

# **Detailhandelsstructuurvisie gemeente Dalfsen 2024-2030**

*Concept*

# Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en vraagstelling	5
1.3 Proces	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Feiten en cijfers gemeente Dalfsen	7
2.1 Geografische ligging	7
2.2 Vraagzijde	9
2.3 Aanbodzijde	11
3 Trends en ontwikkelingen	18
3.1 Landelijke trends	18
3.2 Gevolgen voor gemeente Dalfsen	22
4 Toekomstvisie detailhandelsstructuur	24
4.1 Beleidsmatige kaders	24
4.2 Uitgangspunten	26
4.3 Ambities detailhandelsstructuurvisie	27
4.4 Gewenste winkelstructuur	27
4.5 Overige locaties	29
4.6 Ambulante (detail)handel	29
5 Uitwerking centrumgebieden	30
5.1 Centrum Dalfsen	30
5.2 Centrum Nieuwleusen-zuid	33
5.3 Centrum Nieuwleusen-noord	34
5.4 Centrum Lemelerveld	35
6 Beleidskader	36
Bijlage 1 Begrippenlijst	39
Bijlage 2 Indicatieve berekening distributieve mogelijkheden dagelijkse winkelsector	41
Bijlage 3 Indicatieve berekening distributieve mogelijkheden recreatieve winkelsector Dalfsen-Centrum	45

## Samenvatting

### Aanleiding actualisatie

De vorige detailhandelsstructuurvisie stamt uit 2017. Destijds is afgesproken het detailhandelsbeleid in 2023 te actualiseren. De coronapandemie, de landelijke winkeltrends, het huidige moeilijke economische klimaat, lokale ontwikkelingen in verschillende centra én detailhandelsinitiatieven vanuit de markt onderstrepen de noodzaak voor actueel detailhandelsbeleid.

### Doel detailhandelsstructuurvisie

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie de detailhandelsstructuur binnen de gemeente vitaal en toekomstbestendig te houden. 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 dorpsharten, ieder op hun eigen schaalniveau en met hun onderscheidende karakter, staat hierbij centraal.

### Visie op de detailhandelsstructuur

De detailhandel in de gemeente Dalfsen lijkt goed te functioneren, hoewel er ook in de centra inmiddels aanbieders (dreigen te) stoppen. Bij stilstand dreigt achteruitgang. Dat geldt zowel voor de afzonderlijke winkels als voor de centrumgebieden als geheel. Trends in de detailhandel geven sowieso aanleiding rekening te houden met een toekomstige afname van de vraag naar fysieke winkels in de gemeente Dalfsen, met name als gevolg van de toename van internetbestedingen. Door groei van het inwonertal blijft voor het meeste aanbod draagvlak bestaan. Gelet op deze trends en ontwikkelingen is het gewenst het huidige concentratiebeleid voort te zetten en te blijven investeren in gemakkelijk en aangenaam centrumbezoek.

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, terechtkunnen voor frequent-benodigde aankopen, gerichte mode-aankopen en voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, waar ze een drankje kunnen nuttigen en een hapje kunnen eten, 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 van hoofdzakelijk lokaal-gewortelde ondernemers. Het in gang krijgen van de gewenste (vastgoed-)ontwikkelingen, het vitaal krijgen van alle delen in het compacte centrum en het anticiperen op leegstand vragen aandacht.
- **Centrum Nieuwleusen-zuid:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving terechtkunnen voor een compleet pakket aan frequente aankopen.
- **Centrum Nieuwleusen-noord:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving terechtkunnen voor een cluster van 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.

Binnen de afgebakende concentratiegebieden in de centra zijn op de begane grond winkelontwikkelingen toegestaan en wordt in beginsel niet meegewerkt aan omzetting van de centrum-/winkelfunctie naar wonen. Enkel gemotiveerd kan hiervan op maat en bij uitzondering afgeweken worden als er aantoonbaar geen winkelperspectief is (o.a. ten minste drie jaar leeg) en de locatie niet essentieel is binnen de centrumstructuur. Buiten het concentratiegebied in bijvoorbeeld de centrumrand kan bestaande detailhandel blijven, maar mag de begane grond van deze locaties wel transformeren naar wonen of een andere niet-publieksgerichte functie. Verplaatsingen van buiten het concentratiegebied naar een locatie erbinnen zijn gewenst.

Buiten de centra worden geen nieuwe winkelontwikkelingen toegestaan, met uitzondering van enkele branches (volumineuze artikelen). 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 heeft dat deel van het centrum een kwalitatieve impuls gekregen, maar is de structuur ook richting het zuiden opgerekt en is de verbinding met de Prinsenstraat matig. De ruimtelijke kwaliteit in het bestaande centrumgebied raakt verouderd. In 2024 zijn Kerkplein en Prinsenstraat heringericht. Meerdere panden zijn toe aan een opknapbeurt of herontwikkeling. In afwachting van vastgoedinvesteringen/herontwikkeling blijven regelmatig ook investeringen in het aanbod uit en hebben sommige panden een tijdelijke invulling. Ook lijken panden gevuld terwijl de echte winkelfunctie er niet meer in zit (o.a. slager is gestopt). Voorts staan enkele panden ook echt leeg. Dit geldt voor prominente plekken zoals zuidzijde Kerkplein en oostzijde Prinsenstraat. Een aanhoudend leegstandsniveau boven de 5% (frictieleegstand) straalt negatief af op het centrum, zeker als dit leegstand op centrale plekken is.

Gelet op de beperkte distributieve uitbreidingsruimte is het van belang te (blijven) streven naar een compact centrum, met korte loopafstanden tussen winkels onderling en tussen winkels en parkeerlocaties. Versterking aan de as Prinsenstraat, westzijde Kerkplein en Wilhelminastraat is het uitgangspunt. De supermarkten zijn de publiekstrekkers waar andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren. Een directe ruimtelijke koppeling van de supermarkten met andere winkels in het centrum is belangrijk om deze rol voor het centrum te kunnen vervullen.

De gebiedsontwikkeling Oostpoort is stedenbouwkundig gewenst. Vernieuwing van supermarkt-vastgoed is hier mogelijk onderdeel van. De inpassing en omvang van de supermarkten in deze noordoosthoek zijn hierbij nadrukkelijk aandachtspunt. Het zwaartepunt van het (boodschappen-) aanbod dient niet te ver door te slaan richting dit noordelijke deel. Voorkomen moet worden dat de Oostpoort een nadelig effect heeft op de investeringsbereidheid in en vitaliteit van het zuidelijk deel (Prinsenstraat e.o.).

Randvoorwaarden voor het centrum van Dalfsen zijn verder onder meer behoud van de goede multimodale bereikbaarheid van de winkels, de aantrekkelijke dorps uitstraling, en de goede service en klantvriendelijkheid in de winkels. Vastgoedinvesteringen zijn nodig om courante winkelpanden te houden en verplaatsingen of uitbreidingen mogelijk te maken. Duidelijke kaders worden onder andere in het Beeldkwaliteitsplan vastgelegd en ook wordt met ondernemers en eigenaren, om perspectief te bieden, een ontwikkelstrategie voor het centrum gemaakt.

### **Andere 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 (markt-behoefte) voor uitbreiding van het winkelaanbod. De centra Lemelerveld en Nieuwleusen-zuid 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 bijkomende leegstand te voorkomen. In Nieuwleusen-noord is minder sprake van een compact, compleet en comfortabel winkelgebied. Belangrijkste maatregelen hier zijn gericht op het optimaliseren van het bezoekcomfort in een duidelijk ruimtelijk afgebakend centrumgebied. Uitgangspunten voor de centrumdelen in Nieuwleusen uit deze visie zijn meegenomen in stedenbouwkundige visie/verkeersplan Burgemeester Backxlaan.



Visie detailhandelsstructuur van Dalfsen: blijven focussen op en investeren in de centrumgebieden

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Detailhandel is een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk economisch beleid. De detailhandel is een belangrijke werkgever en het heeft een belangrijke functie in het voorzieningenniveau voor de inwoners van de gemeente Dalfsen. Daarnaast draagt een divers en compleet winkelaanbod bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de gemeente. De fysieke detailhandelssector staat echter behoorlijk onder druk.

In de Detailhandelsstructuurvisie uit 2017 is afgesproken de visie in 2023 te actualiseren. Sindsdien is de winkelmarkt in Nederland flink 'opgeschud'. De coronapandemie, veranderend consumentengedrag, demografische ontwikkelingen en het huidige woelige economische klimaat met zeer hoge inflatie hebben hun weerslag op winkeliers en winkelgebieden. Ook in de centra van de gemeente Dalfsen zijn de gevolgen van deze landelijke ontwikkelingen merkbaar, met onder andere leegstand in Nieuwleusen-noord en inmiddels ook in Dalfsen-Centrum.

## 1.2 Doel en vraagstelling

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie de detailhandelsstructuur binnen de gemeente vitaal en toekomstbestendig te houden. Doel is een actuele 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 bestendiging van de hoofdcentra als levendige dorpshartten, ieder op hun eigen schaalniveau en met hun onderscheidende karakter, staat hierbij centraal.

De beantwoording van de volgende vragen staat centraal:

- Hoe kunnen de winkelgebieden in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld zich ontwikkelen en (onderling) positioneren, en wat is voor ieder van deze winkelgebieden een passend aanbod?
- Hoe is de visie op de detailhandelsstructuur te vertalen in beleidskaders en instrumenten voor de winkelkerengebieden, het gebied direct aansluitend op de winkelkerengebieden en de bedrijventerreinen?

## 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 een projectgroep van de gemeente Dalfsen. De eerste analyses zijn besproken tijdens consultatieavonden voor ondernemers in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Het conceptrapport is voorgelegd aan de verschillende ondernemersverenigingen. Voor Dalfsen-Centrum heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met de Taskforce van de ondernemersvereniging en de kwartiermaker.

Ambities vanuit de Omgevingsvisie en uitgangspunten uit de Centrumvisie Dalfsen (2017) hebben als input gediend voor deze geactualiseerde detailhandelsstructuurvisie. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met het traject voor de stedenbouwkundige visie en verkeersplan Burgemeester Backxlaan in Nieuwleusen. Specifieke aspecten en aandachtspunten voor Dalfsen-Centrum zijn meegegeven door de voor dit centrum aangestelde kwartiermaker en de Taskforce.

## **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige vraag- en aanbodsituatie in de gemeente Dalfsen en de bijbehorende kooporiëntaties. Ook wordt de aanbodontwikkeling sinds de vorige visie uit 2017 beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op landelijke trends in de detailhandel en in 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 voor de vier centrumgebieden een uitwerking van de functioneel-ruimtelijke structuur op hoofdlijnen gemaakt.

Hoofdstuk 6 gaat in op de doorvertaling van de visie op de detailhandelsstructuur in beleidsregels. Hier staat onder meer beschreven wat de mogelijkheden zijn voor detailhandel buiten de winkelgebieden.

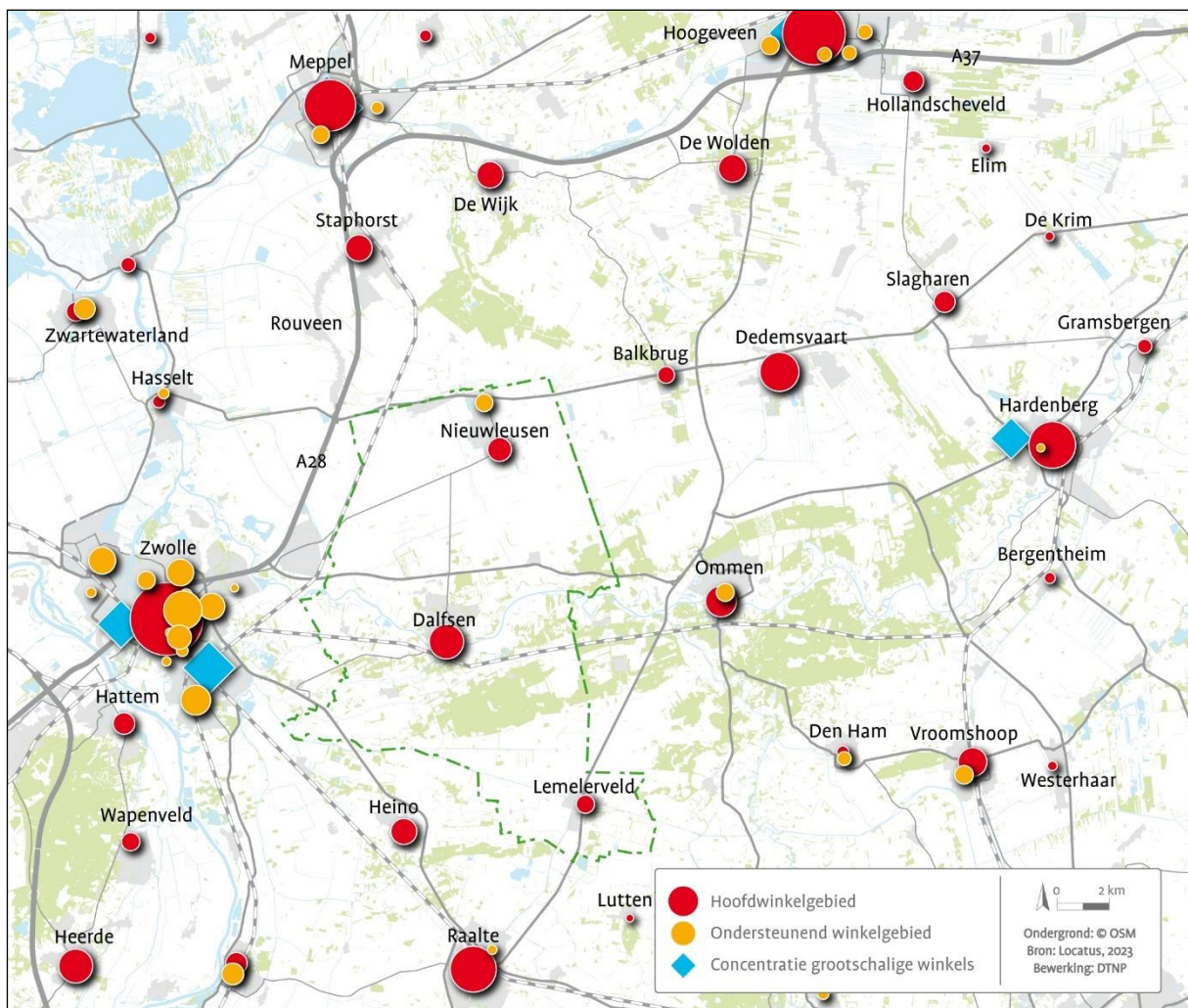
## 2 Feiten en cijfers gemeente Dalfsen

### 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 goed verbonden met de omliggende plaatsen. Daarbij zijn de N377 en N340 ook nog eens recent vernieuwd. De kern Dalfsen heeft bovendien een station op de lijn Zwolle-Ommen-Hardenberg-Emmen.

Vanwege de nabijheid en goede ontsluiting van Zwolle als grotere stad met een ruimer en meer divers winkelaanbod trekken inwoners van de gemeente Dalfsen hier regelmatig naar toe voor 'een dagje stad'. Tijdens het Koopstromenonderzoek 2023 kwam ongeveer een kwart van de bestedingen van inwoners uit de gemeente Dalfsen bij niet-dagelijkse winkels in de gemeente Zwolle terecht <sup>1</sup>.

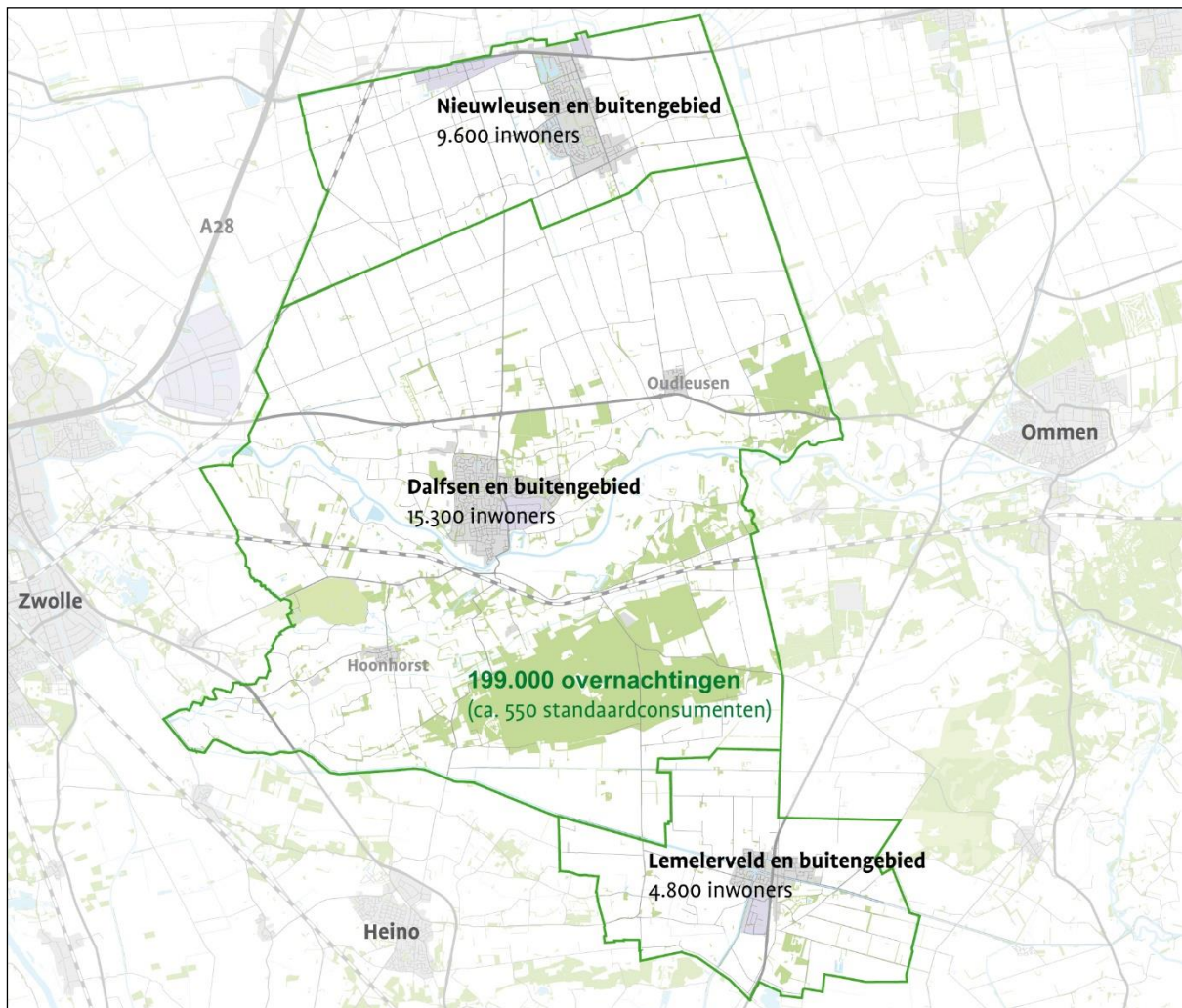
Figuur 1: Winkelgebieden gemeente Dalfsen en regio



<sup>1</sup> I&O Research et al. (2023), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland.

De goede bereikbaarheid en het rijke voorzieningenaanbod in de regio dragen bij aan een aantrekkelijk woonklimaat. De inwoners van de gemeente Dalfsen zijn de gelukkigste van Nederland, dankzij onder meer de sterke sociale cohesie, de grote hoeveelheid groen, de lage criminaliteit en de hoge levensverwachting<sup>2</sup>. De ligging aan de Vecht (kern Dalfsen) en het gevarieerde landschap (o.a. landgoederen, bos) maken de gemeente bovendien aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. Jaarlijks vinden er zo'n 200.000 toeristische overnachtingen in de gemeente Dalfsen plaats<sup>3</sup>. Dit aantal ligt in naburige gemeenten, zoals bijvoorbeeld in Ommen, nog een stuk hoger, waarmee toerisme een significante bijdrage levert aan de economie in de streek.

**Figuur 2: Aantal inwoners en toeristische overnachtingen gemeente Dalfsen<sup>4</sup>**



<sup>2</sup> CBS (2022), Regionale brede welvaart 2022.

<sup>3</sup> Gemeente Dalfsen (2023), Begroting 2023-2026.

<sup>4</sup> BRP (1 jan. 2024), Uitdraai basisregistratie personen.

Dalfsen en buitengebied bestaat uit de hoofdkern Dalfsen (ca. 9.300 inwoners) en omliggende kleine kernen en buitengebied (ca. 6.000 inwoners) = ca. 15.300 inwoners.

Nieuwleusen en buitengebied bestaat uit de hoofdkern Nieuwleusen (7.800 inwoners) en omliggend buitengebied (1.800 inwoners) = 9.600 inwoners.

Lemelerveld en buitengebied bestaat uit de hoofdkern Lemelerveld (3.600 inwoners) en omliggend buitengebied (1.200 inwoners) = 4.800 inwoners.



## 2.2 Vraagzijde

### Aantal inwoners en samenstelling bevolking

De gemeente Dalfsen telt in totaal circa 29.700 inwoners<sup>5</sup>. Dit inwonertal neemt de komende jaren toe naar circa 31.800 inwoners in 2030. De grootste kernen zijn Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Met name in of aan die kernen vindt nog woningbouw plaats. De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente zal afnemen (huishoudensverduunning), mede als gevolg van vergrijzing.

- De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente loopt tussen 2024 en 2030 terug van 2,42 naar 2,35.
- Het aandeel inwoners van 65 jaar of ouder neemt naar verwachting tussen 2023 en 2030 toe van 22% naar 27%<sup>6</sup>.
- Het aandeel van de bevolking dat jonger is dan 30 jaar neemt in diezelfde periode juist licht af van 34% naar 31%.

Op kernniveau valt op dat de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld momenteel een wat jongere bevolkingssamenstelling hebben dan de kern Dalfsen. De vergrijzing verloopt het snelste in Lemelerveld en Dalfsen. De hieronder genoemde inwonertallen per kern zijn inclusief het omliggende buitengebied, wat onder andere betekent dat Oudleusen en Hoonhorst hier bij het buitengebied van Dalfsen worden gerekend.

		Huidig	2030
<b>Gemeente totaal</b>	Aantal inwoners (2024)	29.700	31.800
	Aandeel < 30 jaar	34%	31%
	Aandeel 30 - 65 jaar	44%	42%
	Aandeel 65+	22%	27%
<b>Kern Dalfsen</b>	Aantal inwoners (2024)	15.300	16.300
	Aandeel < 30 jaar	33%	30%
	Aandeel 30 - 65 jaar	44%	42%
	Aandeel 65+	23%	28%
<b>Kern Nieuwleusen</b>	Aantal inwoners (2024)	9.600	10.150
	Aandeel < 30 jaar	34%	33%
	Aandeel 30 - 65 jaar	44%	42%
	Aandeel 65+	22%	25%
<b>Kern Lemelerveld</b>	Aantal inwoners (2024)	4.800	5.300
	Aandeel < 30 jaar	34%	31%
	Aandeel 30 - 65 jaar	45%	43%
	Aandeel 65+	21%	27%

De huidige inwonertallen van de gemeente en de verschillende kernen met hun omliggend gebied (zoals weergegeven in figuur 2) zijn gebaseerd op de cijfers van de basisregistratie personen (BRP)<sup>7</sup>. De inwonerontwikkeling is gebaseerd op de woningbouwontwikkeling volgens de Woondeal West-Overijssel en de Startnotitie Woonzorgvisie van de Gemeente Dalfsen, gecombineerd met de ontwikkeling van de huishoudensgrootte volgens Primos<sup>8</sup>. De grootste woningbouwlocaties (Centrumplan Dalfsen, Centrumplan Nieuwleusen, Waterinkweg, Oosterdalfsen Noord) zijn samen goed voor 840 tot 880 bijkomende woningen tot 2030<sup>9</sup>. Buiten deze 'sleutelprojecten' worden er de komende jaren nog zo'n 370 woningen gebouwd, wat de totale woningbouwprognose op 1.230 bijkomende woningen brengt. In 2030 wordt uitgegaan van 13.550 woningen (woonzorgvisie) en van 2,345 inwoners per woning (Primos), resulterend in circa 31.800 inwoners.

<sup>5</sup> CBS Statline (2023), Regionale kerncijfers Nederland.

<sup>6</sup> Primos (2023), Bevolkingsprognose gemeente Dalfsen.

<sup>7</sup> Uitdraai basisregistratie personen gemeente Dalfsen 1 januari 2024.

<sup>8</sup> Primos (2023), Bevolkingsprognose gemeente Dalfsen.

<sup>9</sup> Gemeente Dalfsen (2024), Startnotitie woonzorgvisie.

## Koopstromen

In 2023 is grootschalig koopstromenonderzoek uitgevoerd in Oost-Nederland<sup>10</sup>, 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). In onderstaande tabel is de koopkrachtbinding gecorrigeerd voor het in 2023 gemeten online aandeel.

### Overzicht koopkrachtbinding en –toevloeiing gemeente Dalfsen per kern

	Dagelijkse sector		Recreatief		Doelgericht	
	Binding	Toevloeiing	Binding	Toevloeiing	Binding	Toevloeiing
Dalfsen	92%	13%	53%	26%	53%	20%
Nieuwleusen	90%	15%	42%	27%	43%	47%
Lemelerveld	69%	17%	14%	38%	57%	65%

Op korte afstand van de gemeente Dalfsen ligt de binnenstad van Zwolle ( $\pm 58.700 \text{ m}^2$  winkel-vloeroppervlak (wvo)), met een grote regionale aantrekkingskracht, met name voor niet-dagelijkse artikelen en recreatief winkelen en verblijven. Ook de centra van Raalte ( $\pm 23.600 \text{ m}^2$  wvo) en Dedemsvaart ( $\pm 17.000 \text{ m}^2$  wvo) hebben een groter aanbod dan het centrum van Dalfsen (met  $\pm 13.200 \text{ m}^2$  wvo het grootste centrum binnen de gemeente)<sup>11</sup>. Winkelaanbod in Ommen-Centrum is minder uitgebreid ( $\pm 8.200 \text{ m}^2$  wvo), maar trekt vanwege de nabijheid ook bestedingen aan. Een deel van de koopkracht in de gemeente vloeit dan ook af naar omliggende gemeenten, met name in de niet-dagelijkse sector. Daarnaast vloeit een deel van de koopkracht af naar internet. In het koopstromenonderzoek wordt de niet-dagelijkse winkelsector in twee sectoren onderverdeeld: recreatief (o.a. mode, huishoudelijk, media en sport & spel) en doelgericht (o.a. doe-het-zelf, woninginrichting en tuinartikelen). In de 'recreatieve' winkelsector vloeide in de gemeente in 2023 circa 32% af naar online, in de 'doelgerichte' winkelsector was dit 20%.

## Toerisme

Voor de (winkel)voorzieningen in met name de kernen Dalfsen en Lemelerveld speelt het toerisme een rol. Voor (dagelijkse) winkels zijn vooral verblijfstoeristen op campings en vakantieparken interessant. Zij maken tijdens hun verblijf gebruik van de winkels in de nabijheid. In 2023 telde de gemeente Dalfsen ongeveer 200.000 toeristische overnachtingen<sup>12</sup>. Dit is te vergelijken met circa 550 'standaard-consumenten' (200.000/365 dagen per jaar). In naburige gemeenten in het Vechtdal, zoals Ommen, ligt het aantal jaarlijkse overnachtingen nog vele malen hoger. Dit brengt kansen met zich mee deze verblijfstoeristen als boodschappenkoper en als dagrecreant te verleiden tot een bezoek aan de gemeente Dalfsen.

Dagrecreanten zijn van groot belang voor de horeca en zorgen bij veel winkels voor een belangrijke aanvullende omzetstroom. Toeristisch-recreatieve bezoekers hebben toegevoegde waarde voor de kansen voor het centrum als geheel (met name centrum Dalfsen) en daarmee voor de winkelfunctie.



*Dalfsen en Lemelerveld hebben extra kansen door toeristen in omgeving*

<sup>10</sup> I&O Research et al. (2023), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023, kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld.

<sup>11</sup> Locatus Online (2023), Omvang ingevuld winkeloppervlak (exclusief leegstand).

<sup>12</sup> Gemeente Dalfsen (2023), begroting 2023-2026.

## 2.3 Aanbodzijde

### Omvang en spreiding winkelaanbod

De gemeente Dalfsen telt in totaal circa 140 gevulde winkels, met een totale omvang van circa 53.000 m<sup>2</sup> wvo<sup>13</sup>. Dit is exclusief ruim 1.300 m<sup>2</sup> leegstand (3%), verdeeld over ruim 10 panden (> 6%). De leegstand is daarmee beperkt en ligt net iets onder het landelijk gemiddeld niveau, maar wordt inmiddels meer dan het frictieleegstandsniveau (3 à 5% leegstand is prima om toetreding en uitbreiding mogelijk te maken). De meeste leegstand bevindt zich in het centrum van Nieuwleusen-noord en in Dalfsen-Centrum<sup>14</sup>, waar het leegstandsniveau een nadrukkelijk punt van aandacht is. Naast winkels telt de gemeente circa 40 horeca- en leisurebedrijven en nog eens 40 dienstverleners (kappers, banken, makelaars, etc.).

Circa 70% van de winkels (en circa 50% van het wvo) is gevestigd in een van de vier winkelgebieden van de gemeente. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de winkelmeters buiten een centrum ligt. Het betreft hier voor een belangrijk deel winkels in volumineuze artikelen (bouwmarkten, woning-inrichting, tuinartikelen).

In het vervolg van deze paragraaf wordt nader ingegaan op 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.

### Ontwikkeling van het winkelaanbod sinds detailhandelsvisie 2017

Sinds de vorige detailhandelsvisie zijn er circa 20 winkels minder. Deze afname is met name waarneembaar in het verspreid gelegen winkelaanbod binnen de bebouwde kom en op de bedrijventerreinen. De gemeentelijke detailhandelsstructuur is daarmee geconcentreerder geworden, wat ook het doel was van het vorige beleid.

Binnen de centrumgebieden is er relatief weinig, maar toch merkbaar winkelaanbod verdwenen. In het centrum van Dalfsen is er de afgelopen jaren weliswaar enig winkelaanbod bij gekomen, maar er is ook hier sprake van (verkapte) leegstand die recent is ontstaan (nog niet zichtbaar in grafieken die situatie 2023 laat zien). In Nieuwleusen-zuid is de winkelleegstand weggewerkt, met name doordat enkele winkelpanden getransformeerd zijn naar woningen. In Nieuwleusen-noord is de leegstand enigszins toegenomen.

In de gemeente is ten opzichte van 2017 de zondagsopenstelling verruimd. Meerdere supermarkten maken hier gebruik van. De verruiming van de zondagsopenstelling heeft voor hen gezorgd voor een welkome bijkomende winkelomzet, zoals in Lemelerveld, onder andere door de herwonnen positie op centra in de omgeving die op zondag al open waren.



*Aantrekkelijke winkels in Nieuwleusen-noord...*

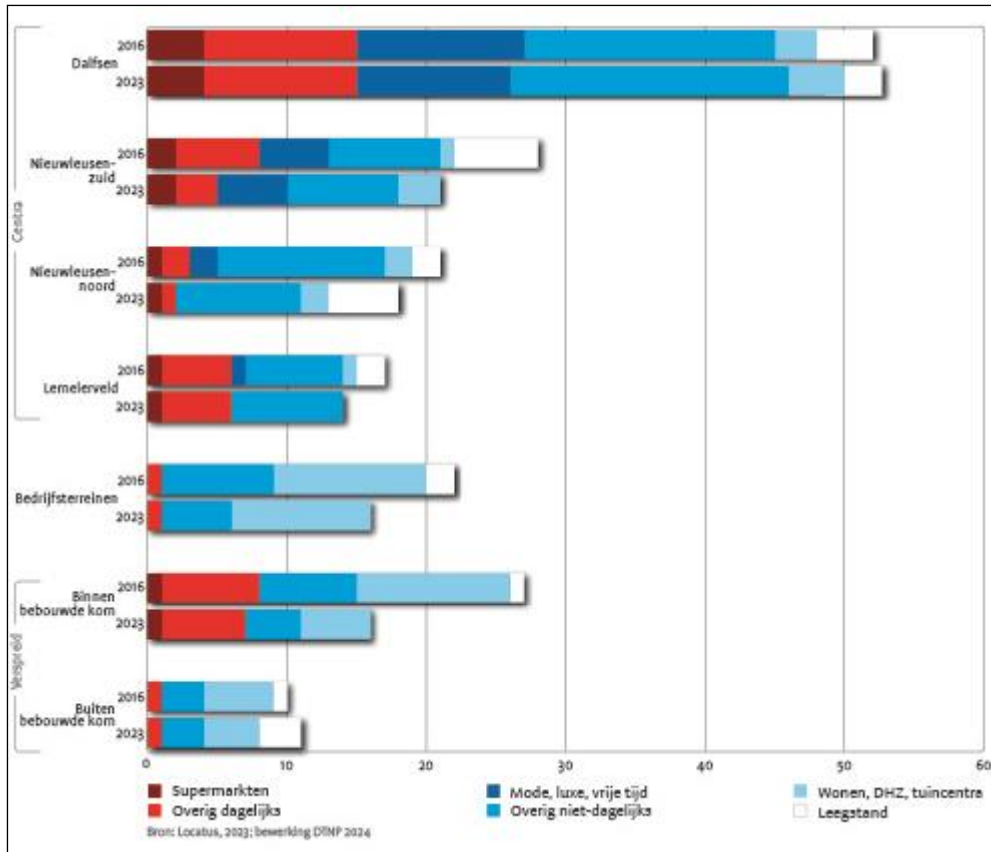


*... maar is er ook leegstand*

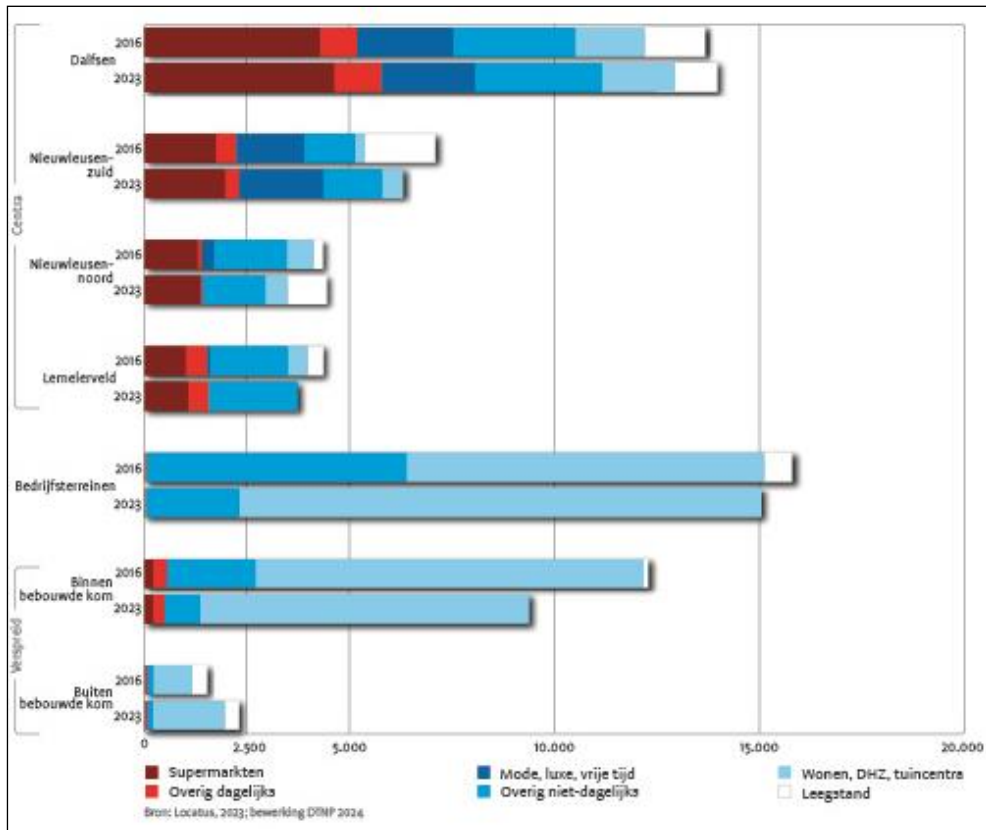
<sup>13</sup> Locatus (2023), Verkooppuntenbestand gemeente Dalfsen, bewerking DTNP 2024.

<sup>14</sup> Leegstand in Dalfsen-Centrum heeft soms een tijdelijke invulling of is pas zeer recent leeg komen te staan, waardoor het in de aanbodgrafieken (situatie 2023) nog niet volledig terug te zien is.

Figuur 3: Ontwikkeling aantal verkooppunten per winkellocatie in gemeente Dalfsen 2016-2023



Figuur 4: Ontwikkeling winkelaanbod in m<sup>2</sup> vvo per winkellocatie in gemeente Dalfsen 2016-2023

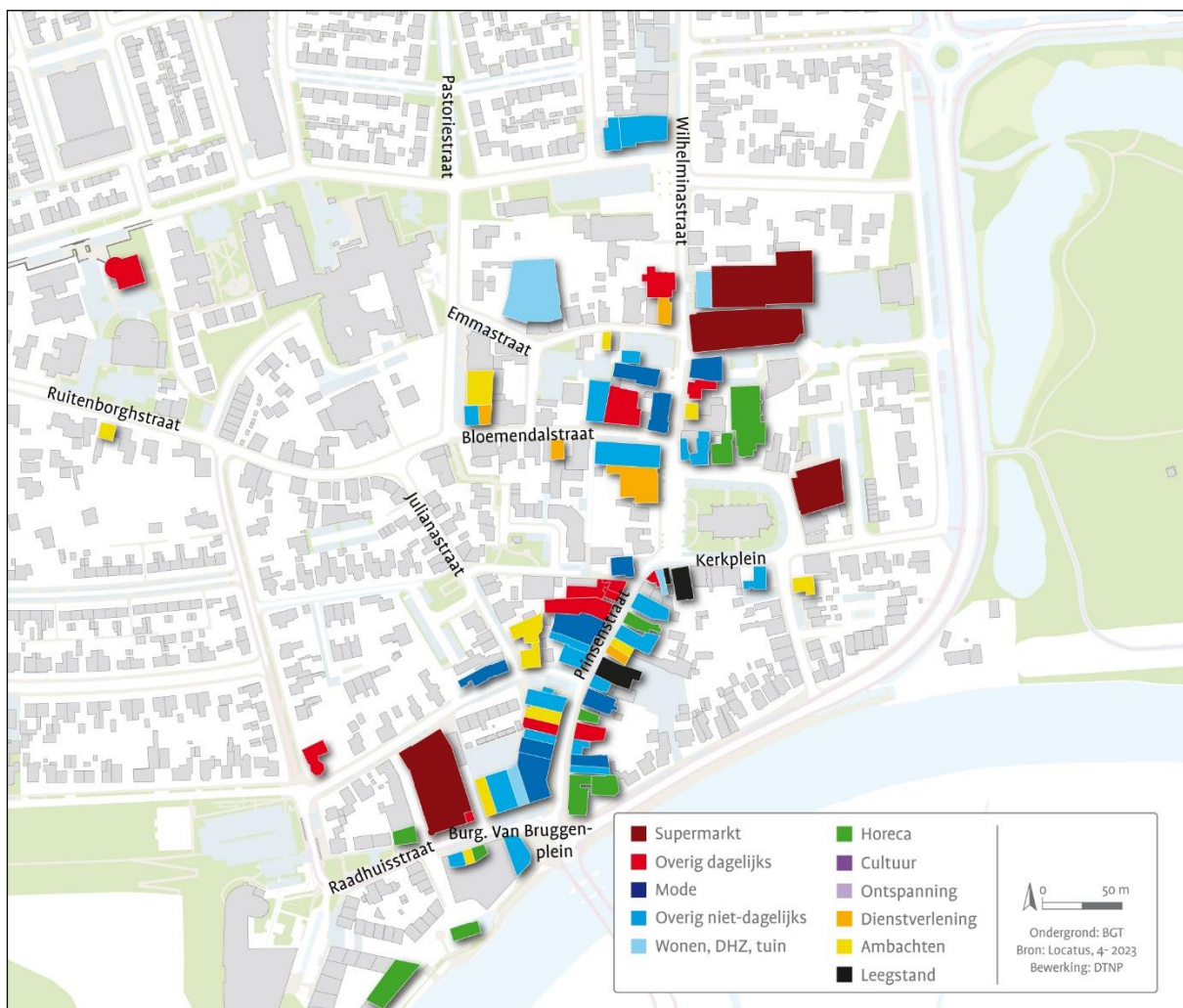


## Centrum Dalfsen

Belangrijkste kenmerken van het centrum van Dalfsen zijn:

- Grootste winkelgebied binnen de gemeente met bijna 13.100 m<sup>2</sup> vwo detailhandel, verspreid over ruim 50 panden. Er is leegstand ontstaan op prominente centrale locaties.
- Belangrijkste publiekstrekkingen zijn de vier supermarkten: Jumbo (1.450 m<sup>2</sup> vwo), Albert Heijn (1.250 m<sup>2</sup> vwo), Lidl (1.350 m<sup>2</sup> vwo) en Aldi (600 m<sup>2</sup> vwo). Dalfsen-Centrum heeft daarmee een sterke basis aan dagelijkse boodschappenpassanten.
- Het overige dagelijkse aanbod is compleet, met een groot aantal verszaken, slijterijen, een tabaks-/lectuurwinkel en drogisterijen (o.a. Kruidvat). De slager is gestopt.
- In de niet-dagelijkse sector zijn er ook trekkers, waaronder grotere formules zoals Hema en Action.
- 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 formule (in niet-dagelijkse sector zelfs maar 28% onderdeel van een keten). Veel ketens worden gerund door een franchisenemer (lokale ondernemer onder de vlag van een keten).
- Het grote lokale ondernemerschap werkt versterkend voor de lokale identiteit en binding.

Figuur 5: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Dalfsen



- Meerdere grotere trekkers liggen niet direct met hun entree aan het lint. Dit geldt voor Action, Aldi, Lidl en Kruidvat.
- De ruimtelijke structuur kenmerkt zich verder door een kleinschalige, dorpse opzet met individueel verschillende panden en relatief smalle, gekromde straten. Het merendeel van de

gebouwen in de historische kern is eenvoudig en bescheiden, vaak één en hooguit twee bouwlagen hoog. De hoofdkwaliteit van de kern is afwisseling.

- Recent is het deelproject Klimaatwinkelstraat uitgevoerd. Hiermee ontstaat in de Prinsenstraat en rondom de Grote Kerk een aantrekkelijk en duurzaam ingericht verblijfs- en winkelgebied. Zo ontstaat er meer ruimte voor voetgangers en fietsers.
- Rondom het winkelgebied zijn veel, overwegend kleine parkeerterreinen (blauwe zone). De grootste locaties zijn achter Jumbo (Molendijk), in de parkeergarage bij Albert Heijn, bij het gemeentehuis en naast de RK-kerk (Pleijendal).
- De winkels en overige publieksgerichte voorzieningen (horeca, dienstverlening) in het centrum van Dalfsen liggen hoofdzakelijk in de Prinsenstraat en de Wilhelminastraat, met een uitloper met enkele horecavoorzieningen aan het Waterfront aan de Vecht.
- Op donderdagochtend wordt rondom de kerk de weekmarkt gehouden, met circa 15 kooplieden in zowel food als non-food.
- Het winkelgebied heeft een lintstructuur: de afstand tussen Albert Heijn aan de ene kant en Action aan de andere kant is circa 500 meter. Deze structuur is overzichtelijk en de algehele sfeer en uitstraling is gemoedelijk.
- Supermarkten zijn de belangrijke publiekstrekkingen die als passantengeneratoren voor de winkelstraat fungeren, zie ook trends op pagina 21. Een goede inpassing en verdeling van supermarkten en andere formules, zoals drogist en warenhuis, over het centrum is van belang om de bezoekers in alle delen van het centrumlint te trekken. De aanwezigheid van vier supermarkten is krachtig.
- Voor de Oostpoort in het noordoosten van het centrum is een gebiedsontwikkeling in voorbereiding. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is matig en er staat vastgoed leeg (o.a. sporthal), terwijl dit een belangrijke entree en parkeerlocatie voor het centrum is. Het plan voor het gebied is nog in ontwikkeling, maar concreet wordt gedacht aan appartementen en herontwikkeling van supermarkten Jumbo, Lidl en/of Aldi. Nadrukkelijk aandachtspunt voor de planuitwerking is de opzet en aantakking van het parkeren en de supermarkten op het centrumlint en de omvang van de supermarkten. De programmatische ontwikkeling in het gebied moet passen bij de uitgangspunten van deze visie.
- Aan de zuidzijde van het Kerkplein (zichtlocatie kop Prinsenstraat) en aan de oostzijde van Prinsenstraat ontstaat leegstand. Dit zijn prominente centrale plekken die voor het functioneren van het geheel wel een sterke (winkel)invulling nodig hebben.
- De uitstraling van het winkelvastgoed is overwegend van voldoende kwaliteit, maar op meerdere plekken kan de uitstraling beter en is een vernieuwing of herontwikkeling dringend gewenst. Investing en langdurige invulling van de publieksgerichte begane grond blijft uit, in afwachting van deze ontwikkeling. In het Beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt binnen welke kaders panden met behoud van het dorpse karakter kunnen worden opgeknapt en aangepast.
- Woningen, zakelijke dienstverrichters of winkels met beperkte openingstijden zijn een storende onderbreking voor winkelend publiek. Deze functies zijn nu op meerdere plekken centraal in het lint aanwezig. Hierdoor profiteren de voorzieningen naar verwachting minder van elkaars bezoekers.
- Welke functiemix per deel van het centrum versterkend is en op welke wijze hier naartoe gewerkt kan worden is een verdiepingsslag die niet binnen de scope van de Detailhandelsstructuurvisie te maken is. Dit vraagt een meer integrale analyse van het centrumgebied. Daarom wordt dit als vervolgentraject met ondernemers en eigenaren opgepakt in de 'Ontwikkelstrategie centrumstructuur Dalfsen'.



Meeste winkels in Dalfsen-Centrum zitten aan het lint, maar op centrale plekken staan er panden leeg.

### Centrum Nieuwleusen-zuid

Momenteel wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige visie en een verkeersplan voor de Burgemeester Backxlaan. Het projectgebied van die visie omvat de gehele straat inclusief de twee winkelgebieden. In de visie worden keuzes gemaakt over onder meer de verkeersstructuur (routing), inrichting van de straat en richtlijnen bij woningontwikkeling of transformatie. De stedenbouwkundige visie en deze detailhandelsvisie zijn op elkaar afgestemd.

Belangrijkste kenmerken van het centrum van Nieuwleusen-zuid zijn:

- Bijna 6.300 m<sup>2</sup> vwo detailhandel, verspreid over circa 20 panden. Momenteel is er geen (of nauwelijks) leegstand.
- Aanbod overwegend gericht op het doen van frequente aankopen (boodschappen).
- Belangrijkste publiekstrekkingen zijn de supermarkten Plus ( $\pm 1.200$  m<sup>2</sup> vwo) en Aldi ( $\pm 750$  m<sup>2</sup> vwo).
- Het aantal overig-dagelijkse aanbieders is beperkt tot een bakker, drogist en slijter.
- Het overige aanbod voor frequente aankopen is divers, met bloemen, huishoudelijke artikelen, boeken en kantoorartikelen. Ook zijn er enkele andere niet-dagelijkse winkels (o.a. mode).
- De helft van de winkels in dit centrum is onderdeel van een formule; filiaal of franchise.
- De meeste winkels liggen rondom het parkeerterrein (Grote Markt), het centrum is daarmee compact en overzichtelijk.
- De leegstand die aanwezig was in de noordwesthoek van het plein is inmiddels weer ingevuld. Hierdoor is de algehele beleving van het winkelgebied verbeterd.
- 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. Een deel van de parkeercapaciteit gaat verloren aan langparkeerders (bewoners en werkenden).
- De uitstraling en inrichting van de openbare ruimte en de panden is verzorgd en efficiënt.

Figuur 6: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Nieuwleusen-zuid (2023)

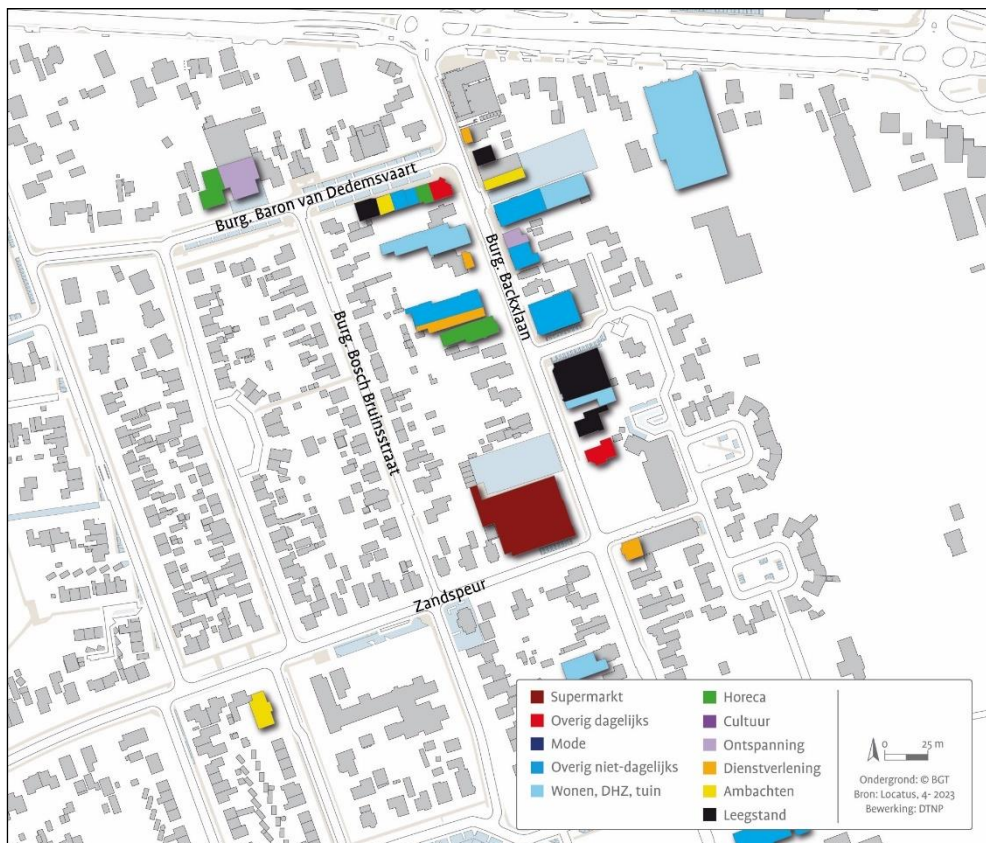


## Centrum Nieuwleusen-noord

Belangrijkste kenmerken van het centrum van Nieuwleusen-noord zijn:

- Circa 4.400 m<sup>2</sup> wvo detailhandel, verspreid over een kleine 20 panden (inclusief ± 950 m<sup>2</sup> wvo leegstand).
- Publiekstrekkingen zijn supermarkt Albert Heijn (± 1.350 m<sup>2</sup> wvo) en Hema (± 400 m<sup>2</sup> wvo).
- Er is aanbod in uiteenlopende branches: 10 winkels gericht op zowel frequente als meer doelgerichte aankopen, met onder andere een slager, huishoudelijke artikelen, mode, boeken, fietsen en doe-het-zelfartikelen.
- Er zijn opvallend veel zelfstandige ondernemers: 75% van alle winkels.
- Winkels en overige publieksgerichte voorzieningen (horeca, dienstverlening) liggen aan de Burgemeester Backxlaan en de Burgemeester Baron van Dedemstraat.
- Het winkelgebied is niet compact: er is sprake van een lineaire structuur, met veel onderbrekingen en relatief grote loopafstand tussen winkels. Door toegenomen leegstand en transformatie is de supermarkt wat los komen te liggen van de rest van het winkelaanbod. Dit komt de samenhang in het winkelgebied én het combinatiebezoek vanuit de supermarkt niet ten goede. Tegelijkertijd is de bezoeker 'met het tasje aan het stuur' hieraan gewend en is er ook geen druk vanuit de markt om de al langer leegstaande panden schuin tegenover de supermarkt in te vullen met detailhandel.
- De drukke verkeersfunctie van de Burgemeester Backxlaan geeft weinig aanleiding langer in het winkelgebied te verblijven dan strikt noodzakelijk. De gaat ten koste van het bezoek-comfort en ontmoedigt combinatiebezoek tussen winkels. De auto is erg dominant aanwezig, er is weinig ruimte voor voetgangers/winkelend publiek (o.a. smalle voetpaden).
- De ruime aanwezigheid van uitstallingen en reclame-uitingen op de stoep zorgen voor een verdere beperking van de doorgang, wat zeker voor bijvoorbeeld de oudere bezoekers met rollator of mensen in een rolstoel lastig is.
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid voor de winkels. Een deel van de parkeer-capaciteit gaat verloren door langparkeerders (bewoners en werkenden).
- Dankzij de heraanleg van de N377 is Nieuwleusen-noord beter en vooral veiliger bereikbaar geworden.

Figuur 7: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Nieuwleusen-noord (2023)





## Centrum Lemelerveld

De belangrijkste kenmerken van het centrum van Lemelerveld zijn:

- Er is ruim 3.700 m<sup>2</sup> wvo detailhandel, verspreid over 13 panden.
- Het aantal voor winkelruimte beschikbare panden is de laatste jaren licht teruggelopen. Zo is het voormalige pand van bakkerij Van der Most (naast horecagelegenheid Reimink) een woning geworden en heeft het pand van de voormalige modezaak Kierschuurtie inmiddels een kantoorfunctie (hoek Vlistersestraat). Ook de leegstand in de zuidwesthoek van het Kroonplein is weer ingevuld, waardoor er momenteel geen leegstand in het centrum is.
- Het aanbod is grotendeels gericht op frequente aankopen (met name supermarkt, bakker, slager, drogist, bloemen). Ook is er enig niet-dagelijks aanbod (zoals cadeau-artikelen, ruitersportwinkel, elektronica).
- Supermarkt Plus (± 1.050 m<sup>2</sup> wvo) is de belangrijkste publiekstrekker.
- Er is een divers overig voorzieningenaanbod in het centrum aanwezig, met een belangrijke (sociale) functie voor het dorp, zoals verscheidene horecazaken, kappers en de bibliotheek.
- 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 Vlistersestraat en de Dorpsstraat.
- In “de U” van het winkelaanbod aan het Kroonplein heeft zich een kantoorfunctie gevestigd. Hoewel dit door het bestemmingsplan wordt toegestaan, is een kantoorfunctie midden in het winkelgebied vanuit het beoogde levendige publieksgerichte karakter niet wenselijk.
- Er zijn (zeer) ruime parkeermogelijkheden. Het Kroonplein heeft een eigentijdse en verzorgde inrichting, met ook voldoende stallingmogelijkheden voor de fiets. (Nog) iets meer ruimte voor groen en ontmoeting vergroot het bezoekcomfort.
- Er zijn overwegend zelfstandige (lokale) ondernemers, dit is een kracht.
- Buiten het centrum zijn in Lemelerveld verscheidene woonwinkels en een doe-het-zelfwinkel, met een groot klantenbereik. Zij verhogen ook de aantrekkingskracht en bekendheid van Lemelerveld-Centrum als winkellocatie.

Figuur 8: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Lemelerveld (2023)



### 3 Trends en ontwikkelingen

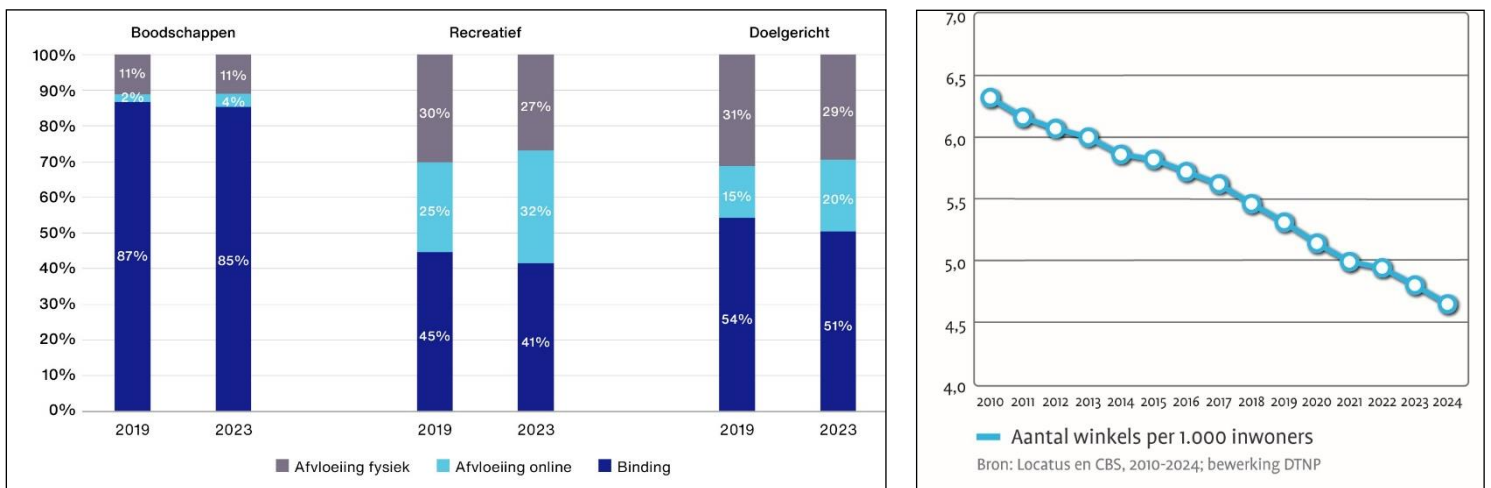
#### 3.1 Landelijke trends

De afgelopen decennia is er veel veranderd in de winkelmarkt, het consumentengedrag en de motieven voor centrumbezoek. Deze trends en ontwikkelingen geven inzicht in de actuele uitdagingen om tot een toekomstbestendige detailhandelsstructuur en vitale winkelgebieden te komen.

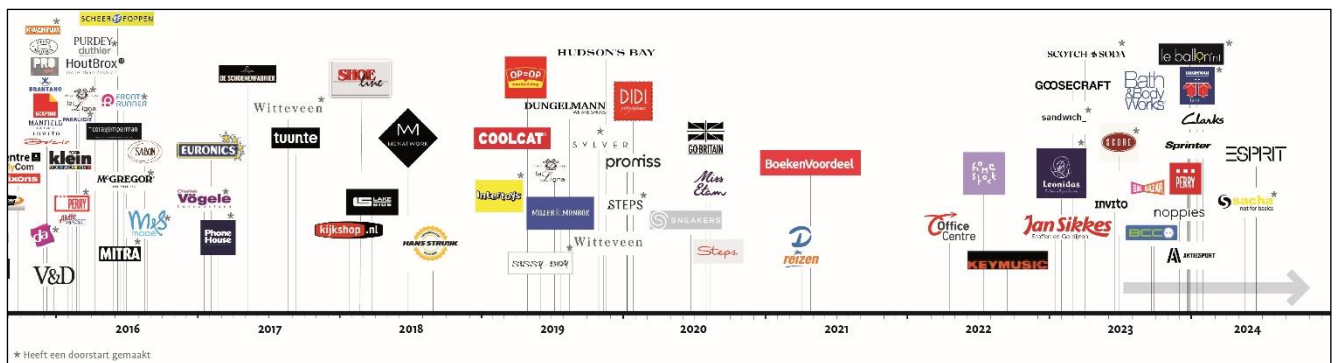
#### Toename online aankopen, minder fysieke winkels

Het aandeel online aankopen is het afgelopen decennium sterk toegenomen en heeft het winkellandschap flink veranderd. In de dagelijkse sector (supermarkten, drogisten en verszaken) was dit lange tijd nog beperkt. In de niet-dagelijkse sector (mode, huishoudelijk, speelgoed, woninginrichting, etc.) is de online markt echter al langere tijd een belangrijke factor. Winkelketens zijn hierdoor failliet gegaan of hebben hun strategie flink moeten aanpassen (bijv. minder vestigingen). Het aandeel online winkelen ligt in de recreatieve winkelsector inmiddels boven de 30%, ook in Oost-Nederland<sup>15</sup>. In de dagelijkse sector neemt het aandeel online nu ook een steeds substantiëlere vorm aan (circa 4% in 2023). Ook in de gemeente Dalfsen stijgt het aandeel online en is het vergelijkbaar met de rest van Oost-Nederland. In 2023 lag het aandeel online voor de recreatieve winkelsector in Dalfsen op circa 32%, een stijging van 7 procentpunt ten opzichte van 2019<sup>15</sup>.

Figuur 9 en 10: Minder fysieke winkels door toename online (bron fig.9: KSO 2023; I&O Research)



Figuur 11: Faillissementstijdlijn winkelketens (bron: DTNP)



<sup>15</sup> I&O research et al. (2023), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland.

### Coronacrisis versnelde online digitalisering

De ontwikkeling van het online aankoopmodel is door de coronacrisis van de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Consumenten kozen er (noodgedwongen) steeds vaker voor om online aankopen te doen, waaronder ook de boodschappen. De investeringen die in die tijd zijn gedaan zijn enorm (denk aan robotisering, logistiek, deurbel met camera en eigen pakketkluis).

Na de coronapieak is het aandeel online aankopen iets teruggevallen, maar het ligt landelijk met circa 7% voor dagelijks en met boven de 30% voor veel niet-dagelijkse branches nog altijd ver boven de pre-corona-trendlijn. Online is de grote winnaar van de pandemie. De consument is de fysieke winkel absoluut weer gaan waarderen, maar de versneld toegenomen digitale oriëntatie is grotendeels blijvend. Op de lange termijn zal, alleen al door de demografische ontwikkeling (nieuwe generaties met digitale mogelijkheden opgegroeid), de digitalisering verder doorzetten, met gevolgen voor de behoefte aan fysiek winkelaanbod (vorm, omvang, locatie, etc.) en het bezoek aan centra. Tot dusver is dit vooral terug te zien in een terugval van het fysieke niet-dagelijkse winkelaanbod, maar op de langere termijn zal ook de dagelijkse winkelsector het effect van online boodschappen doen gaan voelen.

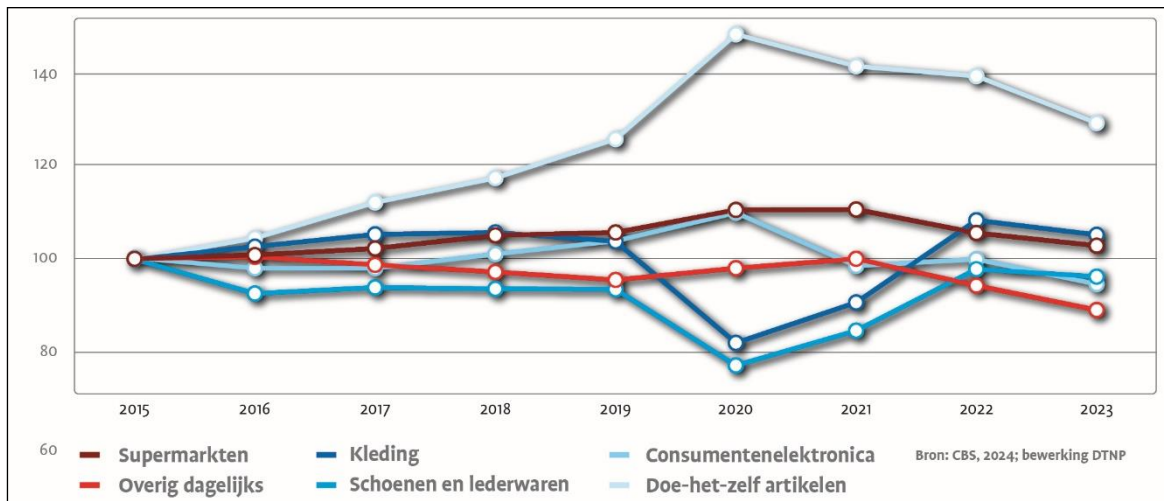
### Langetermijneffect pandemie verschilt per branche

Supermarkten en overige dagelijkse winkels profiteerden tijdens de coronapandemie van de sluitingen van de horeca. Zij streken de vrijkomende omzetpotentie binnen de foodsector op. Nu de horeca allang weer open is, is het omzetvolume binnen de dagelijkse winkelsector teruggevallen tot onder het niveau van voor corona.

Modezaken kregen tijdens de pandemie de grootste klappen, maar hebben zich inmiddels ook weer het snelst hersteld. Juist dit type recreatief winkelaanbod lijkt de consument tijdens corona het meest te hebben gemist. Wel hebben veel ondernemers binnen deze branche te kampen met een hoge 'aflossingsdruk' van belastingschulden die zij tijdens de pandemie hebben opgebouwd.

Doe-het-zelfzaken kenden een enorme piek tijdens de coronapandemie. Consumenten zaten veel thuis en hadden veel tijd en behoefte om hun huis op te knappen of in te richten. Nu de consument de grote uitgaven binnen deze branche gedaan heeft, is er een vrij heftige daling van het omzetvolume waarneembaar, tot ongeveer weer het niveau van voor de coronapandemie.

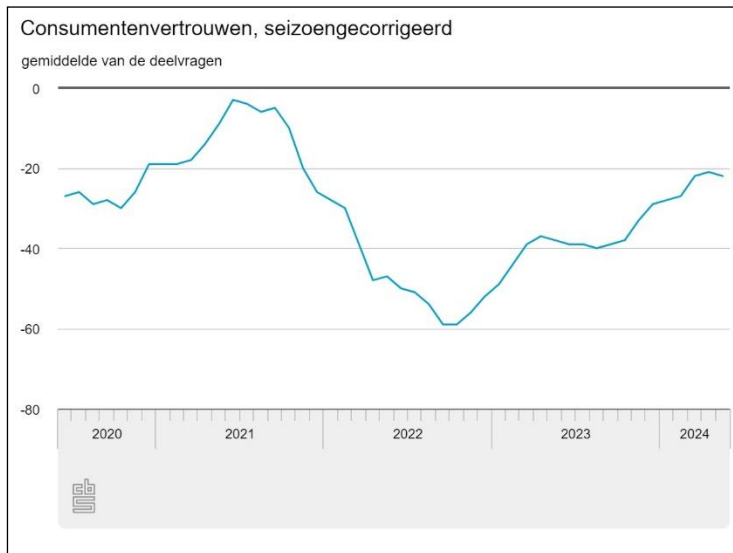
Figuur 12: Indexontwikkeling omzetvolume detailhandel seizoensgecorrigeerd



## Woelige economische tijden

Zowel de ondernemer als de consument ervaart dat alles de afgelopen jaren fors duurder is geworden. In 2022 bedroeg de inflatie 11,6 procent<sup>16</sup>. Inmiddels is dit weer genormaliseerd naar zo'n 2,8%, waardoor ook het consumentenvertrouwen weer aantrekt. Verbloemd door hogere omzetten liep het aantal verkochte producten in veel branches het afgelopen jaar echter terug. Winkeliers kampen met hoge kosten aan inkoop, energie en personeel, maar kunnen deze slechts ten dele doorberekenen aan hun klanten. Het zijn dus geen eenvoudige tijden voor de gemiddelde detaillist.

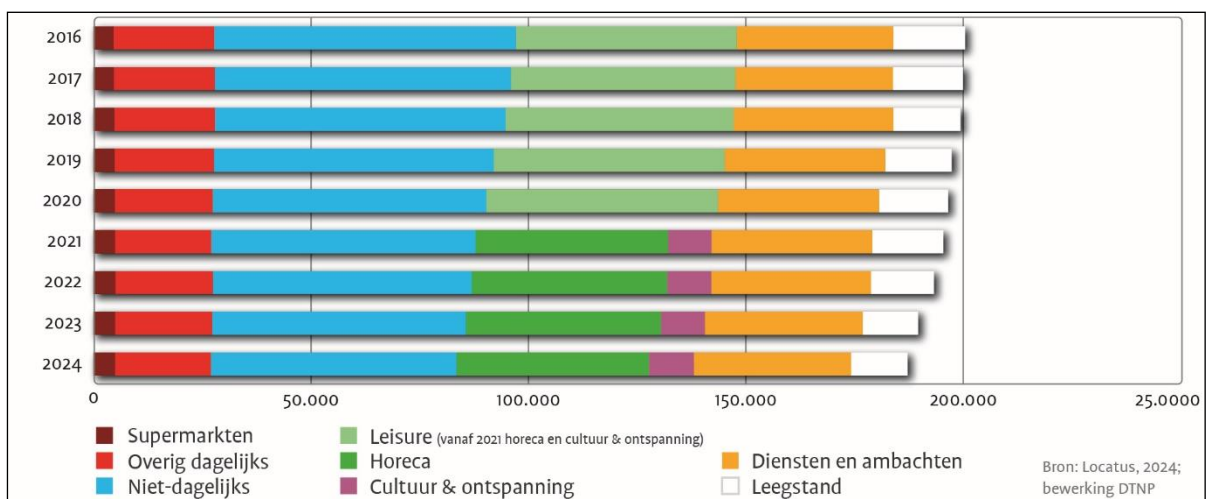
Figuur 13: Ontwikkeling consumentenvertrouwen, seizoensgecorrigeerd (bron: CBS)



## Een nieuwe rol voor winkelcentra: divers, compact en groen

De laatste decennia trok juist 'winkelen' constante bezoekersstromen richting centrumgebieden. Ook nu zijn winkels nog het belangrijkste bezoekdoel in centra, maar de verandering in het consumentengedrag zorgt ook in dorpscentra wel voor een andere verhouding. Boodschappen doen is in kleinere centra de basis. De horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke of culturele functies worden belangrijker (aanvullende) bezoekdoelen. Een aantrekkelijke uitstraling en een prettige verblijfskwaliteit worden steeds belangrijker om mensen van de bank te krijgen.

Figuur 14: Ontwikkeling publieksgerichte functies in Nederland

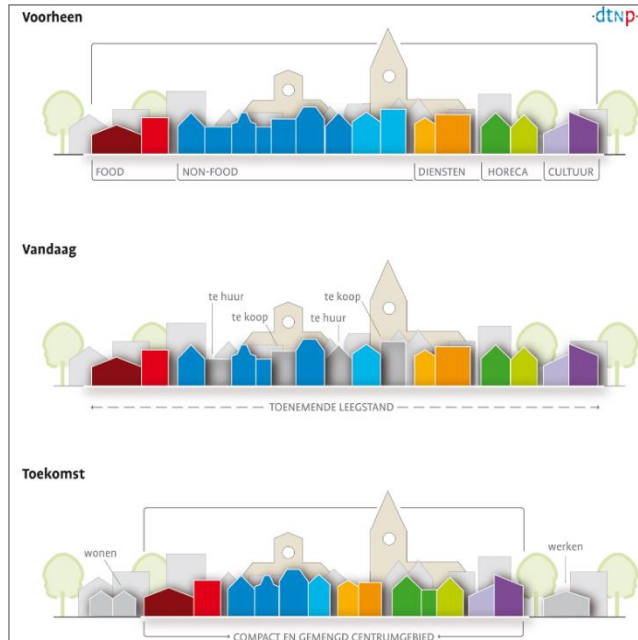


<sup>16</sup> De Nederlandsche Bank. (2024), De stand van de economie.

Daarnaast is er noodzaak om, in de strijd tegen hittestress en overstromingsrisico door de klimaatverandering, de vaak stenige centrumgebieden drastisch te vergroenen. Een centrum dat niet klimaatadaptief is, is zeker in de toekomst immers niet meer prettig om te bezoeken of om in te wonen. Juist die woonfunctie krijgt in (randen van en op verdieping in) centrumgebieden een steeds grotere rol en draagt bij aan de levendigheid gedurende de hele dag.

Een toekomstbestendig centrumgebied is dus meer dan alleen een zo efficiënt mogelijk ingerichte aankooplocatie. De grote uitdaging is om al de verschillende rollen van een centrum op een aantrekkelijke manier in een compact gebied te faciliteren (andere doelgroepen en randvoorwaarden). Door bezoekersstromen te bundelen, blijft er vestigingsperspectief voor functies die afhankelijk zijn van impulsaankopen. Winkelpanden aan de randen kunnen in dat geval worden getransformeerd naar o.a. wonen. De transformatie van leegstaand winkelvastgoed gaat inmiddels dusdanig snel dat de leegstand in Nederland aan het afnemen is, terwijl het winkelaanbod ook nog steeds krimpt.

**Figuur 15: Verandering functiebeeld in centrumgebieden**

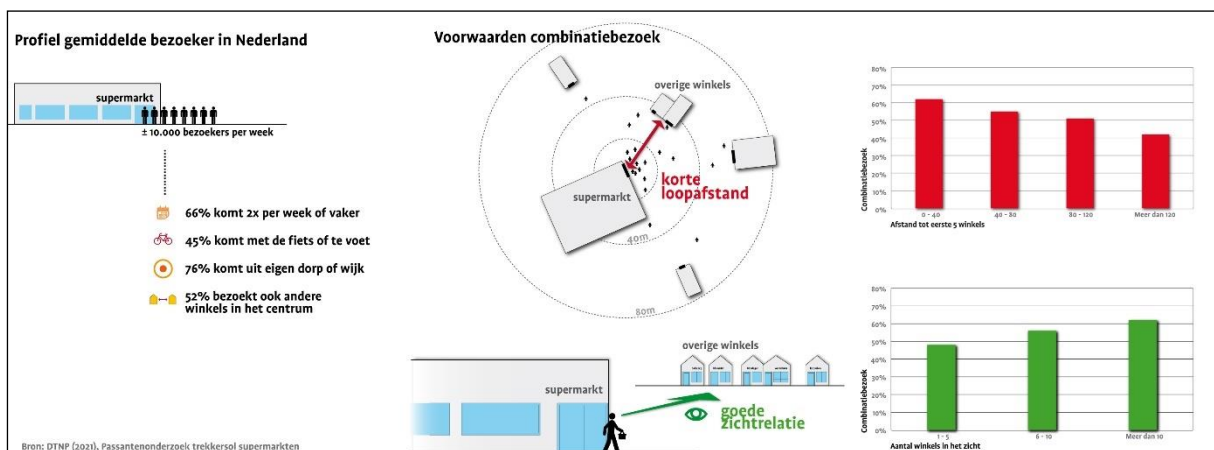


**Supermarkten structuurbepalend**

Supermarkten vervullen een cruciale rol binnen de detailhandelsstructuur. Vanwege de grote aantallen dagelijkse bezoekers en hoge mate van combinatiebezoek met andere functies functioneren ze als echte publiekstrekkers binnen een centrumgebied. Supermarkten zijn de kurk waar het kleinere centrum op drijft.

Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek (oktober-november 2021) onder circa 3.700 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat circa 52% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere winkels in hetzelfde winkelgebied. Dit geldt zowel voor de service- als de discountsupermarkten. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

**Figuur 16: Combinatiebezoek supermarkten en overige winkels**



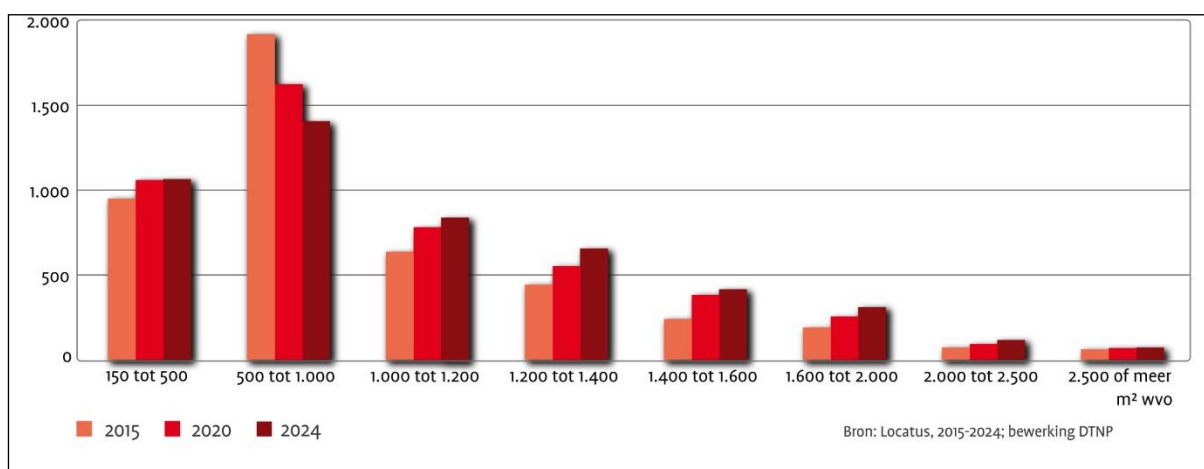
### Schaalvergroting supermarkten

Supermarkten kleiner dan circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo en in kleinere verzorgingsgebieden (< 5.000 inwoners) zijn kwetsbaar. Om aan de hedendaagse behoefte van de consument te voldoen wensen supermarkten, zeker bij een nieuwe vestiging, al snel een omvang van 1.200 m<sup>2</sup> wvo of groter. Ook Aldi hanteert inmiddels 1.000 m<sup>2</sup> wvo als winkelmaat om voor consumenten een voldoende compleet en aantrekkelijk aanbod te bieden. Met een ruime winkelopzet en een uitgebreid assortiment proberen supermarkten zo attractief mogelijk te blijven voor de consument. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m<sup>2</sup> wvo) is overigens beperkt.

Op de drang van supermarkten tot schaalvergroting bestaan wel enkele uitzonderingen:

- in de grote steden ontstaan nieuwe, kleine city-concepten ('mandjeswinkels');
- doelgroepsupermarkten bieden een beperkt, maar specialistisch assortiment;
- partijen als Spar hebben soms ook in kleine dorpen nog moderne, kleine supermarkten.

Figuur 17: Ontwikkeling aantal supermarkten naar grootteklasse in Nederland



### Onderscheid productaanbod tussen formules wordt kleiner

Servicesupermarkten bieden in toenemende mate discountproducten aan en tegelijkertijd breidt het assortiment van discountsupermarkten uit (o.a. bake-off, meer vers en A-merken). Lidl is een duidelijk voorbeeld van een discountsupermarkt die steeds meer aanbod en service biedt. Grenzen tussen service en discount vervagen, waarbij het assortiment (aanbod binnen een artikelgroep) van een fullserviceformule, zoals Albert Heijn, nog steeds groter is dan bij een discountformule, zoals Aldi.

## 3.2 Gevolgen voor gemeente Dalfsen

### Winkelaanbod in centrumgebieden gemeente Dalfsen voldoende veerkrachtig?

Passend bij de landelijke tendens is het totale winkelaanbod in de gemeente Dalfsen de afgelopen jaren teruggelopen, met een krimp in de niet-dagelijkse winkelsector. Deze krimp heeft voornamelijk plaatsgevonden in het verspreid gelegen aanbod buiten de centrumgebieden. Binnen die centrumgebieden is het winkelaanbod nog redelijk op peil gebleven. Daarmee tonen winkelondernemers in gemeente Dalfsen zich vooralsnog veerkrachtig in economisch ingewikkelde tijden. Ondernemers geven zelf ook aan dat zij er goed in slagen de eigen inwoner te binden, de strijd aan te gaan met online en voldoende bezoekers van buitenaf te trekken. Inwoners en bezoekers waarderen het lokale ondernemerschap. De lokale ondernemers, waaronder ook de franchisenemers van (supermarkt)formules, vervullen een bredere maatschappelijke rol, o.a. in sponsoring.

Toch is ook de detailhandel in Dalfsen niet gevoelloos voor de landelijke trends. Ook in de gemeente Dalfsen heeft een grotere groep consumenten kennisgemaakt met online aankopen doen en geeft men minder makkelijk geld uit aan niet-essentiële producten in tijden van economische onzekerheid. Het blijft dan ook een uitdaging het bestaande winkelaanbod in Dalfsen in de benen te houden en economische/financiële slagkracht te genereren om te vernieuwen of te vestigen.

### **Centra gericht op dagelijkse aankopen kansrijk**

De centra in de gemeente Dalfsen zijn primair gericht op dagelijkse boodschappen en frequente aankopen en hebben mede 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 bereikbaarheid en verzorgde inrichting.

De centra in Lemelerveld en Nieuwleusen-zuid voldoen aan de meeste van deze voorwaarden. In deze centra is het vooral de uitdaging het aanbod op peil te houden.

In Dalfsen-Centrum is de afgelopen tijd geïnvesteerd in een aantrekkelijker verblijfsgebied, dat goed past bij de huidige tijdsgeest en de veranderende behoefte vanuit de consument. Voor Dalfsen-Centrum is comfort belangrijk voor zowel het boodschappenpubliek als de toeristisch-recreatieve bezoeker. Courant winkelvastgoed en een sterke winkelinvulling in het centrale winkellint is de grote en urgente volgende uitdaging om het centrumgebied toekomstbestendig te krijgen.

In Nieuwleusen-noord is minder sprake van een compact, compleet en comfortabel winkelgebied. Hier is een investering in de uitstraling van het winkelgebied, zowel qua inrichting als qua vastgoed, noodzakelijk voor een goed toekomstig functioneren. Hier wordt met de stedenbouwkundige visie en verkeersplan voor de Burgemeester Backxlaan al een belangrijke aanzet toe gegeven.

### **Aanvullende 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 voor 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.

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

## 4 Toekomstvisie detailhandelsstructuur

### 4.1 Beleidsmatige kaders

De ambities voor de detailhandelsstructuur haken in op gemeentelijke ambities vanuit aanpalende beleidsstukken. De voornaamste hiervan is de omgevingsvisie.

#### **Omgevingsvisie 1.0 (2022)**

De visie op de toekomstige winkelstructuur van Dalfsen sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie. De Omgevingsvisie Dalfsen omschrijft het toekomstbeeld voor de fysieke leefomgeving in de gemeente. In deze omgevingsvisie zijn ambities uit diverse beleidsterreinen reeds met elkaar verweven. Met name ambitie 1 en 2 zijn relevant voor dit detailhandelsbeleid:

Ambitie 1: 'Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving'. Deze ambitie omvat onder meer de volgende relevante doelstellingen:

1. Gezondheid wordt meegewogen bij de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving. Er wordt gewerkt aan een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten, spelen en recreëren.
2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit vragen bij elke ontwikkeling om aandacht. Inzet is onder meer het aanleggen van zoveel mogelijk groen en aandacht voor waterberging.

Ambitie 2: 'Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen'. Deze ambitie houdt onder andere in:

1. Woningbouw wordt ingezet als middel om voorzieningen in stand te houden. In elke kern is daarom woningbouw mogelijk.
2. Behoud van basisvoorzieningen in de kernen is een streven. Er wordt actief ingezet op clustering van voorzieningen en, waar mogelijk, op het toevoegen van commerciële activiteiten.
3. Er wordt ruimte geboden voor de versterking van de centra (horeca en detailhandel).

Voor verschillende deelgebieden in de gemeente zijn gebiedsagenda's uitgewerkt:

- De kern Dalfsen valt binnen het deelgebied 'Variatie rond de Vecht'. Doel is de bestaande regionale functie van Dalfsen te bewaren en versterken. In het centrum wordt onder andere meer ruimte geboden aan fietsers en voetgangers en wordt bij ontwikkelingen waarde gehecht aan het behouden van het dorps karakter. Het winkelaanbod en de weekmarkt dienen behouden te blijven. Daarbij hoort volgens de omgevingsvisie gratis parkeren nabij de aanwezige winkels.
- De kern Nieuwleusen valt binnen het deelgebied 'Weids platteland'. Belangrijke ambitie voor Nieuwleusen is het verbeteren van de verkeersveiligheid op de doorgaande wegen. Woningbouw is gericht op groei van de kern, om zo de leefbaarheid op peil te houden. Aan de Burgemeester Backlaan liggen veel kansen tot inbreiding. Het behouden en verbeteren van het voorzieningenniveau is een belangrijke ambitie.
- De kern Lemelerveld valt binnen het deelgebied 'Landelijk Lemelerveld'. Lemelerveld wordt gekarakteriseerd als kern voor basisvoorzieningen, dorps wonen en bedrijvigheid. Woningbouw vindt niet enkel plaats voor de eigen behoefte, maar ook vanuit een kleine extra groei-behoefte, om de positie in de regio te verstevigen. In het dorp is het streven om meer ontmoetingsplekken te creëren voor zowel jongeren als ouderen.

#### **Centrumvisie Dalfsen (2017) en Centrumplan**

De Centrumvisie Dalfsen schetst een compact Dalfsen met ruimte voor groen, duurzaamheid en dynamiek. Het kernwinkelgebied is in deze toekomstvisie compact, herkenbaar en hoogwaardig ingericht. Het kernwinkelgebied bestaat uit het lint Waterfront, de Prinsenstraat, het Kerkplein en de Wilhelminastraat. Het Kerkplein is hierin het bruisende hart, waar winkelen en horeca samenkomen. Het kernwinkelgebied is makkelijk te bereiken via aantrekkelijke wandelroutes vanuit een aantal parkeerbronpunten. De voorgestelde parkeerbronpunten zijn: het gemeentehuis, Molendijk, Pleijendal en nabij de Julianastraat. Specifiek is de koppeling tussen de supermarkten, de parkeerbronpunten en het kernwinkelgebied van groot belang. De entrees tot het centrum moeten goed herkenbaar zijn en aansluiten bij de identiteit van het dorp. Gewenste entrees zijn het Van Bruggenplein, de Molendijk en de Wilhelminastraat ter hoogte van de katholieke kerk.



Figuur 18: Centrumplan Dalfsen (bron: gemeente Dalfsen)



In het Centrumplan worden specifieke deelprojecten uit de centrumvisie uitgevoerd. Na de voltooiing van het Waterfront is het eerste deelproject dat hieruit wordt aangepakt de Klimaatwinkelstraat. In het definitieve ontwerp voor de Klimaatwinkelstraat, dat in juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld, krijgen de Prinsenstraat en het Kerkplein een groene inrichting, met meer ruimte voor voetgangers en fietsers en voor verblijfskwaliteit en klimaatadaptatie. De auto wordt in dit deel van het centrum minder dominant in het straatbeeld.

#### **Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) (2016-2026)**

Het GVVP wil duurzame, schone en gezonde vervoerwijzen bevorderen, zoals lopen, fietsen, openbaar vervoer en de elektrische auto. Met name in verblijfsgebieden dient de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer te worden teruggedrongen. Daartoe zet het GVVP in op het optimaliseren van de bereikbaarheid per fiets, het behouden van een goede toegankelijkheid van winkelcentra voor benodigd auto- en vrachtverkeer (bevoorrading), het optimaliseren van parkeerplaatsen en fietsenstallingen en het verbeteren van toegankelijkheid van voorzieningen voor voetgangers. De doelstellingen uit het GVVP geven aanleiding te streven naar dagelijkse winkelvoorzieningen dicht bij huis, zodat deze per fiets of te voet te bereiken zijn.

## 4.2 Uitgangspunten

### Demografie

De gemeente Dalfsen telt in totaal circa 29.700 inwoners<sup>17</sup>. Dit inwonertal neemt de komende jaren toe naar zo'n 31.800 inwoners in 2030. De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente zal afnemen (huishoudensverdunding), mede als gevolg van vergrijzing. Bijkomende woningbouw wordt gerealiseerd in of aan de kernen.

- De kern Dalfsen zal groeien van 15.300 inwoners nu naar zo'n 16.300 inwoners in 2030.
- De kern Nieuwleusen zal groeien van zo'n 9.600 inwoners nu naar zo'n 10.150 inwoners in 2030.
- De kern Lemelerveld zal groeien van zo'n 4.800 inwoners nu naar zo'n 5.300 inwoners in 2030.

### Marktruimte detailhandel; alleen structuurversterkende ontwikkelingen

Om keuzes binnen de detailhandelsstructuur te maken, moet rekening gehouden worden met de volgende distributieve uitgangspunten:

- Vraag en aanbod zijn redelijk in balans in de dagelijkse winkelsector (supermarkten, verszaken, drogisterijen); er is geen kwantitatieve aanleiding voor meer meters (toelichting distributieve berekening in bijlage 2). In de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld is de voor de toekomst berekende marktruimte in de dagelijkse winkelsector vergelijkbaar met het reeds aanwezige aanbod. Naar verwachting heffen het extra omzetspotentieel door bevolkingsgroei en de afnemende fysieke winkelbestedingen door meer online verkoop elkaar redelijk op.
- Voor de niet-dagelijkse sector is een betrouwbare berekening van het haalbare aanbod lastig te maken, vanwege de diversiteit aan branches en kooppatronen. Zeker voor kleinere verzorgingsgebieden is de foutmarge groot en de zeggingskracht zeer beperkt. Voor Dalfsen-Centrum, de enige locatie met een substantieel aantal recreatieve niet-dagelijkse winkels, is wel een indicatieve berekening gemaakt in bijlage 3. Zowel nu als komende jaren functioneren recreatieve winkels in het centrum gemiddeld genomen naar verwachting circa 10 tot 15% onder het landelijke niveau. Dit hoeft in een minder verstedelijkte context niet problematisch te zijn, maar is wel een signaal dat de markt voor recreatieve winkels verzadigd is en dat er geen kwantitatieve aanleiding is voor toevoeging van winkels uit deze sector. Door ontwikkelingen in de winkelmarkt en het consumentengedrag moet voor de langere rekening gehouden worden met een autonome afname van het niet-dagelijkse aanbod in de gemeente. Met goed detailhandelsbeleid kan erop gestuurd worden dat deze krimp zo min mogelijk binnen de centrumgebieden plaatsvindt.

Dat er geen tot maximaal beperkte kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel vraagt een terughoudendheid tegenover uitbreidingsinitiatieven, maar betekent niet dat er op voorhand nergens een detailhandelsontwikkeling mogelijk is. Binnen de centrumgebieden kunnen er alsnog goede kwalitatieve argumenten zijn voor een beperkte uitbreiding van het detailhandelsaanbod. Deze ontwikkeling dient dan wel bij te dragen aan de beoogde detailhandels- of centrumstructuur. Alleen structuurversterkende ontwikkelingen zijn gewenst. Met een behoefte- en effectenonderzoek (DPO) zal door de initiatiefnemer moeten worden aangetoond dat:

- De omvang van het initiatief alsmede de omvang van het totale centrumaanbod na realisatie van het initiatief nog steeds passend is bij de beoogde verzorgingsfunctie van het winkelgebied<sup>18</sup>.
- Een uitbreidingsinitiatief leidt tot een optimalisatie van het bestaande aanbod (extra meters ten dienste van bijv. meer kwaliteit/beter aanbod/ruimte betere winkelbeleving), ook in relatie tot de beoogde (compacte) centrumstructuur, en dat er geen ongewenste leegstandseffecten verwacht worden. Oog voor goede stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit is hierbij van belang.

---

<sup>17</sup> Basisregistratie Personen (BRP), Uitdraai 1 januari 2024.

<sup>18</sup> Een structureel en substantieel overschot aan winkelometers of een te sterke bovenlokale aantrekkingskracht ten koste van een ander winkelgebied in de gemeente worden dan voorkomen.

### 4.3 Ambities detailhandelsstructuurvisie

Mede op basis van de vigerende beleidskaders en rekening houdend met relevante trends en lokale (aanbod)ontwikkelingen 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.
- Een detailhandelsstructuur die voorziet in de dagelijkse behoeften dicht bij huis.
- Een duurzame winkelstructuur die zowel voor ondernemers als eigenaren aantrekkelijk is om in te investeren.

### 4.4 Gewenste winkelstructuur

#### Bestaand beleid voortzetten

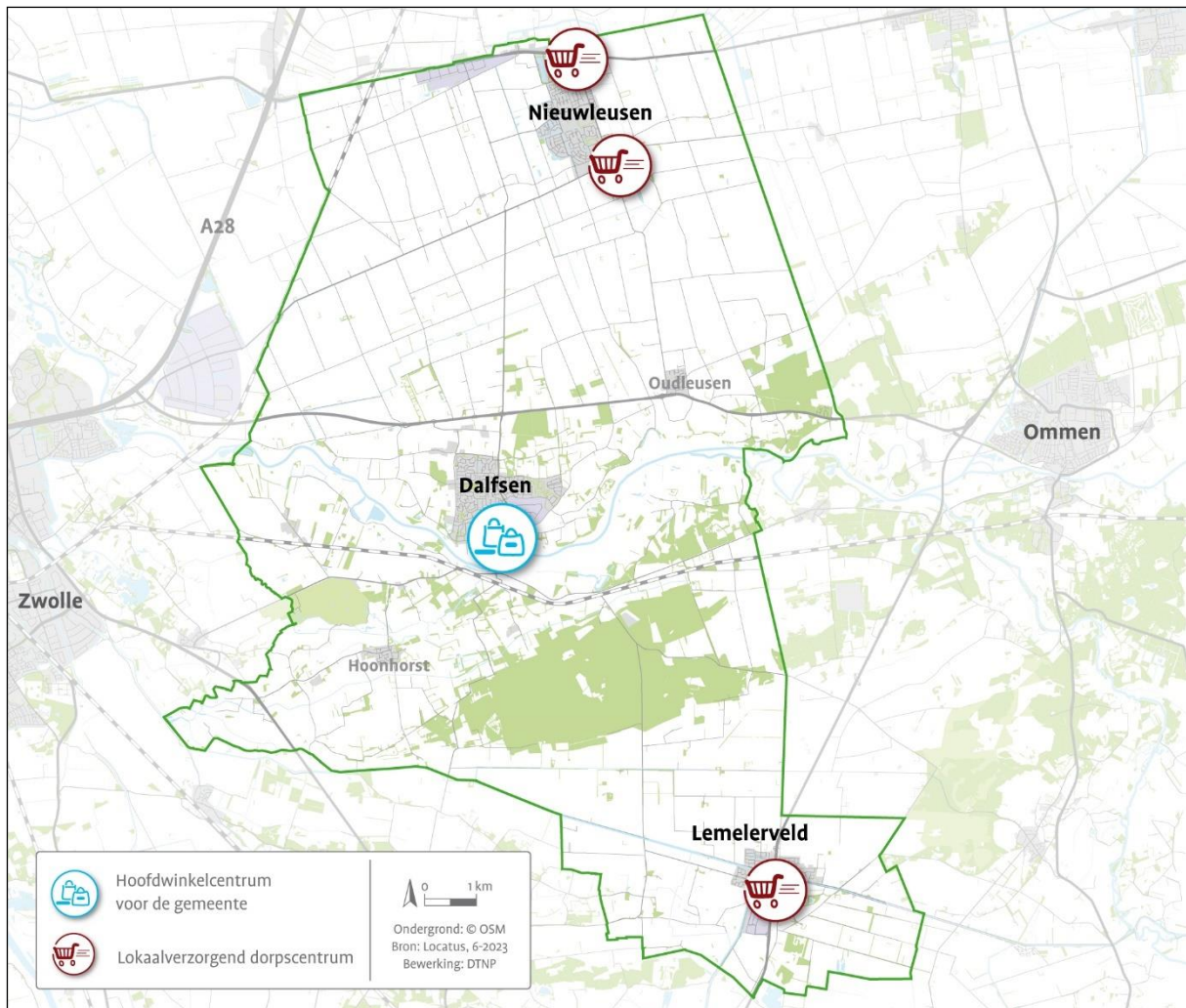
De detailhandel in de gemeente Dalfsen lijkt overwegend goed te functioneren. Ondernemers geven aan dat zij zich economisch goed weten te redden, al brengen de huidige economische omstandigheden uitdagingen met zich mee (o.a. hoge inkoop- en energiekosten). De leegstand in de winkelgebieden (met uitzondering van het centrum van Dalfsen en Nieuwleusen-noord) valt mee. Het in de afgelopen jaren gevoerde ruimtelijke detailhandelsbeleid (concentratiebeleid, geen reguliere winkels op bedrijventerreinen) heeft hieraan bijgedragen.

De ontstane, meer geconcentreerde detailhandelsstructuur is prettig voor consumenten. Het is eenvoudig verschillende voorzieningen met elkaar te combineren, doordat zij veelal op loop- of fietsafstand ten opzichte van elkaar gelegen zijn. Ook gelet op de trends en ontwikkelingen in de detailhandel (toename online, terugloop fysiek winkelaanbod) is het gewenst het huidige concentratiebeleid voort te zetten. Zo blijven de winkelcentra levendig en gevuld met aantrekkelijke functies. In beginsel is op de begane grond binnen het concentratiegebied een omzetting van winkelruimte naar woningen of andere niet-publieksgerichte functies niet gewenst.

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 aankopen en gerichte mode-aankopen en voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, waar ze een drankje kunnen nuttigen en een hapje kunnen eten, 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 van hoofdzakelijk lokaal-gewortelde ondernemers.
- **Centrum Nieuwleusen-zuid:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving terecht kunnen voor een compleet pakket aan frequente aankopen.
- **Centrum Nieuwleusen-noord:** efficiënt winkelcentrum, waar consumenten uit de directe omgeving terecht kunnen voor een pakket aan winkels en overige voorzieningen. Het herkenbare centrumgebied (onderscheidende inrichting) is hier meer leidend dan het aaneengesloten zijn van het winkelfront (reeds meerdere woningen tussendoor).
- **Centrum Lemelerveld:** dorpscentrum met een basispakket voor dagelijkse aankopen voor inwoners uit Lemelerveld en omliggend buitengebied, zo mogelijk aangevuld met overige publiekgerichte dorpsvoorzieningen.

**Figuur 19: Gewenste winkelstructuur gemeente Dalfsen**



*Lemelerveld lokaal centrum; Kronplein basis*



*Supermarkt belangrijke trekker in elk centrum*

## 4.5 Overige locaties

### 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 publieksgerichte 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 nu buiten de genoemde winkelgebieden zijn gevestigd, 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 en woninginrichting, waaronder meubelen, bouwmarkten, tuincentra;
- Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten;
- Detailhandel in grove bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

### 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 in op het faciliteren van een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor de inwoners (zoals bezorgdiensten, toegang internet).

## 4.6 Ambulante (detail)handel

In 2022 is er nieuw beleid voor de warenmarkten<sup>19</sup> en standplaatsen<sup>20</sup> in de gemeente Dalfsen vastgesteld.

- De marktverordening streeft naar een zo divers mogelijk aanbod op de warenmarkten in Dalfsen en Nieuwleusen. Een verzorgde uitstraling van de marktkramen en de verkoop van streekproducten worden gestimuleerd.
- De beleidsnotitie standplaatsen streeft naar een zo compleet mogelijk voorzieningenaanbod in de betreffende kern. Het door standplaatshouders gevoerde assortiment is daarom zoveel mogelijk aanvullend aan het permanente detailhandelsaanbod, aan het aanbod op de warenmarkt én aan het assortiment dat op de overige momenten van de week op de betreffende standplaatslocatie wordt aangeboden. Ook hier worden een verzorgde uitstraling van de kraam en de verkoop van streekproducten gestimuleerd.

---

<sup>19</sup> Gemeente Dalfsen (2022), Marktverordening.

<sup>20</sup> Gemeente Dalfsen (2022), Beleidsnotitie standplaatsen.

## 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 en de omliggende dorpen). Voor inwoners van Dalfsen is het centrum het dichtstbijzijnde winkelgebied. Uitgaande van een sterk en compleet aanbod komen lokale bezoekers over het algemeen vaak, zodat ook op een gemiddelde weekdag een stabiele basisstroom aan bezoekers aanwezig is. De inzet van de visie is dan ook om de lokale oriëntatie op het centrum te behouden en zo mogelijk te verhogen (voor zowel winkels als horeca, diensten en overige publieksgerichte voorzieningen).

In Dalfsen wonen (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 (bijv. met inrichting openbare ruimte, faciliteiten, evenementen, marketing en acties).

#### **Toeristische potenties benutten**

Aanvullend aan de lokale functie zet Dalfsen in op versterking van de toeristisch-recreatieve functie van het centrum. De 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. Deze recreatieve dagbezoekers in Dalfsen zullen veelal geen grote bestedingen doen in de winkels in het centrum van Dalfsen. Wel zorgen ze voor extra kansen voor horeca en specifiek winkelaanbod, waardoor het centrum als geheel aantrekkelijker wordt (ook voor lokale bezoekers). Elke extra besteding is een welkome aanvulling.

Met de ontwikkeling van het Waterfront is een belangrijke toeristisch-recreatieve kwaliteit (Vecht) ruimtelijk direct gekoppeld aan het centrum van Dalfsen. Ook in de Centrumvisie wordt ingezet op een betere koppeling van de rivier met het centrum. Met name een aantrekkelijk entreegebied (bij begin Prinsenstraat), met horeca, terrassen, een groenverbinding vanaf het Waterfront en een goed verblijfsklimaat, draagt bij aan het trekken van de (toevallige) passant.

#### **Bereikbaarheid belangrijk: voldoende parkeerplaatsen en stallingsmogelijkheden voor fietsen**

Het centrum van Dalfsen een belangrijke boodschappenfunctie. De bereikbaarheid per auto en fiets is daarvoor erg belangrijk. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat circa 50% van de bezoekers met de auto naar het centrum komt, 42% komt met de fiets en het resterende deel te voet. Een goede bereikbaarheid met voldoende parkeervoorzieningen is een onderscheidende kwaliteit (bijvoorbeeld ten opzichte van centra in Zwolle). 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 houden). Ook het aanbrengen van voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen van lokale bezoekers én recreanten is essentieel.

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 is zowel een makkelijke en aantrekkelijke entree van het Burgemeester Van Bruggenplein als een herkenbaar beginpunt van het centrum aan de Rondweg bij de supermarkten (het Franse Pad) belangrijk. Pleijendal/Wilhelminastraat is een entree voor vooral lokale bezoekers.

#### **Uitstraling en sfeer**

Het dorps 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 Klimaatwinkelstraat is nagedacht over een goede inrichting van de openbare ruimte. Ook hierbij is de dorps sfeer uitgangspunt, waarbij zowel groen en rust als dynamiek een plek moeten krijgen. De Grote Kerk en de westzijde van het Kerkplein kunnen meer dan nu een centraal ontmoetingspunt in het centrum worden, voor zowel lokale bezoekers als toeristen en recreanten. Hier is ruimte voor de weekmarkt en ontmoetingsplekken en terrasjes. Daarnaast is het gebied Waterfront een complementair verblijfsgebied met ruimte voor flaneren en enkele horecazaken.

Sfeer en uitstraling in het centrum worden behalve door fysieke aspecten (aantrekkelijke inrichting, verzorgde gevels en etalages) ook bepaald door de kwaliteit van de ondernemers. De kwaliteit van de uitstraling staat echter op meerdere plekken onder druk als gevolg van achterstallig onderhoud van panden en de matige/tijdelijke invulling (vaak in afwachting op vastgoedontwikkeling). Investerings zijn nodig om de uitstraling in het centrum op niveau te krijgen.

De klantvriendelijkheid in winkels wordt door bezoekers in het centrum van Dalfsen hoog gewaardeerd en maken het centrum 'typisch Dalfsen'. 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 (marketing gericht op onderscheidende kwaliteiten van Dalfsen) dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum.

### **Behoud en versterking, maar geen grootschalige toevoegingen**

Het bestaande winkelaanbod in het centrum wordt gekoesterd. Met een uitbreiding van het winkel-aanbod dient, gelet op het ontbreken van (veel) marktruimte voor uitbreiding en op de trends in de winkelsector, zeer terughoudend te worden omgesprongen. Enkel vanuit sterke kwalitatieve argumenten kan hier in beperkte mate medewerking aan worden verleend. De focus ligt op het invullen en ingevuld houden van de panden binnen en direct aan het centrumlint. Een ontwikkeling die gepaard gaat met een toevoeging van winkelmeters dient een aantoonbare meerwaarde te hebben voor het functioneren van het centrum als geheel (zie ook paragraaf 4.2 op pagina 26). Voor elke ontwikkeling geldt dat het moet passen bij de visie om het winkellint te versterken, zie hierna.

### **Compact centrumgebied met lineaire structuur en sterke supermarkten als basis**

De huidige lineaire hoofdstructuur is helder en blijft uitgangspunt. Gelet op het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte en gelet op 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 zijn hierbij belangrijk. In aansluiting op de Centrumvisie wordt het winkelgebied afgebakend tussen Waterfront/Vecht en Oosterstraat, waarbij de winkels en horecabedrijven bij voorkeur geconcentreerd zijn aan de Prinsenstraat, westzijde Kerkplein en Wilhelminastraat. Zo mogelijk worden winkels die buiten het centrumgebied gelegen zijn op termijn verplaatst naar het centrum (bijvoorbeeld bij leegstand). De westzijde van het Kerkplein en de noordelijke entree van de Prinsenstraat vormen een van de aandachtsgebieden. Dit centrale schakelgebied heeft, door de aanwezigheid van leegstand, woningen en zakelijke diensten, nog maar weinig publieksgerichte functies. In de 'Ontwikkelstrategie centrumstructuur Dalfsen' worden hiervoor nadere kaders opgesteld en wordt een verdere verdieping gemaakt op het gewenste functieprofiel per deelgebied. Dit traject is gestart in de afrondende fase van voorliggende Detailhandelsstructuurvisie.

De supermarkten aan de twee beginpunten van de lineaire winkelstructuur (Raadhuisstraat en Wilhelminastraat) zijn de belangrijkste publiekstrekken en vormen de ankers voor het centrumgebied. Voor de structuur van het centrum is in ieder geval behoud van deze twee supermarktlocaties belangrijk. Het is gewenst dat de entrees van supermarkten aan de winkelstraat liggen. De (zicht)relatie van de discountformules met het winkellint kan in dat opzicht beter. 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 en goed vindbare parkeervoorzieningen bij deze supermarkten zijn een belangrijke randvoorwaarde voor het goed functioneren van deze publiekstrekken. De entree- / en parkeeromgeving is nu niet aantrekkelijk, terwijl dit een zeer belangrijk startpunt voor centrumbezoek is. Een kwalitatieve upgrade van het gebied is wenselijk.

Voor het deelgebied 'Oostpoort' (omgeving Jumbo/Aldi) is er een initiatief voor herontwikkeling van supermarktruimte, parkeren en appartementen op verdieping. De in 2017 in de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie maakte de weg vrij voor een gebiedsontwikkeling, maar de programmatische en ruimtelijke uitwerking en beoordeling moet nog plaatsvinden. Een ontwikkeling is vanuit versterking van het huidige centrumgebied wenselijk, mits de toevoeging van winkelmeters<sup>21</sup> beperkt is en ten dienste staat van de centrumversterking. Belangrijk aandachtspunt is het niet verder

---

<sup>21</sup> Met een toevoeging van meer dan 500 m<sup>2</sup> vwo dreigt een kwantitatief overschot (meer dan 15% onder landelijk gemiddeld functioneren), met verhoogd risico op verdringing en leegstand in de lokale dagelijkse winkelsector.

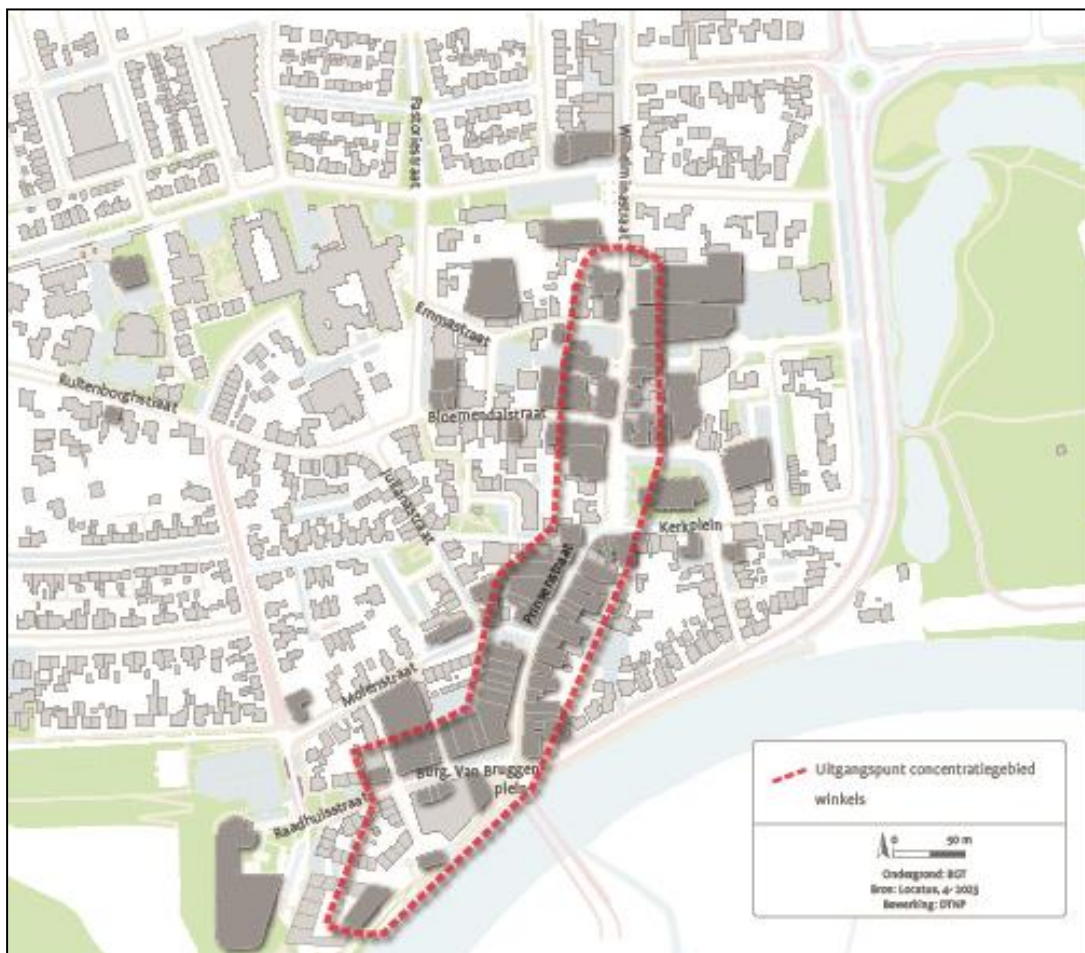
in disbalans brengen van het aanbod en daarmee de aantrekkingskracht van de gebieden ten noorden en ten zuiden van het Kerkplein. Ook aanbodversterkingen in de Prinsenstraat zijn nodig, terwijl potenties voor netto toevoegingen zeer beperkt zijn. De programmatische en ruimtelijke uitwerking (omvang van o.a. de supermarkten en de aansluiting op het winkellint) evenals de onderbouwing voor dit plan dienen nog door de initiatiefnemers te worden aangeleverd (inclusief effectenanalyse op de aanbodstructuur).

### Nadere programmatische uitwerking per deelgebied nodig

Het centrum van Dalfsen is in ontwikkeling. Naast de deelprojecten uit het Centrumplan spelen er zowel bij ondernemers als eigenaren binnen en buiten het winkellint wensen en plannen voor herontwikkeling, transformatie, uitbreiding en/of verplaatsing. De ontwikkeling van de Oostpoort is hiervan een prominent voorbeeld, evenals de ontwikkelpotentie/het ontwikkelperspectief voor delen van de oostzijde Prinsenstraat. Toekomstige investeringen leiden idealiter tot een versterking van het kansrijke functieprofiel per centrumdeel en tot toekomstbestendig vastgoed. Binnen de scope van de Detailhandelsstructuurvisie is deze verdiepingsslag niet te maken. Daarom wordt dit als vervolgtraject met ondernemers (breder dan winkels) en eigenaren opgepakt in de 'Ontwikkelstrategie centrumstructuur Dalfsen'.

Vertrekpunt voor deze ontwikkelstrategie is het afgebakende concentratiegebied voor winkels. Ook andere publieksgerichte functies kunnen hier onderdeel van zijn, zoals een koffiezaak of een kapsalon. Welke functies en in welke mate deze gewenst zijn wordt verder vormgegeven in de ontwikkelstrategie. Extra woningen op de begane grond zijn in beginsel niet passend binnen dit concentratiegebied. Na de integrale analyse en consultatie van behoeften en mogelijkheden bij eigenaren en ondernemers wordt de afbakeningskaart aangescherpt en ingekleurd. Ook analyses en keuzes ten aanzien van verkeer, parkeernormen (bij toevoeging woningen) en beeldkwaliteit en bouwhoogtes zijn nadrukkelijk van belang bij het kunnen bepalen van de gewenste ontwikkelrichting per straatdeel en worden hier bij betrokken. De gemeente vervult een trekkersrol bij de verschillende centrumontwikkelingen, stelt kaders en zorgt ervoor dat er een goede afstemming plaatsvindt tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente zelf.

Figuur 20: Uitgangssituatie winkelconcentratiegebied t.b.v. 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 en de directe omgeving. Het beleid is gericht op behoud van deze functie en positie. Verdere uitbreiding is niet gewenst om het evenwicht tussen de twee winkelgebieden in Nieuwleusen niet te verstoren. Doel is het ontwikkelen van twee complementaire centrumgebieden.

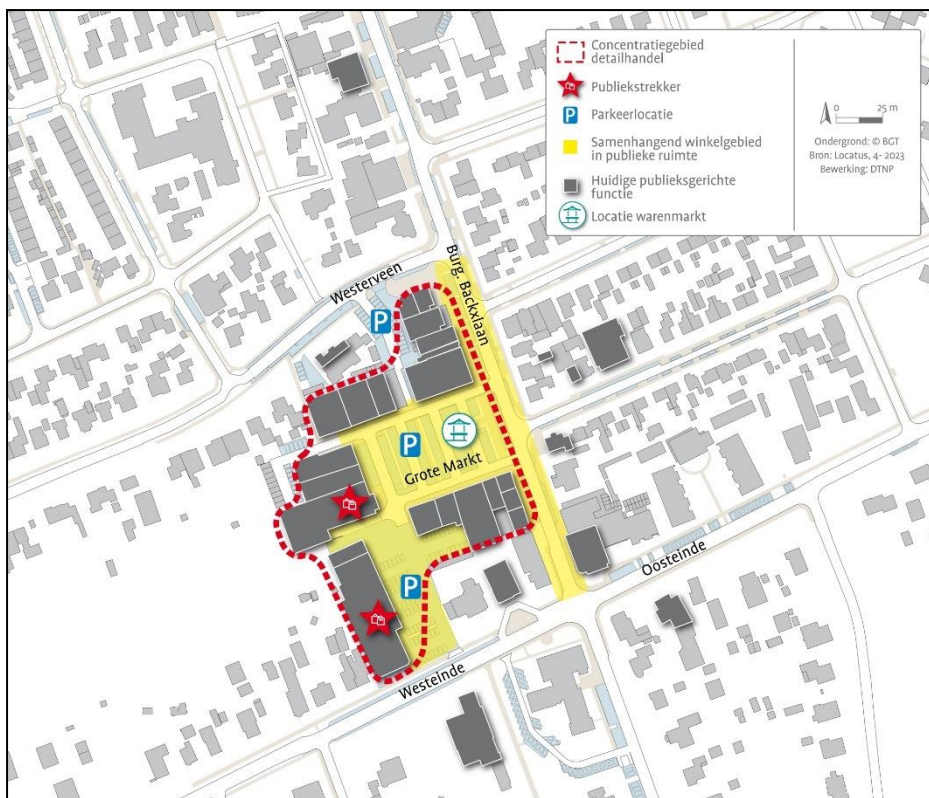
Het winkelcentrum heeft een compleet, gevarieerd supermarktaanbod, met twee supermarkten uit elkaar aanvullende segmenten. Het is voor het functioneren van het centrum van groot belang deze twee supermarkten als trekkers te behouden. Indien ruimtelijk inpasbaar kan op de huidige locatie een optimalisatie van de Aldi-supermarkt toegestaan worden, gericht op verbetering van bevoorrading en winkelomvang (max. +/- 200 m<sup>2</sup>).

Het aanvullende aanbod is vrij compleet en passend bij de functie. 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. Doel is dan ook het winkelaanbod te clusteren aan de Grote Markt, met twee aanpalende plinten aan de Burgemeester Backxlaan als uitloper. In de Toekomstvisie voor de Burgemeester Backxlaan wordt de Grote Markt in samenhang met de viersprong (Westeinde-Dommelerdijk-Oosteinde-Burgemeester Backxlaan) bekeken, omdat het gevoelsmatige publieke gebied ook tot deze kruising loopt.

Andere ruimtelijke en verkeerskundige aandachtspunten zijn een veiligere afwikkeling van verkeer bij het fietspad op de Grote Markt, en het parkeerregime. Voor het winkelbezoek is het gewenst dat een blauwe zone wordt ingevoerd op (openbare) parkeerplekken in het detailhandelsconcentratiegebied.

De huidige uitstraling van het winkelgebied is 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.

Figuur 21: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-zuid



### 5.3 Centrum Nieuwleusen-noord

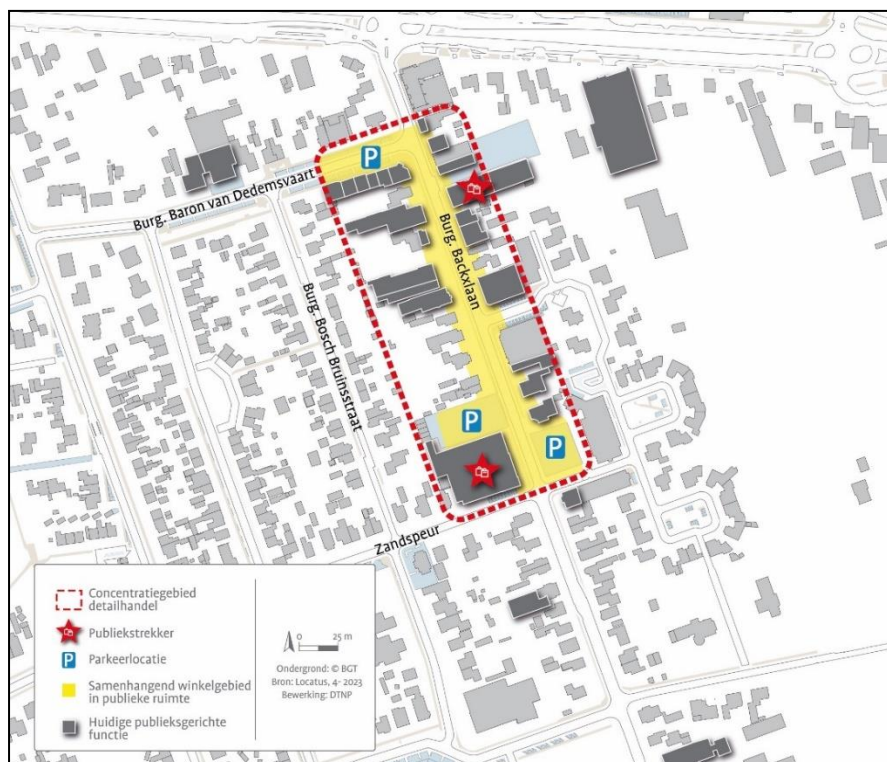
#### Winkelcentrum voor frequente aankopen en specialisten

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 oog is voor het evenwicht tussen Nieuwleusen-noord en –zuid. 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 (o.a. goede bereikbaarheid). Binnen de huidige structuur zijn voldoende mogelijkheden voor eventuele nieuwvestigings of verplaatsters van elders in de kern. Hierbij wordt ingezet op een clustering van winkels binnen een winkelconcentratiegebied dat loopt vanaf de supermarkt (Albert Heijn/Zandspeur) tot en met de Burgemeester Baron van Dedemstraat. Het publieksgerichte centrumgebied zal helder zichtbaar worden gemaakt bij de uiteindelijke herinrichting van de Burgemeester Backxlaan, waaraan de op handen zijnde stedenbouwkundige visie en het verkeersplan verder richting zullen geven.

Binnen dit winkelconcentratiegebied wordt in principe geen medewerking verleend aan verzoeken om winkelruimte te transformeren naar wonen. In Nieuwleusen-noord is dit weliswaar meer voorstelbaar dan in de andere concentratiegebieden, omdat een aaneengesloten front aan winkels al niet meer aan de orde is, maar het behouden van zoveel mogelijk publieksgerichte voordeuren is belangrijk om de samenhang in het winkelgebied te bewaken. Mocht een winkelruimte meerdere jaren leegstaan en is er aantoonbaar geen animo voor een nieuwe invulling met een publieke functie (ook niet tegen een lagere huurprijs), dan kan de gemeente een andere afweging maken. Dit betreft maatwerk gemotiveerd vanuit het ontbreken van perspectief op winkelinfilling.

De autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden direct voor de winkels maken dit centrum aantrekkelijk voor een snelle aankoop. Behoud van de mogelijkheid tot dit doelgerichte centrumbezoek is dan ook belangrijk. Voor het winkelbezoek is het gewenst dat een blauwe zone wordt ingevoerd op (openbare) parkeerplekken in het detailhandelsconcentratiegebied. 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 aantrekkelijker inrichting van het centrum, met meer ruimte voor fietsers, voetgangers en winkelend publiek (bredere, obstakelvrije trottoirs) en een meer samenhangend winkelgebied. Ook vergroening is een belangrijk thema. Ook hier geven de op handen zijnde stedenbouwkundige visie en het verkeersplan verder richting aan.

Figuur 22: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-noord



## 5.4 Centrum Lemelerveld

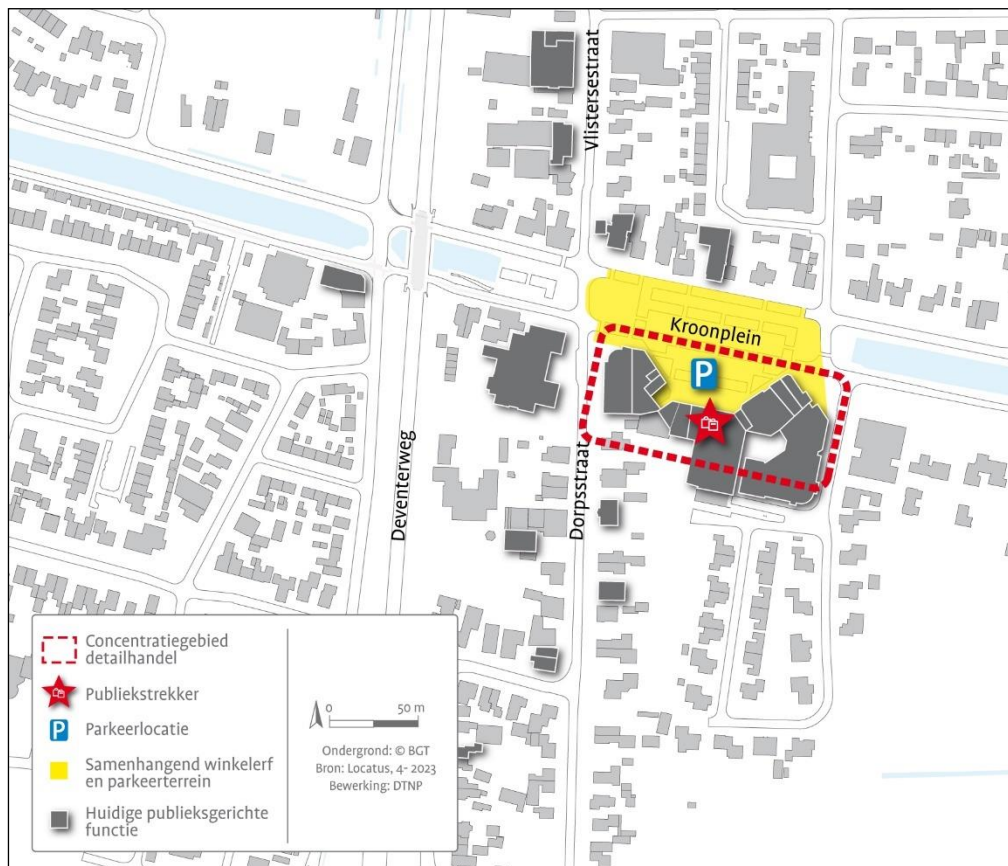
### Dorpscentrum

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, dus de uitdaging is om het huidige voorzieningenniveau te handhaven. De supermarkt is de belangrijkste aanbieder. Het overige aanbod is 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 zorgen voor een gevarieerd voorzieningenniveau. Het aanwezige overige voorzieningenaanbod (o.a. horeca, bibliotheek) maakt van het centrum een prettige ontmoetingsplek voor dorpsgenoten.

Het Kroonplein ligt er verzorgd bij, waarbij er volop ruimte is voor parkeren voor de winkels. Doordat er ook voldoende fietsenstallingen zijn, is de algehele bereikbaarheid op orde. De inrichting als multifunctioneel dorpsplein biedt kansen voor evenementen. Een gedeelte van het Kroonplein (bijvoorbeeld tussen Kanaaldijk en Brugstraat) kan worden benut om de ontmoetingsfunctie die het centrum vervult ook een plek op het centrale publieke plein te geven. Dit kan bijvoorbeeld door hier zit- en speelgelegenheden te plaatsen, in combinatie met een groenere inrichting die meer beschutting biedt. Zo ontstaat er meer levendigheid in het dorpshart, ook als de winkels of horeca gesloten zijn. Dit maakt het centrum ook weer aantrekkelijker voor toeristische bezoekers. Het creëren van een dergelijke ontmoetingsplek in Lemelerveld sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie.

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.

Figuur 23: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Lemelerveld



## 6 Beleidskader

### 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 uiterlijk in 2030, 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.

### 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, 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, waaronder toeristen, en bieden ze de beste kansen voor synergie en een zo sterk mogelijke structuur. Dit beleid heeft de afgelopen jaren aantoonbaar gewerkt; het winkelaanbod is binnen de centrumgebieden op peil gebleven en leegstand is weggewerkt.

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 de 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 omgevingsplan

Op basis van deze detailhandelsstructuurvisie worden winkelinitiatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur. Het bestemmings-/omgevingsplan (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. Het omgevingsplan wordt gebaseerd op deze detailhandelsstructuurvisie en andere beleidskaders. Bij actualisatie van het omgevingsplan is het gewenst de regels opnieuw te toetsen aan de dan vigerende beleidskaders.

Voor de implementatie van deze visie in het toekomstige omgevingsplan zijn in ieder geval de volgende punten van belang:

- Doorvertaling van de hernieuwde afbakening van de winkelconcentratiegebieden in de verschillende kernen. De afbakening voor Dalfsen-Centrum wordt gemaakt in het traject 'Ontwikkelstrategie centrumstructuur Dalfsen'.
- Binnen de winkelconcentratiegebieden is het het streven zoveel mogelijk publieksgerichte voordeuren en levendige functies te behouden en te clusteren. Passende functies hier zijn dan ook detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, ambachten, dienstverlening en maatschappelijk functies. Kantoren en (bijkomende) woningen op de begane grond zijn in de winkelconcentratiegebieden niet gewenst, omdat deze functies geen publieksgericht karakter hebben. In het vigerende bestemmingsplan<sup>22</sup> worden kantoren nog toegelaten binnen de centrubestemming. Waar mogelijk vervalt deze gebruiksmogelijkheid in de toekomst. In beginsel blijft omzetting van de begane grond naar wonen of een andere niet-publieksfunctie niet mogelijk. Hiervan afwijken zal de gemeente alleen indien de leegstand structureel wordt (indicatie: minstens drie jaar), er geen perspectief op winkelinvulling verwacht wordt en omzetting naar ander gebruik het centrumgebied niet schaadt (maatwerk).
- In overige centrumdelen buiten het concentratiegebied blijven huidige (gebruiks)rechten voorlopig bestaan. Belangrijk verschil met het concentratiegebied is dat de detailhandelsmogelijkheden hier niet verder verruimd worden en de gemeente bereid is aan transformatie

---

<sup>22</sup> Bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (2022).

naar niet-publieksfuncties op de begane grond mee te werken (bijvoorbeeld voor werken en wonen). Tot het omgevingsplan er is, kan met deze detailhandelsstructuurvisie als toetsingskader op maat planologisch medewerking worden verleend. Voor centrumdelen buiten het concentratiegebied wordt in het omgevingsplan bij voorkeur alleen nog de gebruiksmogelijkheid detailhandel opgenomen voor panden die op dat moment detailhandel huisvesten (vergelijkbaar met specifieke aanduiding voor panden in vigerende bestemmingsplannen).

### **(Nadere) planvoorschriften**

Aanvullend aan de bestemming detailhandel in centrumgebieden dienen nadere planvoorschriften te worden opgenomen 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 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 m<sup>2</sup>). 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 (winkeltje 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 m<sup>2</sup>.

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 kunt 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.

# 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.

## **Filiaalbedrijf/grootwinkelbedrijf**

Detailhandelsonderneming met 7 of meer eigen winkels.

## **Franchising**

Contractuele samenwerking tussen formule-eigenaar (franchisegever) en de huurder van de formule (franchisenemer), waarbij de franchisenemer de winkelformule van de franchisegever voert voor eigen rekening en risico, tegen vergoeding en volgens voorwaarden van de franchisegever.

## **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. assuratiekantoor, 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 koopkrachttoevoeiing**

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 koopkrachttoevoeiing.



## Bijlage 2 Indicatieve berekening distributieve mogelijkheden dagelijkse winkelsector

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 het haalbare aanbod. De niet-dagelijkse sector is zo divers en in veel grotere mate afhankelijk van externe factoren dat een betrouwbare berekening daarvoor 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 omzetspotentieel terechtkomt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevoeiing). Aan de aanbodzijde gaat het om de omvang (m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) en de omzet per m<sup>2</sup> vwo (vloerproductiviteit).

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van de meest actuele kengetallen wat betreft koopkrachtbinding en toevloeiing in de kernen van de gemeente Dalfsen<sup>23</sup>, gemiddelde bestedingen per inwoner en gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> vwo<sup>24</sup>.

### Verzorgingsgebied

De gemeente Dalfsen telt in totaal circa 29.700 inwoners<sup>25</sup>. Dit inwonertal zal de komende jaren stijgen naar circa 31.800 inwoners in 2030<sup>26</sup>.

De inwonertallen van de kernen en hun omliggende buitengebied zijn gebaseerd op de cijfers van het BRP (voor het meest actuele inwonertal op kernniveau), de woningbouwprognose uit de Startnotitie Woonzorgvisie (2024)<sup>27</sup> en de (prognose voor) de huishoudensgrootte van Primos<sup>28</sup>. Voor het primaire verzorgingsgebied per 'kern' is uitgegaan van de indeling volgens CBS-wijken. Dit betekent dat het omliggende buitengebied ook bij de betreffende kern wordt meegerekend in het primaire verzorgingsgebied. Zo worden Oudleusen en Hoonhorst bijvoorbeeld meegerekend in het primaire verzorgingsgebied van de kern Dalfsen. Voor een afbakening van deze CBS-wijken, zie §2.1.

- Het inwonertal van de kern Dalfsen (inclusief buitengebied) groeit tot 2030 van circa 15.300 naar 16.300.
- Het inwonertal van de kern Nieuwleusen (inclusief buitengebied) neemt tot 2030 toe van circa 9.600 nu naar circa 10.150.
- Het inwonertal van de kern Lemelerveld (inclusief buitengebied) neemt tot 2030 toe tot circa 5.300 inwoners.

Toerisme speelt een belangrijke rol in de gemeente Dalfsen. In de eigen gemeente vinden ieder jaar circa 199.000 overnachtingen plaats. Omgerekend komt dit neer op circa 545 standaard consumenten (199.000/365). Uitgaande van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd in de dagelijkse sector van € 2.723 resulteert dit in circa 1,5 miljoen euro aan bijkomende winkelomzet. Deze extra winkelomzet van verblijfstoeristen in de eigen gemeente wordt toegerekend naar de kern Dalfsen, aangezien dit als grootste en meest recreatieve centrum (met ook het grootste horeca-aanbod) de meest logische plek is voor verblijfstoeristen in de gemeente om hun uitgaven te doen.

Daarnaast vindt er een nog veel groter aantal overnachtingen plaats in de buurgemeente Ommen (circa 1 miljoen). Met name aan de Vecht en bij Lemelerberg zijn er veel verblijfslocaties, zoals campings. Uitgaven van deze toeristen komen niet (of nauwelijks) in het Koopstromenonderzoek terug. Er bestaan geen harde cijfers van de mate waarin deze verblijfstoeristen hun geld uitgaven bij

<sup>23</sup> I&O Research et al. (2023), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, deelrapporten Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld.

<sup>24</sup> Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

<sup>25</sup> Basisregistratie personen (BRP), Uitdraai 1 januari 2024.

<sup>26</sup> Gecombineerde cijfers van het BRP (1 jan. 2024), de Primos-bevolkingsprognose (2023) en de Startnotitie Woonzorgvisie (2024) van de gemeente Dalfsen.

<sup>27</sup> Gemeente Dalfsen (2024), Startnotitie Woonzorgvisie.

<sup>28</sup> Primos (2023), Bevolkingsprognose gemeente Dalfsen.

dagelijkse winkels in de gemeente Dalfsen. Gezien de ligging van de meeste verblijfslocaties zullen deze toeristen hun uitgaven bij dagelijkse winkels in de gemeente Dalfsen voornamelijk doen in Lemelerveld. Uitgaande van de aanname dat 15% van deze bestedingen in Lemelerveld terecht komt, levert dit een extra omzetspotentieel op van (1 miljoen verblijfstoeristen/365 \* € 2.723 \* 15% =) circa 1,1 miljoen euro.

### Bestedingen per inwoner

De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector (supermarkten, verszaken, drogisten) is per jaar € 2.723 (exclusief btw).

Het is gangbaar dit landelijk gemiddelde omzetcijfer te corrigeren indien het gemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de kernen van de gemeente Dalfsen ligt 2 tot 10% lager dan het landelijk gemiddelde<sup>29</sup>. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk om een inkomenscorrectie toe te passen van 0,4<sup>30</sup> van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde besteding per inwoner in de drie hoofdkernen wordt als volgt gecorrigeerd:

	Gemiddelde besteding per inwoner	Afwijking inkomen per inwoner	Aangepaste besteding per inwoner
Dalfsen	€ 2.723	-2,6%	€ 2.695
Nieuwleusen	€ 2.723	-9,7%	€ 2.617
Lemelerveld	€ 2.723	-7,5%	€ 2.642

Daarnaast is voor de toekomst een correctie van de fysieke winkelbesteding per inwoner op basis van de verwachte toename van online aankopen doorgevoerd, zie hierna.

### 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. In 2023 zijn de koopstromen in de gemeente Dalfsen gemeten in het kader van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland.

	Dagelijkse sector	
	Binding	Toevloeiing
Dalfsen	92%	13%
Nieuwleusen	90%	15%
Lemelerveld	69%	17%

Voor de toekomstige situatie (2030) moet rekening gehouden worden met een verdere toename van de bestedingen via internet (ook in de dagelijkse sector). Voor nu is het aandeel online op 2% geschat in de kernen Dalfsen en Lemelerveld en op 1% voor de kern Nieuwleusen (op basis van het Koopstromenonderzoek 2023). Voor 2030 is de inschatting dat dit stijgt tot 6%. Passend bij de minder verstedelijkte context van de gemeente ligt dit onder het online aandeel dat gemiddeld voor Nederland voorspeld wordt, maar doet het wel recht aan de voorspelde stijgende ontwikkeling.

Aangezien de omzet per hoofd als gevolg van online zal teruglopen, is behoud van de huidige winkelomzet al een flinke opgave. De inwonergroei is nodig om dit omzeteffect te compenseren. Het effect van de verschuiving van fysiek naar online is in de fysieke besteding per inwoner doorgerekend.

### Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in de dagelijkse sector bedraagt € 8.025, -<sup>30</sup>. Dit betreft de gemiddeld gemeten vloerproductiviteit in Nederland voor de afgelopen 5 jaar. In landelijk gebied (beperkt verstedelijkte situatie) zoals in gemeente Dalfsen is

<sup>29</sup> CBS Statline (2022), Regionale kerncijfers Nederland.

<sup>30</sup> Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

doorgaans een vloerproductiviteit van -10 à -15% gebruikelijk en voor deze context acceptabel (sprake van balans; economisch functioneren voldoende).

### 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 in de drie grootste kernen van de gemeente (zie hierna).

De berekeningen zijn gemaakt op basis van landelijke omzetkengetallen. Uitgaande van een iets lagere omzet per m<sup>2</sup> als norm, die in dit soort landelijke gemeenten doorgaans voldoende is om economisch op niveau te functioneren, komen (toekomstige) vraag en huidig aanbod in alle drie de kernen uit op balans.

Beperkte kwantitatieve toevoeging van dagelijkse winkelmeters hoeft naar verwachting niet direct tot een overmaat te leiden. Ter indicatie: als in Dalfsen-Centrum 500 m<sup>2</sup> wvo wordt toegevoegd valt de becijferde vloerproductiviteit nog binnen de bandbreedte tot -15% ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

### Indicatie distributieve mogelijkheden winkels dagelijkse sector in kern Dalfsen

in 2024 en 2030 (getallen zijn onafgerond doorgerekend en in de tabel afgerond gepresenteerd; afgeronde getallen tellen daardoor niet altijd kloppend op in de tabel).

	2024	2030
Inwoners primair verzorgingsgebied (CBS-wijk Dalfsen)	15.300	16.300
Bestedingen per inwoner (excl. btw)	€ 2.695	€ 2.585
Koopkrachtbinding	92%	92%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 37,9 mln.	€ 38,7 mln.
Koopkrachttoevoeiing (als aandeel van de totale bestedingen excl. toerisme)	13%	13%
Absolute bestedingen door toevoeiing	€ 5,7 mln.	€ 5,8 mln.
Omzet vanuit verblijfstoerisme	€ 1,5 mln.	€ 1,5 mln.
Totale potentiële bestedingen	€ 45,1 mln.	€ 46,0 mln.
Landelijk gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.025	€ 8.025
Potentieel dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	5.600	5.750
Aanwezig dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	6.250	6.250
Behaalde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 7.192	€ 7.340
Distributieve marktruimte dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	-650	-550
Vloerproductiviteit t.o.v. landelijke niveau	-10%	-9%

**Indicatie distributieve mogelijkheden winkels dagelijkse sector in kern Nieuwleusen in 2024 en 2030** (getallen zijn afgerond en tellen daardoor niet altijd kloppend op in de tabel)

	<b>2024</b>	<b>2030</b>
Inwoners primair verzorgingsgebied (CBS-wijk Nieuwleusen)	9.600	10.150
Bestedingen per inwoner (excl. btw)	€ 2.617	€ 2.485
Koopkrachtbinding	90%	90%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 22,5 mln.	€ 22,7 mln.
Koopkrachttoevoeiing (als aandeel van de totale bestedingen)	15%	15%
Absolute bestedingen door toevoeiing	€ 4,0 mln.	€4,0 mln.
Totale potentiële bestedingen	€ 26,5 mln.	€ 26,7 mln.
Landelijk gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.025	€ 8.025
Potentieel dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	3.300	3.350
Aanwezig dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	3.800	3.800
Behaalde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 6.948	€ 6.995
Distributieve marktruimte dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	-500	-500
Vloerproductiviteit t.o.v. landelijke niveau.	-13%	-13%

**Indicatie distributieve mogelijkheden winkels dagelijkse sector in kern Lemelerveld in 2024 en 2030** (getallen zijn afgerond en tellen daardoor niet altijd kloppend op in de tabel)

	<b>2024</b>	<b>2030</b>
Inwoners primair verzorgingsgebied (CBS-wijk Lemelerveld)	4.800	5.300
Bestedingen per inwoner (excl. btw)	€ 2.642	€ 2.508
Koopkrachtbinding	69%	69%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 8,8 mln.	€ 9,3 mln.
Koopkrachttoevoeiing (als aandeel van de totale bestedingen exclusief toerisme)	17%	17%
Absolute bestedingen door toevoeiing	€ 1,8 mln.	€ 1,9 mln.
Omzet vanuit verblijfstoerisme	€ 1,1 mln.	€ 1,1 mln.
Totale potentiële bestedingen	€ 11,7 mln.	€ 12,4 mln.
Landelijk gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.025	€ 8.025
Potentieel dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	1.500	1.550
Aanwezig dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	1.600	1.600
Behaalde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 7.239	€ 7.635
Distributieve marktruimte dagelijks winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	-150	-100
Vloerproductiviteit t.o.v. landelijke niveau	-10%	-5%

## Bijlage 3 Indicatieve berekening distributieve mogelijkheden recreatieve winkelsector Dalfsen-Centrum

Dalfsen-Centrum is het voorzieningencentrum met het meest diverse aanbod aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels. Daarom is voor dit centrum ook een indicatieve marktruimteberekening gemaakt voor winkels in de recreatieve niet-dagelijkse winkelsector. Dit zijn winkels uit de branches mode, huishoudelijk, sport & spel en media.

### 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 (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde gaat het om de omvang (m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) en de omzet per m<sup>2</sup> vwo (vloerproductiviteit).

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van de meest actuele kengetallen wat betreft koopkrachtbinding en toevloeiing in het centrum van Dalfsen<sup>31</sup>, gemiddelde bestedingen per inwoner en gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> vwo<sup>32</sup>.

### Verzorgingsgebied

Het centrum van Dalfsen heeft een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente. De gemeente wordt dan ook in de som gehanteerd als het primaire verzorgingsgebied. De gemeente Dalfsen telt in totaal circa 29.700 inwoners<sup>33</sup>. Dit inwonertal zal stijgen naar circa 31.800 inwoners in 2030<sup>34</sup>.

Het gemeentelijke inwonertal is gebaseerd op de cijfers van het BRP (voor het meest actuele inwonertal), de woningbouwprognose uit de Startnotitie Woonzorgvisie (2024)<sup>35</sup> en de (prognose voor) de huishoudensgrootte van Primos<sup>36</sup>.

### Bestedingen per inwoner

De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de recreatieve winkelsector (mode, huishoudelijk, sport & spel en media) is per jaar € 999 (exclusief btw)<sup>37</sup>.

Het is gangbaar dit landelijk gemiddelde omzetcijfer te corrigeren indien het gemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Dalfsen ligt 5,8% lager dan het landelijk gemiddelde<sup>38</sup>. Voor de recreatieve winkelsector is het gebruikelijk om een inkomenscorrectie toe te passen van 0,7<sup>39</sup> van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Dit is een sterkere correctie dan die voor bijvoorbeeld de dagelijkse winkelsector gangbaar is, doordat bestedingen bij recreatieve winkels minder noodzakelijk zijn en dus gevoeliger voor een verschil in inkomen. De gemiddelde besteding per inwoner in de gemeente Dalfsen bij recreatieve winkels wordt als volgt gecorrigeerd:

	Gemiddelde besteding per inwoner	Afwijking inkomen per inwoner	Aangepaste besteding per inwoner
Gemeente Dalfsen	€ 999	-5,8%	€ 958

<sup>31</sup> I&O Research et al. (2023), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, deelrapporten Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld.

<sup>32</sup> Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

<sup>33</sup> Basisregistratie personen (BRP), Uitdraai 1 januari 2024.

<sup>34</sup> Gecombineerde cijfers van het BRP (1 jan. 2024), de Primos bevolkingsprognose (2023) en de Startnotitie Woonzorgvisie (2024) van de gemeente Dalfsen.

<sup>35</sup> Gemeente Dalfsen (2024), Startnotitie Woonzorgvisie.

<sup>36</sup> Primos (2023), Bevolkingsprognose gemeente Dalfsen.

<sup>37</sup> Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

<sup>38</sup> CBS Statline (2022), Regionale kerncijfers Nederland.

<sup>39</sup> Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

### Koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing

Het aandeel van de totale bestedingen bij fysieke recreatieve winkels van inwoners van de eigen gemeente dat terechtkomt in het centrum van Dalfsen noemen we koopkrachtbinding. Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten de gemeente Dalfsen noemen we de koopkrachttoevoeiing. In 2023 zijn de koopstromen in de gemeente Dalfsen gemeten in het kader van het Koopstromen-onderzoek Oost-Nederland.

	Recreatieve sector	
	Binding	Toevoeiing
Gemeente Dalfsen	28%	18%

Voor de toekomstige situatie (2030) moet rekening gehouden worden met een verdere toename van de bestedingen via internet. Voor nu is het aandeel online in de gemeente Dalfsen op 32% geschat (op basis van het Koopstromenonderzoek 2023). Voor 2030 is de inschatting dat dit aandeel stijgt naar 35%. Het aandeel online in de recreatieve winkelsector ligt daarmee ongeveer op het gemiddelde uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023.

Aangezien de omzet per hoofd als gevolg van online zal teruglopen, is behoud van de huidige winkelomzet al een flinke opgave. De inwonergroei is niet dusdanig dat deze hiervoor volledig compenseert.

### Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in de totale recreatieve winkelsector is afhankelijk van de verhouding van het aanbod uit de verschillende subbranches binnen deze sector. Zo bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in een modezaak in Nederland € 2.316 per vierkante meter, maar is dit voor een juwelier € 7.286<sup>40</sup>. Het gaat hier om landelijke kengetallen, op basis van een gemiddelde over de afgelopen 5 jaar. Gecorrigeerd voor de samenstelling van het recreatieve winkelaanbod in de gemeente Dalfsen bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit op basis van de landelijke kengetallen € 2.545 per m<sup>2</sup> vvo. Het is aannemelijk dat de daadwerkelijke benodigde vloerproductiviteit in een dorpscentrum als Dalfsen enigszins onder dit landelijk benodigde niveau mag liggen voor een gezond functioneren.

---

<sup>40</sup> Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

**Indicatie distributieve mogelijkheden recreatief winkelaanbod Dalfsen-Centrum**

Op basis van bovenstaande cijfers, inwonertallen en koopstromen wordt een indicatieve berekening gemaakt van de huidige en toekomstige distributieve mogelijkheden voor recreatief winkelaanbod in het centrum van Dalfsen:

	<b>2024</b>	<b>2030</b>
Inwoners primair verzorgingsgebied (gemeente Dalfsen)	29.700	31.800
Bestedingen per inwoner (excl. btw)	€ 981	€ 938
Koopkrachtbinding	28%	28%
Bestedingen uit primair verzorgingsgebied	€ 8,1 mln.	€ 8,3 mln.
Koopkrachttoevoeiing (als aandeel van de totale bestedingen)	18%	18%
Absolute bestedingen door toevoeiing	€ 1,8 mln.	€ 1,8 mln.
Totale potentiële bestedingen	€ 9,9 mln.	€ 10,2 mln.
Landelijk gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 2.545	€ 2.545
Potentieel recreatief winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	3.900	4.000
Aanwezig recreatief winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	4.500	4.500
Behaalde omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 2.204	€ 2.254
Distributieve marktruimte recreatief winkelaanbod in m <sup>2</sup> wvo	-600	-500
Vloerproductiviteit t.o.v. landelijke niveau.	-13%	-11%