschap</b>		Jaarlijkse contactavond ondernemers detailhandel organiseren met interessante sprekers	Aantrekken potentieel winkelend publiek: Ludieke acties om twee specifieke groepen te verleiden naar één van de winkelgebieden in de gemeente Dalfsen te komen; Zwollenaren en toeristen.
<b>Experimenteren</b>	Onderzoek behoefte leegstaand pand te gebruiken voor kleine winkeltjes/overdekte markt: binden potentiële middenstanders.		

<b>Deskresearch (bestaande data)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyseren Locatus databestand (2016)</li> <li>- Analyseren Retail analyse provincie Overijssel (2016)</li> <li>- Analyseren koopstromenonderzoeken (2015)</li> <li>- Analyseren Retail Risk Index: welke detaillisten in onze gemeente, zitten in de risicogroep zitten</li> <li>- Analyse horeca potentieonderzoek Dalfsen (dec 2016)</li> <li>-Maatregelen andere gemeenten</li> </ul>	Uitkomsten analyse 'welke detaillisten in risicogroep (RRI)' → detaillisten hierop attenderen	
<b>Kennis (te genereren data)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoek marktpotentie (m2 versus omzetpotentie)</li> <li>- Vastgoedonderzoek toekomstbestendig winkelgebied Nieuwleusen en Dalfsen</li> <li>-Passantenonderzoek (aanleiding bezoek, soort winkels, wat mist u?)</li> <li>Suggestie: burgerpanel en op straat</li> </ul>		
<b>Toegankelijkheid</b>	Inventariseren toegankelijkheid winkelgebieden voor fietsers en wandelaars (incl. parkeerplekken voor fietsen)		Visie op autoverkeer, parkeren, winkelen (integraal per kern): Dalfsen en Nieuwleusen
<b>Consument</b>		Inwoners wijzen op belang kopen in eigen kernen	

## 4. Proces

### 4.1. Middelen

#### *Personele inzet*

Voor het schrijven van de detailhandelstructuurvisie wordt een uitvraag gedaan naar drie bureaus. Het proces van de totstandkoming van de detailhandelstructuurvisie wordt begeleid door de beleidsmedewerker Economische Zaken (115 uur).

#### *Financiën*

Door het ontbreken van prijsopgaves zijn de totale kosten om te komen tot een detailhandelstructuurvisie (1. opstellen visie/uitvoeren analyses beschikbare gegevens en 2. Extern uitvoeren van onderzoeken: genereren data) lastig te kwantificeren.

**Kader:** de totale kosten opstellen detailhandelstructuurvisie worden geschat op € 45.000.

In de dekking wordt op de volgende wijze voorzien:

€ 35.000 op de post Grondexploitatie Economisch Beleid (overhevelen van 2016 naar 2017, bij vaststelling jaarrekening 2016)

€ 10.000 verwachte provinciale subsidie vanuit Retailagenda Overijssel

**Kader:** In de financiële paragraaf bij de detailhandelstructuurvisie (juni 2017) worden de kosten voor het uitvoeren van maatregelen waar mogelijk gekoppeld aan bestaande budgetten (uitgewerkt per maatregel). Voor maatregelen, waarvoor geen koppeling met bestaand budget gemaakt kan worden, wordt een uitvoeringsbudget 'detailhandelstructuurvisie' opgevoerd.

### 4.2. Participatie belanghebbenden

**Kader:** Betrekken van de detailhandel en ondernemersverenigingen bij de totstandkoming van de detailhandelstructuurvisie

#### *Betrekken belanghebbenden in de aanloop naar de detailhandelstructuurvisie*

Er wordt veel waarde gehecht aan het contact met belanghebbenden: brainstormavonden, gesprekken middenstandsverenigingen en onderzoek onder consumenten. Er is vanuit de wet en de inspraakverordening geen verplichting om een detailhandelstructuurvisie als beleidsvoornemen een bepaalde periode ter inzage te leggen.

**Kader:** in de totstandkoming van de detailhandelstructuurvisie is een aantal bijeenkomsten met en onderzoeken onder belanghebbenden voorzien. Er is in de planning voor gekozen om de detailhandelstructuurvisie niet voor individuele belanghebbenden ter inzage te leggen (zie paragraaf 4.4.).

#### *Betrekken belanghebbenden in de uitvoering van de detailhandelstructuurvisie*

Jaarlijks: 2x overleg breed economisch platform. Hierin zijn bestuurders vertegenwoordigd van middenstandsverenigingen en ondernemersverenigingen.

**Kader:** tijdens één van de twee reguliere overleggen de focus op de detailhandel.

### 4.3. Uitwerking detailhandelstructuurvisie

#### *Termijn detailhandelstructuurvisie*

**Kader:** Voor welke periode wordt de detailhandelstructuurvisie opgesteld. Voorstel is een termijn van zes jaar (2017-2023), met een tussentijdse evaluatie in 2020.

#### *Vorm*

Uitwerking van de uitgangspunten uit de kadernotitie, versterkt en gewaardeerd door verkregen kennis vanuit beschikbare gegevensbestanden en uitgevoerde onderzoeken, brainstorm en afstemming vastgoedeigenaren en winkeliers en bevrage consumenten.

**Kader:** ambities (en bijbehorende maatregelen) uitwerken naar kort, middellange en lange termijn.

### Status

Door het vaststellen van een detailhandelstructuurvisie wordt de gemeente juridisch gebonden. Inwoners/ondernemers worden juridisch gebonden op het moment dat de uitgangspunten van deze visie worden doorvertaald in bestemmingsplannen of in andere juridisch bindende documenten (bijvoorbeeld APV).

### 4.4. Planning

Wie?	Wat?	Wanneer?
College	Besluitvorming kadernotitie detailhandelstructuurvisie	13 december 2016
Beleidsmedewerker	Versturen offerteuitvraag bureaus (onder voorbehoud instemming raad januari 2017)	14 december 2016
Portefeuillehouder, beleidsmedewerker	Beoordelen offertes en keuze bureau opstellen detailhandelstructuurvisie (indien gewenst in week 2 en/of week 3 oriënterende gesprekken bureaus)	Ontvangst offertes: uiterlijk 6 januari 2017 (week 1) Selectie bureau: uiterlijk week 4
Raadscommissie	Vorbereidend besluitvormend: kadernotitie detailhandelstructuurvisie	9 januari 2017 (week 2) of 16 januari 2017 (week 3)
Raadsvergadering	Besluitvorming kadernotitie detailhandelstructuurvisie	30 januari 2017 (week 5)
Beleidsmedewerker	Gunnen opdracht bureau opstellen detailhandelstructuurvisie	1 februari 2017 (week 5)
Beleidsmedewerker	Uitvraag aanvullende onderzoeken	1 februari 2017 (week 5)
Portefeuillehouder, beleidsmedewerker	Startgesprek bureau	Week 6
	Ontvangst offertes aanvullende onderzoeken	Uiterlijk 20 februari 2017 (week 8)
Portefeuillehouder, beleidsmedewerker, bureau	Overleg drie besturen middenstandsverenigingen	23 februari 2017 (week 8)
Beleidsmedewerker	Gunnen aanvullende onderzoeken	Eind februari 2017 (week 9)
Portefeuillehouder, beleidsmedewerker, bureau	-Brainstormavond Dalfsen: winkeliers en vastgoedondernemers -Brainstormavond Nieuwleusen: winkeliers en vastgoedondernemers -Brainstormavond Lemelerveld: winkeliers en vastgoedondernemers  NB. raads- en commissieleden ontvangen een uitnodiging voor de brainstormavonden	Eind maart 2017 (week 13 en/of week 14)
Portefeuillehouder, beleidsmedewerker, bureau	Overleg drie besturen middenstandsverenigingen: bespreken concept detailhandelstructuurvisie	Toesturen concept: week 16 Overleg over concept: week 17
College*	Besluitvorming detailhandelstructuurvisie	9 mei 2017 (week 19)
Raadscommissie	Vorbereidend besluitvormend: detailhandelstructuurvisie	6 juni 2017 (week 23) of 12 juni 2017 (week 24)
Raadsvergadering	Besluitvorming detailhandelstructuurvisie	26 juni 2017 (week 26)

\*Indien (anders dan het voorstel) wordt voorgestaan om de detailhandelstructuurvisie voor reactie ter inzage te leggen, dan moet er een BW-besluit worden genomen over de gewenste inspraakprocedure waaronder de periode van terinzagelegging (hoeveel weken). Dit betekent dat, in afwachting van de Reactienota op de inspraakreacties, de definitieve besluitvorming door de gemeenteraad in juni 2017 niet haalbaar is en opschuift tot na het zomerreces.

## Begrippenlijst

**Aankoopplaats** plaats waar men koopt

**Dagelijkse goederen** voedingsmiddelen, drank en tabaksproducten

**Centrumgebied** compact winkelgebied (sterke focus functies detailhandel en horeca) én het gebied direct aansluitend op het compact winkelgebied (mix detailhandel, horeca en wonen)

**Koopkrachtbinding** mate waarin de bevolking in de eigen woonplaats koopt, uitgedrukt als percentage van de totale koopstromen vanuit een woonplaats

**Koopkrachttoevloeiing** mate waarin een aankoopplaats koopstromen uit andere plaatsen aantrekt, uitgedrukt als percentage van de totale koopstromen die door de aankoopplaats worden aangetrokken en gespecificeerd naar plaats en herkomst

**Kooporiëntatie** koopstromen tussen plaats van herkomst en aankoopplaats

**Niet-dagelijkse goederen** drogisterijartikelen, kleding en schoeisel, elektrische apparaten, huishoudelijke apparaten, doe-het-zelf en vrijetijdsartikelen, sieraden en uurwerken, rijwielen en bromfietsen, boeken en planten

**Retail Risk Index** een door Locatus gehanteerde graadmeter voor risico: methode om te voorspellen hoe groot de kans is dat ondernemers een jaar later ook nog gevestigd is.

**Winkelkerngebied** compact winkelgebied met een sterke focus op de functies detailhandel en horeca

**Winkelvloeroppervlak** deel van de winkelruimte dat voor het publiek toegankelijk is

**Verzorgingsfunctie** bestedingen aan niet-dagelijkse goederen van de inwoners van de gemeente Dalfsen en de bewoners van de regio

## Beschikbare gegevens

**Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, waaronder koopstromenonderzoeken Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld (2015)** gegevens over aankoopplaats dagelijkse en niet-dagelijkse inkopen door inwoners, mate waarin bezoekers van buiten inkopen komen doen, kenmerken consumentengedrag (frequentie, motief, vervoermiddel en waardering), mate waarin inwoners georiënteerd zijn op koopzondag, koopavond, warenmarkt en internet.

**Locatus databestand (2016)** gegevens over verkooppunten, branches, winkelvloeroppervlakte en leegstand

**Retailanalyse provincie Overijssel (2016)** kwantitatieve en kwalitatieve schets van de detailhandel in Overijssel en de Overijsselse gemeenten (terugblik 2011-2016 en toekomstverwachting tot 2025)