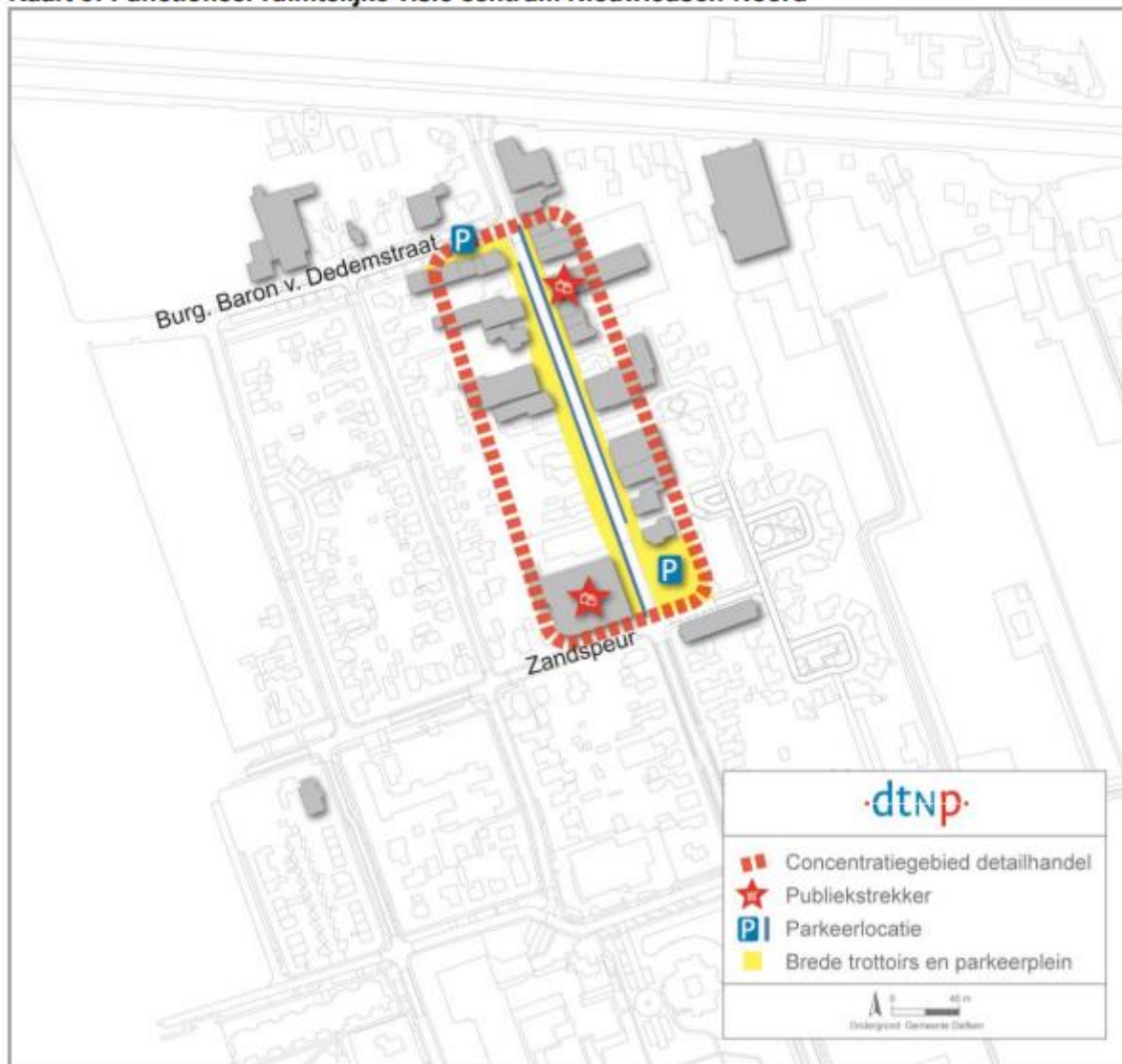


Bijlage 7 Aanvulling op argument 3.1 in verband met toetsing aan de detailhandelsstructuurvisie

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

De projectlocatie valt op grond van de detailhandelsstructuurvisie binnen het 'concentratiegebied detailhandel' voor het centrum van Nieuwleusen-Noord. Dit is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Kaart 9: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-Noord



Bron: Detailhandelsstructuurvisie gemeente Dalfsen 2017-2023

Het centrumgebied in Nieuwleusen-Noord heeft overwegend een functie als frequente aankooplocatie voor inwoners uit de eigen kern en directe omgeving (lokale boodschappenfunctie). Het beleid voor dit centrumgebied is in beginsel gericht op behoud van deze functie in een compact centrumgebied.

Tegelijkertijd is de praktijk dat in het centrumgebied van Nieuwleusen-Noord, in vergelijking met Nieuwleusen-Zuid, al minder sprake is van een compact, compleet en comfortabel winkelgebied. Hier is sprake van een lineaire structuur, met al veel onderbrekingen en relatief grote loopafstanden tussen winkels. Aan de overzijde van de projectlocatie is deels al sprake van ononderbroken woningen. Daarnaast bleek bij de totstandkoming van deze visie dat winkeliers, veelal tevens vastgoedeigenaren, waarde hechten aan waardevast vastgoed dat

verkoopbaar is en blijft door onder andere functiewijzigingen, opsplitsing en herontwikkeling toe te staan waar dat mogelijk en inpasbaar is. Om structurele leegstand, en hiermee aantasting van de vitaliteit van de kern/het centrum, te voorkomen is een nieuwe invulling van de projectlocatie gewenst.

In deze specifieke situatie is er sprake van een verminderd perspectief voor de ondernemer. Het pand waar momenteel een outletstore in is gevestigd wordt tegen een te lage prijs verhuurd vanwege een gebrek aan alternatieven. Daarnaast betreft dit een functie (meubels, volumineuze detailhandel) die geen grote bijdrage levert aan de functie van dit winkelgebied als frequente aankooplocatie voor inwoners uit de eigen kern en directe omgeving. Hetzelfde geldt voor de slijterij. De gemiddelde consument koopt zijn drank tegenwoordig bij de supermarkt, al dan niet met interne slijterij. Ook Nieuwleusen voorziet hier reeds in (Albert Heijn, PLUS).

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