Nota Economisch Beleid
Gemeente Dalfsen

Auteur(s)
P. Witzenburg
P. Kamps

Opdrachtgever
Gemeente Dalfsen
5 november 2003

Inhoud Blz.

1	Inleiding	3
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Doel**	**3**
1.3	**Leeswijzer**	**4**
1.4	**Korte schets ruimte**	**4**

Nulmeting

2	Algemeen	9
2.1	**Bevolking**	**9**
2.2	**Beroepsbevolking**	**11**
2.3	**Samenvatting**	**11**
3	Werkgelegenheid	13
3.1	**Opbouw werkgelegenheid**	**13**
3.2	**Ontwikkeling werkgelegenheid**	**14**
3.3	**Werkgelegenheid in de kernen**	**15**
3.4	**Toekomstige ontwikkelingen**	**15**
3.5	**Samenvatting**	**16**
4	Bedrijvendynamiek	17
4.1	**Opbouw bedrijfsvestigingen**	**17**
4.2	**Ontwikkelingen bedrijfsvestigingen**	**17**
4.3	**Samenvatting**	**18**
5	Productiemilieu I: bedrijventerreinen	20
5.1	**Inleiding**	**20**
5.2	**Bedrijventerreinen**	**20**
5.2.1	**Vraag**	**20**
5.2.2	**Aanbod**	**21**
5.2.3	**Matching vraag en aanbod**	**22**
5.2.4	**Beleid**	**22**
5.2.5	**Beschrijving bedrijventerreinen**	**24**
5.2.6	**Ontwikkelingen en kansen**	**26**
5.2.7	**Samenvatting**	**27**
6	Productiemilieu II: Detailhandel, recreatie en landbouw	29
6.1	**Detailhandel**	**29**
6.1.1	**Beleid en ontwikkelingen**	**29**
6.1.2	**Lokaal verzorgende winkelcentra**	**30**
6.1.3	**Samenvatting**	**32**
6.2	**Recreatie en toerisme**	**32**
6.2.1	**Beleidsplan recreatie en toerisme**	**32**
6.2.2	**Economische betekenis**	**33**
6.2.3	**Samenvatting**	**34**
6.3	**Landbouw**	**34**
6.3.1	**Ontwikkelingen**	**34**

6.3.2 De landbouw in Dalfsen 35
6.3.3 Het buitengebied 37
6.3.4 Samenvatting 38

7 Nulsituatie 39
7.1 De mening van ondernemers 39
7.2 Analyse nulsituatie 40

Actieprogramma

8 Actieprogramma 43
8.1 Inleiding 43
8.2 Beleidsuitwerking in een actieprogramma 44
8.3 Bedrijventerreinen 45
8.4 Detailhandel 49
8.5 Recreatie en toerisme 52
8.6 Landbouw 52
8.7 Productiemilieu 53
8.8 Samenvatting 54
8.9 Planning en Financiering 56

Bijlage 1: Tabellen opbouw werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen 57

Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen in de ruimtelijke economie 61

Bijlage 3: Overzicht gebruikte literatuur 65

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren heeft Nederland te maken gehad met een economische hoogconjunctuur. Dit leidde tot veel vraag naar ruimte voor bedrijven en meer bestedingen. Aandacht voor het gemeentelijk bedrijfsleven is echter van alle tijden. Op het moment dat het economisch minder voorspoedig gaat, met bijvoorbeeld de landbouw die met ingrijpende ontwikkelingen te kampen heeft en het bedrijfsleven dat minder armslag heeft, wordt de behoefte naar economisch beleid helder. Bewustwording van de economische cycli en bezinning op de gemeentelijke economie doet vragen rijzen hoe de economie van Dalfsen zich de laatste jaren heeft ontwikkeld en in welke richting(en) de gemeente zich wenst te ontwikkelen.

Na de herindeling van 1 januari 2001 is de nieuwe gemeente Dalfsen in oppervlakte gegroeid en is het aantal kernen en daarmee ook de diversiteit van de gemeente toegenomen. Nu bestaat de gemeente uit diverse kernen met elk hun eigen karakter, hun eigen werkgelegenheidsopbouw, hun eigen economische peilers en eigen toekomstperspectieven. De nieuwe gemeente bestaat uit de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Oudleusen en Hoonhorst.

De grote diversiteit en verschillende economische peilers in de gemeente vragen om een visie, waarbij de diversiteit en samenhang voorop staat. Vooruitlopend op de herindeling hebben de gemeenten Dalfsen en Nieuwleusen in 1997 al een richtinggevende toekomstvisie voor het grondgebied van beide gemeenten opgesteld. Na de herindeling is deze visie gevolgd door de beleidsnotitie ‘Dalfsen stroomopwaarts’, waarin de nieuwe gemeente haar missie en toekomstvisie voor de gemeente uiteenzet.

Met betrekking tot de economische positie van Dalfsen en de te volgen beleidslijn wordt in ‘Dalfsen stroomopwaarts’ geconstateerd dat er verschillende denkbeelden bestaan en dat een visie op het te voeren economisch beleid noodzakelijk is. Met onderliggend document wordt hieraan invulling gegeven.

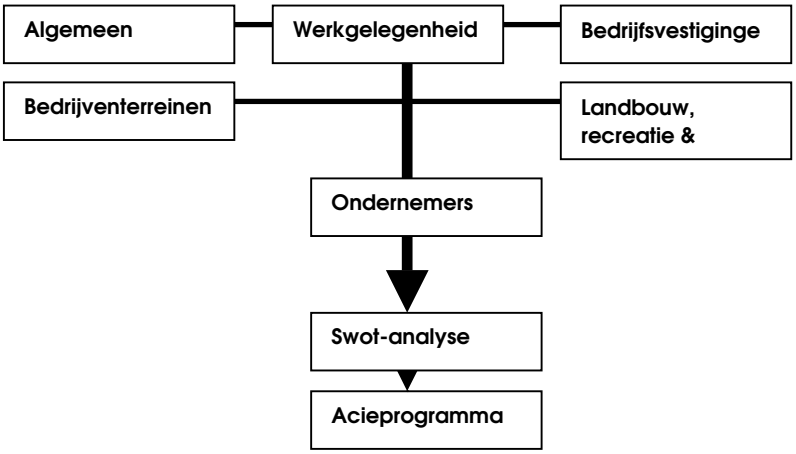
1.2 Doel

Het doel van de Nota Economisch beleid is tweeërlei. Enerzijds dient de Nota antwoord te geven op de vraag waar de gemeente Dalfsen op dit moment staat en wat haar sterke en zwakke punten op economisch gebied zijn. Dit komt terug in de SWOT-analyse (strengths, weaknesses, opportunities & threats). Anderzijds dient de Nota op basis van de huidige situatie en inspelend op economische trends en ontwikkelingen, een visie te bevatten over de te varen koers voor Dalfsen voor de middellange termijn (tot 2010). Daar waar

noodzakelijk is deze termijn gesplitst in 2 periodes (2003-2008 en 2009-2013). De nota eindigt met een overzicht van concrete maatregelen voor diverse economische beleidsvelden.

1.3 Leeswijzer

Op de tegenoverliggende bladzijde is het gehanteerde Plan van Aanpak weergegeven.
De Nota Economisch Beleid bestaat uit twee delen. In deel 1 is de analyse van economische kenmerken van de gemeente Dalfsen opgenomen. Ingegaan wordt op bevolking, werkgelegenheid, bedrijven en productiemilieu, waarbij de gemeente in veel gevallen vergeleken is met de gemeenten Hattem en Zwartewaterland, de regio IJssel-Vecht of de provincie Overijssel. Dit wordt aangegeven onder het kopje benchmark. Vanwege de samenstelling en beschikbaarheid van cijfers kan in veel gevallen geen uitsplitsing per kern plaatsvinden. In deel 2 zijn de beleidsambities en beleidsmaatregelen geformuleerd.



1.4 Korte schets ruimte

Als vertrekpunt zal eerst in deze paragraaf de ruimtelijke structuur van de gemeente worden geschetst.

Dalfsen ligt direct ten oosten van Zwolle en wordt verder omringd door de gemeenten Staphorst, Hardenberg, Ommen en Raalte. De ruimtelijke structuren in de gemeente zijn met name oost-west gericht. Dit heeft onder andere te maken met de ligging van Zwolle en de loop van de Vecht. Deze rivier is het centrale element in de gemeente. De plaats Dalfsen ligt in het Vechtdal, met daaromheen het traditionele essenlandschap. Ten zuiden van de Vecht ligt een bos – en landgoederenzone. Deze beide elementen vormen de belangrijkste toeristische dragers van de gemeente. In het zuiden van de gemeente loopt het Overijssels Kanaal van Lemelerveld naar Zwolle. Het zuidelijk deel is net als het noordelijk deel sterk agrarisch; dit gedeelte valt binnen het provinciale reconstructiegebied. Het noordelijk deel van de

gemeente bestaat grotendeels uit oude zandontginningen en is als gezegd georiënteerd op de landbouw.

Infrastructuur
De uitvoering van het landelijke verkeersbeleid Duurzaam Veilig is in volle gang. Eén van de speerpunten is dat elke weg een functie krijgt toegekend en ook als zodanig wordt ingericht. Er worden 2 soorten wegen onderscheiden: verkeersaders en verblijfsgebieden. De verkeersaders worden nog onderverdeeld in stroomwegen en gebieds-ontsluitingswegen.

Nieuwleusen wordt ontsloten door de N377 (Balkbrug-Lichtmis (A28)). De N377 loopt als een traverse door de kern Nieuwleusen. De N377, nu nog met een maximumsnelheid van 100 km/h, wordt in de toekomst 'afgewaardeerd' tot gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/h. De kern Dalfsen wordt door de N340 (Ommen-Zwolle (A28) ontsloten. Deze weg wordt in de toekomst opgewaardeerd tot een stroomweg met een maximumsnelheid van 100 km/h. Alle gelijkvloerse kruisingen worden opgeheven. Lemelerveld wordt ontsloten door de N348 (Raalte-Ommen). Deze weg heeft de functie van stroomweg. Tussen de kernen lopen wegen die de functie gebiedsontsluitingsweg hebben. Deze wegen blijven buiten de kom 80 km/h en worden zoveel mogelijk voorzien van een vrijliggend fietspad. Alle overige wegen maken deel uit van het verblijfsgebied; buiten de kom wordt de maximumsnelheid 60 km/h, binnen de kom 30 km/uur.

De kern Dalfsen heeft een treinstation. Dit station wordt elk uur bedient door de stoptrein Zwolle-Emmen (vice versa). Verder zijn er in de gemeente een aantal buslijnen die met name georiënteerd zijn op Zwolle.

Voorzieningen
In de gemeente liggen drie kernen van formaat: Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. In het streekplan is dit ook aangegeven. Deze plaatsen kennen lokaal verzorgende voorzieningen. Met Zwolle in de directe nabijheid heeft Dalfsen de beschikking over een uitgebreid voorzieningenpakket in de directe omgeving. Dit geldt zowel voor winkels, als ook voor culturele en onderwijsvoorzieningen. In Zwolle is onder meer de hogeschool Windesheim gevestigd, met een divers aanbod aan hoger onderwijs. In Nieuwleusen wordt middelbaar voortgezet onderwijs aangeboden.

Streekplan Overijssel 2000+
In het streekplan worden Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld als een grotere kern aangeduid. Deze kernen, met een inwonertal van meer dan 4.000, hebben in het algemeen een meer lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie. Voor wat betreft wonen wordt in principe uitgegaan van een ontwikkeling waarbij het vertrek van bevolking ten dele kan worden gecompenseerd. De woningbouwmogelijkheden zijn afgestemd op de lokale functie van deze kernen. In ieder geval zullen de betreffende gemeenten ervoor dienen te zorgen dat er voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de doelgroepen starters, ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.

Tot slot wordt het volgende opgemerkt over voorzieningen: ‘ gestreefd wordt naar handhaving van de aanwezige verzorgingsstructuur. De grotere kernen

hebben in het algemeen een verzorgende functie voor de inwoners van de betreffende kern en de directe omgeving. Verdere ontwikkeling van de bestaande verzorgingsfunctie wordt ondersteund. Ontwikkelingen, die de positie van stadsgewesten aantasten worden tegengegaan. Voor de toekomst is een verdere verschraling van de primaire verzorgingsstructuur met name op het punt van detailhandel door een voortgaande schaalvergroting en drempelverhoging in met name de kleinere lokale kernen niet uitgesloten. Dat vergroot het belang van een goede bereikbaarheid van die verzorgingscentra die zich wel kunnen handhaven'.

Oudleusen en Hoonhorst worden als kleine kern aangeduid, waarbij Hoonhorst een ' kleine kern met contour' is. De provincie wil de kwaliteiten van de kleine kernen overeind houden en benadrukt de functie van deze kernen voor de leefbaarheid van het platteland. De ontwikkelingsmogelijkheden die er op het vlak van wonen in de kleine kernen liggen, zijn beperkt; zij hebben uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid zal in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden. De uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: starters, ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern. Ten aanzien van voorzieningen is het beleid erop gericht het bestaande voorzieningenniveau te handhaven. Van groot belang voor de leefbaarheid in de kleine kernen is de bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Toekomst
In een werkconferentie Ruimtelijke Ordening is in augustus 2002 over de hoofdontwikkelingsrichting voor de kernen in de gemeente gefilosofeerd. Ook in de toekomstvisie (Dalfsen stroomopwaarts, 2002) zijn reeds zwaartepunten voor het beleid opgesteld. Resultaten van de werksessie komen neer op hetgeen in het onderstaande is weergegeven.
Dalfsen: woningbouw heeft prioriteit; er moet sprake zijn van uitbreiding van het toeristisch-recreatieve product in de vorm van dag- en verblijfsrecreatie. Voor wat betreft bedrijfsmatige activiteiten wordt alleen nog ruimte geboden voor nieuwvestiging van aan de kern gebonden bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Als uitbreidingsrichting voor werken wordt het gebied richting Hessenweg genoemd.
Nieuwleusen: Woningbouw krijgt prioriteit, daarnaast moet worden ingezet op de vestiging van nieuwe bedrijvigheid en de uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Het beleid is gericht op uitbreiding van de bedrijventerreinen in westelijke richting.
Voorts wordt genoemd dat een nieuwe optie voor werklocaties tussen Dalfsen en Nieuwleusen gelegen kan zijn.
Lemelerveld: Inzetten op de vestiging van nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid (in zuidelijke richting). Passend bij de schaal van Lemelerveld moeten er voldoende mogelijkheden voor woningbouw worden gerealiseerd.
Oudleusen: Voor deze kleine kern wordt de hoofdfunctie wonen. Eventuele ontwikkelingen op werkgebied in deze plaats zijn afhankelijk van de plannen voor de Hessenweg
Hoonhorst: net als Oudleusen krijgt Hoonhorst de hoofdfunctie wonen. Er worden geen nieuwe gronden meer gereserveerd voor bedrijfsmatige activiteiten. Eventueel kan de woonfunctie gecombineerd worden met een

beperkte vorm van dienstverlening c.q. kleinschalige bedrijvigheid. De leefbaarheid staat voorop in beide kleine kernen, wat betekent dat er wel ruimte moet zijn voor 'beperkte' uitbreiding van bestaande bedrijven.

Deel 1: Nulmeting

INVENTARISATIE

2 Algemeen

Het economisch beleid is gericht op de zekerstelling van de welvaartsontwikkeling van de inwoners. In het beleid dient rekening gehouden te worden met de algemene kenmerken en ontwikkeling van de bevolking in Dalfsen. In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de werkgelegenheid, de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en het productiemilieu.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op algemene kenmerken van de bevolking in de gemeente, te weten opbouw en ontwikkeling van de bevolking. Maar ook zaken als opleidingsniveau, beroepsbevolking, werkloosheid, huishoudensontwikkeling en woningen. De gegevens zijn zoveel mogelijk afgezet tegen cijfers uit de gemeenten Hattem en Zwartewaterland.

2.1 Bevolking

Bevolkingsopbouw
De ontwikkeling van de bevolking naar leeftijd laat zien dat het aandeel jongeren (20-29) in de periode 1995-2002 sterk is afgenomen. Dalfsen kent anno 2002 ten opzichte van Nederland een licht gewijzigde bevolkingsopbouw (tabel 2). Circa 25% bevindt zich in het leeftijdscohort 20-39. Deze groep is relatief ondervertegenwoordigd in vergelijking met Nederland. Daar staat tegenover dat er 4% meer jeugd is in de gemeente dan landelijk. Sinds 1995 is net als in Nederland een lichte vergrijzing zichtbaar (Toekomstvisie, 1997). De verwachting is dat deze trend de komende jaren zal doorzetten. De statistieken laten voorts zien dat het vertrekoverschot het grootst is in de leeftijdsgroep 20-39 (ontgroening).

Bevolkingsontwikkeling
Per 1 januari 2002 telde de bevolking van Dalfsen 26.064 inwoners. De verdeling over de diverse kernen van Dalfsen is weergegeven in tabel 1 (januari 2002). Met bijna 10.000 (incl. buitengebied) inwoners is Dalfsen de grootste kern. Nieuwleusen met ruim 8.000 (incl. buitengebied) en Lemelerveld met ruim 4.300 inwoners zijn andere kernen met een verzorgende en werkgelegenheidsfunctie. De verschillende kernen kunnen door hun ligging (nabij gemeentegrenzen) een groter verzorgingsgebied hebben.

Sinds 1991 is bevolking met 10% gegroeid (figuur 1). Een deel van deze groei wordt veroorzaakt door een grenscorrectie bij Lemelerveld in 1997. Absoluut is de bevolking met ruim 100 inwoners per jaar gegroeid. Deze groei van de bevolking wordt veroorzaakt door een geboortenoverschot van gemiddeld 153 per jaar. Gemiddeld verlaten ruim 50 personen per jaar de gemeente Dalfsen. Uit cijfers in de beleidsnota wonen 2002-2006, gebaseerd op de Primosprognose, blijkt dat deze groei zich tot 2005 voortzet. Na 2010 stabiliseert het inwonertal zich tot 2015, waarna een lichte groei wordt voorzien.

Huishoudens
In tabel 3 zijn enkele karakteristieken van de huishoudens in de gemeente Dalfsen weergegeven. Deze informatie is afkomstig uit het rapport 'de woningmarkt in Dalfsen' en 'de beleidsnota wonen 2002-2006'. In Dalfsen wonen relatief veel paren met (en zonder) kinderen. Slechts 15% is alleenstaand.

Uit de Primos-prognoses blijkt dat het aantal huishoudens tot 2020 zal toenemen met 1.346; hoofdzakelijk in de categorieën alleenstaand en paar zonder kind(eren). Ten opzichte van Nederland zijn de oudere leeftijdsgroepen sterker vertegenwoordigd (bijna 75% van de hoofdbewoners is ouder dan 40). De kern Lemelerveld kent een oververtegenwoordiging van lagere inkomens ten opzicht van de kernen Dalfsen en Nieuwleusen. Het gemiddeld besteedbaar maandinkomen per huishouden in Dalfsen ligt nagenoeg gelijk met het Nederlandse gemiddelde (ongeveer € 1.800).

Woningen
Om een beeld te krijgen van de woningvoorraad in de gemeente is tabel 4 met woonkenmerken weergegeven. Lemelerveld kent relatief veel 'goedkope' huizen, Dalfsen kent de grootste verscheidenheid en Nieuwleusen is meer 'gemiddeld' van aard. Meer informatie is te vinden in het rapport 'de woningmarkt in Dalfsen' (2002). Het overgrote deel van de woningen in de gemeente bestaat uit grote, grondgebonden woningen. Verder valt op dat er relatief veel koopwoningen zijn en dat de woningbezetting boven het landelijk gemiddelde ligt. De verhuisgeneigdheid, tenslotte, ligt lager dan het nationale gemiddelde. Resultaat van het woningmarktonderzoek is een vraagoverschot van ruim 600 woningen voor de periode 2002-2006.

Benchmark
De bevolking van Hattem is de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel gebleven en telde per 1 januari 2002 11.693 inwoners. Uit prognoses van de provincie Gelderland blijkt dat dit aantal stabiel blijft tot 2010. Op basis van berekeningen volgens de Primos-methodiek volgt tot 2010 een lichte stijging naar 12.400 inwoners. Hattem kent ten opzichte van het Gelderse gemiddelde een oude bevolking met relatief veel babyboomers (45-64). Hattem kent met ruim 15% meer 65+'ers dan Dalfsen (13%).

De gemeente Zwartewaterland is als gevolg van de laatste gemeentelijke herindeling ontstaan uit de gemeenten Zwartsluis, Genemuiden en Hasselt. Zwartewaterland kent ten opzichte van Dalfsen een jonge bevolkingsopbouw. Bijna een derde deel van de bevolking is nog geen 20 jaar. Tevens is slechts ruim 11% ouder dan 65. Ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Zwartewaterland komt de Primos-prognose uit op een stabilisatie.

De gemiddelde woningwaarde lag in Hattem in 1997 ruim € 20.000 boven Dalfsen. Het besteedbaar inkomen per huishouden ligt circa 5% hoger in Hattem. De gemiddelde woningprijs in Zwartewaterland lag in 1997 iets lager dan in Dalfsen. Dit geldt ook voor het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden.

2.2 Beroepsbevolking

Omvang beroepsbevolking
Uit cijfers van het CBS uit 1997 blijkt dat de omvang van de beroepsbevolking in Dalfsen 10.300 is. Als beroepsbevolking is hier gedefinieerd iedereen van 15 t/m 64 jaar die twaalf uur per week werkt of actief naar werk zoekt. In 2000 was de omvang van de beroepsbevolking gegroeid met circa 12% tot 11.581.

Woon-werkbalans
Uit gegevens van de provincie Overijssel komt naar voren dat van de totale beroepsbevolking minimaal 3.902 personen in de gemeente zelf werken. Tevens zijn er ruim 2.000 werknemers die niet op een vast adres werken. Ervan uitgaand dat deze groep binnen de gemeentegrenzen werkzaam is, heeft ongeveer de helft van de gemeentelijke beroepsbevolking werk in de gemeente (zie tabel 5). Van de beroepsbevolking werken er 2.976 in Zwolle (25%). Andere plaatsen die relatief veel forensen trekken zijn Ommen, Meppel, Heino en Raalte. De omvang van de werknemers die naar de gemeente pendelen is kleiner. Plaatsen waar zij vandaan komen zijn Zwolle, Heino, Ommen, Raalte en Staphorst.

Hattem is qua werkgelegenheid sterk georiënteerd op Zwolle. De beroepsbevolking in Zwartewaterland is voor meer dan helft werkzaam in de eigen gemeente. Een belangrijke dagelijkse pendel gaat richting Zwolle; deze groep is ruim 1.700 personen groot, maar met 18% lager dan in Dalfsen. In Kampen en Staphorst werken voorts nog een aantal inwoners; het aandeel forens ligt echter lager dan in Dalfsen.

Opleidingsniveau
Gekeken naar het opleidingsniveau kent de regio Ijssel-Vecht met name veel mensen van middelbare opleidingen (MBO, HAVO, VWO). De lager opgeleiden en universitair geschoolden zijn vergeleken met Nederland minder sterk vertegenwoordigd. Cijfers van het CBS uit 1997 bevestigen dit beeld. Daar waar in 1997 in Nederland van de totale beroepsbevolking 44% middelbaar geschoold is, zijn deze cijfers in de voormalige gemeenten Dalfsen en Nieuwleusen, 48% respectievelijk 53%. Dalfsen kende in 1997 met 32% overigens meer lager opgeleiden dan Nederland (30%).

Werkloosheid
Per 1 juli 2002 kende de gemeente Dalfsen 314 werkzoekenden. Uitgesplitst naar leeftijd (figuur 2) blijkt dat de werkzoekenden te vinden zijn in de oudere leeftijdscategorieën. Ten opzichte van 1997 (706 werkzoekenden) is dit een daling met bijna 400 personen. Relatief gezien is de werkloosheid afgenomen van 8,8% naar 3,5%. In Hattem zijn er op hetzelfde meetmoment 177 (4,8%) werkzoekenden en in Zwartewaterland 253 (2,7%).

2.3 Samenvatting

Bevolking
- **Traditionele samenstelling huishoudens en woningen**
- **Autonome groei van de bevolking**

- Tussen 2005 en 2010 stabilisatie bevolkingsgroei
- Bevolkingsgroei stabiliseert ook in vergeleken gemeenten
- Vraagoverschot aan woningen

Beroepsbevolking

- Groei beroepsbevolking sterker dan bevolkingsgroei
- Weinig werkloosheid
- Gemiddeld opleidingsniveau
- Sterke uitgaande pendel. In deze pendel zijn Hattem en Zwartewaterland voornamelijk op Zwolle georiënteerd; Dalfsen zelf heeft woon-werkrelaties in de hele regio

3 Werkgelegenheid

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de opbouw en ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente Dalfsen. Cijfers zijn afkomstig van het Biro (2002), waarin tevens de CBS-landbouwgegevens zijn opgenomen. Daar waar het Biro (bedrijfsinformatie regio Overijssel) in deze rapportage onvoldoende geschikt is, is gebruik gemaakt van gegevens van het CWI (centrum voor werk en inkomen) en de Kamer van Koophandel. Dit wordt vermeld.

3.1 Opbouw werkgelegenheid

Dalfsen biedt aan ruim 9.000 personen werkgelegenheid (Biro, 2002). Dit is 5% van de totale werkgelegenheid in de regio Ijssel-Vecht. De opbouw van de werkgelegenheid is in de nevenstaande figuren voor Dalfsen vergeleken met de regio Ijssel-Vecht. Eerst zal echter voor een algemeen beeld in het kort een beeld worden geschetst van de Arbeidsmarktverkenning Ijssel-Vecht 2002, die recent verschenen is.

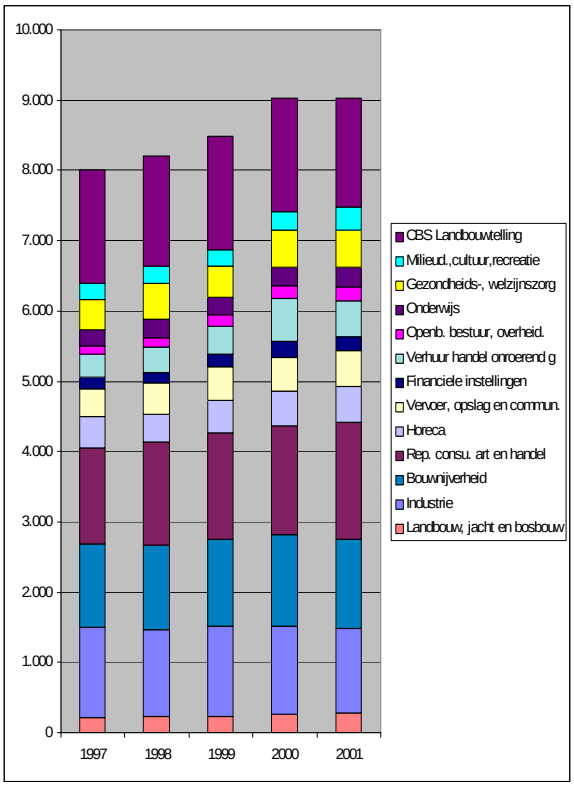
De belangrijkste punten die voor de regio zijn geconcludeerd zijn:
- **Groei beroepsbevolking in de regio is hoger dan landelijk door groei bevolking en toename arbeidsparticipatie; in de periode 2001-2002 neemt de groei van de werkgelegenheid toe**
- **De werkgelegenheidsstructuur in de regio is relatief ongunstig door een relatief groot aandeel landbouw en traditionele industrie**
- **Kwalitatieve arbeidsmarktkrapte in de regio; het aanbod sluit met name in de bouwnijverheid, metaalelectro, horeca en toerisme, zakelijke dienstverlening, detailhandel en gezondheidszorg onvoldoende aan op de vraag. Volgens het Etil gaat het hier vooral om functies voor lager gekwalificeerden, vakspecialisten in de industrie en commerciële dienstverlening en hoger financieel-administratief opgeleiden.**

Met betrekking tot de opbouw van de werkgelegenheid in Dalfsen (tabel 6 en figuren 3 en 4) komt specifiek naar voren dat:
- **De landbouw met 17% van de werkgelegenheid sterk is vertegenwoordigd**
- **De industrie met 13% is ondervertegenwoordigd (16% regio)**
- **De bouwnijverheid met 14% in vergelijking met de regio (8%) sterk is vertegenwoordigd**
- **De horeca met 6% relatief omvangrijk is (regio 4%)**
- **De zakelijke dienstverlening met slechts 6% van de werkgelegenheid achterblijft ten opzichte van de regio (12%), evenals andere vormen van dienstverlening zoals de gezondheidszorg, openbaar bestuur, onderwijs en overige dienstverlening**

In tabel 7 is de opbouw van de werkgelegenheid gedetailleerder weergegeven, waarbij eveneens een vergelijking met de gemeenten Zwartewaterland en Hattem is gemaakt.
Uit deze tabel blijkt dat in de gemeente Dalfsen:

- De industrie kleiner is dan in de benchmarkgemeenten. Er zijn een aantal industriële sectoren met meer dan 100 arbeidplaatsen: voedingsmiddelen, uitgeverijen/drukkerijen, metaalproductie, machine- en apparaten vervaardiging, vervaardiging van auto's/aanhangwagens en de vervaardiging van transportmiddelen
- De landbouw relatief sterk vertegenwoordigd is in vergelijking met Zwartewaterland en Hattem
- De bouwnijverheid weliswaar een omvangrijke sector is, maar hierbij achterblijft ten opzichte van Hattem
- Detailhandel en horeca zijn in Dalfsen relatief sterk vertegenwoordigd zijn , evenals de handel in vervoermiddelen
- De groothandel blijft achter ten opzichte van Zwartewaterland
- Met betrekking tot de dienstverlening deze in Dalfsen niet heel erg afwijkt van de andere twee gemeenten. De gemeente neemt een middenpositie in.

3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid



Uit cijfers van het Biro (2002) blijkt dat over de periode 1997-2002 de werkgelegenheid met circa 11% is toegenomen. In de periode 1997-2001 groeide beroepsbevolking met ongeveer 12%. In de hiernaast opgenomen figuur 5 (Biro, 2002) is te zien dat de werkgelegenheidsgroei zich met name in de dienstverlening voordoet.

In de figuren (6 en 7) is de ontwikkeling van de werkgelegenheid over de periode 1997-2001 weergegeven voor zowel de regio Ijssel-Vecht als de gemeente Dalfsen. Enige opvallende aspecten zijn:

- De werkgelegenheid in de landbouw daalt in de regio sterker dan in Dalfsen; ook hier is een daling van ruim 50 personen in 5 jaar waarneembaar
- De industrie is in de regio licht gegroeid; in Dalfsen was er echter sprake van een daling in dezelfde periode. De grootste afname is te vinden in de metaalproductie en de productie van transportmiddelen
- De sector handel en reparatie groeide sterker in Dalfsen dan in de regio
- Horeca kende in beide gebieden een gestage groei
- Transport groeide in beide gebieden met bijna 30%

In de dienstverlening groeide de werkgelegenheid in Dalfsen sterker dan in de regio Ijssel-Vecht; met name de zakelijke en overige (o.a. recreatie) dienstverlening groeide sterk met ruim 40%. In de sector overheid was de groei het sterkst.

:
eling
egenheid in

Benchmark
Uit deze cijfers van het Biro (tabel 7 en 9) blijkt dat in de gemeente Dalfsen er werkgelegenheid is bij de 1.767 bedrijven (incl. landbouwbedrijven) voor 9.021 werkzame personen. In Hattem en Zwartewaterland is de omvang van de werkgelegenheid bij 559 bedrijven en instellingen met 3.676 kleiner,

respectievelijk bij 1.207 bedrijven met 9.436 groter. Alhoewel Zwartewaterland en Dalfsen qua omvang van de bevolking elkaar niet veel ontlopen (circa 2.000 inwoners) zijn er in Zwartewaterland met 500 bedrijven minder 400 arbeidsplaatsen extra.

De gemeente Hattem is met 3676 banen fors kleiner dan Dalfsen. De omvang van de beroepsbevolking bedraagt hier per 1 januari 2002 4790. In de periode 1997-2001 is de werkgelegenheid met bijna 12% ongeveer even sterk gegroeid als in Dalfsen. De beroepsbevolking is over dezelfde periode slechts met 2,8% gegroeid. De opbouw van de werkgelegenheid van Hattem kenmerkt door veel werkgelegenheid in de bouw en handel, een sterke horecasector en achterblijvende dienstverlening.

De industrie is in Zwartewaterland met bijna één derde deel van de arbeidsplaatsen de grootste sector. Van de totale werkgelegenheid is ruim 17% werkzaam in de textiel- en leerindustrie. De landbouw is met ruim 5% een stuk minder sterk dan in Dalfsen vertegenwoordigd. Een andere belangrijke werkgevende sector is de bouwnijverheid; hier is bijna 21% van de werkgelegenheid in te vinden. In Dalfsen is dit 14%. Alhoewel de groothandel sterker dan in Dalfsen is vertegenwoordigd, is dit niet het geval met de detailhandel en de handel in auto's. De transportsector is met 8% een sterk vertegenwoordigde sector. De dienstverlening blijft ten opzichte van landelijke cijfers, maar ook ten opzichte van Dalfsen achter.

Dalfsen neemt ten opzichte van beide benchmarkgemeenten een middenpositie in: Zwartewaterland kent een meer traditionele opbouw van de werkgelegenheid. Hattem daarentegen kenmerkt zich door een afhankelijkheid van Zwolle; hier zijn banen in de bouw, horeca en (detail)handel sterk vertegenwoordigd.

3.3 Werkgelegenheid in de kernen

In de figuren 8 en 9 is de werkgelegenheid van de kernen weergegeven. Per kern worden kort opvallende kenmerken gegeven. In Dalfsen is de dienstverlening absoluut en relatief het grootst; ook de horeca en industrie zijn relatief grote sectoren. Opvallend is dat de detailhandel absoluut de grootste is, maar relatief klein. Tenslotte is de bouwnijverheid in Dalfsen relatief klein. Nieuwleusen heeft relatief veel werkgelegenheid in de dienstverlening en industrie. De horecasector blijft hier achter ten opzichte van de andere kernen. De bouwnijverheid is samen met de vervoer en detailhandel relatief de grootste sector. Dienstverlening en industrie blijven achter in Lemelerveld.

3.4 Toekomstige ontwikkelingen

In het rapport 'met beide benen op de grond' wat in opdracht van de provincie Overijssel is opgesteld (2002) wordt gesignaleerd dat in Overijssel de beroepsbevolking de afgelopen jaren sterker is toegenomen dan landelijk het geval is. Andere kenmerken zijn dat de participatie van vrouwen achterblijft en het aandeel hoogopgeleiden onder landelijk niveau ligt, wat tot een

gedeeltelijke mismatch op de arbeidsmarkt leidt. Naar de toekomst toe is door Ecorys-Nei (tabel 8) de verwachte banengroei voor Overijssel doorgerekend. De grootste groeisectoren blijken de dienstverlening, vervoer en communicatie, handel en bouwnijverheid.
In de Arbeidsmarktverkenning Ijssel-Vecht 2002 wordt ten aanzien van de komende jaren het volgende geconcludeerd:

1. Verruiming van de arbeidsmarkt, wat neerkomt op een groeiende werkloosheid aan de aanbodzijde en meer vraag naar specifieke beroepen/sectoren waar nog wel werkgelegenheidsgroei plaatsvindt, in casu de dienstverlening
2. Om de beroepsbevolking in de regio Ijssel-Vecht in staat te stellen zich te ontwikkelen tot een goed gekwalificeerde groep is samenwerking tussen 'oudere' en 'nieuwere' vormen van bedrijvigheid van belang.

3.5 Samenvatting

- Sterke groei werkgelegenheid
- Relatief veel werkgelegenheid in de landbouw, deze neemt af
- Industrie minder sterk gegroeid en vertegenwoordigd
- Relatief veel werkgelegenheid in de bouwnijverheid
- Sterke groei in het transport
- Horeca en handel relatief sterk vertegenwoordigd en gegroeid
- Ondervertegenwoordiging (zakelijke) dienstverlening, echter bovengemiddelde groei

Toekomstverwachting:

- Toekomst in dienstverlening, handel & communicatie en bouwnijverheid
- Scheefgroei op de regionale arbeidsmarkt in met name de bouw, dienstverlening, detailhandel, horeca & toerisme en de metalelektro. Voor sectoren waarin de meeste groei te verwachten is (horeca, dienstverlening, bouwnijverheid) geldt dat hier tegelijkertijd een tekort op de arbeidsmarkt wordt gesignaleerd

4 Bedrijvendynamiek

De werkgelegenheidsfunctie en productiestructuur van Dalfsen wijkt af van de regio c.q. Nederland als geheel. Om tot een formulering van passend economisch beleid te kunnen komen is het gewenst inzicht te hebben in de eventuele specifieke kenmerken van bedrijven per sector.

4.1 Opbouw bedrijfsvestigingen

Dalfsen heeft anno 2001 bijna 1.800 bedrijven (Biro, 2002). Ruim 40% van het aantal bedrijfsvestigingen ontplooit activiteiten in de landbouw en aanverwante sectoren. Tegelijkertijd is de landbouw het meest arbeidsextensief; deze sector levert slechts één zesde deel van de totale werkgelegenheid. De industrie daarentegen is het meest arbeidsintensief, met slechts 4% van het aantal bedrijfsvestigingen levert het ruim 13% van het aantal arbeidsplaatsen. De sectoren detailhandel (bijna 10%), bouw (ruim 7%) en zakelijke dienstverlening (ruim 10%) zijn branches met een relatief groot aantal bedrijfsvestigingen.

Benchmark
De opbouw van de vestigingen zijn vergeleken met Hattem en Zwartewaterland. Voor wat betreft Hattem zijn deze vergeleken met CWI-gegevens. Opvallend voor de bedrijfssamenstelling in Dalfsen is de middenpositie die de gemeente inneemt. Waar Hattem meer vestigingen in de detailhandel, zakelijke dienstverlening, horeca, toerisme en gezondheidszorg heeft, heeft Zwartewaterland meer een traditioneel karakter door relatief veel industrie, bouwnijverheid en handel- en transport. Alhoewel de industrie er qua werkgelegenheid in Zwartewaterland uitspringt, is dit voor het aantal vestigingen niet het geval.

4.2 Ontwikkelingen bedrijfsvestigingen

In tabel 9 is de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen over de periode 1997-2001 weergegeven. Het aantal vestigingen in Dalfsen is in de periode 1997-2001 met 5% gegroeid. Ten opzichte van de regio is de gemeente Dalfsen hiermee gemiddeld gegroeid. De grootste groei van het aantal bedrijfsvestigingen is te vinden in de bouwnijverheid en de zakelijke en overige dienstverlening. Opvallend is de afname van het aantal vestigingen in de industrie (sterker dan de regio) en landbouw (minder sterk dan de regio). De groei van het aantal vestigingen blijft voorts alleen achter ten opzichte van de regio voor wat betreft de bouwnijverheid. In andere sectoren kent de ontwikkeling van het aantal vestigingen een relatief gunstig verloop. Gekeken naar de gemiddelde bedrijfsomvang blijkt deze in Dalfsen kleiner te zijn met gemiddeld ruim 5 personen per bedrijf dan in de gehele regio met gemiddeld 8,5.

Vergeleken met Zwartewaterland blijft de ontwikkeling van het aantal vestigingen in Dalfsen iets achter met 5% ten opzichte van 7%. Alhoewel het aantal vestigingen in de landbouw in beide gemeenten achteruit gaat, is deze sector omvangrijker in Dalfsen en heeft dus meer invloed op het totaal.

Gekeken naar de mutaties in het aantal vestigingen komt het volgende beeld in de gemeente naar voren: In de totaalrij van tabel 10 zijn tussen haakjes het aantal vestigingen in 1997 voor de oude gemeenten Dalfsen en Nieuwleusen weergegeven.
Het algemene beeld wat naar voren komt is dat het aantal starters redelijk constant blijkt met ruim 65 en het aantal oprichtingen dat gegroeid is tot ruim 60. De balans van ingekomen en vertrokken bedrijven is in 2001 positief, daar waar deze in 1997 negatief was. Voorts is het aantal opheffingen en verplaatsingen toegenomen. Gekeken naar de opbouw van deze cijfers valt op dat er met name in de dienstverlening en bouw veel bedrijven worden gestart. Specifiek zijn de grootste groeiers met 6 vestigingen de financiële sector, de economische dienstverlening (7), ingenieursbureaus (6), de sector cultuur en recreatie (5) en de overige dienstverlening met 8 oprichtingen. In de groot- en detailhandel zijn voorts relatief veel bedrijven opgericht. Voor wat betreft opheffingen en verhuizingen (intern en extern) is de dynamiek in de bouw en handel het grootst.

Uit gegevens van de gemeente Dalfsen (bestemmingsplan Kampmansweg) blijkt dat in de periode 1984 tot en met 1997 in de voormalige gemeente Dalfsen 54 bedrijven hebben uitgebreid of gevestigd. Hiervan waren er 51 uit Dalfsen afkomstig.

In Overijssel staan per 1 januari 2002 52.717 bedrijfsvestigingen in geschreven; in 2001 zijn er 5.253 nieuwe vestigingen aangemeld. Dit komt neer op circa 10%. In Dalfsen ligt dit percentage 1% lager (9%). In 2001 was Overijssel de enige provincie met een groei van het aantal nieuwvestigingen. Met betrekking tot het investeringsklimaat in Noord- en Zuidwest Overijssel wordt door Ecorys (2002) opgemerkt dat het bedrijfsleven in beperkte mate de voordelen van lokale en regionale economische structuren en samenwerkingsverbanden onderkennen; de druk op de landschappelijk aantrekkelijke ruimte is toegenomen. Het vinden van ruimte voor bedrijfsuitbreiding en nieuwe huisvesting in de regio wordt in toenemende mate als problematisch ervaren. Het ontbreekt voorts aan (de wil tot) samenwerking en innovativiteit bij ondernemers.

4.3 Samenvatting

- Groei aantal vestigingen positief ten opzichte van de regio Ijssel-Vecht
- Groei in de bouw en dienstverlening het sterkst
- Afname in de industrie en landbouw
- Relatief kleine bedrijven
- Accent op autonome groei; voor betreft het aantal starters loopt de gemeente achter op het provinciale cijfer.

- Veel starters in de dienstverlening
- Ten opzichte van Hattem en Zwartewaterland neemt Dalfsen in veel opzichten een intermediaire positie in; deze brede basis biedt kansen om in verschillende richtingen te ontwikkelen
- Weinig samenwerking

5 Productiemilieu I: bedrijventerreinen

5.1 Inleiding

In twee hoofdstukken wordt kort op een viertal specifieke economische sectoren ingegaan. Dit zijn:

- **Bedrijventerreinen**
- **Landbouw**
- **Detailhandel**
- **Recreatie en toerisme**

5.2 Bedrijventerreinen

Het aanbod, de kwaliteit en de uitgifte van bedrijventerreinen is een vlak waar het gemeentelijk economisch beleid bij uitstek tastbaar kan zijn. Deze paragraaf gaat daarom apart in op bedrijventerreinen en bestaat uit:

- **Vraag-aanbod situatie**
- **Beleid**
- **Beschrijving bedrijventerreinen per kern**
- **Ontwikkelingen en kansen**

5.2.1 Vraag

In de gemeente Dalfsen is in de periode 1990-2002 gemiddeld 2,7 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit gemiddelde geeft een goede indicatie van de vraag naar bedrijfslocaties omdat er zowel perioden van hoge en lage economische groei in de meetperiode zitten.
Wel dient rekening gehouden te worden met beschikbaar aanbod. In een aantal jaren was weinig aanbod beschikbaar waardoor ook de uitgifte in die jaren minimaal was (1997-1999). Bedrijven met uitbreidingsplannen hebben gewacht met investeren of hebben elders (buiten de gemeente) geïnvesteerd De laatste tijd (2000-2002) is de uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente sterk gestegen. Dit heeft te maken met de economische hoogconjunctuur en het feit dat situatie dat er binnen de gemeente weer aanbod gecreëerd werd (realisatie van Welsumerweg, Posthoornweg en De Grift) waardoor en een soort 'inhaalvraag' opgetreden is. Dit verklaart de hoge uitgifte van de jaren 2000 en ook 2002. Het is onduidelijk of de inhaalvraag zich in deze – economisch gezien iets slechtere periode- zal voortzetten.

In figuur 12 zijn de grote fluctuaties in de uitgifte zichtbaar. Uitgesplitst naar de voormalige gemeenten: in Nieuwleusen is in de periode 1997-2002 ongeveer 1,7 ha/ jaar uitgegeven (in totaal 10,2 ha). Dalfsen kende een uitgifte van ruim 1,2 ha/jaar (totaal 7,4 ha) en Lemelerveld kende met in totaal 4 ha uitgifte een uitgifte van bijna 0,7 ha/jaar. In de uitgiftecijfers is ook rekening gehouden met bedrijven die buiten de bedrijventerreinen gevestigd zijn en uitbreidingsplannen hebben gerealiseerd. Deze bedrijven zouden anders een positie op de bedrijventerreinen hebben ingenomen.

Volgens onderzoek met enquêtes van de Kamer van Koophandel (2000) is er een 'harde' inhaalvraag van maximaal 3,1 ha in Nieuwleusen (en een bedrijf met 6 ha) en 7,7 ha in Dalfsen. In hetzelfde onderzoek zijn de enquête resultaten naar 100% geëxtrapoleerd, waardoor de totale inhaalvraag in 2000 voor Nieuwleusen 9,1 ha (+6 ha eenmalig) en voor Dalfsen 21,4 ha besloeg. In totaal komt dit neer op ruim 30 ha, wat afgezet tegen de toenmalige voorraad neerkwam op een tekort van ruim 20 ha. Onduidelijk is echter in hoeverre deze inhaalvraag deel heeft uitmaakt van de jaarlijkse uitgifte en wat hier nu nog van over is. Naar verwachting verschijnt voorjaar 2003 bij de Kamer van Koophandel een herziene inventarisatie van de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio, waarin op bovenstaande onduidelijkheid zal worden ingegaan.
In dit onderzoek is het signaal van de latente inhaalvraag meegenomen, de hectareberekening is echter, gezien de gehanteerde methodiek en de huidige economische perspectieven, niet meegenomen.

5.2.2 Aanbod

In Dalfsen ligt (per 1 januari 2002) bijna 47 ha bruto bedrijfsoppervlak (ruim 38 ha netto), hiervan is 30,5 ha uitgegeven. In Lemelerveld is 21 ha bedrijventerrein aanwezig, waarvan 17,4 netto. Hiervan is het grootste deel uitgegeven. Het aanwezige bedrijfsoppervlak in Nieuwleusen is circa 51 ha bruto en 41 ha netto. Ruim 38 ha is hiervan reeds uitgegeven. In Oudleusen tenslotte ligt nog 2,64 ha bedrijventerrein. In tabel 11 is de verdeling per kern en terrein weergegeven. In 5.2.5 wordt voor de drie kernen in de gemeente de bedrijventerreinen nader beschreven.

Uit gegevens van de gemeente Dalfsen blijkt dat er nog ruim 17 ha uitgeefbaar bedrijventerrein aanwezig is. Hiervan is het grootste deel (12,4 ha.) niet terstond uitgeefbaar. Deze 12,4 ha. zit grotendeels nog in de planvorming.

Tabel 5.1: Aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen

	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar
Dalfsen	2,0	6,5
Lemelerveld	0,7	2,5
Nieuwleusen	2,6	3,4
Totaal gemeente	5,3	12,4

Bron: gemeente Dalfsen

5.2.3 Matching vraag en aanbod

Gekeken naar de gemiddelde historische uitgifte is er voor de komende vijf jaar (2003-2008) ca. 13,5 ha uitgeefbaar bedrijventerrein nodig. Concreet betekent dit dat de er de komende twee jaar voldoende aanbod voor bedrijven is. Daarna dienen de harde plannen op de markt te komen. Indien de plannen (12,4 ha.) voor 2005 aan snee komen, is er theoretisch gezien voldoende aanbod tot 2008/2009.
Echter hier dienen enkele kanttekeningen bij gezet te worden:

- **Er is geen rekening gehouden met een zogenaamde 'ijzeren voorraad'. Gebruikelijk is het daarnaast dat een gemeente voor enkele jaren een ijzeren voorraad heeft (een reserve van ca. 4 keer de jaarlijkse uitgifte). Dit zou voor de gemeente Dalfsen neerkomen op circa 10 hectare die altijd 'direct uitgeefbaar'moet zijn. Dit geeft bedrijven meer keuzevrijheid voor vestiging, anticipeert op een grote incidentele vraag en voorkomt dat bedrijven vertrekken omdat er binnen de gemeente onvoldoende geschikt aanbod voorradig is.**
- **Er is geen rekening gehouden met de kwaliteit van het beschikbare en geplande aanbod. Niet alle vrijliggende hectares bedrijventerrein zijn voldoende courant voor bedrijven die zich willen vestigen.**
- **De laatste paar jaar is de uitgifte in de gemeente enorm gestegen. Deels is dit een effect van de inhaalvraag en de periode van forse economische groei. Nu de economische groei in Nederland stabiliseert is het moeilijk in te schatten of de inhaalvraag zich nog zal voortzetten de komende jaren (uitbreidingen/verplaatsingen van bedrijven die reeds in de pijplijn zitten. Begin 2003 zal vanuit het bedrijfsleven een behoefte-onderzoek worden opgestart waardoor inzicht wordt verkregen in de exacte lokale vraag. Het is mogelijk dat op basis van dit onderzoek een bijstelling plaats kan vinden van de gemiddelde vraag van 2,7 ha. per jaar.**
- **Voor de periode na 2008/2009 zijn geen mogelijkheden tot bedrijventerreinuitgifte. Bovendien zijn er geen harde of zachte plannen meer voor deze periode.**

Gezien bovenstaande kanttekeningen en het feit dat de planvorming van ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein enkele jaren kost, is het raadzaam om nu reeds na te denken over uitbreidings (of inbreidngs) mogelijkheden van de bedrijventerreinvoorraad in de gemeente Dalfsen

Op basis van de historische uitgifte is op korte termijn nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar. Na 2008/2009 echter niets meer voorradig. Bovendien doen zich ontwikkelingen voor die ook op korte termijn kunnen leiden tot kwantitatieve of kwalitatieve tekorten aan bedrijventerrein. Het is raadzaam nu reeds na te denken over uitbreiding of inbreiding van het bedrijventerreinareaal. .

5.2.4 Beleid

Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is vastgelegd in het Streekplan 2000+, de nota Ruimte voor vernieuwing 2000+ (2001) en de Visie op de Bedrijventerreinen (1997) van de provincie Overijssel. In het onderstaande

volgt de tekst van het Streekplan 2000+: Ten aanzien van werken wordt voor de grotere kernen een lokale economische ontwikkeling met het ruimtelijk beleid ondersteund. Voor vestiging en uitbreiding van uit de kern voortkomende, en qua aard en schaal van de kern passende werkgelegenheid moeten voldoende mogelijkheden aanwezig zijn. Hieronder wordt tevens begrepen bedrijvigheid die zich vanuit het op de kern georiënteerde buitengebied of uit omliggende kernen naar het bedrijventerrein wil verplaatsen. In bijzondere, incidentele gevallen kan een bedrijf van buiten zich vestigen. Hierbij zullen aantoonbare specifieke vestigingseisen aan de orde moeten zijn, zoals infrastructuur en het terugdringen mobiliteit. Voor een aantal kernen geldt dat ook de werkgelegenheid op het gebied van recreatie en toerisme belangrijk is.
.....Voor de leefbaarheid van de kleine kernen is het belangrijk dat er bedrijven kunnen blijven functioneren. Uitbreiding van bestaande bedrijven en nieuwbouw voor uit de kern voortkomende bedrijvigheid zullen, mits in overeenstemming met de schaal en de omgevingskwaliteiten van de kern, mogelijk zijn. In de kernen kan vestiging van bestaande bedrijven uit het buitengebied of uit omliggende andere kernen plaatsvinden. Veelal is de ruimtevraag voor bedrijvigheid bij kleine kernen beperkt zodat hiervoor geen bedrijventerrein nodig is. Per kern zal, aan de hand van de aantoonbare behoefte, kunnen worden bezien of bedrijventerrein, al dan niet op voorraad ontwikkeld of uitgebreid dient te worden.
.....In zijn algemeenheid is voorts opgenomen ten aanzien van bedrijventerreinen, dat 'bij de beoordeling van bestemmingsplannen de provincie uitgaat van de uitgifte van de laatste tien jaar'. De gemeente mag de helft hiervan in voorraad hebben en tevens in het bestemmingsplan ruimte hebben voor een uitbreiding van dezelfde omvang. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken'.

Voor de kernen met een lokale functie geldt dus dat een lokale economische ontwikkeling in het ruimtelijk beleid wordt ondersteund. Er moeten mogelijkheden zijn voor vestiging en uitbreiding vanuit de kern (of op de kern georiënteerd buitengebied/omliggende kernen) voortkomende en qua aard en schaal passende werkgelegenheid. Slechts in bijzondere gevallen kan een bedrijf van buiten zich vestigen. Ten aanzien van bedrijventerrein is voorts van belang:

- Nadruk op revitalisering & verduurzaaming
- Bereikbaarheid
- Afstemming via het programmeringsoverleg (dit overleg is adviserend van aard)

In de notitie 'ruimte voor een krachtig Overijssels bedrijvenlandschap 2000-2010' (TIPP 2002) van de provincie wordt voor de komende jaren een sterke groei verwacht in de zakelijke dienstverlening. Vraag naar bedrijfsruimte in deze sectoren dient te worden gefaciliteerd op de huidige en geplande terreinen. Over de bestaande bedrijventerreinen wordt hierin opgemerkt dat concrete herstructureringsprojecten van terreinen spelen in onder andere Nieuwleusen en Dalfsen. Hierbij speelt duurzaamheid een aanzienlijke rol.

In het advies aan de provincie over het beleid voor de toekomst wordt door Ecorys (2002) een tweeledige aanpak voorgesteld, bestaande uit:

- Versterking economische structuur
- Behoud van het gunstige investeringsklimaat, bestaande uit behoud van de bereikbaarheid, versterking van de arbeidsmarkt en voldoende ruimte om te ondernemen. Belangrijk is dat als nieuw accent wordt genoemd het wegnemen van barrières voor economische ontwikkeling van het platteland.

De doelstelling van de gemeente is dat zowel de groei van de huidige in de gemeente werkzame beroepsbevolking zoveel mogelijk binnen de eigen gemeentegrenzen werk zou moeten kunnen vinden, alsmede de teruglopende werkgelegenheid in de landbouw zoveel als mogelijk te compenseren. Er dient in de gemeente dus ruimte voor bedrijven te zijn, die:

- Uit de kern kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein
- Bedrijven die worden verplaatst uit het buitengebied
- Op bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar willen uitbreiden
- Willen (door)starten
- Nieuw zijn, maar die naar aard en schaal passen bij de aanwezige bedrijvigheid en karakter

5.2.5 Beschrijving bedrijventerreinen

Dalfsen

De bedrijventerreinen in Dalfsen zijn gelegen en ontsloten via de Rondweg. Aan de westzijde van de Rondweg zitten nog enkele bedrijven, waaronder de kaasfabriek en de woningstichting. Verreweg de meeste bedrijfsoppervlaktes liggen aan de oostzijde van de Rondweg. De ontsluiting van dit deel van het terrein op de Rondweg vindt plaats via de Welsumerweg en de Kampmansweg. Ook hier geldt dat door de verdere groei van het terrein de oorspronkelijk ontsluiting onder druk kan komen te staan. Via de Rondweg zijn de bedrijven aangesloten op de Hessenweg, ofwel N340 (Zwolle-Ommen). De ontsluiting van het terrein is relatief onduidelijk en kan hierdoor voor het zwaarder vervoer onnodige bochten opleveren. Voor wat betreft de ontsluiting liggen er plannen op stapel om deze te verbeteren.

Op de bedrijventerreinen komen de verschillende fases van uitgifte en levensduur op een aantal plekken goed tot uiting. Op een aantal plekken is sprake van economische veroudering (gebouw voldoet niet helemaal meer aan de eisen van de huidige tijd c.q. productieproces). Op het terrein is een aantal grotere bedrijven gevestigd, zoals Fryling banket, maar met name veel midden- en kleinbedrijven. De groei van individuele bedrijven is op het terrein goed waarneembaar. Op sommige plekken wordt van hetzelfde bedrijf zowel het nieuwe als het voormalige bedrijf aangetroffen. De uitstraling van het verlaten pand is soms matig; dergelijke bedrijfsgebouwen kunnen door andere of nieuwe bedrijven worden gebruikt. Er waren per 1 januari 2001 circa 920 personen werkzaam bij ruim 80 bedrijven. Dit is 25% van de in deze plaats aanwezige werkgelegenheid. Dit percentage ligt beduidend lager dan in Nieuwleusen en Lemelerveld. Reden hiervan is dat:

- het buitengebied, maar ook de kleine kernen als Oudleusen toegerekend zijn aan Dalfsen
- in Dalfsen een aantal grote werkgevers zoals de gemeente en de thuiszorg staan gevestigd is

De entree van het terrein aan beide zijkanten is voorts onvoldoende herkenbaar als entree voor het gehele terrein. Ook de interne toegankelijkheid en wegenstructuur is onvoldoende helder. Bewegwijzering is wel aanwezig en lijkt functioneel. Het ruimtegebruik op het terrein is relatief extensief. Verspreid over het bedrijventerrein zijn er op diverse plaatsen braakliggende terreinen. Op diverse plaatsen op het terrein staan auto's in de

berm geparkeerd. De uitstraling van de bebouwing is wisselend. De beeldkwaliteit van een aantal bedrijfslocaties is matig. Oorzaken hiervan zijn onder meer leegstand en open opslag. Veel openbare ruimte komt er op het terrein niet voor. Op het terrein worden op verschillende plekken bedrijfswoningen aangetroffen.

Het gedeelte van het bedrijventerrein Welsum is momenteel in ontwikkeling en wordt volop uitgegeven. Voor het tussengelegen gedeelte is het bestemmingsplan bedrijfsterrein Kampmansweg door de gemeenteraad vastgesteld.

Nieuwleusen
Nieuwleusen kent de grootste hoeveelheid bedrijventerreinen in de gemeente. Op de locatie Den Hulst is de grote blikvanger de Union-fabriek van circa 5 ha. Op termijn wordt deze fabriek verplaatst naar De Grift II. Wat er met de huidige locatie zal worden gedaan, is momenteel nog onvoldoende duidelijk. Herinvulling van het voormalige Union gebied door particuliere ontwikkeling is een mogelijkheid, maar dan zal er goed op de kwaliteit moeten worden gelet. De andere terreinen liggen aan de noordwestzijde van Nieuwleusen aan de N377. Deze weg vormt een verbinding met de A28. De externe bereikbaarheid is dan ook goed. De interne toegankelijkheid is vooral aan de westkant van het bedrijventerrein goed. De Jagtlusterallee vormt een herkenbare en duidelijke entree naar zowel De Grift als De Meele. Meer naar het oosten is meer sprake van twee linten met bedrijven (aan de Meeleweg en de Rollecate). Het bedrijventerrein is een gemengd terrein. Op het terrein staan diverse bedrijfswoningen. Tevens staan er langs de Meeleweg woonhuizen.

Op de bedrijventerreinen in Nieuwleusen zijn ongeveer 1000 personen bij een kleine 100 bedrijven werkzaam. Dit is ruim 40% van de plaatselijke werkgelegenheid. Op de terreinen zijn veel metaal- en bouwbedrijven, transportbedrijven en dienstverlenende bedrijven gevestigd.

Lemelerveld
De bedrijventerreinen in Lemelerveld omvatten ruim 20 ha. De terreinen bestaan uit gemengde bedrijvigheid en hebben de bestemming ‘middelzware bedrijfsactiviteiten’. Op de terreinen zijn relatief veel staalconstructiebedrijven, transportbedrijven, (af) bouwbedrijven, autobedrijven en groothandelsbedrijven gevestigd.

De ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de N348 is goed. De entree wordt gevormd door de Ambachtsweg. Kwalitatief voldoet deze entree; met het groeien van het totaaloppervlak aan bedrijventerrein kan de ontsluitingsfunctie mogelijkerwijs onder druk komen te staan. Op enkele plekken op het terrein is sprake van doodlopende wegen, wat de interne toegankelijkheid c.q. overzichtelijkheid van het terrein niet ten goede komt. Dit heeft echter te maken met de transportfunctie van Tielbeke. Op termijn (bij uitbreiding van het deel Posthoornweg tot aan de N348 kan een extra (zuidelijke) ontsluiting nodig zijn.

Het ruimtegebruik op het terrein is behoorlijk intensief, wat opvalt is bovendien de beperkte hoeveelheid openbare ruimte. Het onderhoud van deze

openbare ruimte voldoet, maar biedt niets extra. Bij de bedrijven op het terrein, circa 30, zijn ongeveer 720 personen werkzaam. Dit komt neer op ruim 50% van de totale werkgelegenheid in Lemelerveld.

In tabel 12 is een kort overzicht van de bedrijventerreinen in de drie kernen weergegeven. Tenslotte wordt opgemerkt dat er in de gemeente geen specifieke terreinen/ locaties zijn voor kantoren.

5.2.6 Ontwikkelingen en kansen

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de vestigingsplaatskeuze van bedrijven. Het goed functioneren van een bedrijventerrein is mede afhankelijk van de mate waarin het terrein voldoet aan de vestigingsplaatseisen van bedrijven en de mate waarin het kan inspelen op de trends en ontwikkelingen hierin. Bij de nieuwaanleg van bedrijventerreinen kan hier optimaal mee rekening worden gehouden. Voor bestaande terreinen vormt revitalisering een goede mogelijkheid om kritisch naar de bedrijventerreinen te kijken en in te spelen op de ontwikkelingen. De belangrijkste ontwikkelingen zijn (een volledig overzicht is opgenomen in bijlage 2):

- Ontstaan van netwerkeconomie en verdienstelijking van de economie
- Segmentering van bedrijventerreinen en kwaliteit op de locatie
- Meer keuzevrijheid en foot loose worden van bedrijven
- Menging van kantoor- en bedrijfsruimte op bedrijventerreinen
- Intensiever gebruik van de grond en verduurzaaming van bedrijfsprocessen

Voor wat betreft de industrie zijn de belangrijkste ontwikkelingen: kennisintensivering, meer internationale concurrentie en mogelijkheden, een toename van de arbeidsproductiviteit en just in time leveranties (aandacht voor distributie). De toekomstperspectieven voor de industrie in zijn algemeenheid houden rekening met een afname van de groei (conjunctuur, effecten globalisering, inflatie).

De economische groei van de afgelopen jaren heeft voor de bouwsector gunstige economische effecten gehad. Op de korte en langere termijn wordt de groei van de bouwproductie getemperd door capaciteitsproblemen, stijgende kosten en een minder gunstige conjunctuur. Er wordt een daling van de woningmarkt verwacht, een daling van de private utiliteitsbouw en een stijging van de publieke utiliteitsbouw. De markt verschuift hier van aanbod- naar meer vraaggerichtheid. Voor de grond-weg- en waterbouw wordt een voortzetting van groei verwacht.

Een groothandel handelt in goederen die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige afnemers/wederverkopers worden verhandeld. De trend is dat er meer taken van producenten en detaillisten worden overgenomen (verdergaande integratie). In e-commerce wordt een mogelijke bedreiging van deze sector gezien. Voor de detailhandel wordt voor het food-segment een groei van de omzet verwacht, voor het non-food segment wordt een afvlakkende groei voorspeld. De krappe arbeidsmarkt (stijgende personeelskosten) heeft een grote invloed op deze branche.

De transportsector is landelijk de laatste jaren sterk gegroeid. Voor de komende tijd wordt een voortzetting van deze groei voorzien. Door de Rabobank wordt een groei met 11% van het volume aan binnenlands vervoer (tot 2010) voorspeld. Voor het buitenlandsvervoer ligt dit percentage op 50%. Een trend in de transportsector is dat het beroepsgoederenvervoer aan betekenis wint ten opzichte van het zogenaamde eigen vervoer.

Voor de gehele dienstverlening geldt dat deze last heeft van de krapte op de arbeidsmarkt. Creativiteit en flexibiliteit om personeel te werven en vast te houden is dan ook van groot belang. Dezelfde krapte kan leiden tot de aanname van minder gekwalificeerd personeel, waardoor de efficiency en effectiviteit onder druk kan komen te staan. De behoefte aan kennis, technologie en schaalvergroting in deze branche in de toekomst kunnen een aanleiding zijn tot meer samenwerking. De dienstverlening heeft voorts te maken met toenemende concurrentie en meer vraag naar kwaliteit.

Benchmark
In Hattem ligt circa 33 ha bruto bedrijventerrein, waarvan 28,5 ha netto. Hiervan is nog 7,2 ha uitgeefbaar. De uitgifte in 1999 bedroeg 0,7 ha. Er is nog 7,2 ha uitgeefbaar (niet terstond).

Zwartewaterland kent in totaal ruim 300 ha aan bedrijventerrein. De gemiddelde uitgifte in Zwartewaterland over de periode 1990-2001 bedraagt 5,1 ha Het laatste jaar is er geen terrein meer uitgegeven. De uitgiften van de terreinen varieert per kern. Duidelijk is dat het uitgifteverloop in grote mate door de ontwikkelingen in Genemuiden wordt bepaald. De gemiddelde uitgifte over de afgelopen periode van 12 jaar is zoals reeds aangegeven 5.1 ha. Met een totale voorraad van bijna 38 ha zou men nog 7 tot 8 jaar vooruit kunnen. Deze reserve bestaat voor het grootste deel (26,3 ha) uit een terstond uitgeefbaar deel en het andere deel (11.5 ha) is niet-terstond uitgeefbaar. De terreinen waar reserve is, zijn wat betreft typen terreinen allen gemengde terreinen. Opvallend is dat in de behoefteraming van de Kamer van Koophandel uit 2000 de drie kernen van Zwartewaterland over voldoende aanbod beschikken. Ongeveer de helft van alle kernen in de regio IJssel-Vecht kwam uit op een tekort.

5.2.7 Samenvatting

- Vraag en aanbod naar toekomst toe onder druk
- Kwaliteit en uitstraling bedrijventerreinen op een aantal punten te verbeteren; aanpassing vestigingsmogelijkheden (kwaliteit) & revitalisering van bedrijventerreinen (bijvoorbeeld face lift)
- Duidelijke segmentering van de bedrijventerreinen
- Hoogwaardige en kennisintensieve bedrijvigheid
- Persoonlijke dienstverlening
- Vestigingsplaatsen zakelijke dienstverlening
- Optimalisatie infrastructuur
- Geen aparte kantorenlocatie(s)
- Marktontwikkelingen en groei voor komende jaren selectiever

- **Beleid gemeente: ruimte voor gevestigde en startende bedrijven in de gemeente**
- **Beleid provincie: duurzaamheid, bereikbaarheid, kwaliteit (revitalisering) & afstemming vraag en aanbod. Voor grotere kernen: uitbreidingsruimte voor uit de kern/gemeente komende en bij de kern passende bedrijvigheid**
- **Hattem heeft ruwweg de beschikking over 1/3 van het aantal bedrijventerreinen; toch is de werkgelegenheid niet drie maal zo klein**
- **Zwartewaterland kent ruim voldoende aanbod aan bedrijventerrein**

6 Productiemilieu II: Detailhandel, recreatie en landbouw

6.1 Detailhandel

6.1.1 Beleid en ontwikkelingen

De detailhandel in de gemeente is met 11% één van de grotere branches. Alleen de bouw en de landbouw kennen meer arbeidsplaatsen (figuren 3 en 4). Deze branche kent dus een behoorlijke economische betekenis. Uit gegevens van het CWI blijkt dat in de gemeente ruim 70% van de werkgelegenheid in de detailhandel minimaal 12 uur of langer werkzaam is. In deze branche zijn er van de 1.000 arbeidsplaatsen ongeveer 300 parttime (minder dan 12 uur). De omzet in deze sector in 2000 bedroeg in Dalfsen € 37,7 miljoen, in Lemelerveld € 14,7 miljoen (cijfers KvK) en voor Nieuwleusen zijn deze cijfers onbekend. Deze zal in de buurt van de omzet in Dalfsen liggen. In totaal gaat er in deze sector dus ruim € 85 miljoen om. Het totaal aantal vierkante meters winkelruimte in de gemeente bedraagt ruim 34.000 vierkante meter, waarvan een kleine 9.000 in Lemelerveld en bijna 12.000 in Dalfsen.

Ten aanzien van de detailhandel is het provinciale beleid erop gericht dat 'de gemeenten een primaire verantwoordelijkheid voor haar eigen leefbaarheid en vitaliteit heeft. Gemeenten formuleren hiertoe onder meer ruimtelijke randvoorwaarden in bestemmingsplannen ten aanzien van de vestiging van detailhandel. De grotere kernen dienen een detailhandelsvisie op te stellen bij ingrepen in de bestaande detailhandel. Uitgangspunt is, dat de vestiging van reguliere detailhandel buiten de bebouwde kom niet is toegestaan, behalve als nevenactiviteit van agrarische bedrijvigheid in ter plaatse vervaardigde agrarische producten. Hoewel de nadruk in het beleid wordt gelegd op concentratie van de detailhandel in winkelgebieden, blijft perifere vestiging van detailhandel onder voorwaarden mogelijk. Nieuwe perifere detailhandelsvestigingen dienen primair te worden gevestigd in of aansluitend op de stedelijke gebieden in de stadsgewesten of in de streekcentra. In grotere kernen kunnen nieuwe vestigingen of verplaatsingen van de branches woninginrichting/meubelen, keuken en/of sanitair met een bovenlokale uitstraling plaatsvinden. De gemeenten moeten daarbij aan kunnen geven dat de verzorgingsstructuur door de nieuwe vestiging niet verstoord wordt. Bij ingrepen in deze structuur zal ter onderbouwing een detailhandelsvisie moeten opgesteld worden'.

Trends en ontwikkelingen in de detailhandel zijn onder meer:
- **Schaalvergroting en filialisering**
- **Branche- en sectorvervaging**
- **Clustering perifere detailhandel en thematisering**
- **Grotere gevoeligheid bij de consument voor prijs, kwaliteit en sfeer**
- **Toenemende flexibiliteit door mobiliteit**
- **Opkomst van runshoppen (doelgericht inkopen doen) en funshoppen (winkelen als vrijetijdsbesteding**

6.1.2 Lokaal verzorgende winkelcentra

In twee rapporten, het koopstromenonderzoek 2000 (I&O research) en oog voor detailhandel(KvK), komt de situatie van de detailhandel naar voren. Per kern wordt in het navolgende ingegaan op enkele hoofdkernen. In totaal zijn er in de gemeente volgens het Biro (2002) 1.011 arbeidsplaatsen in de detailhandel en reparatie.

Dalfsen
Uit gegevens van het Biro zijn er bij de 82 detailhandelsbedrijven in Dalfsen 424 personen werkzaam. Onder Dalfsen valt echter ook het hele buitengebied. In 2000 hebben de Kamer van Koophandel en I&O-research onderzoek gedaan naar de detailhandel in de gemeente Dalfsen. De hoofdlijnen worden in deze paragraaf kort weergegeven.

Het aantal winkels in 2000 bedroeg 63, waarvan 13 in de foodsector. Ten opzicht van 1990 en 1995 betekent dit een daling; ook blijft Dalfsen achter voor wat betreft het Nederlands gemiddelde voor plaatsen met 10.000 tot 15.000 inwoners. Dit is op zich niet heel raar om dat de plaats Dalfsen een kleine 8.000 inwoners kent. Het verzorgingsgebied is omvangrijker.
Qua winkelruimte blijft het aantal vierkante meters achter ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. De ontwikkeling sinds 1990 is stabiel (non food) of dalend (food). Ook de grootte van de winkels bleef in Dalfsen gelijk, maar ligt wel op het Nederlands niveau. De omzet daarentegen nam in de periode 1990-2000 wel toe met 25% (non-food) tot 47% (food). Dientengevolge steeg de vloerproductiviteit ook. Voor de foodbranche was de stijging zeer sterk en lag in 2000 boven het Nederlandse gemiddelde; in de nonfoodsector was de groei van de vloerproductiviteit minder sterk. Anno 2000 ligt de vloerproductiviteit achter op het Nederlands gemiddelde.

Dalfsen kent een lokaal verzorgend winkelcentrum. Opvallend zijn de relatief goede prestaties van de foodsector. Tegelijkertijd is het draagvlak en de binding in de non food beperkt. In de periode 1995-2000 groeide in Dalfsen het draagvlak voor mode (zowel schoenen als kleding). Het winkelcentrum van Dalfsen wordt over het algemeen redelijk goed gewaardeerd.

Dalfsen kent een redelijk compleet winkelaanbod. Door de kamer wordt aangegeven dat het winkelaanbod kwetsbaar is, door de beperkte aanwezigheid van een aantal branches.
Het centrum van Dalfsen, dat onlangs nog een herinrichting heeft ondergaan, biedt met haar straatjes een aantrekkelijk geheel. Door de ligging van het winkelcentrum achter de Rondweg en gemeentehuis, blijft het centrum voor passanten verborgen. Dat Dalfsen als gezellig winkelcentrum wat te bieden heeft mag best naar buiten toe uitgestraald worden

Nieuwleusen
Nieuwleusen kent twee winkelcentra, één in het noorden en één in het zuiden van de plaats. Het totale aantal winkels in Nieuwleusen is 67. Deze 67 winkels genereren 380 arbeidsplaatsen. Ten aanzien van de winkelcentra zijn geen actuele gegevens over draagvlak en binding beschikbaar. In 1995 was er 13.000 m² winkelruimte. Voor beide winkelcentra wordt een concentratie

nagestreefd; dus winkels dienen bij elkaar te worden gelokaliseerd en niet incidenteel langs wegen. Voor wat betreft het zuidelijke centrum is op termijn een opwaardering van het winkelcentrum gepland. De openbare ruimte biedt een verzorgde en net aangelegde aanblik. Het winkelcentrumidee is hier nog volop in ontwikkeling. Nieuwleusen kent voorts nog een middengebied, waar diverse bovenwijkse voorzieningen voor het dorp zijn geclusterd.

In het noordelijk centrum is mede door recente ontwikkelingen al wel sprake van een (h)echt centrum. Ook hier biedt het geheel door de herinrichting een relatief verzorgde aanblik. Door de realisatie van het plein (parkeerplaats) is de sfeer van de doorgaande weg enigszins doorbroken.

Lemelerveld
De cijfers van het Biro geven 22 winkels weer, waar in totaal 207 arbeidsplaatsen zijn.
In 2000 kende Lemelerveld 26 winkels, waarvan 8 in de food-sector. Ten opzichte van 1990 is deze situatie gelijk gebleven. In vergelijking met Nederland ligt dit net iets onder het gemiddelde. Gemeten naar vierkante meters winkeloppervlak is deze hoeveelheid sterk gestegen (84%) tot 8.813 m2. Deze stijging doet zich geheel in de non-food voor. In de non-food nam de gemiddelde winkelgrootte eveneens toe. De omzet nam zowel in de food als de non food toe met 31 respectievelijk 20%. De vloerproductiviteit in de foodsector nam in dezelfde periode licht toe, terwijl deze in de non-food afnam. In beide sectoren ligt de vloerproductiviteit onder het Nederlandse gemiddelde.

Lemelerveld kent in beide branches een lokale verzorgingsfunctie. Zowel het draagvlak als de binding is sinds 1995 afgenomen; wel is er sprake van meer toevloeiing; echter onvoldoende om de concurrentiepositie te versterken. Met name de woning en electrobranche kent een toename van het draagvlak (toevloeiing). Het winkelcentrum van Lemelerveld wordt goed gewaardeerd.

In Lemelerveld heeft recent nieuwbouw aan het Kroonplein van een winkelcentrum plaatsgevonden. Een aantal winkels zijn hier geconcentreerd en worden door parkeerplaatsen gefaciliteerd. Het centrum zal worden aangevuld door een bibliotheek met appartementen. Door de koppeling met openbare voorzieningen en concentratie van winkels ontstaan kansen de koopkrachtbinding te vergroten. Indien winkels in elkaars nabijheid gelegen zijn, kunnen zij van elkaar profiteren. Uit onderzoek onder ondernemers in deze kern komt de vraag naar voren voor een aantal koopzondagen.

De gemeente Dalfsen kent geen koopzondagen.
Aan een ondernemer in een Dalfser kern kan vrijstelling worden verleend voor de openstelling van een winkel op Nieuwjaarsdag, tweede Paasdag, Hemelvaartsdag, tweede Pinksterdag en op de tweede Kerstdag.

Benchmark
In Hattem zijn er in detailhandel 463 arbeidsplaatsen en in Zwartewaterland 731. De detailhandel vormt in Hattem bijna 14% van de totale werkgelegenheid, in Zwartewaterland is dit echter nog geen 8%. Uitgaan van dit aantal is de economische omvang van de detailhandel in Hattem minder dan 50% en in Zwartewaterland ongeveer drie kwart. De detailhandel is in

Hattem relatief sterk vertegenwoordigd; ondanks haar ligging in de directe nabijheid van Zwolle zijn er in Dalfsen slechts twee maal zoveel mensen in deze sector werkzaam, terwijl de bevolking 2,5 maal zo groot is.

Hattem heeft geen koopzondagen aangewezen. Wel zijn een aantal feestdagen aangewezen waarop in 2003 de winkels geopend mogen zijn. Dat betreft:
tweede paasdag (maandag 21 april), Hemelvaartsdag (donderdag 29 mei), tweede pinksterdag (maandag 9 juni) en tweede kerstdag (vrijdag 26 december). In Zwartewaterland zijn eveneens geen koopzondagen aangewezen; deze zijn tot nu toe nooit aangevraagd.

6.1.3 Samenvatting

Belangrijkste doel van het detailhandelsbeleid is het behoud van de bestaande verzorgingsstructuur en het huidige winkelaanbod. De detailhandel in de gemeente blijft enigszins achter ten opzichte van landelijke cijfers. De uitdaging voor de komende jaren is dan ook behoud c.q. vergroting van de koopkrachtbinding en – toevloeiing. Hoe kan er meer en beter geprofiteerd worden van de koopkracht uit andere plaatsen? Voor de drie grote kernen in de gemeente geldt dat zij het moeten hebben van hun sterke punten: bereikbaarheid en parkeren.
De impulsen in de huidige winkelcentra binnen de gemeente bieden mogelijkheden naar meer bestedingen in de vorm van koopkrachtbinding en –toevloeiing. Aangezien de bevolking tot 2010 langzaam zal doorgroeien, betekent dit kansen op meer bestedingen.
Dalfsen heeft de kans zich meer toeristisch te ontwikkelen, waarbij ook het winkelen en horeca (terrasjes) een meer prominente plek kunnen krijgen.

6.2 Recreatie en toerisme

6.2.1 Beleidsplan recreatie en toerisme

De gemeente Dalfsen heeft in haar beleidsplan recreatie en toerisme recent het beleid voor de periode tot en met 2010 vastgesteld. In hoofdlijnen komt dit neer op de ontwikkeling en versterking van de toeristisch/recreatieve mogelijkheden, met name gericht op route- en watergebonden, verblijfs- en dagrecreatie, inspelend op en rekening houdend met natuur- en culturele waarden. Doel hiervan is meer bestedingen en banen in de toeristische sector te creëren. In dit kader wordt ruimte gegeven voor de vestiging van vernieuwende hoogwaardige toeristische voorzieningen en wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Via een aantal strategieën dient dit te worden gerealiseerd. Waarbij per strategie maatregelen en acties zijn geformuleerd.

Voor wat betreft de vraag naar recreatie zijn de belangrijkste ontwikkelingen:
- **Genieten van een aantrekkelijke omgeving**
- **Toename variatie bij dagtochten**
- **Grotere (auto) mobiliteit**

- Toename vraag naar kwaliteit
- Toename vraag naar extensieve routegebonden recreatie en water- en oeverrecreatiemogelijkheden
- Vraag naar informatie en educatie
- Clustering vrijetijdsmogelijkheden
- Vraag naar 'gezellige' vormen van recreatie die het samen doen bevorderen

Voor Dalfsen zijn met name twee doelgroepen als specifiek interessant aangeduid. Dit zijn de actieve senioren (natuur, cultuur en routes, laagseizoen) en de gezinnen met jonge kinderen (hoogseizoen, campings met voorzieningen)

6.2.2 Economische betekenis

In het beleidsplan (2002) is de economische betekenis van toeristische – recreatieve sector voor Overijssel becijferd op 20.000 werkzame personen. Aan directe werkgelegenheid zijn dit 9.000 fte's en aan indirecte 6.000 fte's. Uitgaande van € 60.000,00 omzet per persoon, komt de economische betekenis van het toerisme in Overijssel neer op € 900 miljoen.

De werkgelegenheid wordt in Dalfsen in het beleidsplan op minimaal 218 werkende personen geschat (full- en parttime; geen seizoenskrachten). Uit de cijfers in tabel 6 van het Biro (2002) valt af te leiden dat er in de branche logies-, maaltijden en dranken 504 arbeidsplaatsen en in de cultuur-, sport en recreatie branche 145 arbeidsplaatsen zijn. In totaal komt dit neer op 649 arbeidsplaatsen. In de cijfers van het Biro zijn full- en parttime banen meegenomen, evenals uitzendbanen. Derhalve zijn gegevens van de Kamer van Koophandel gebruikt. Voor de recreatie laat het register per 1 januari 2002 het volgende beeld zien met 333 banen van 12 uur of meer:

• Hotels, pensions	41	
• Kampeer- en vakantieverblijven	27	
• Restaurant en vakantieverblijven	87	
• Café's	50	
• Cultuur & recreatie		128
Totaal	333	

Om het aantal arbeidsplaatsen om te rekenen naar fulltime eenheden is een correctiefactor van 1,25 toegepast (1 fte = 1,25 arbeidsplaatsen). In de gemeente Dalfsen komt dit uit op 266 directe fte's. Indirect leveren deze nog circa 80 fte's op. In totaal komt dit neer op 346 fte's in en door het toerisme, wat neerkomt op € 20,7 miljoen aan toeristische bestedingen.

Om een beeld te krijgen van werkgelegenheid en economische betekenis van de toeristische sector volgen hier enige voorbeelden uit andere gemeenten waar Oranjewoud actief is geweest. In 1997 is in Hellendoorn de economische betekenis van de sector bepaald. Deze komt neer op € 20 miljoen en 316 directe en indirecte arbeidsplaatsen. In Gemert-Bakel heeft Oranjewoud eenzelfde exercitie uitgevoerd met als resultaat 300 arbeidsplaatsen en een kleine € 15 miljoen. In Noordenveld is de omvang van de toeristische bestedingen voor het jaar 2000 geraamd op € 38,3 miljoen met

183 directe arbeidsplaatsen. In 1996 kende de sector in dezelfde plaats slechts 82 arbeidsplaatsen.

Benchmark
In Hattem staan bij het CWI 232 personen geregistreerd en in Zwartewaterland 319. Voor Dalfsen staan bij het CWI 649 personen in de sectoren toerisme en horeca ingeschreven. Uitgaande van deze cijfers is de omvang van de toeristische betekenis in Zwartewaterland de helft van die in Dalfsen en in Hattem slechts 35%. Met name voor Hattem zal dit in werkelijkheid nog wel wat hoger liggen, omdat het centrum van Hattem zich goed leent voor extra uitgaven en hier relatief meer werkgelegenheid in de detailhandel te vinden is.

6.2.3 Samenvatting

- Inzet op actieve senioren en jonge gezinnen
- Kwaliteitsimpuls
- Inzet op toename bestedingen
- Inzet op route- en watergebonden dag- en verblijfsrecreatie
- Onderscheidend karakter
- Integratie van het aanbod en arrangementen
- Combinatie van landbouw met recreatieve functies

6.3 Landbouw

6.3.1 Ontwikkelingen

De algemene tendens in de landbouw is dat naar de toekomst toe rekening gehouden dient te worden met een verdere inkrimping van het aantal ondernemingen en werkgelegenheid in de landbouw. Enkele belangrijke oorzaken zijn:

- Europees beleid gericht op een evenwicht tussen markten en vermindering van overschotten
- Liberalisering van de wereldmarkt met als gevolg meer internationale concurrentie en schaalvergroting
- Meer vraag naar veilig voedsel c.q. milieu- en diervriendelijke productie en producten
- Herstel van evenwicht tussen land- en tuinbouw

Andere ontwikkelingen in de agrarische sector zijn een toenemende specificatie en diversificatie van producten, verbreding met nevenactiviteiten zoals recreatie en natuurbeheer. Daarnaast is er een versterkte aandacht voor een eigen identiteit van het landelijk gebied.

Agrariërs komen voor keuzes staan, want de voortgang van bedrijven is op de huidige manier in steeds mindere mate mogelijk. De uitdaging die er in de gemeente liggen, zijn:

- Een renderende landbouwsector
- Landschapsbeheer

- Werkgelegenheid
- Brancheverbreding

Hiertoe kan bijvoorbeeld gekozen worden voor:

1. Transformatie van bedrijf zodat het geschikt is producten op de wereldmarkt af te zetten (intensivering – agribusiness)
2. Overstap naar biologische land- en tuinbouw
3. Bedrijfsbeëindiging
4. Verbreding
5. Genereren van neveninkomsten uit bijvoorbeeld landschapsbeheer of toerisme en de verkoop van streekeigen producten

Maar ook samenwerking met kennisinstituten, de stimulering van nieuwe teelten of een innovatiefonds kan bijdragen tot behoud van het karakteristieke landschap en werkgelegenheid in het buitengebied. In een aantal gevallen is het nodig om nieuwe economische functies een plek te geven in het landelijk gebied. Deze dynamiek leidt tot een mix van functies en conflicterende ruimteclaims. Keuzes op de ene boerderij zijn hierbij van invloed op andere boerderijen. Daar waar een bedrijf beëindigd wordt en het gebouw een woonfunctie krijgt, kan dit een belemmering opleveren voor de naburige boerderijen. In reconstructiegebieden, waaronder een klein gedeelte van de gemeente nabij Lemelerveld, wordt gewerkt aan de afstemming en ontvlechting van de diverse functies in het landelijk gebied.

Benutting van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere functies wordt door de provincie toegestaan, indien (provincie Overijssel, 2001):

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geen visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden
- Geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking
- Geen extra belasting van het milieu of beperking van de landbouwkundige bedrijfsvoering
- Activiteiten moeten in principe worden uitgevoerd binnen de bestaande bebouwing

6.3.2 De landbouw in Dalfsen

Eerder bleek dat de landbouw in de gemeente Dalfsen qua werkgelegenheid en aantal vestigingen net als elders in Nederland een dalende trend vertoont. Anno 2001 bedroeg de werkgelegenheid in de landbouw 1.547 arbeidsplaatsen en bedroeg het aantal bedrijven 706 (CBS landbouwtellingen).

Qua ruimtegebruik in de gemeente is de landbouw de belangrijkste functie. Dalfsen heeft een oppervlakte van ruim 16.000 ha. Hiervan is ongeveer 12.500 ha in gebruik als cultuurgrond. Van de cultuurgrond wordt bijna 75% gebruikt als grasland. Het overige gedeelte wordt met name gebruikt voor snijmaïs. Met bijna 80% domineert het landbouwgebied een groot deel van het landschap in de gemeente.

Uit gegevens van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen 1998 (voormalige gemeente) blijkt dat de landbouw in Dalfsen sterker nog dan Overijssel gericht is op de melkveehouderij. Uit hetzelfde document komt verder nog naar voren, dat op ongeveer 80% van de bedrijven de landbouw

het hoofdberoep is. Het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen (2002) geeft aan dat er van de 210 agrarische bedrijven er 75% hobby of kleine bedrijven zijn. Van het totaal aantal bedrijven heeft 18% een omvang die als groot en volwaardig wordt getypeerd. Landelijk is dit cijfer 40%. Er wordt gesteld dat de landbouw in Nieuwleusen zich in een achterstandspositie bevindt.

Uit onderzoek van de provincie Overijssel (2000) komt naar voren dat in de gemeente van de 445 ondernemingen die een bedrijfshoofd van 50 of ouder hebben er 342 bedrijven zijn zonder opvolging (ruim 4.000 ha) en 103 mét opvolging (3.600 ha). De komende jaren zal de achteruitgang van het aantal vestigingen zich dus naar verwachting sterk voortzetten.

Door het GLTO, afdeling Dalfsen, worden de volgende punten aangegeven die spelen in de gemeente:

- Als gevolg van het landelijke en provinciale EHS-beleid komt een deel van de zuidzijde van de gemeente (ruwweg gebied tussen Vilsteren, langs de Vecht, Hoonhorst en Rechteren) voor agrarische activiteiten op slot te zitten
- Dijken rondom de Vecht worden niet meer begraasd
- Opbrengstprijzen staan onder druk, dat wil zeggen een ondernemer moet goed kunnen groeien om concurrerend te blijven. Voor de melkveehouderij zijn de vooruitzichten relatief goed.
- Een aantal bedrijven heeft het land niet direct bij het huis; de ruilverkavelingen spelen hierin een belangrijke rol. Aangegeven is dat de gemeente dit zoveel mogelijk moet stimuleren.
- 3 tot 5% van de bedrijven stopt elk jaar; de gronden worden in veel gevallen wel overgenomen, maar er komen gebieden waar (agrarische) activiteiten zich uitsluitend tot de landbewerking beperkt. De leefbaarheid staat hier onder druk.
- Verbreding levert tot nu toe weinig rendement op
- De gemeente is op zich geschikt voor biologische landbouw, maar de markt voor deze producten groeit amper
- De rol en de verhouding van de gemeente is goed; men neemt elkaar voldoende serieus
- Kansen liggen er in de gemeente met name in de benutting van vrijkomende agrarische bebouwing voor startende bedrijven en kinderopvang. Op sommige plekken zou er een nieuw boerenbedrijf moeten worden begonnen. Het gebruik van de Vecht nabij Dalfsen en de aanleg van meer fiets- en wandelpaden wordt voorts kansrijk geacht

Benchmark
Vergelegen met Hattem en Zwartewaterland is de landbouw in Dalfsen een omvangrijke sector. In Hattem zijn er anno 2001 61 bedrijven en in Zwartewaterland 193 bedrijven bij het CBS geregistreerd. Ook de werkgelegenheid is absoluut én relatief gezien fors kleiner. In deze laatste gemeente gebruikt deze sector 6.495 ha (provincie Overijssel, 2000). Bijna alle bedrijven zijn graasdierbedrijven. Verschil met Dalfsen is dat het percentage ondernemingen met een bedrijfshoofd van 50 jaar of ouder zonder opvolging ten opzichte van het totaal aantal agrarische bedrijven met ruim één derde deel lager ligt dan in Dalfsen (47%).

6.3.3 Het buitengebied

Uit gegevens in de (ontwerp) bestemmingsplannen buitengebied blijkt dat er 96 niet agrarische bedrijven in het buitengebied zijn gevestigd. Op een totaal van niet agrarische bedrijven van 1.064 is dit een kleine 10%. Deze bedrijven variëren van loonbedrijf tot autobedrijf, van transportbedrijf tot camping. In totaal is het oppervlak van de bestaande bedrijfsbebouwing 9,5 ha. In de beide (ontwerp)bestemmingsplannen is een planologische regeling opgenomen ten aanzien van de uitbreiding van bedrijfsruimte. Een optelsom van de individuele regelingen komt uit op 3,6 ha.

Gezien de tendens dat het aantal agrarische bedrijven met 1,5 tot 2% per jaar afneemt zal er gezocht moeten worden naar nieuwe exploitatiemogelijkheden voor vrijkomende agrarische gebouwen.

Dit jaar is in een tweetal werkgroepen, de werkgroep 'kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied' en de werkgroep 'wonen' een verkenning van mogelijkheden en plannen opgesteld op initiatief van de Rabobank. Functies die in aanmerking komen zijn:

- Wonen (Ontwerp handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen spreekt over splitsing van gebouwen met tenminste 1.000 m3 inhoud en bij meer dan 1.500 m3 3 wooneenheden; voor zorgboerderijen en karakteristieke boerderijen in kernrandzones of lintbebouwing van kernen en buurtschappen zijn mogelijkheden voor meer dan 3). Splitsing gaat overigens wel ten koste van het woningcontigent
- Agrarisch aanverwante bedrijvigheid
- Sociale, educatieve, culturele, maatschappelijke en medische activiteiten
- Milieuvriendelijk ambachtelijke en kunstnijverheidsbedrijvigheid
- Recreatieve functie

Het beleid ten aanzien van agrarische bedrijvigheid is gericht op facilitering van de bestaande agrarische bedrijven. Incidenteel zijn nieuwvestigingen mogelijk. Ten aanzien van niet-agrarische bedrijven zijn er beperkte groeimogelijkheden. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen 1998 alleen mogelijk als het functioneel aan het buitengebied is gebonden en voor zover vestiging in bestaande bebouwing niet mogelijk is. Bedrijven die groeien worden gestimuleerd zich op de bedrijventerreinen in de gemeente te vestigen.

Het beleid ten aanzien van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is als volgt in het bestemmingsplan buitengebied verwoord: "het gemeentebestuur hecht grote waarde aan het creëren van mogelijkheden voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In dit licht zijn onder bepaalde voorwaarden met name de woonfunctie, bepaalde bedrijfsfuncties en bepaalde sociale functies van belang. Voor de kernrandzones worden wat ruimere mogelijkheden gecreëerd".

Een kans kan liggen in het vervangen van voormalige agrarische bouwpercelen door de bouw van een landhuis van maximaal 2.000m^3 (Provincie Overijssel, 2003). Indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert en een aansluitend gebied van minimaal 1,5 ha landschappelijk wordt versterkt, alle

opstallen worden gesloopt en het pand enkelvoudig bewoond wordt is dit een mogelijkheid. Voor karakteristieke en monumentale bebouwing geldt deze sloopregeling niet.

6.3.4 Samenvatting

- **Afname bedrijven en werkgelegenheid in de landbouw**
- **Hergebruik agrarische bebouwing voor andere functies (m.n. wonen, dienstverlening en recreatie). Voor startende bedrijven zou dit een goede mogelijkheid zijn. Zorg(boerderijen) met dagbestedingen, kinderopvang en woonzorgzones zijn mogelijkheden**
- **Intensivering van de landbouw (ontvlechten van functies) en activiteiten en producten met een hogere toegevoegde waarde (kennis en kwaliteit)**
- **Verbreding van agrarische bedrijven (welke functies zijn waar geschikt?), overschakelen op biologische landbouw zijn in beperkte mate mogelijk**
- **Nieuwe landhuizen**
- **Vraag naar meer aanbod in recreatie en toerisme (opzet van een recreatief bedrijf, land open stellen, beheer van natuur en landschap)**

7 Nulsituatie

In dit hoofdstuk wordt de nulsituatie samengevat in een kansen- en bedreigingenmatrix. Eerst wordt echter kort ingegaan op de mening van ondernemers ten aanzien van de huidige en toekomstige economisch beleid in de gemeente.

7.1 De mening van ondernemers

Tijdens een inputsessie met ondernemers is op hoofdlijnen over de nulsituatie in de gemeente gediscussieerd. Aangegeven is dat ondernemers zelf in 2003 met een profielnotitie komen, uitgaande van een inventarisatie van de ondernemingen in de gemeente (omzet, personeel, etc.). Met betrekking tot economisch beleid in de gemeente worden de volgende zaken opgemerkt:

- **Gerichte opvang van bedrijven van elders moet mogelijk zijn; het gaat hier om hoogwaardige bedrijven die veel werkgelegenheid opleveren(goede coëfficiënt oppervlakte en werkgelegenheid; vanuit het verleden zijn dergelijke bedrijven goede aanvullingen gebleken en tevens zijn er mogelijkheden voor nieuwe relaties met bedrijven op Hessenpoort in Zwolle.**
- **De economische basis zijn de bestaande en startende bedrijven**
- **Qua werkgelegenheid zal het verlies aan werkgelegenheid in de landbouw opgevangen moeten worden. Recreatie en toerisme wordt kansrijk genoemd. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing is aangegeven dat nogal eens bedrijven starten in dergelijke gebouwen (broedfunctie). In een later stadium vestigen zij zich op een bedrijventerrein. De gemeente dient dit planologisch mogelijk te maken en starters procedureel te begeleiden.**
- **Leefbaarheid in de kernen staat onder druk door de afname van diverse voorzieningen. Dergelijke voorzieningen zijn belangrijke voorwaardes voor een goed ondernemers- en daarmee woonklimaat; dit geldt voor wonen (voldoende woningen) als voor openbaar vervoer, winkels (postkantoor!), scholen, sociaal-culturele en medische voorzieningen. Als gezamenlijk punt van gemeente en ondernemers wordt de lobby naar de provincie genoemd. Dit geldt voor het woningcontigent, maar ook voor subsidiemogelijkheden e.d.**
- **Bedrijventerreinen dienen meer vraaggericht te worden gepland**
- **Op de bedrijventerreinen is de gemeente ook een actor om parkmanagement, terreinbeheer en beveiliging op te pakken. Op een aantal bedrijventerreinen is revitalisering in de vorm van een soort face lift op zijn plaats**
- **Geen bedrijfswoningen of woon-werkeenheden meer op de bedrijventerreinen**
- **Ten aanzien van bereikbaarheid is het van belang dat bij opwaardering van de N340 tot 100km-weg er wel een afslag gericht op het bedrijfsleven naar Nieuwleusen en Dalfsen komt; binnen de gemeente dient het verkeer richting bedrijven over duidelijke routes te worden geleid (bebording)**

- **De rol van de gemeente dient zich toe te spitsen op pro-actief mee denken en handelen; accountmanagement is voor de contacten naar het bedrijfsleven een goede optie**
- **In de toekomst moet er een visie op de winkelgebieden opgesteld worden; in de kernen is alleen plaats voor aanvullende winkels, passend bij de kern. Door ondernemers wordt verder de mogelijkheid van koopzondagen genoemd.**

7.2 Analyse nulsituatie

In dit hoofdstuk worden kort vorengaande hoofdstukken samengevat in een sterkte-zwakte analyse.

	Ontwikkeling	Bedreiging	Kans
Algemeen	Stabilisatie bevolking; ontwikkeling bevolking is relatief autonoom	Voorzieningen, winkels	
	Vergrijzing	Voorzieningen	Nieuwe werkgelegenheid, nieuwe markten meer dienstverlening
	Woningvraag groter dan het aanbod	Wegtrekken naar elders, voorzieningenniveau	Extra woningen om draagkracht voorzieningen te vergroten; benutting potenties als aantrekkelijke woongemeente
	Bereikbaarheid	Afname bereikbaarheid c.q. toename congestie Afslag N34 op verkeerde locatie Afname openbaar vervoer	Verbeterde doorstroming en bereikbaarheid richting Zwolle Ligging ten opzichte van Hessenpoort
Beroepsbevolking	Gemiddeld opleidingsniveau	Mismatch opleidingsniveau	Bijscholing
	Groei beroepsbevolking sterker dan bevolkingsgroei	Krapte op de arbeidsmarkt	
	Lage werkeloosheid	Stijging werkloosheid	Aanbod op de arbeidsmarkt
	Sterke uitgaande pendel; gerichtheid op Zwolle	Bereikbaarheid Aanbod woningen Voorzieningen	Toename koopkracht
	Drie hoofdkernen	Verstrooide ontwikkeling	Maatwerk Behoud en benutting huidige kwaliteit
Werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen	Sterke groei aantal werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen; veel autonome groei	Ruimte	Faciliteren bestaande en startende bedrijven
	Positie industrie onder druk	Werkgelegenheid	Samenwerking onderling en afgeleide met Zwolle
	Bouw: groei en relatief veel werkgelegenheid	Beschikbaarheid gekwalificeerd personeel	Groeisector
	Groei transport		Communicatie en transport toekomstige groeiers
	Horeca en handel relatief sterk vertegenwoordigd en gegroeid		Horeca en detailhandel hebben goede groeipotenties

	Dienstverlening, klein aandeel maar relatief sterke groei		Groeisector naar toekomst Aanbieden van geschikte ruimte in de gemeente
	Veel kleine bedrijven	Economische tegenwind	Samenwerking
Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen	Kwaliteit en voorraad	Revitalisering, parkmanagement
Landbouw	Afname betekenis landbouw	Werkgelegenheid en landschap	Natuur en recreatie Landschapsbeheer Hergebruik agrarische bebouwing Intensivering van de landbouw (ontvlechten van functies) en activiteiten en producten met een hogere toegevoegde waarde (kennis en kwaliteit) Verbreding van agrarische bedrijven (welke functies zijn waar geschikt?) Beheer van het landschap Overschakelen op biologische landbouw Vraag naar meer aanbod in recreatie en toerisme Zakelijke dienstverlening en ICT Zorgboerderijen met dagbestedingen, woonzorgzones, kinderopvang
Recreatie & toerisme	Kwaliteit van de voorzieningen	Kwaliteit Afname in de landbouw	Groeisector Benutting potenties die er liggen op het vlak van natuur, landschap en historie Gerichte inzet op doelgroepen Ontsluiting van Dalfsen vanaf het water Horeca in Dalfsen Kwaliteitsimpuls
Winkelcentra	Plannen winkelcentra	Afname koopkrachtbinding en –toevloeiing in de kernen	Concentratie van voorzieningen Dalfsen 'zichtbaar' maken Bereikbaarheid en parkeren Onderscheid maken ten opzichte van de rest

DEEL 2: ACTIEPROGRAMMA NOTA ECONOMISCH BELEID

8 Actieprogramma

8.1 Inleiding

Op basis van de regionaal-economische data van de afgelopen jaren kan geconcludeerd worden dat ook de gemeente Dalfsen geprofiteerd heeft van de economische hausse waarin Nederland zich heeft bevonden. Er is een forse groei van werkgelegenheid gerealiseerd door de toename van de omvang en het aantal bedrijfsvestigingen. Ten opzichte van de omliggende gemeenten neemt de gemeente Dalfsen een gemiddelde positie in. Deze economische positie wordt onder andere beïnvloed door een groot aantal factoren:

- Veel agrarische werkgelegenheid
- Uitbreidingsruimte voor ondernemers
- Beperkt aandeel dienstverlening
- Scheefgroei op de arbeidsmarkt
- Kwaliteit van de kernen in de gemeente, mede in relatie tot de voorzieningen
- Leefbaarheid van het buitengebied en de kernen
- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Kwaliteit en kwantiteit van het aantal woningen
- Bereikbaarheid
- Druk op de voorzieningen
- Kansen in het toerisme
- Ligging en ontwikkeling Zwolle

Gezien de ligging en kwaliteiten die de gemeente Dalfsen te bieden heeft, streeft de gemeente er niet alleen naar om de bestaande positie te behouden, maar ook op een passende schaal uit te bouwen: Dalfsen, stroomopwaarts!

In 'Dalfsen, stroomopwaarts' heeft de gemeente haar visie op de toekomst vastgelegd. Centraal element voor het economisch beleid is de 'verbetering van de fysieke omgeving'. In het te voeren economisch beleid wordt aangesloten op de geformuleerde uitgangspunten:

- Voor de drie kernen is op hoofdlijnen een ontwikkelingsrichting geschetst, gebaseerd op potenties en locatie. Het betreft hier accenten.
- Visie op de verdere toekomst van bedrijventerreinen
- Aandacht voor de landbouw
- Verzilveren kansen in de recreatie en het toerisme
- Realisatie goed ondernemingsklimaat
- Leefbaarheid en participatie (invulling en uitvoering van beleid samen met de relevante partijen)

Om te komen tot dit actieprogramma zijn scenario's de revue gepasseerd en heeft binnen de gemeente een discussie per thema plaatsgevonden.

8.2 Beleidsuitwerking in een actieprogramma

Het ruimtelijk beleid en het aanwijzen van locaties voor economische functies is van oudsher een van de belangrijkste instrumenten van een gemeente waarmee de economische ontwikkeling kan worden gestimuleerd. De meeste van de uit te voeren economische beleidsmaatregelen hangen dan ook samen met het vestigingsklimaat en de vestigingslocaties van de gemeente.

De huidige werkfunctie is vooral te danken aan de doorgroei van de bedrijven, die indertijd als klein bedrijf of als starter zich in de gemeente hebben gevestigd. In het te voeren economisch beleid wordt er van uit gegaan dat de groei van de bedrijven voldoende is om de groei van de beroepsbevolking op te vangen.

Naast het faciliteren van bestaande bedrijven is het ook van belang dat nieuwe bedrijven terecht kunnen in de gemeente.

Doelstelling van het te voeren economische beleid van de gemeente Dalfsen is het voortzetten van de positieve economische ontwikkeling in samenhang met anderen en andere beleidsontwikkelingen en het bevorderen van duurzame werkgelegenheid. Centrale uitgangspunten daarbij zijn dat een groot deel van de toename van de werkzame beroepsbevolking binnen de eigen gemeentegrenzen werk kan vinden, dat een deel van de teruglopende werkgelegenheid in de landbouw wordt gecompenseerd en dat de bestaande bedrijven optimaal worden gefaciliteerd. Dit resulteert in een keuze voor kwaliteit en een economische ontwikkeling in samenhang met andere beleidsontwikkelingen (zoals milieu en ruimtelijke ordening).

Om de knelpunten op te lossen, de kansen te benutten en aan te sluiten bij de bestaande beleidskaders is in de navolgende paragrafen per thema de missie en het beleid geformuleerd. Per thema zijn tevens actiepunten geformuleerd. Het te voeren economisch beleid is als volgt per thema onderverdeeld in de volgende actiepunten:

8.3 Bedrijventerreinen

Samenvatting inventarisatie
De gemeente kent relatief veel kleine bedrijven en vanouds ligt het accent op autonome groei. Voor wat betreft het aantal starters loopt de gemeente achter ten opzichte van de provinciale cijfers. De vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen staat onder druk. Op basis van de historische uitgifte is er op korte termijn nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar. Na 2008/2009 is echter niets meer voorradig. Het is raadzaam nu reeds na te denken over uitbreiding of inbreiding van het bedrijventerreinareaal.

De kwaliteit en uitstraling van de bedrijventerreinen is op een aantal punten voor verbetering vatbaar. Revitalisering zorgt voor aanpassing van de kwaliteit aan de huidige en toekomstige vestigingseisen. Voorts is een duidelijke segmentering van de bedrijventerreinen wenselijk en is geconstateerd dat de vestigingsplaatsen voor zakelijke dienstverlening c.q. kantorenlocaties beperkt aanwezig zijn. Het beleid van de provincie is gericht op de volgende onderwerpen: duurzaamheid, bereikbaarheid, kwaliteit (revitalisering) & afstemming vraag en aanbod. Voor de grotere kernen is er uitbreidingsruimte voor uit de kern en/of gemeente komende en bij de kern passende bedrijvigheid.

In overeenstemming met de reactienota op het streekplan kunnen gemeenten in het programmeringsoverleg gezamenlijk vastleggen welk type bedrijf van buiten de regio past bij de specifieke kenmerken van de gemeente Dalfsen. Het vestigen van nieuwe bedrijven op uit te geven bedrijventerreinen in de gemeente vanuit elders wordt aan strikte eisen gebonden.

Missie bedrijventerreinen

De gemeente spant zich in om tijdig voor voldoende bedrijventerreinen van voldoende kwaliteit te zorgen. De gemeente zet zich daarnaast actief in het lokale bedrijfsleven te faciliteren en in de diverse plannen te laten participeren.

Actie 1. Planning en segmentering bedrijventerreinen

Onderzoek naar locatie(s) voor nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente; op basis hiervan wordt een faserings- en segmenteringsplan voor het in de markt zetten opgezet.

Uitgifte bedrijventerreinen
De gemeente Dalfsen zet in op het voeren van actief grondbeleid ten aanzien van de aankoop en realisatie van de bedrijventerreinen. Uitgegaan wordt van een uitgifte van 3 tot 4 ha/jaar. Uitgaande van 3,5 ha/jaar is er de komende tien jaar 35 ha bedrijventerrein nodig. Met de huidige voorraad van 17,7 ha kan maximaal tot 2007 bedrijventerrein worden aangeboden. Voor de periode 2008-2012 is eveneens een dergelijke hoeveelheid noodzakelijk. De uitgifte ligt hoger dan de gemiddelde historische uitgifte, vanwege:

- **Opvang van werkgelegenheid uit de landbouw. Een uitstroom van 3% betekent dat jaarlijks 45 arbeidsplaatsen noodzakelijk zijn. 'Vertaald' naar oppervlakte bedrijventerrein komt dit neer op 1,5 ha per jaar.**

- Beschikking hebben over een 'ijzeren voorraad'
- Ruimte aanbieden op de bedrijventerreinen aan startende bedrijven
- Het verplaatsen van bedrijven uit de kern en uit het buitengebied.
- Vaak wordt aan bedrijven 'nee' verkocht
- Er bestaat een 'wachtlijst' van bestaande bedrijven

Uitgangspunt is dat er in de gemeente ruimte is voor bedrijven die:
- Uit de kern kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein
- Bedrijven die worden verplaatst uit het buitengebied
- Op bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar willen uitbreiden
- Willen (door)starten.
- Willen vestigen, maar die qua aard en schaal passen bij de kernen en aanwezige bedrijvigheid. Het betreft hier vestigingen met veel werkzame personen per vierkante meter.

Segmentering
Met het in kaart brengen van de ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen dient de segmentering van de nieuwe en huidige bedrijventerreinen ter hand genomen te worden. Het is wenselijk dat per bedrijventerrein of delen ervan helder wordt omschreven welk soort bedrijf er gevestigd kan worden en aan wat voor ruimtelijke eisen moet worden voldaan. Aangesloten wordt hier op de bestaande uitgiftecriteria van de gemeente Dalfsen. Uitgifte vindt plaats naar aanleiding van de jaarlijkse behoeftepeiling; er wordt niet gewerkt met wachtlijsten. Kandidaten worden geselecteerd op:
a. Plaatselijke gebondenheid
b. Werkgelegenheid
c. Omvang te verwachten investering
d. Omvang bebouwing, kavelgrootte en omvang van het bedrijf
e. Groei potentie/ toekomstperspectief / duurzaamheid
f. Uitstraling / positieve verwachting
g. Goede invulling bestaande locatie
h. Bedrijfsactiviteiten

In Nieuwleusen wordt de centrumpositie voor bedrijfshuisvesting versterkt. Samen met Lemelerveld wordt in deze beide kernen met name de ruimtevraag van de industriële en gemengde bedrijvigheid opgevangen. In Dalfsen is ruimte voor 'lichte' vormen van bedrijvigheid. Dit betekent dat in sommige gevallen bedrijven voor een nieuw, groter oppervlak in Nieuwleusen en Lemelerveld terecht moeten kunnen. Ruimte in Dalfsen wordt met name gecreëerd door het intensiveren van het ruimtegebruik op de huidige bedrijventerreinen.

Monitoring van de ruimtevraag
In een aantal onderzoeken wordt regelmatig de vraag naar bedrijventerreinen gepeild. Deze onderzoeken zijn de jaarlijkse behoeftepeiling van de gemeente, onderzoek door ondernemersverengingen naar de ruimtevraag (medio 2003) en (regionaal) onderzoek van de Kamer van Koophandel naar de vraag naar bedrijventerreinen (medio 2003)

Actie 2. Vestigingsruimte voor (door)starters

Het starten van een eigen bedrijf wordt bevorderd in de vorm van het reserveren van ruimte voor starters en het realiseren van c.q. meewerken aan de realisatie van een startercentrum binnen de gemeente. Hierbij wordt gekeken naar de benutting van bestaande beschikbare ruimte.

Voor sommige starters kan hergebruik van de agrarische bebouwing voor andere functies (met name wonen, dienstverlening en recreatie) een uitkomst zijn. Onder de voorwaarden van het bestemmingsplan buitengebied Dalfsen respectievelijk het bestemmingsplan buitengebied Nieuwleusen is er binnen bestaande bebouwing een goede mogelijkheid voor startende bedrijven.

Bedrijfswoningen belemmeren de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. Op nieuw aan te leggen terreinen worden deze niet toegestaan; tenzij een ruimtelijke overgangszone tussen woon- en werklocaties gewenst is.

De vraag naar woon-werk kavels wordt op aparte locaties ingevuld. Het betreft hier een combinatie van wonen met dienstverlening en (kleinschalige) kantoren. De gemeente spant zich in voor voldoende passende vestigingsplaatsen voor de zakelijke dienstverlening. Voorbeelden hiervan zijn De Brink en het Middengebied te Nieuwleusen. Voor de vestiging van grootschalige incidentele kantoren kan worden doorverwezen naar grotere locaties buiten Dalfsen zoals Zwolle.

Actie 3. Ruimte voor kantoren en woon-werkeenheden
In beeld brengen ruimtevraag kantoren en woon-werkeenheden tot 2010 en het aanbod kantoren en woon-werkeenheden realiseren c.q. planologisch mogelijk maken

Participatie bedrijfsleven en leefbaarheid bedrijventerreinen

Actie 4. Communicatie met het bedrijfsleven
Voor ondernemers is de bedrijvencontactfunctionaris het 'loket' waar zij met hun vragen over bijvoorbeeld planologische, milieutechnische of procedurele aspecten of subsidies terecht kunnen. Hij zorgt dat de ondernemer duidelijke antwoorden krijgt op zijn vragen. Er zullen regelmatig (1 maal per maand) bedrijfsbezoeken, zowel ambtelijk als bestuurlijk, plaatsvinden. Een goede verslaglegging en terugkoppeling van gemaakte afspraken zorgen voor helderheid. Ook initiatieven van het bedrijfsleven zelf tot het houden van bezoek worden op prijs gesteld.

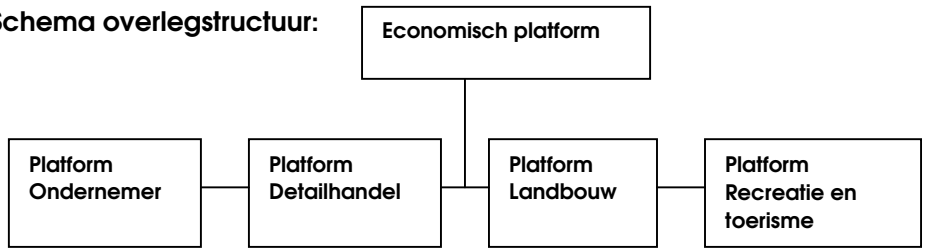
In verband met de capaciteit zullen gerichte keuzes moeten worden gemaakt. Het is van groot belang dat gemaakte afspraken worden nagekomen.

Actie 5. Participatie in en vormgeven van een economisch platform
Het economisch beleid van de gemeente heeft alleen kans van slagen als door alle betrokken partijen (bedrijfsleven en aanverwante organisaties) gezamenlijk met de gemeente gewerkt wordt aan activiteiten.
De gemeente neemt het initiatief tot de instelling van een Economisch Platform waarin alle ondernemersverenigingen en de bedrijfstak recreatie en toerisme plaats hebben. Er zullen een viertal sectorale platforms worden ingesteld.

1. Platform Ondernemers
Hierin zijn de ondernemersverenigingen vertegenwoordigd te weten de IKN, ICD, OVL, VNO-NCW en de gemeente.
2. Platform Detailhandel
Hierin zijn de middenstandsverenigingen vertegenwoordigd te weten Handels vereniging Dalfsen, Middenstandsvereniging Nieuwleusen, de Ondernemersvereniging Lemelerveld, de Kamer van Koophandel en de gemeente.
3. Platform Landbouw
In dit platform is de agrarische sector door GLTO vertegenwoordigd en neemt de gemeente deel.
Een deskundige op ruimtelijke ordeningsgebied kan waar nodig bij deze platforms worden betrokken.
4. Platform Recreatie en toerisme
Hierin is de bedrijfstak recreatie en toerisme vertegenwoordigd en neemt de gemeente deel.

Economisch Platform
Het op te richten economisch platform bewaakt de voortgang van het actieprogramma en vormt een koepeloverleg. Het economisch platform bestaat uit vijf leden, een vertegenwoordiging vanuit het bedrijfsleven, de middenstand, de landbouw, de bedrijfstak recreatie en toerisme en de gemeente. Terugkoppeling vanuit het economisch platform naar de afzonderlijke platforms kan plaats vinden door de vertegenwoordiger van de betrokken sectoren.

Schema overlegstructuur:



Daarnaast organiseert de gemeente een jaarlijkse bijeenkomst voor de drie industriële ondernemersverenigingen en de drie middenstandsverenigingen. Zij worden actief betrokken bij de voorgestane ontwikkelingen. Onderwerpen van bespreking en actie kunnen onder meer zijn:

- inventarisatie kennisbehoefte bij bedrijven (is er gebrek aan specifieke kennis of dienen initiatieven voor vernieuwing en/of het toepassen van kennis/ technologieën die bijdragen aan de versterking van de concurrentiekracht te worden ondersteund)
- op welke wijze kan de lokale economie worden versterkt (Inzicht in clustering op lokaal en/of regionaal niveau levert een bijdrage aan de versterking van de lokale economie. Versterking is mogelijk door onderlinge toeleveringen en relaties en het gezamenlijk gebruik van voorzieningen)
- bedrijvencontactdag, gericht op samenwerking tussen bedrijven; deze wordt vanuit ondernemers georganiseerd
- Revitalisering
- Thematische bijeenkomst

Actie 6. Revitaliseringsprogramma bestaande bedrijventerreinen
Om de kwaliteit en inrichting van bestaande terreinen op peil te brengen en/of te houden worden op basis van een planmatig revitaliseringsprogramma terreinverbeteringen aangebracht (kwaliteit infrastructuur, ontsluiting, routing, groen, terugdringing open opslag, intensivering, kwaliteit private ruimte, parkeerstroken). Speciale aandacht is er voor de herontwikkeling van vrijkomende locaties. Bij bedrijfsverplaatsing is dit een gezamenlijke verantwoording van de gemeente en de vertrekkende ondernemer. Revitalisering is onvoldoende om de kwaliteit in de toekomst te garanderen; derhalve is het vaststellen van beheerbeleid per terrein noodzakelijk. Hierin wordt ingegaan op profiel, beeldkwaliteit en gezamenlijk beheer.

Actie 7. Inrichting en beheer nieuwe terreinen / Uitbouw parkmanagement
Ten aanzien van het beheer op nieuwe terreinen worden afspraken gemaakt met de bedrijven. Zowel op bestaande als nieuwe terreinen heeft de gemeente een aanjaagfunctie. Van de hierbij betrokken ondernemers zal participatie en een leidende rol worden gevraagd. De 'eigen' rol van ondernemers en verantwoordelijkheid naar hun directe omgeving zijn hierbij onontbeerlijk.

Verschillende ondernemers in de gemeente werken reeds samen op het vlak van bijvoorbeeld gezamenlijke energie-inkoop. Het streven is dit uit te bouwen en voorzieningen collectief op de bedrijventerreinen beschikbaar te stellen. Voorbeelden van parkmanagementonderdelen zijn beveiliging, afvalstromen en beheer. Ondernemers hebben een leidende rol in de opzet van parkmanagement. Door de gemeente wordt hierin geparticipeerd.

8.4 Detailhandel

Samenvatting inventarisatie
De detailhandel in de gemeente blijft enigszins achter ten opzichte van landelijke cijfers. De uitdaging voor de komende jaren is dan ook behoud c.q. vergroting van de koopkrachtbinding en – toevloeiing. Hoe kan er meer en beter geprofiteerd worden van de koopkracht uit andere plaatsen? Voor de drie kernen in de gemeente geldt dat zij het moeten hebben van hun sterke punten: klantvriendelijkheid, service, uitstraling, specialisatie, bereikbaarheid en parkeren. De impulsen in de huidige winkelcentra binnen de gemeente bieden mogelijkheden naar meer bestedingen in de vorm van koopkrachtbinding en –toevloeiing. Aangezien de bevolking tot 2010 langzaam zal doorgroeien, betekent dit kansen op meer bestedingen.

Missie detailhandel
De gemeente Dalfsen zet zich in voor aantrekkelijke en goed bereikbare winkelcentra in de drie grote kernen met behoud en waar mogelijk uitbouw van het bestaande voorzieningenaanbod.

Actie 8. Voortzetting van het concentratiebeleid in de kernen
Voor de winkelcentra wordt het huidige concentratiebeleid voortgezet en als uitgangspunt gehanteerd. Ingezet wordt op een kwalitatieve versterking van

de detailhandelsstructuur door concentratie van het aanbod, herinrichting van de openbare ruimte en verbetering van de uitstraling. De gemeente draagt zorg voor het aantrekkelijk maken én houden van de omgeving, de inrichting van de openbare ruimte en voldoende parkeergelegenheid. Voorts stimuleert de gemeente ondernemers om de uitstraling van winkelpanden te verbeteren. Uitstraling in de vorm van verfraaiing van winkelpuien en eenduidigheid in uitstallingen. In overleg met ondernemers dient voorts actief naar passende invullingen van leegstand gezocht te worden.

Parkeren en bereikbaarheid
Om ervoor te zorgen dat de sterke punten behouden blijven (bereikbaarheid en parkeren) vormen de capaciteit en routing van de aanwezige parkeerplaatsen een aandachtspunt. Bij een aanvraag voor uitbreiding van het winkelaanbod wordt de parkeerbehoefte gelijktijdig in kaart gebracht. Door samenspraak met de ondernemer dient de realisatie van de benodigde extra parkeerruimte (privaat danwel openbaar) gewaarborgd te worden.

Participatie en leefbaarheid
In halfjaarlijkse bijeenkomsten wordt de detailhandel uitgenodigd, in de vorm van de voorzitters van de detailhandelsverenigingen, samen na te denken over concrete verbetermogelijkheden in de winkelcentra. Naast de eerder genoemde onderwerpen als uitstraling van panden en winkelgebieden en herontwikkeling van de leegstand kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de plaatsing en onderhoud van bloembakken en verlichting.

Markt- en standplaatsen
Het beleid ten aanzien van markt- en standplaatsen heeft tot doel het reguleren van economische activiteiten. Ingezet wordt op een gelijke verdeling van markten en standplaatsen in alle kernen. Het vigerend marktbeleid (plaats, tijd en vergunning) is vastgelegd in de APV. In de vent- en standplaatsverordening is vastgelegd waar en hoeveel standplaatsen er binnen de gemeente zijn.

Actie 9. Visie op perifere detailhandelsvestigingen (PDV) ten uitvoer brengen in het ruimtelijke beleid

Met de veranderingen in het rijksbeleid hebben gemeenten de ruimte gekregen eigen beleid vast te stellen. Het beleid ten aanzien van deze perifere detailhandelsvestigingen richt zich op:

- Situering van trekkers aan de rand van het winkelgebied: de ‘spin off’ van PDV’s is het grootst als deze bedrijven dicht tegen de kern aan, maar wel op goed bereikbare locaties, worden gevestigd. PDV met een regionaal verzorgingsgebied – zoals tuincentra, keuken- en meubelzaken – trekken bezoekers vanuit de wijde omtrek. Indien dit soort bedrijven op een terrein op relatief grote afstand tot de centra van de kernen worden gevestigd, kan niet geprofiteerd worden van de bezoekersstromen.
- Aanwijzen van stroken op bedrijventerreinen waar PDV wordt gesitueerd.

Nieuwe PDV-initiatieven worden getoetst aan geldende regelgeving (bijv. distributie planologisch onderzoek (DPO)) en vestigingscriteria, zoals soort, type, onderscheidend aanbod, toegevoegde waarde, omvang en bereikbaarheid opgesteld. De mogelijkheden voor een integraal DPO, waar PDV deel van uit maakt, zullen nader onderzocht worden.

8.5 Recreatie en toerisme

Samenvatting inventarisatie
In de beleidsnota recreatie en toerisme wordt ingezet op actieve senioren en jonge gezinnen en op route- en watergebonden dag- en verblijfsrecreatie. Met als doel een toename van de bestedingen wordt hiertoe gestreefd naar een kwaliteitsimpuls in de recreatieve structuur. Door integratie van het aanbod (arrangementen) kan de gemeente Dalfsen zich onderscheiden. De combinatie van landbouw met recreatieve functies biedt volop kansen.

Missie recreatie en toerisme
Ontwikkeling en versterking van de toeristisch/recreatieve mogelijkheden, met name gericht op routegebonden, watergebonden, verblijfs- en dagrecreatie, inspelend op en rekening houdend met natuur- en culturele waarden.

Actie 10. Het beleid ten aanzien van recreatie en toerisme is vastgelegd in het beleidsplan recreatie en toerisme 2002-2010. Hierop wordt aangesloten.

8.6 Landbouw

Samenvatting inventarisatie
De belangrijkste ontwikkeling in deze sector is de afname van bedrijven en werkgelegenheid. Hergebruik van de agrarische bebouwing voor andere functies (m.n. wonen, dienstverlening en recreatie) is dan ook een actueel onderwerp. Voor startende bedrijven is dit een goede mogelijkheid, mits binnen de bestaande bebouwing. Zorg(boerderijen) met dagbestedingen, kinderopvang en woonzorgzones zijn eveneens kansrijke mogelijkheden. Intensivering van de landbouw (ontvlechten van functies) en activiteiten en producten met een hogere toegevoegde waarde (kennis en kwaliteit) bieden mogelijkheden op vervangende werkgelegenheid binnen de agrarische sector. Verbreding van agrarische bedrijven en het overschakelen op biologische landbouw, is op dit moment slechts in beperkte mate mogelijk. Wel is er vraag naar meer aanbod in het recreatie en toerisme (opzet van een recreatief bedrijf, land open stellen, beheer van natuur en landschap).

Missie landbouw
De gemeente streeft er naar leefbaarheid van het buitengebied (en de kernen) te behouden. De gemeente Dalfsen stelt zich actief op om de vrijkomende werkgelegenheid in de landbouw zoveel als mogelijk te compenseren. Het verlies aan werkgelegenheid in het buitengebied door onder meer schaalvergroting kan slechts gedeeltelijk worden opgevangen door de verschuiving naar arbeidsintensievere vormen van de landbouw. Deels echter zijn arbeidsplaatsen in andere sectoren noodzakelijk.

Actie 11. Onderzocht zal worden of het noodzakelijk is naast het al bestaande overleg met de agrarische sector een afzonderlijke overlegvorm te starten.

Een deskundige op ruimtelijk ordeningsgebied kan waar nodig bij dit overleg worden betrokken. Facultatief kan een vertegenwoordiger van deze sector worden gevraagd deel te nemen in het economisch platform.

Actie 12. Alertheid op verruiming van mogelijkheden en deze ook richting andere overheden hard maken. Tevens aansluiten op ruimtelijke kaders die gesteld zijn in de bestemmingsplannen buitengebied

Voor de landbouwbedrijven die hun functie blijven uitbreiden is het zaak dat zij in hun bedrijfsvoering niet onnodig worden belemmerd. Het voortzetten van ruilverkavelingsprojecten staat hoog op de agenda. Uit oogpunt van leefbaarheid op het platteland, vergroting van het toeristisch product en bestedingseffecten van toeristen is het stimuleren van nevenfuncties (natuur, recreatie, biologische landbouw) zinvol.

De actuele bestemmingsplannen buitengebied die er binnen de gemeente zijn hebben zodanige flexibele (ontwikkelings)regelingen dat de huidige agrarische bedrijvigheid voldoende mogelijkheden heeft. Ook voor wat betreft een tweede tak en het hergebruik van agrarische bedrijven (o.a. starten/vestigen van bedrijven) wordt aangesloten op deze plannen. Veruit het grootste deel van het gemeentelijk oppervlak wordt bestreken door de bestemmingsplannen buitengebied Dalfsen en Nieuwleusen. Tegenover nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de gestelde kaders (landschap, bestaande bouwmassa) staat de gemeente Dalfsen positief. Daar waar nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied komen maakt de gemeente zich sterk richting provincie om ontwikkelingen die er nu niet thuishoren, maar hier qua aard en schaal in de toekomst wel zou kunnen passen te stimuleren. Hierbij zal de gemeente aansturen op aanpassing van beleidsregels.

Actie 13. Om tot een gezamenlijke aanpak te komen wordt nauw overleg met de sector en/of het GLTO voorgesteld c.q. onderzoek verricht om te bezien op welke wijze mogelijkheden kunnen worden geschapen voor vernieuwing van de agrarische sector.

8.7 Productiemilieu

Missie productiemilieu
De gemeente Dalfsen maakt zich sterk voor een optimaal vestigingsklimaat met voldoende huisvestingsmogelijkheden en richt zich op goede verbindingen tussen de eigen kernen en met de omliggende plaatsen en hoofdinfrastructuur.

Actie 14. Optimalisatie bereikbaarheid
De bereikbaarheid van de kernen in Dalfsen krijgt op een aantal punten aandacht:

1. **Ligging ten opzichte van de stroomwegen; ten aanzien van de stroomwegen is het beleid gericht op blijvende goede verbindingen van**

de kernen met elkaar en de omgeving. Een tweetal uitgangspunten zijn hierbij:
a. Verbeterde doorstroming op de N340 (Hessenweg).
b. Behoud N377 (Lichtmis richting Balkbrug) als stroomweg totdat de opwaardering wordt gerealiseerd met behoud van dubbele stroken in de bebouwde kom.
Openbaar vervoer: het in de markt houden van de openbaar vervoerslijnen en het opwaarderen van de huidige frequentie in en langs de kernen in de gemeente zijn de belangrijkste uitgangspunten.

2. Routing naar bedrijvenlocaties: Onderzocht zal worden of en hoe de ontsluiting van de bedrijventerreinen en de route ernaar toe kan worden verbeterd. Het doel hiervan is het vermijden van potentieel onveilige situaties; wegen worden toegerust op hun functie. Dit onderdeel hangt samen met revitalisering van de bedrijventerreinen (ontsluiting, bewegwijzering, etc.).

Actie 15. Vergunningverlening en handhaving
Het is de taak van de gemeente om te handhaven. Daar waar de situatie nog niet is zoals die wettelijk voorgeschreven is, wordt samen met de ondernemer een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een legale situatie. Binnen de gemeente is er aandacht en begrip voor de individuele bedrijfsvoering. Anderzijds dient de ondernemer begrip te hebben voor de rol van de gemeente.
De gemeente is voorstander om te participeren in gezamenlijke projecten met overige instanties ten aanzien van vergunningverlening en handhaving op het gebied van milieu.

8.8 Samenvatting

<table>
<tr><th colspan="2">Bedrijven</th><th>Detailhandel</th><th>Recreatie & toerisme</th><th>Landbouw</th><th>Productie -milieu</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Huisvesting</td><td>Planning en segmentering bedrijventerreinen</td><td rowspan="3">Concentratie detailhandel in de kernen</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">Alertheid op verruiming van mogelijkheden en aansluiten op ruimtelijke kaders die gesteld zijn in de bestemmings plannen buitengebied</td><td>Optimalisatie bereikbaar-heid</td></tr>
<tr><td>Vestigingsruimte voor (door)starters</td><td rowspan="2">Vergunning-verlening en handhaving</td></tr>
<tr><td>Ruimte voor woon-werkeenheden en kantoren</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Participatie en</td><td>Communicatie met het bedrijfsleven</td><td rowspan="2">Visie op perifere detailhandels-vestigingen ten uitvoer brengen in het ruimtelijke beleid</td><td rowspan="2">Aangesloten wordt op het beleidsplan recreatie en toerisme 2002-2010</td><td>Agrarisch overlegplatform</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Participatie en vormgeven Economisch Platform</td><td>Overleg met het GLTO om te bezien op</td></tr>
</table>

	Revitaliseringsprogramma			welke wijze mogelijkheden kunnen worden geschapen voor vernieuwing van de agrarische sector.	
	Inrichting en beheer nieuwe bedrijventerreinen				
	Uitbouw parkmanagement				

8.9 Planning en Financiering

In het onderstaande is een voorbeeldplanning en -financiering opgenomen. In samenwerking met de economische platforms zal een definitieve prioritering worden aangebracht.

	Actor	Kosten	Tijdpad
Planning en segmentering bedrijventerreinen - Locatieonderzoek - segmenteringsplan - realisering	 Gemeente Gemeente gemeente		
Vestigingsruimte voor (door)starters	gemeente		
Ruimte voor woon-werkeenheden en kantoren - in kaart brengen vraag tot 2010 - planologische vertaling	 Gemeente gemeente		
Communicatie met het bedrijfsleven - loketfunctie - jaarlijkse ondernemersdag - relatiebeheerplan - acquisitie (+eisenpakket nieuwe bedrijven)	 Gemeente Gemeente + ondernemersvereniging en intermediaire organisaties Gemeente Gemeente		
Participatie en vormgeven Economisch Platform	Gemeente & ondernemersvereniging		
Revitaliseringsprogramma	Gemeente & ondernemers		
Inrichting en beheer nieuwe bedrijventerreinen	Gemeente & ondernemers		
Uitbouw parkmanagement	Ondernemers & gemeente		
Overleg & economisch platform	Gemeente		
Alertheid op verruiming van mogelijkheden landbouw & aansluiten op ruimtelijke kaders die gesteld zijn in de bestemmingsplannen buitengebied	gemeente		
Overleg/onderzoek GLTO naar mogelijkheden vernieuwing in de agrarische sector.	Gemeente + GLTO		
Concentratie detailhandel in de kernen - uitstraling panden - parkeren + bereikbaarheid - tweejaarlijkse bijeenkomst	 Gemeente Gemeente + bedrijfsleven Gemeente + bedrijfsleven		
Visie op PDV ten uitvoer brengen in het ruimtelijke beleid	gemeente		
Aangesloten wordt op het beleidsplan recreatie en toerisme 2002-2010	NVT		
Optimalisatie bereikbaarheid	gemeente		
Vergunningverlening en handhaving	Gemeente & ondernemers		

Bijlage 1: Tabellen opbouw werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen

Sector	Vestigingen	Werkenden	Dalfsen	Zwartewaterland	Hattem
Landbouw, jacht en bosbouw	55	278	3,78%	0,35%	1,16%
Visserij			0%	0,14%	0%
Winning van delfstoffen			0%	0,13%	0%
Voedings- en genotmiddelen	10	210	2,86%	2,26%	5,70%
Textiel- en leerindustrie	4	13	0,18%	18,22%	0,15%
Meubel- en houtindustrie	12	102	1,39%	2,58%	1,13%
Papier- en grafische industrie	8	183	2,49%	1,82%	0,63%
Chemie-, rubber en kunststoffenindustrie	3	30	0,41%	0,30%	0,06%
Glas-, aarderwerk- en bouwmaterialenindustrie	1	3	0,04%	1,55%	0,69%
Metaal-, machine- en apparatenindustrie	24	323	4,40%	4,71%	1,67%
Elektrisch, optisch, instrumentenindustrie	6	32	0,44%	0,04%	3,19%
Productie transportmiddelen	6	295	4,01%	2,29%	0,12%
Bouwnijverheid	111	1.028	13,99%	13,40%	22,46%
Bouwinstallatie	15	201	2,74%	7,95%	2,15%
Vervoermiddelen (handel, reparatie, benzine)	71	298	4,06%	1,55%	1,97%
Groothandel	98	325	4,42%	6,47%	4,95%
Detailhandel	172	1.010	13,75%	8,44%	13,81%
Horeca	48	484	6,59%	2,26%	4,53%
Transport, opslag, post, telecommunicatie	38	509	6,93%	8,86%	2,12%
Banken	8	165	2,25%	1,19%	2,39%
Verzekeringswezen	9	36	0,49%	1,12%	1,37%
Overige zakelijke dienstverlening (incl. R&D en sc	160	453	6,16%	3,79%	9,84%
Informatie- en communicatietechnologie	22	42	0,57%	0,33%	1,22%
Openbaar bestuur	3	183	2,49%	2,29%	1,85%
Onderwijs	33	287	3,91%	3,27%	2,80%
Gezondheids- en welzijnszorg	41	526	7,16%	2,99%	8,86%
Toerisme en recreatie	33	153	2,08%	0,64%	2,39%
Overige dienstverlening	69	172	2,34%	1,02%	2,77%
Niet Bekend	5	7	0,10%	0,04%	
Totaal	*1.065*	*7.348*	100,00%	100,00%	100,00%

Bron: CWI, juli 2002

Sector	Vestigingen in Dalfsen	%	Vestigingen in Zwartewaterland	%	Vestigingen in Hattem	%
Landbouw, jacht en bosbouw	55	5,2%	10	1,0%	8	1,6%
Visserij			4	0,4%		
Winning van delfstoffen			1	0,1%		
Voedings- en genotmiddelen	10	0,9%	10	1,0%	3	0,6%
Textiel- en leerindustrie	4	0,4%	45	4,4%	3	0,6%
Meubel- en houtindustrie	12	1,1%	15	1,5%	6	1,2%
Papier- en grafische industrie	8	0,8%	11	1,1%	4	0,8%
Chemie-, rubber en kunststoffenindustrie	3	0,3%	8	0,8%	1	0,2%
Glas-, aarderwerk- en bouwmaterialenindustrie	1	0,1%	1	0,1%	2	0,4%
Metaal-, machine- en apparatenindustrie	24	2,3%	28	2,8%	7	1,4%
Elektrisch, optisch, instrumentenindustrie	6	0,6%	2	0,2%	5	1,0%
Productie transportmiddelen	6	0,6%	23	2,3%	1	0,2%
Bouwnijverheid	111	10,4%	122	12,0%	36	7,2%
Bouwinstallatie	15	1,4%	33	3,2%	6	1,2%
Vervoermiddelen (handel, reparatie, benzine)	71	6,7%	32	3,1%	12	2,4%
Groothandel	98	9,2%	126	12,4%	40	8,0%
Detailhandel	172	16,2%	179	17,6%	94	18,8%
Horeca	48	4,5%	29	2,8%	27	5,4%
Transport, opslag, post, telecommunicatie	38	3,6%	73	7,2%	16	3,2%
Banken	8	0,8%	10	1,0%	8	1,6%
Verzekeringswezen	9	0,8%	16	1,6%	14	2,8%
Overige zakelijke dienstverlening (incl. R&D en sc	160	15,0%	106	10,4%	96	19,2%
Informatie- en communicatietechnologie	22	2,1%	18	1,8%	15	3,0%
Openbaar bestuur	3	0,3%	3	0,3%	3	0,6%
Onderwijs	33	3,1%	25	2,5%	10	2,0%
Gezondheids- en welzijnszorg	41	3,8%	29	2,8%	30	6,0%
Toerisme en recreatie	33	3,1%	18	1,8%	22	4,4%
Overige dienstverlening	69	6,5%	39	3,8%	31	6,2%
Niet Bekend	5	0,5%	2	0,2%	*500*	*100,0 %*
Totaal	*1.065*	*100,0*	*1.018*	*100,0*	500	100.0

		%		%		%

		Regio Ijssel-Vecht		Dalfsen	
		Werkgelegenheid		Werkgelegenheid	
sectie	omschrijving	2001	t.o.v. 1997	2001	t.o.v. 1997
A	Landbouw, jacht en bosbouw	1.704	112%	272	16%
B	Visserij	18	82%	0	
C	Winning van delfstoffen	26	79%	0	
D	Industrie	29.238	106%	1.212	-4%
E	Produktie en distributie v	1.969	105%	0	
F	Bouwnijverheid	14.750	108%	1.268	9%
G	Rep. consu. art en handel	29.635	112%	1.665	6%
H	Horeca	7.122	118%	504	7%
I	Vervoer, opslag en commun.	12.284	129%	516	4%
J	Financiele instellingen	5.256	123%	202	4%
K	Verhuur handel onroerend g	15.735	137%	508	3%
L	Openb. bestuur, overheid.	8.859	111%	192	2%
M	Onderwijs	11.528	113%	288	3%
N	Gezondheids-, welzijnszorg	20.719	126%	530	3%
O	Milieud.,cultuur,recreatie	5.665	127%	317	6%
X	CBS Landbouwtelling	12.185	90%	1.547	-12%
totaal		176.693	114%	9.021	71%

		Regio Ijssel-Vecht				Dalfsen			
		Aantal vestigingen		Werkzame personen	Bedrijfs-omvang	aantal vestigingen		Werkzame personen	Bedrijfs-omvang
sectie	omschrijving	2001	t.o.v. 1997	2001		2001	t.o.v. 1997	2001	
A	Landbouw, jacht en bosbouw	407	141%	1.704	4,19	54	127%	272	5,04
B	Visserij	7	88%	18	2,57	0		0	
C	Winning van delfstoffen	3	75%	26	8,67	0		0	
D	Industrie	1.197	105%	29.238	24,43	74	95%	1.212	16,38
E	Produktie en distributie v	18	113%	1.969	109,39	0		0	
F	Bouwnijverheid	1.649	135%	14.750	8,94	126	106%	1.268	10,06
G	Rep. consu. art en handel	4.934	102%	29.635	6,01	337	122%	1.665	4,94
H	Horeca	941	102%	7.122	7,57	56	115%	504	9,00
I	Vervoer, opslag en commun.	661	111%	12.284	18,58	40	130%	516	12,90
J	Financiele instellingen	370	102%	5.256	14,21	18	121%	202	11,22
K	Verhuur handel onroerend g	2.727	145%	15.735	5,77	183	154%	508	2,78
L	Openb. bestuur, overheid.	86	99%	8.859	103,01	3	176%	192	64,00
M	Onderwijs	549	101%	11.528	21,00	34	121%	288	8,47
N	Gezondheids-, welzijnszorg	700	107%	20.719	29,60	41	124%	530	12,93
O	Milieud.,cultuur,recreatie	1.262	119%	5.665	4,49	95	142%	317	3,34
X	CBS Landbouwtelling	5.245	86%	12.185	2,32	706	96%	1.547	2,19
tot		20.756	105%	176.693	8,51	1.767	113%	9.021	5,11

aal									

Bijlage 2: trends en ontwikkelingen in de ruimtelijke economie

- Ontstaan van de netwerkeconomie: netwerken worden een essentieel onderdeel van ondernemerschap. De nieuwe onderneming bestaat uit een wisselende constellatie van functies; de netwerkonderneming. De verwevenheid, die hierdoor ontstaat, strekt zich uit van lokaal tot mondiaal niveau. Zowel binnen de onderneming als rondom de onderneming worden voortdurend relaties met verschillende bedrijfsactiviteiten aangegaan. De relaties zijn wisselend en afhankelijk van de marktvraag van dat moment. Een rijk aanbod van toeleveranciers en co-makers wordt daardoor in toenemende mate een belangrijk aspect van het vestigingsmilieu. Een toenemende ruimtelijk-economische verwevenheid leidt tot een paradox; enerzijds spelen economische samenhangen zich op een hoger schaalniveau af, anderzijds wordt het belang van een optimaal vestigingsmilieu op lokale en regionale schaal steeds groter. De verscheidenheid in regionale en lokale knelpunten én potenties dwingt ertoe om in het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk uit te gaan van specifieke regionale omstandigheden.
- Kwaliteit op locatie: de komende jaren zal in alle geledingen van industrie, handel en zakelijke diensten een groter belang worden toegekend aan de kwaliteit van het vestigingsmilieu. Het gaat hierbij om de kennisinfrastructuur, het arbeidsklimaat, de aanwezigheid van geschikte en goed ontsloten bedrijfslocaties en de ligging ten opzichte van belangrijke economische centra. De beschikbaarheid van ruimte alleen is niet meer voldoende. De ruimte dient kwalitatief aan te sluiten bij de aard van de activiteiten en toegesneden te zijn op specifieke bedrijfsactiviteiten. Dit vertaalt zich in termen als bereikbaarheid, ontsluiting, zichtbaarheid, representativiteit en uitstraling van de omgeving. Dit geldt met name voor hoogwaardige kantoor-, productie- en R&D-activiteiten. Naast eerder genoemde aspecten wordt door bedrijven in toenemende mate aandacht gevraagd voor het management van bedrijventerreinen. Via vormen van parkmanagement wordt bedrijven, al dan niet collectief georganiseerd, een toegesneden pakket aan diensten aangeboden, waardoor deze bedrijven zich in steeds sterkere mate kunnen richten op hun core-business. Parkmanagement kan hiermee door gemeenten als marketingtool worden gezien.
- Locatiekeuze: bedrijven zoeken steeds vaker locaties aan de snelweg, vanwege de zichtbaarheid en bereikbaarheid. Bedrijven worden daarnaast minder afhankelijk van één productiefactor en zijn meer ‘foot loose’ aan het worden. (Foot loose = toenemende spreiding van bedrijvigheid doordat bedrijven steeds minder plaatsgebonden worden. Vestigingsfactoren als regionale bereikbaarheid en arbeidsmarkt spelen voor steeds meer bedrijven samen met woon- en leefmilieu, cultuuraanbod en voorzieningenniveau een belangrijkere rol)Voorts ontstaat er bij bedrijven een toenemende vraag om een groter

verzorgingsgebied te bestrijken. Ruimtelijk vertaald komt dit neer op het bedienen van landsdelen vanuit één locatie.

- Quality of life: Het 'aspect quality of life' neemt aan belang toe. Hiermee wordt gedoeld op het belang en de interactie tussen het woonklimaat, werkklimaat en verblijfsklimaat. Op het niveau van het terrein zelf vertaalt dit zich onder meer naar de architectuur van de gebouwen, de inrichting en aankleding van het terrein en het onderhoud van openbare ruimte. Om effectief op de kwalitatieve aspecten van de vraag te kunnen inspelen dienen het aanbod, de ontwikkeling en het beheer van ontwikkelingslocaties op genoemde aspecten te worden afgestemd. Een goede 'quality of life' is onder meer nodig om vestigingen en de hogere delen van de beroepsbevolking vast te houden cq. aan te trekken. Door de afnemende gebondenheid aan één locatie van een onderneming en het personeel (o.a. door verbetering telecommunicatie), wordt de leefomgeving steeds belangrijker als vestigingsplaatskeuze van ondernemingen en personeel.
- Verdienstelijking van de economie: De Nederlandse economie laat een voortgaande verdienstelijking zien. Binnen de economie vindt er een verschuiving van werkgelegenheid plaats van primaire en secundaire sectoren naar de tertiaire sector. Zowel op nationaal niveau als op het niveau van nagenoeg alle regio 's vertoont de dienstensector structureel de grootste werkgelegenheidsgroei en is er veelal sprake van stagnatie of geringe groei in de overige sectoren. Niet alleen vindt deze verschuiving plaats in de richting van meer tertiaire werkgelegenheid, maar ook binnen sectoren treedt een steeds verdergaande verdienstelijking op. Hierdoor vinden ook binnen de industriesector steeds meer mensen een kantoorachtige baan. De verhouding kantoor/hal verschuift hiermee ten gunste van de kantoorcomponent. Door de verdienstelijking van de Nederlandse economie zal de werkgelegenheid in de industrie verder dalen naar 10% en de landbouw zal minder snel groeien dan de rest van de economie.

Uit onderzoek blijkt dat menging van kantoor- en bedrijfsruimte op nieuwe locaties steeds meer gemeengoed worden (Vastgoedmarkt Profiel, 2001-2002). Daar waar de bedrijfsruimtemarkt en de kantorenmarkt traditioneel gescheiden zijn, vertonen beide markten steeds meer gelijkenissen, zoals bijvoorbeeld in locatie-eisen en -voorkeuren en eigendomsverhoudingen. Hiervoor zijn twee hoofdredenen aan te wijzen:

1. Werknemers oefenen binnen bedrijfsruimte steeds meer kantoorfuncties uit; daar waar traditioneel een bedrijfspand voor 20% uit kantoor bestaat en 80% uit productieruimte, bestaan moderne hoogwaardige panden voor 70% uit kantoor- en 30% uit bedrijfsruimte. Oorzaken zijn onder meer: concentratie van industriële bedrijven op (product)ontwikkeling, ontwerp en verkoop, een betere logistieke organisatie, minder ruimte voor productie en opslag, het uitvoeren van productiewerk buiten Nederland en de integratie van verschillende (bedrijfsondersteundende en -regisserende) functies op een locatie.
2. Gebruikers van bedrijfsruimte stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het gebouw en de omgeving. Uit recent onderzoek van Vastgoedmarkt (2001) komt naar voren dat het aandeel hoogwaardige ruimten in het totale aanbod groeit. Zowel voor de klant als voor de

werknemer is uitstraling, zichtbaarheid en kwaliteit van de locatie steeds belangrijker

- Segmentering van bedrijventerreinen: Door bedrijven wordt in toenemende mate gezocht naar een herkenbaar vestigingsmilieu dat past bij het type bedrijfsactiviteit. Dit kan tot uiting worden gebracht in de hoogwaardigheid van de toegelaten bedrijvigheid, de mate van kantoorhoudendheid, gemiddelde kavelomvang, bebouwingspercentages, bouwhoogten voorzieningen en prijsniveaus. Tevens kan segmentering voordelen bieden voor milieuzonering door bedrijven in een bepaalde categorie te clusteren, waardoor de bestaande zonering efficiënter kan worden gebruikt. Uit gegevens van het NVM (2001) blijkt dat de vraag naar hoogwaardige en goed bereikbare bedrijfsruimten groot is, de huurprijzen aanzienlijk stijgen en de markt relatief krap is. Daarentegen is er nog altijd een flink aanbod minder courante panden waardoor de totale markt relatief ruim blijft. Samen met een verminderde economische groei kan dit leiden tot een toename van de tweedeling in dit segment: schaarse hoogwaardige ruimten met hoge huurprijzen tegenover het aanbod minder courante verouderde panden. Tegelijkertijd is er sprake van een toenemende vraag naar segmentering op bedrijfslocaties; bedrijven wensen maatwerk bij vestiging. Aanbieders van terreinen dienen hierop in te spelen door zorg te dragen voor vestigingsmogelijkheden voor diverse typen bedrijven. Een aantal terreinen krijgen een meer hoogwaardig, kantoorachtig karakter. Op andere terreinen wordt het industriële en productmatige karakter verder ontwikkeld. Tevens kan gedacht worden aan het ontwikkelen van een laagdrempelige bedrijventerrein voor startende ondernemingen, een zogenoemde rommelzone.
- Beleidsmatige ontwikkelingen

In de 5e nota voor de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat op een verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met de beschikbare ruimte in Nederland. Voor de inrichting van ruimte is sprake van een blijvende zoektocht naar een evenwicht tussen economie en milieu. Diverse ontwikkelingen worden er genoemd die hun invloed hebben op het economisch gebruik van de ruimte:

- er ontstaat een grotere aandacht voor het *intensiever gebruiken* van de grond, zowel door creatiever met de inrichting van terreinen om te gaan als door intensievere bebouwing op kavelniveau (hogere bebouwingsdichtheden, meerdere lagen). Ten aanzien van de intensivering van het ruimtegebruik doet zich de volgende ontwikkeling voor. Terrein-coëfficiënten geven per baan het aantal vierkante meters bedrijventerrein en kantoorruimte, kortom het ruimtegebruik. In de toekomst zullen deze coëfficiënt afnemen, dus minder vierkante meters per baan. Een tweede ontwikkeling naar aanleiding van het intensiveren van het ruimtegebruik is, dat ruimte multifunctioneler gebruikt wordt. Uiteraard is voor bedrijventerreinen door de milieuzoneringen functiemenging niet altijd mogelijk, maar daar waar mogelijk is functiemenging gewenst.
- bedrijventerreinen worden *duurzamer* ontwikkeld. Dat wil zeggen dat op voorhand na wordt gegaan welke maatregelen genomen kunnen worden om een terrein langer mee te laten gaan. Meer aandacht voor de beheerfase is daar een belangrijk onderdeel van.
- in plaats van nieuwe terreinen te ontwikkelen, wordt steeds meer energie gestoken in de *herontwikkeling* van bestaande terreinen.

Gezien de staat waarin een fors deel van de Nederlandse bedrijventerreinen verkeert, zal herontwikkeling in de toekomst nog belangrijker worden.

- *Arbeidsmarkt:* de verwachting is dat er geen grootschalig verlies van laaggekwalificeerde banen plaatsvindt. Kennis wordt voor veel organisaties echter wel belangrijker. Verder vindt op het ogenblik een toenemende heterogenisering van het arbeidsaanbod plaats; een heel leven lang werken bij dezelfde werkgever komt minder frequent voor. Mensen krijgen een steeds 'wisselender arbeidsleven' met verschillende werkgevers en carrièrestappen;
- *Bevolkingstrends:* De opbouw en samenstelling van de bevolking zal naar verwachting de komende decennia veranderen; de bevolking blijft de komende jaren groeien, de bevolking vergrijst en de grootte van het aantal huishoudens daalt;
- *Kennisintensivering:* Om concurrerend te blijven is kennis van markt, producten en processen steeds belangrijker. Volgens het ministerie van VROM (2001) stellen kennisintensieve bedrijven op regionaal niveau min of meer dezelfde vestigingsplaatseisen als andere bedrijven;
- *Keuzevrijheid:* Er is een grotere keuzevrijheid in het ruimtelijk handelen, wat leidt tot een toenemend accent op kwaliteit van plekken en een variatie in woonvoorkeuren. De kwaliteit staat voorop in plaats van kwantiteit.
- *Informatie- en communicatietechnologie*: Onder ICT wordt technologie verstaan die gebruikt wordt voor de verzameling, verspreiding, opslag, bewerking en doorgifte van informatie. Dit heeft invloed op de uitwisseling van kennis en goederen. Tevens biedt de ICT nieuwe en extra mogelijkheden voor bedrijven en burgers en kunnen activiteitenpatronen veranderen. Door snelle verbeteringen in de nationale digitale infrastructuur is er op dit moment in heel Nederland ruim voldoende bandbreedte voor een goede bedrijfsvoering in de ICT.

Bijlage 3: Overzicht gebruikte literatuur

- Arbeidsmarktverkenning Regio IJssel-Vecht, 2002
- Beleidsplan recreatie en toerisme gemeente Dalfsen 2002-2010, 2002
- Dalfsen stroomopwaarts, missie en toekomstvisie gemeente, 2002
- De Overijsselse landbouw in cijfers, 2000
- De woningmarkt in Dalfsen, woningmarktonderzoek gemeente Dalfsen 2002-2006, SGBO
- Gemeente Dalfsen, een frisse start
- Gemeentegids Dalfsen 2002/2003
- Het bedrijfsleven in de regio Zwolle (Erbo), 2001, Kamer van Koophandel
- Inventarisatie behoefte bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen, 2000, Kamer van koophandel regio Zwolle e.a.
- Inventarisatie behoefte bedrijventerreinen in de gemeente Nieuwleusen, 2000, Kamer van koophandel regio Zwolle e.a.
- Inventarisatie behoefte bedrijventerreinen in de regio Ijssel-Vecht, 2000, Kamer van koophandel regio Zwolle e.a.
- Koopstromenonderzoek 2000, deelrappporten Lemelerveld en Dalfsen, I&O research
- Met beide benen op de grond, versterking economische structuur en behoud investeringsklimaat in Overijssel, 2002, Ecorys-Nei
- Nieuwleusen, visie op de winkelstructuur, 1991, Instituut midden- en kleinbedrijf
- Ontwerpnota economisch beleid, gemeente Nieuwleusen
- Oog voor detailhandel, deelrapporten Dalfsen en Lemelerveld, 2001, Kamer van Koophandel regio Zwolle
- Ruimte voor een krachtig Overijssels bedrijvenlandschap 2000-2010, TIPP geactualiseerde versie, 2002, provincie Overijssel
- Ruimte voor vernieuwing 2000+, kwaliteit in sociaal economisch beleid, 2001, provincie Overijssel
- Streekplan 2000+, 2000, provincie Overijssel
- Toekomstvisie Dalfsen en Nieuwleusen, 1997
- Toelichtingen bestemmingsplan Dalfsen- welsum, Lemelerveld – Posthoornweg, Nieuwleusen – De Grift, buitengebied Dalfsen en Buitengebied Nieuwleusen
- Verplaatsing Welkoop Dalfsen, 2001, I&O research
- Werken aan een vitaal platteland, VNG agenda plattelandsbeleid 2002-2006, 2002